

Detaljplan för del av Skogsborg 1:1 m.fl. (Kv. Hägern m.fl.)

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 8 april 2024

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 19 december 2024

Fick laga kraft den 21 maj 2025

Innehåll

Inledning	4
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Planeringsförutsättningar	14
Konsekvenser och överväganden.....	27
Genomförande.....	33

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta och planbeskrivning. Framtagandet av planhandlingarna utgår från Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet:

- Dagvattenutredning, *WSP*, 2023-12-20
- Solstudie, *Samhällsbyggnadsförvaltningen*, 2024-06-26

Till planen hör även:

- Grundkarta, *Sweco*, 2023-05-08
- Fastighetsförteckning, *Sweco*, 2024-10-15
- Samtrådsredogörelse, 2024-10-01
- Granskningsutlåtande, 2024-11-27

Hur detaljplanen tagits fram

Planförfarande

Hur en detaljplan tas fram är reglerat i plan och bygglagen. För den här planen har ett standardförfarande valts i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900), och planbestämmelsekatalogen 2021-10-14.

Standardförfarande motiveras med att detaljplanen har begränsad betydelse för sin omgivning, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, och överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Politiska beslut

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 158), gav den 18 maj 2021 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för del av Skogsborg 1:1 (kv. Hägern), för att möjliggöra för byggnation i form av förtätning av staden.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning är lämplig för platsen med hänsyn till människors hälsa och att det inte föreligger några betydande negativa konsekvenser för miljön. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en undersökning om betydande miljöpåverkan för att undersöka om detaljplanen kan innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § Miljöbalken som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen behöver tas fram. Länsstyrelsen meddelade 2023-01-10 att de delar kommunens uppfattning att planen inte innebär en sådan negativ påverkan som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning grundas på:

- Detaljplanens art då det handlar om förtätning av en till storlek liten yta.
- Platsen som förtätningen möjliggörs på har inga höga naturvärden som riskerar att försvinna.
- Detaljplanen nyttjar mark i nära anslutning till befintlig infrastruktur och bidrar med ett värdefullt tillskott av bostäder i staden och av en variation av bostadstyper i närområdet.
- Detaljplanen är i linje med översiktsplanens intention om förtätning.
- Planen bedöms inte medföra någon betydande negativ miljöpåverkan på natur- och kulturvärden samt sociala värden.
- Planen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Planen bedöms inte bidra till att gällande miljö kvalitetsnormer riskeras att överskridas.

Preliminär tidplan

KSau beslut om planuppdrag	maj 2021
Delegationsbeslut om samråd	april 2024
SBN beslut om granskning	oktober 2024
SBN beslut om antagande	december 2024
Laga kraft	januari 2025

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planhandläggare André Berggren och Angelica Sjölund. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från bygglovsenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

Inledning

Bakgrund

I bostadskvarteren Hägern, Rapphönan och Fasanen finns idag villabebyggelse där de flesta byggnaderna är uppförda mellan 1960- och 1970-talet. Bebyggelsen är idag i vissa delar inte planenlig. Planstridigt utgångsläge påverkar möjligheten att få positivt bygglov. Anledningen till planstridigheten är att den gällande detaljplanen, PL 106, innebär att kommunen skulle lösa in mark som man sedan inte gjort vilket innebär att det idag finns fastigheter som är planlagda som både kvartersmark och allmän plats.

Väster om Östanåsgatan, på fastigheten Skogsborg 1:1, finns det en gräsyta, som består av cirka en halv hektar parkmark. Parkmarken saknar en tydlig funktion då den varken utgör en del av en större grönstruktur eller utgör någon tydlig målpunkt i området. En ändrad markanvändning av en del av gräsytan, från park till bostäder, bidrar till att ytan och området används på ett mer effektivt sätt.

Planområdet omfattas idag till största del av detaljplan PL 106 och med den nya detaljplanen är avsikten att hela den gällande detaljplanen ersätts. Skälet till detta är att kommunen önskar möjliggöra såväl en förtätning som att rätta till det planstridiga utgångsläget som råder i befintliga bostadskvarter. Denna detaljplan innefattar även en del av Östanåsgatan som idag omfattas av detaljplan PL 217. Avsikten är att denna detaljplan ersätter berörd del av PL 217 och att PL 217 fortsätter gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.

Detaljplanens syfte

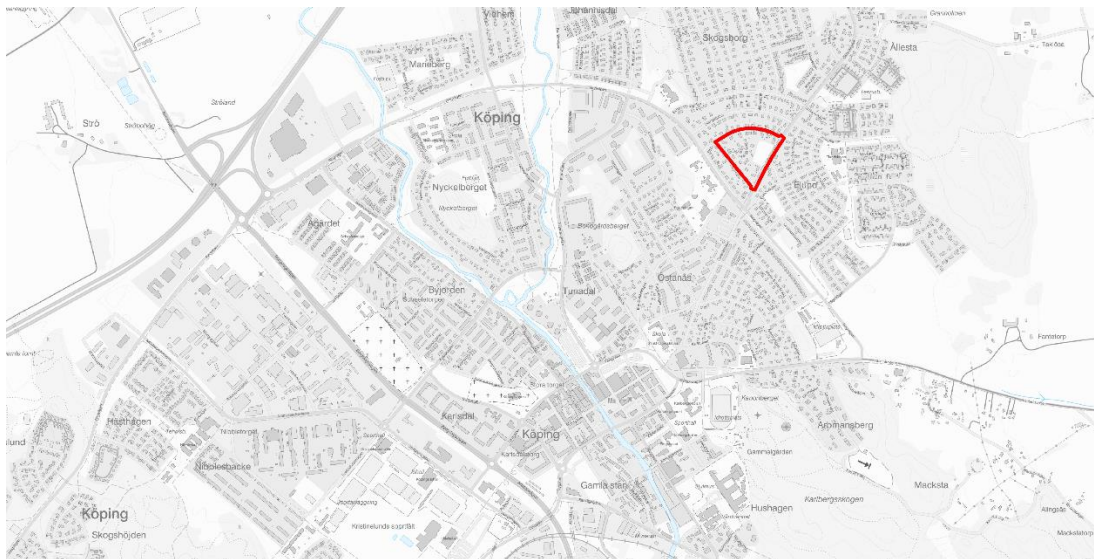
Detaljplanen syftar till att fortsatt tillåta befintliga bostäder i en lägre skala med en högsta tillåtna nockhöjd som varierar mellan 7,0 - 9,0 meter. Planen möjliggör även förtätning på gräsytan väster om Östanåsgatan. Tanken med detaljplanen är att följa den lägre skalan som finns i området. Förtätningen gör att platsen kan användas på ett mer effektivt sätt och att en större blandning av bostadstyper i området möjliggörs. För den befintliga bebyggelsen tillåter detaljplanen endast friliggande enbostadshus. Den tillkommande bebyggelsen, där förtätning möjliggörs, ska uppföras som radhus, parhus eller kedjehus.

Utöver detta ska den nya detaljplanen också rätta till sådant som gör att befintliga bostadsfastigheter befinner sig i planstridigt utgångsläge. Framför allt handlar det om att kvartersmarken ska förhålla sig till befintliga fastighetsgränser.

Platsens areal och lägesbeskrivning

Planområdet är cirka 35 300 kvadratmeter stort. Den idag obebyggda ytan där förtätning möjliggörs utgör cirka 3 860 kvadratmeter, resterande ytor består av gator, parkmark och villafastigheter. Planområdet är lokaliserat i den nordöstra delen av Köpings tätort, mellan

Majtunavägen, Nytorpsvägen och Östanåsgatan. Planområdet består av del av fastigheterna Skogsborg 1:1, och Östanås 1:1 samt fastigheterna Hägern 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, Rapphönan 1, 2, 3, 4, 5 och Fasanen 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10.



Lägeskarta utzoomad. Rött markerat område visar var planområdet är beläget i Köping.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Området präglas av en variation i bebyggelsens utformning och är fortsatt tänkt att vara tillåtande till olika gestaltningsuttryck. För den befintliga bebyggelsen befäster den nya detaljplanen det som redan är på platsen, dvs friliggande enbostadshus i en låg skala. Vidare är det tänkt med en komplettering av området med nya bostäder. Inom grönytan på fastigheten Skogsborg 1:1 (röd linje på lägeskartan) möjliggör planen bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus i upp till två våningar. Skalan på bebyggelsen är även där låg, i upp till två våningar. Detta gör att platsen kan användas på ett mer effektivt sätt och att en större blandning av bostadstyper i området möjliggörs. Bebyggelsens placering och utformning är flexibel i syfte att möjliggöra olika utformningar.

Fortsatt kommer en passage finnas från Östanåsgatan till Kardanvägen. Där kommer även en yta för dagvattenhantering att finnas.

Trafiken ska ske likt den gör idag via de befintliga gatorna. Den nya bebyggelsen kommer angöra via Östanåsgatan.



*Lägeskarta inzoomad
Gul linje = planområde
Röd linje = förtätningssyta*

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör användningen [B] bostäder. Med användningen *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller växthus, lekplats och miljöhus. Förutsättningarna till bostadskomplement kan begränsas av byggrätten och andra egenskapsbestämmelser.

Gränsen för kvartersmark utgör grund för vad som fastighetsrättsligt kan utgöra enskild mark. För befintlig bebyggelse följer kvartersmarken fastighetsgränserna, till skillnad från hur det tidigare förhållit sig. Fastigheterna Fasanen 1, 7, 6 och 10 får mer kvartersmark än vad gällande detaljplan medger. Dessa fastigheter använder redan den mark som är planlagd för gata idag som sin kvartersmark då fastighetsgränserna inte är reglerade enligt gällande detaljplan. Syftet med att utöka kvartersmarken för dessa fastigheter är att åtgärda den planstridighet som finns idag då bostadsfastigheterna innefattar både kvartersmark och allmän plats. Fastigheten Hägern 3 avses utökas med ca. 17kvm genom fastighetsreglering då Köpings kommun idag äger mark intill fastigheten som är planlagd som kvartersmark för bostäder.

Motiv till bestämmelserna

B

Markanvändningen [B] syftar till att möjliggöra bostäder. Motivet till bestämmelsen är, i förtätningsytan, att ändra användning från park till bostäder för att möjliggöra förtätning med vad som i området är ny bostadsbebyggelse. Motivet till användningen i resterande delar av planen är att planlägga för att fortsatt möjliggöra nuvarande användning samt att säkerställa att kvartersmark förhåller sig till befintliga fastighetsgränser.

Egenskapsbestämmelser (för kvartersmark)

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras på kvartersmark. I plankartan har egenskapsbestämmelser införts för att till viss del styra utformningen av platsen. Det som framför allt ansetts viktigt att beakta har handlat om volym, utnyttjandegrad och placering.

Befintlig bebyggelse

För den befintliga bebyggelsen i kvarteren Hägern, Fasanen och Rapphönan möjliggör planen bostadsbebyggelse i form av fristående enbostadshus i låg skala likt den i kvarteren idag. Skalan i kvarteret Rapphönan är något lägre än i övriga kvarter varför planen reglerar en lägre skala för bebyggelsen i kvarteret Rapphönan. Fyra fastigheter i kvarteret Fasanen får mer kvartersmark än vad gällande detaljplan medger. Dessa fastigheter innefattar idag både kvartersmark och allmän plats men fastigheterna används som kvartersmark varför denna detaljplan avser att reglera kvartersmark för hela dessa fastigheter.

Ny bebyggelse – övergripande gestaltningstanke

Inom grönytan på fastigheten Skogsborg 1:1 möjliggör planen bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus i upp till två våningar. Angöring till området ska ske via Östanåsgatan. Bebyggelsens placering och utformning är flexibel i syfte att möjliggöra olika utformningar. I planområdets övriga kvarter planläggs det fortsättningsvis för bostäder i en till två våningar.

Förtätningsytan är tänkt att bebyggas med radhus, parhus eller kedjehus. Radhus, parhus och kedjehus består av två eller flera sammanbyggda huskroppar (huvudbyggnader). Varje huvudbyggnad har en egen tomt/uteplats och eventuellt tillhörande komplementbyggnader. Detaljplanen tillåter en flexibel utformning vad gäller val av fasadmateriäl, färgsättning, tak etcetera. Hänsyn visas till områdets befintliga karaktär genom egenskapsbestämmelser. Ny bebyggelse kan bidra med ytterligare en årsring i området.



Situationsplan illustrationsbild 1



Situationsplan illustrationsbild 2.

I illustrationsbilderna nedan syns hur området skulle kunna bebyggas med 13 eller 11 radhus samt garage, förråd och miljöhus. Illustrationsbild 1 visar hur området skulle kunna bebyggas med 13 radhus samt garage, förråd och miljöhus. Illustrationen visar en exploateringsgrad på ca. 39% av ytan som regleras genom egenskapsbestämmelse e₁, räknat i byggnadsarea. Läs mer om egenskapsbestämmelsen på sid. 9. Illustrationsbild 2 visar hur området skulle kunna bebyggas med 11 radhus samt garage, förråd och miljöhus. Illustrationen visar en exploateringsgrad på ca. 33% av ytan som regleras genom egenskapsbestämmelse e₁, räknat i byggnadsarea. Läs mer om egenskapsbestämmelsen på sid. 9.



Illustrationsbild 1. Illustrationen är endast ett exempel på utformning och ställer inga krav på hur området ska bebyggas.



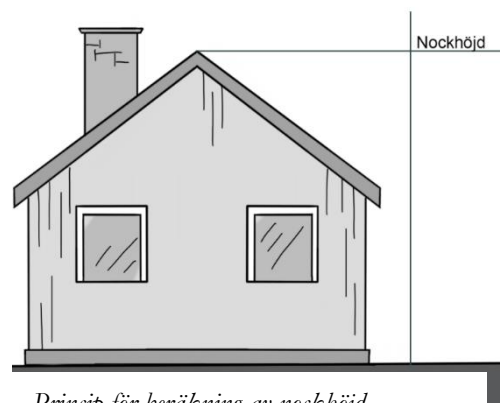
Illustrationsbild 2. Illustrationen är endast ett exempel på utformning och ställer inga krav på hur området ska bebyggas.

Illustrationerna är endast exempel på utformning och hur området skulle kunna bebyggas. Illustrationsbilderna är inte genom takkonstruktion, färgsättning, fönstersättning, placering eller andra typer av utformning representativa eller kravställande för kommande bebyggelse. Den bebyggelse som tillförs i området kan därav komma att skilja sig från illustrationsbilderna. Illustrationerna ger dock en bild av hur området skulle kunna bebyggas och en insyn i hur det skulle kunna se ut.

Förtätningsområdet utgör en total yta på ca. 3 860 m². Boendeparkering ska anordnas på den egna fastigheten. En solstudie har tagits fram för detaljplanen. Läs mer om solstudien på sid. 28 och 29.

Motiv till bestämmelserna

- h₁ 9,0** Med planbestämmelsen [h₁ X,X] regleras högsta tillåtna nockhöjd. Med nockhöjd menas yttertaketets högsta punkt, vilket lämnar det öppet för olika
- h₁ 8,5** typer av tak. I planen återfinns
- h₁ 7,0** fyra olika bestämmelser om
- h₁ 4,0** högsta tillåtna nockhöjd: 9,0m, 8,5m, 7,0m och 4,0m. Motivet till bestämmelsen h₁ 9,0 är att den befintliga bebyggelsen i kvarteren Hägern och Fasanen fortsatt ska kunna uppföras i liknande höjd som finns idag. Motivet till bestämmelsen h₁ 7,0 som reglerar befintlig bebyggelse i kvarteret Rapphönan är att fortsatt tillåta bebyggelse i liknande höjdsättning som finns på platsen idag. Motivet till egenskapsbestämmelsen h₁ 8,5 som återfinns i förtätningsytan är att tillåta en nockhöjd som gör att nya byggnader ansluter till angränsande bebyggelse höjdmässigt. För eventuella byggnader med pulpettak är det takkonstruktionens högsta punkt som tolkas som nock. Motivet till bestämmelsen h₁ 4,0 som återfinns i området med



Princip för beräkning av nockhöjd.
Källa: Boverket

korsmark (som endast tillåter komplementbyggnader) är att byggnaderna ska hålla en lägre karaktär än övrig bebyggelse och underordna sig bostadshusen.

h₂ 4,0 Med bestämmelsen [h₂ 4,0] regleras högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att komplementbyggnader i förtätningsområdet ska hålla en lägre karaktär.

o₁ 27,0 Med bestämmelsen [o₁ 27,0] regleras minsta takvinkel för huvudbyggnader i förtätningsområdet. Bestämmelsen reglerar endast minsta möjliga takvinkel, inte vilken utformning av tak som får användas. Bestämmelsen gäller endast huvudbyggnader vilket innebär att friliggande komplementbyggnader såsom förråd, miljöhus eller garage inte faller under denna bestämmelse.

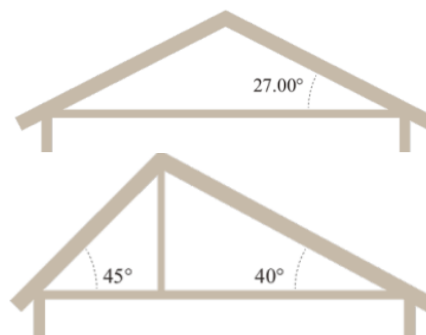
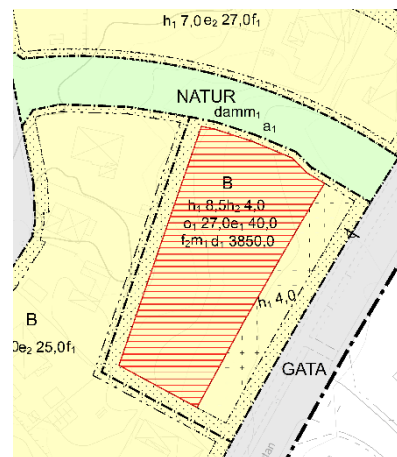


Illustration beräkning av takvinklar.
Källa: Boverket

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en anpassning av nya huvudbyggnader till befintlig bebyggelse i området genom att motverka platta tak och höga väggliv. Platta tak och höga väggliv skulle bidra till att den nya bebyggelsen uppfattas stå ut i stadsbilden i jämförelse med omgivande bebyggelse, varför en viss anpassning är lämplig.

e₁ 40 Med bestämmelsen [e₁ 40] regleras största tillåtna byggnadsarea i % av fastighetsarean inom ett egenskapsområde. Området som regleras av bestämmelsen visas i bild till höger och innefattar inte prick- och korsmark. Områdets area är ca. 2 310 kvm. I förtätningsytan inom kv. Hägern där ny bebyggelse planeras regleras största tillåtna byggnadsarea av fastighetsarea inom egenskapsområde till 40%.

Motivet till bestämmelsen är att exploitör ska kunna uppföra radhus, parhus, kedjehus och tillhörande komplementbyggnader med ett effektivt markutnyttjande i en tätare karaktär.



Egenskapsbestämmelse e₁ 40 gäller inom det rödskrifferade området.

e₂ 33 Med bestämmelsen [e₂ XX] regleras största tillåtna byggnadsarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet. I kvarteret Fasanen regleras största tillåtna byggnadsarea av fastighetsarean till 25% utöver för Fasanen 10. Motivet till bestämmelsen är att tillåta en byggnadsarea likt den som återfinns i kvarteret idag. För fastigheten Fasanen 10 regleras största tillåtna byggnadsarea till 33% på grund av att byggnadsarean på fastigheten idag är ca. 32%. Motivet till bestämmelsen är att tillåta den byggnadsarea som finns på fastigheten idag. I kvarteret Rapphönan regleras största tillåtna byggnadsarea av fastighetsarean till 27%. Även här är motivet att tillåta den utnyttjandegrad som används idag. För

den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hägern (Hägern 1,2,3,5,6,7,9) regleras största tillåtna byggnadsarea av fastighetsarean till 25%. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för den utnyttjandegrad som återfinns i kvarteret idag.

f_1 Med bestämmelsen [f_1] regleras den enda tillåtna bostadsbyggnadsformen till friliggande enbostadshus. Motivet till bestämmelsen är att karaktären i de befintliga kvarteren med friliggande enbostadshus ska kvarstå för att bevara stadsbilden och områdets karaktär.

f_2 Med bestämmelsen [f_2] regleras de enda tillåtna bostadsbyggnadsformerna till radhus, parhus och kedjehus. Motivet till bestämmelsen är att de är de byggnadsformer som bidrar till att förtäta och skapa en variation av byggnadsformer i området samtidigt.

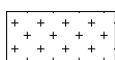
u_1 Med bestämmelsen [u_1] regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motivet till bestämmelsen är att skydda den ledningsrätt som idag finns för fjärrvärmeledning i det reglerade området.

m_1 Med bestämmelsen [m_1] regleras att det ska finnas minst en uteplats som uppfyller riktvärde för trafikbuller vid uteplats. Riktvärdet som menas presenteras i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* och är max 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Med uteplats menas en iordningställd privat eller gemensam yta avsedd för vistelse utomhus vilket exempelvis kan vara en balkong, altan, terrass, innegård eller liknande i nära anslutning till bostaden. Riktvärdet för bullernivå vid uteplats behöver uppfyllas vid minst en uteplats. Det innebär att bullernivåerna, om bostaden har tillgång till mer än en uteplats, kan överskrida riktvärdet vid en av uteplatserna under förutsättningen att riktvärdet uppfylls vid en annan uteplats.

d_1 3850,0 Med bestämmelsen [d_1 3850,0] regleras minsta fastighetsstorlek angivet i kvadratmeter. Bestämmelsen avgränsas av användningsområdet. Bestämmelsen innebär att kvartersmarken som styckas av från fastigheten Skogsborg 1:1 inte går att stycka av till flera mindre fastigheter i framtiden. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att detaljplanens dagvattenlösning går att genomföra. Detaljplanens dagvattenlösning innebär att anslutningspunkt för dagvatten hamnar i dammen. Om förtätningsområdet skulle styckas av till flera mindre fastigheter kan kommunen inte säkerställa den tänkta dagvattenlösningens genomförbarhet då kommunen kan bli skyldig att bistå med en anslutningspunkt för varje enskild fastighet.



Planbestämmelsen om prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad. Motivet varierar. Där den prickade marken angränsar till gata är motivet att hålla ett avstånd och ha en god sikt i korsning. Motiven till övrig prickmark är att säkerställa avstånd mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse samt att säkerställa ytor för underhåll av byggnader inom den egna fastigheten.



Planbestämmelsen om korsmark innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att, av bullerskäl, inte möjliggöra byggnation av bostäder närmare än 20 meter från väggkant på Östanåsgatan. En undersökning om buller från Östanåsgatan har tagits fram genom applikationen Nordic Road Noise. Resultatet visade att 20 meter från väggkant uppnår bullernivåerna 55 decibel. På korsmarken kan garage, carport

och/eller andra komplementbyggnader placeras för att bl.a minska bullerspridning in mot bostadsbebyggelsen.

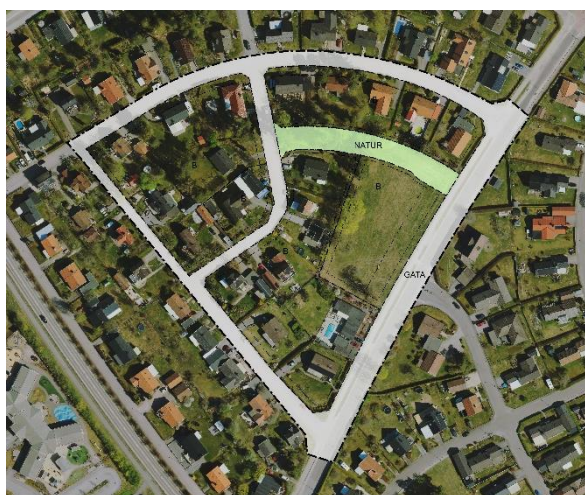
Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. En placering av bostadsbyggnader 20 meter från väggkant innebär att trafikmängden på Östanåsgatan kan öka något utan att de rekommenderade bullernivåerna vid fasad riskerar att överskridas. Korsmarken som placeras längs Östanåsgatan möjliggör för komplementbyggnader, som kan bidra till att minska bullerspridningen från vägen in till bostäderna. Läs mer om buller på sid. 24.

- ▷ ○ ○ φ Längs med Östanåsgatan gäller bestämmelse om utfartsförbud där kommunen anser det olämpligt med in-/utfarter. Ett för stort antal in- och utfarter kan skapa trafikproblem och stoppa upp trafiken, varför det endast bör finnas en in- och utfart mellan Östanåsgatan och förtätningsområdet. Fastigheten Hägern 5 får fortsatt möjlighet att använda befintlig utfart mot Östanåsgatan.

Allmän plats

Natur

Den mark som i detaljplanen får användningen NATUR består idag av uppvuxna träd samt gräsbeklädd parkmark. Ytan är av vikt att bevara dels för den allmänna tillgången till området, dels för dagvattenhantering. Regleringen ska säkerställa att allmänhet har tillgång till det naturstråk som finns mellan kvarteret Hägern och kvarteret Rapphönan samt att yta säkerställs för dagvattenhantering för regn med 20-års återkomsttid.



Allmän plats i detaljplanen

Gatustruktur

Majtunavägen, Nytorpsvägen, Kardanvägen och Östanåsgatan planläggs som allmän plats GATA. Majtunavägen regleras i två olika vägbredder om ca. 9 meter och ca. 6 meter. Majtunavägens bredd är ca. 9 meter mellan Östanåsgatan och Kardanvägen. Mellan korsningen Majtunavägen-Kardanvägen och fram till Nytorpsvägen regleras Majtunavägens bredd till ca. 6 meter. Skillnaden i reglerad vägbredd härstammar i att gällande detaljplan reglerar allmän plats GATA på tre villatomter. Vägens bredd är idag ca. 6 meter vilket innebär att denna detaljplan reglerar de förhållanden som finns på platsen idag.

Även Kardanvägen regleras i två olika bredder om ca. 6,5 meter och ca. 9 meter vilket är en skillnad från gällande detaljplan. Syftet med regleringen är att göra fastigheter som idag är planstridiga då de innefattar både allmän plats och kvartersmark längs med vägen planenliga. Skillnaden i reglering från gällande detaljplan innebär ingen förändring i praktiken då Kardanvägen i dagsläget har den bredd som denna detaljplan reglerar. Intentionen med regleringen är att gränsen mellan allmän plats gata och kvartersmark ska gå i fastighetsgräns. Östanåsgatan och Nytorpsvägen regleras till samma bredd som i gällande detaljplaner.

Motiv till bestämmelserna

GATA

Motivet till planbestämmelsen GATA är att reglera befintliga kommunala gator. Bredden på Majtunavägen och Kardanvägen skiljer sig från gällande detaljplan då gatubredden i denna plan anpassas till verkligheten. Övriga gator regleras till samma bredd som i gällande detaljplaner.

NATUR

Motivet till bestämmelsen NATUR är dels att bevara den befintliga passagen med uppvuxna träd för allmän tillgång, dels att möjliggöra för en dagvattendamm.

Egenskapsbestämmelser (för allmän plats)

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera hur allmän plats ska utformas och vilka funktioner som ska finnas. I plankartan har egenskapsbestämmelser införts för att tydliggöra lokalisering av dagvattendamm samt att marklov inte krävs för schaktning till en viss marknivå.

Motiv till bestämmelser

damm₁

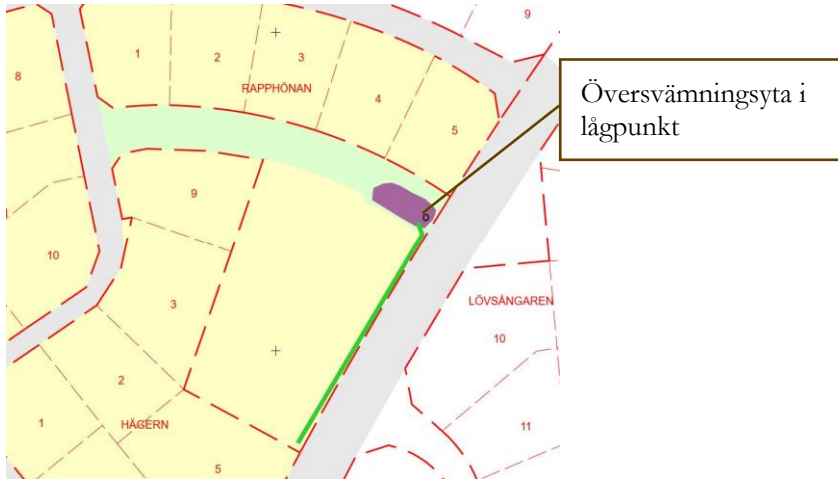
Med bestämmelse $damm_1$ regleras placering av dagvattendamm i naturområdet. Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra att dagvattnet ska hanteras inom naturmarken.

a₁

Med bestämmelse a_1 regleras att marklov inte krävs för schaktning som djupast når marknivå +15,5 (RH2000). Bestämmelsen innebär att den schaktning som krävs för föreslagen damm i dagvattenutredningen inte kräver marklov. Bestämmelsen innebär även att om det efter projektering av dammen uppdagas att det är mer effektivt med en något djupare lösning (upp till ca. 3 decimeter djupare) så krävs inte marklov för det. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett genomförande av planen enligt dess intention. För schakter som når djupare än +15,5 (RH2000) krävs marklov.

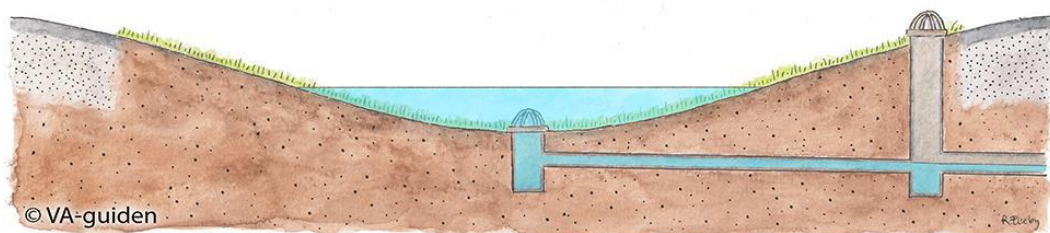
Dagvattenhantering

Kommunen har låtit WSP ta fram en dagvattenutredning inom ramen för detaljplanarbetet, *Dagvattenutredning Skogsborg 1:1 kvarteret Hägern*. Utredningen föreslår att dagvatten, upp till 20-års regn, hanteras genom en torrdamm som placeras i närhet av det som idag är en lågpunkt. Dagvatten upp till 20-års regn ska, i linje med dagvattenutredningens förslag, hanteras genom en dagvattendamm i områdets nordöstra del inom det område som är planlagt som NATUR. Dammen föreslås utformas som torrdamm där vatten ej blir stående under längre perioder. Vid regn kan dagvatten avledas till torrdammen för fördröjning. Dagvattenutredningen lyfter även att svackdiken med fördel kan anläggas inom kvartersmarken för att leda och fördröja dagvatten.



Föreslagen placering av dagvattenhantering från dagvattenutredning.

Eftersom det område där förtätning möjliggörs inte är hårdgjort idag kommer andel hårdgjord yta att öka när området exploateras. Genom de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna skapas en fördröjning, utjämning och rening av normala flöden och till viss del flöden som uppkommer vid skyfall.



Schematisk illustration på torrdamm. Källa VA-guiden.

Den torrdamm som föreslås fördröja dagvatten innan det rinner vidare till det kommunala ledningssystemet föreslås i dagvattenutredningen anläggas med ett djup på 0,5 m och med slänter på 1:3 med en total yta om cirka 152 m². Ytan som torrdammen tar upp kan förändras genom justering av djup.

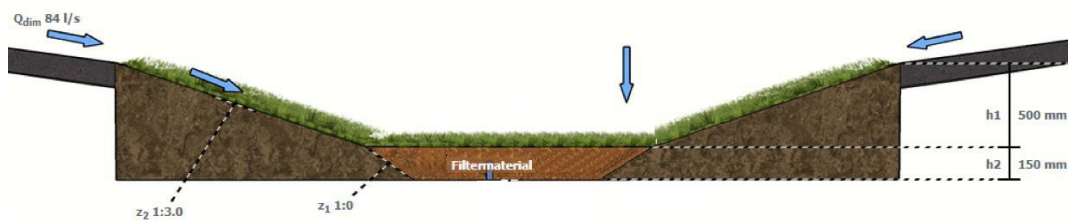


Illustration med dimensionering för föreslaget svackdike.

De svackdiken som i dagvattenutredningen lyfts för möjlig placering inom kvartersmarken föreslås anläggas med 0,5 m djup, 0,4 m bottenbredd och en släntlutning på 1:3. Dikets krönbredd blir då 3,4 meter.

Då de befintliga marknivåerna i området inte innefattar några instängda områden som kan skada ny bebyggelse bör inte marknivåer förändras i någon större utsträckning vid exploatering. Läs mer om befintliga förhållanden under förutsättningar.

Genomförandetid och huvudmannaskap

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då beslut att anta detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

När inget anges om huvudmannaskap i plankartan innebär det att det är kommunen som är huvudman för allmänna platser och ansvarar för dessa.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Målstyrning

I ett av Köpings kommuns tre utvecklingsmål 2020–2027, ”Vi växer med ansvar” vill kommunen att ”Köping är en hållbar, trygg och inspirerande kommun som ger förutsättningar för livskvalitet”. Målen är att kommunen ska skapa förutsättningar för fler bostäder och arbeta för en trygg och attraktiv livsmiljö samt för en hållbar miljö. Detaljplanen bidrar till att uppfylla utvecklingsmålet då den möjliggör för bostäder som ska bidra till en trygg och attraktiv livsmiljö.

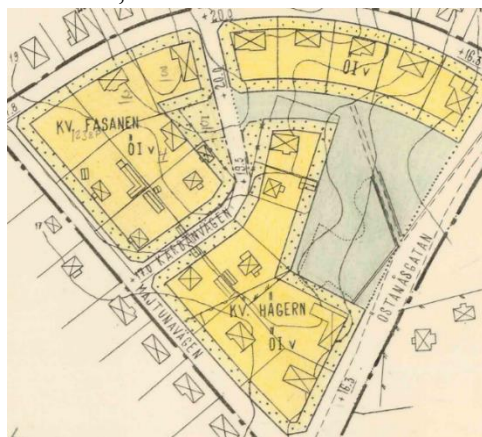
Översiktsplan

Gällande översiktsplan i Köpings kommun, *Köping i framtiden*, antogs av kommunfullmäktige 24 september 2012. För det aktuella detaljplaneområdet finns inga specifika ställningstaganden. Kommunen har i översiktsplanen en positiv syn på förtätning av tätorten Köping, där förtätning kan ske genom tillbyggnad, påbyggnad eller nybyggnad. I översiktsplanen framgår i konsekvensbeskrivningen att förtätning av den redan byggda staden planeras till ”överblivna” eller dåligt utnyttjade ytor, men det kan även bli aktuellt att ta delar av grönytor och rekreations- eller aktivitetsområden i anspråk.

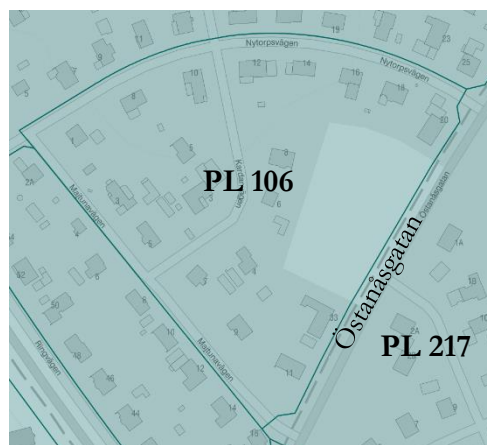
Detaljplanen anses vara i linje med översiktsplanens intention om bostadsbyggande genom förtätningsprojekt.

Detaljplaner

För aktuellt planområde finns två gällande detaljplaner. PL 106 och PL 217. Genomförandetiden har gått ut för båda de påverkade detaljplanerna.



Utdrag ur gällande detaljplan, PL106



Detaljplaner som påverkas av denna detaljplan

Detaljplan, PL 106, *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Fasanen och Hägern i Köping*, antogs 1 september 1965. Planen medger allmänplats park, och gata, samt område för bostadsändamål. Bostäder får uppföras fristående eller sammanbyggas två och två i tomtgräns. Den gällande planen begränsar bebyggelsens skala till högst en våning, med inredd vind utöver våningsantalet. Byggnader får dock högst uppnå en höjd på 4,5 meter, vilket har givits flera undantag i bygglov. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft ersätter den hela PL 106 vilket innebär att PL 106 slutar att gälla.

Detaljplan, PL 217, *Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för del DEL AV ÖSTANÅS, stg 2304 mm i Köping*, antogs den 28 oktober 1976. PL 217 reglerar idag bland annat Östanåsgatan, som är en gata som aktuell detaljplan kommer reglera. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör PL 217 att gälla inom planområdet för denna detaljplan, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Fördjupning av översiktsplan för Köpings tätort

I fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Köpings tätort som antogs av kommunfullmäktige 8 april 2024 är området där denna detaljplan möjliggör förtätning utpekad som ett förtätningsområde för bostäder. Förtätningsområdet beskrivs i FÖP:en som ett område som kan byggas med radhus eller små flerbostadshus som komplement till villabebyggelsen i intilliggande områden. I FÖP:en beskrivs området som en lämplig plats för bostäder med målgrupp för äldre invånare för att möjliggöra generationsväxling i villaområdet.

Tomtindelningsbestämmelser

Det finns gällande tomtindelningsbestämmelser inom planområdet. Äldre tomtindelningsbestämmelser gäller idag som detaljplanebestämmelser vilket innebär att denna detaljplan ersätter gällande tomtindelningsbestämmelser.

Tomtindelningsbestämmelserna som berörs belastar idag kv. Fasanen och fastigheterna Skogsborg 1:1 samt Hägern 3 och Hägern 9.

Nationella miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål med riktlinjer för miljöarbetet i Sverige. Av dessa 16 mål bedöms mål 15, *God bebyggd miljö*, beröras av denna detaljplan.



Miljömålet om god bebyggd miljö syftar till att den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Den markutnyttning som detaljplanen presenterar berör miljömålet på så sätt att en idag odefinierad yta kan byggas i anslutning till befintliga bostäder och infrastruktur samtidigt som den mest värdefulla naturen i området kan bevaras och en modern dagvattenlösning kan implementeras.

Pågående markanvändning

I kvarteren Hägern, Rapphönan och Fasanen finns idag bostadskvarter bestående av friliggande villor. Området där förtätning möjliggörs består idag av en gräsyta på fastigheten Skogsborg 1:1, väster om Östanåsgatan.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse

Planområdet ligger i området Skogsborg där stadsbilden domineras av småskalig villabebyggelse i en-två våningsplan. Planområdet angränsar till bostadsområden bestående av villabebyggelse. Bebyggelsen i närheten av planområdet är likartad den som återfinns

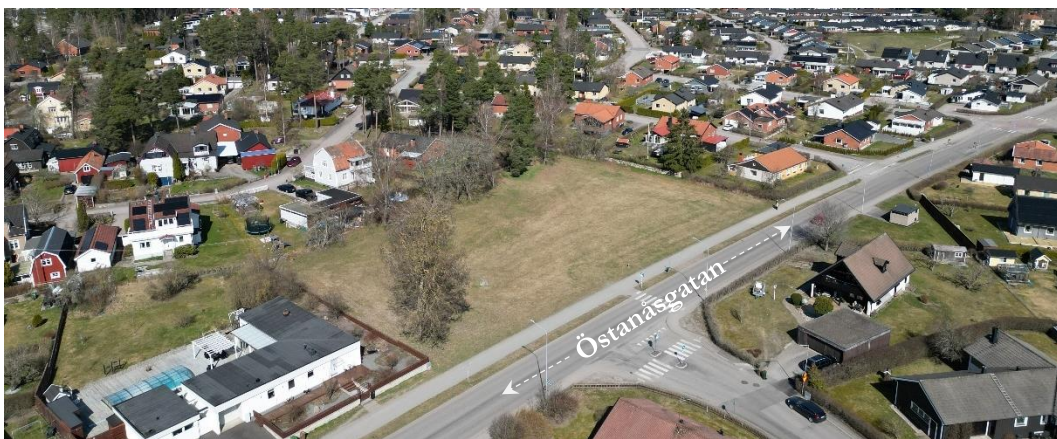
inom planområdet. Bostadsbebyggelsen i närområdet kännetecknas av fasader i tegel och trä med sadeltak. Färgsättningen på bebyggelsen varierar.



Drönbild över del av planområdet och omgivande bebyggelse.

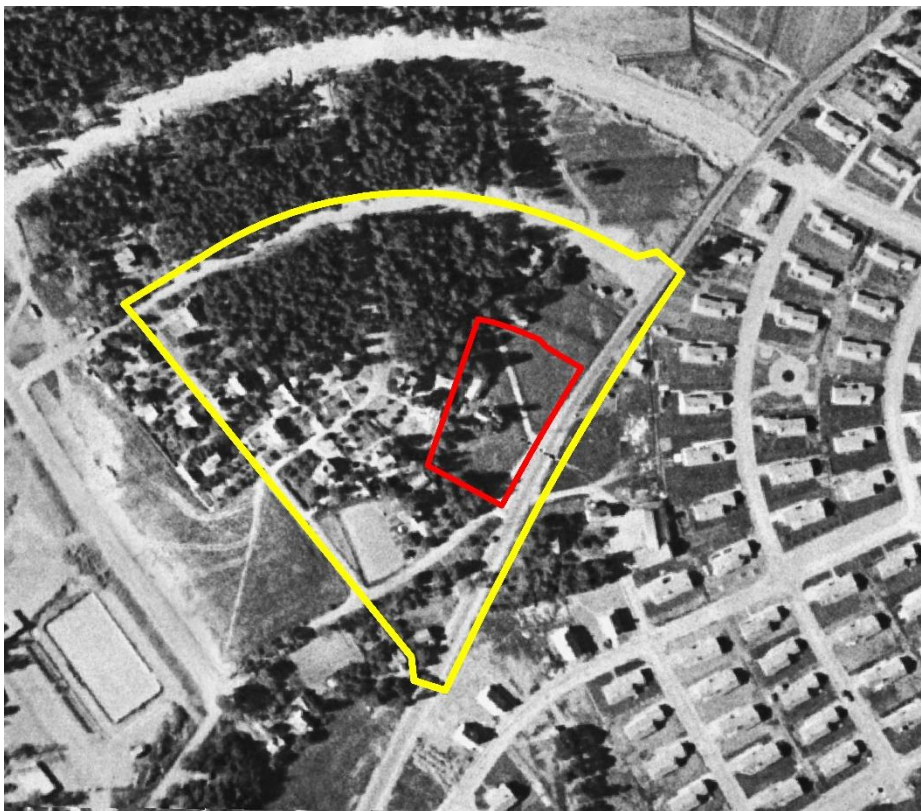
Kvarteren Hägern, Fasanen och Rapphönan

Kvarteren inom planområdet är karakteriserade av villabebyggelse i en till två våningar med fasader i tegel och trä. Bebyggelsen i kvarteret Rapphönan står ut något genom den lägre bebyggelsen än övriga kvarter i detaljplanen. Bebyggelsen i kvarteren Hägern och Fasanen karakteriseras till stor del av en något högre skala med något större komplementbyggnader jämfört med bebyggelsen i kvarteret Rapphönan.



Drönbild över förtätningstytan och omgivande bebyggelse.

På flygfoton från år 1960 syns att det har legat en gård på den idag obebyggda gräsytan. Infart till gården skedde från Östanåsgatan. Den yta där det idag finns en passage med uppvuxna träd var 1960 en del av ett något större skogsområde som tidigare varit en del av Johannisdalsskogen. Köpings tätort slutade vid villaområdet öster om planområdet och övergick sedan till landsbygd.



Flygbild över planområdet från år 1960. Planområde markerat i gult, förtätningsområde markerat i rött.

På flygbild från 1975 är gården riven och den parkyta som finns idag syns. Det finns en gångväg/stig som går genom passagen med träd. Vid denna tidpunkt hade även staden vuxit och fler villakvarter hade byggts i det tidigare landsbygds- och skogslandskapet.



Flygbild över planområdet från år 1975. Planområde markerat i gult, förtätningsområde markerat i rött.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Närmsta grundskola är Elundskolan (F-6) som ligger inom 300 meter öster om planområdet. Inom ett avstånd om 500 meter finns fyra förskolor. I Köping finns ett gymnasium, Ullvi gymnasiet, som ligger cirka två kilometer sydväst om planområdet.

Hälsa- och sjukvård

I centrala Köping ligger Västmanlands lasarett. Avståndet mellan lasarettet och planområdet är ca 1,3 kilometer. Till närmaste vårdcentral, Achima Care är det ca 1,1 kilometer.

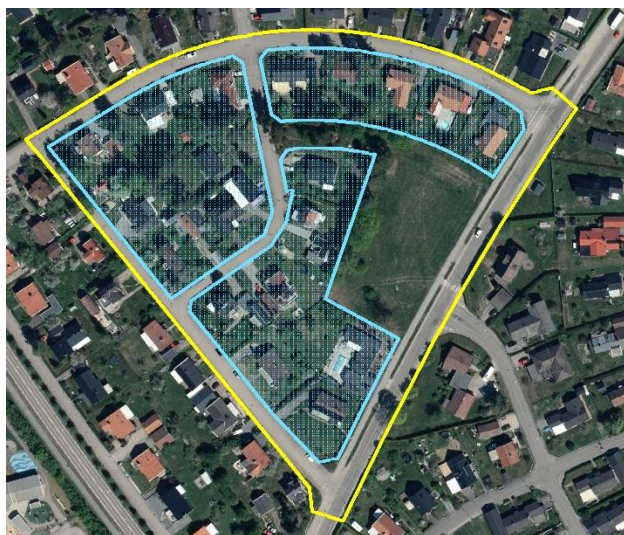
Handel

Köping centrum ligger ca en kilometer sydväst, med gång eller cykel, från planområdet och ca två kilometer med bil. I samma riktning ligger närmaste matbutik på ett avstånd om ca 250 meter.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Markägoförhållande

Köpings kommun äger all mark i planområdet exklusive villafastigheterna, se blåmarkerade ytor i bild nedan. De villafastigheter som finns inom de blåmarkerade ytorna är privatägda.



*Lägeskarta inzoomad
Gul linje = planområde
Blåa områden = privatägda villafastigheter
Övrig mark ägs av Köpings kommun*

Ledningsrätt

Idag finns en ledningsrätt som löper inom fastigheten Rapphönan 2. Ledningsrätten avser fjärrvärmenätet och säkerställs i detaljplanen genom egenskapsbestämmelser.

Natur

Vegetation och terräng

Området som är tänkt för ny exploatering har en svag lutning mot Östanåsgatan. Området är till största del en klippt gräsyta som är svårdefinierad i villaområdet. I passagen mellan Kardanvägen och Östanåsgatan finns några uppvuxna träd, framför allt större tallar och björkar som kan vara rester från Johannisdalsskogen som en gång i tiden började vid denna plats.



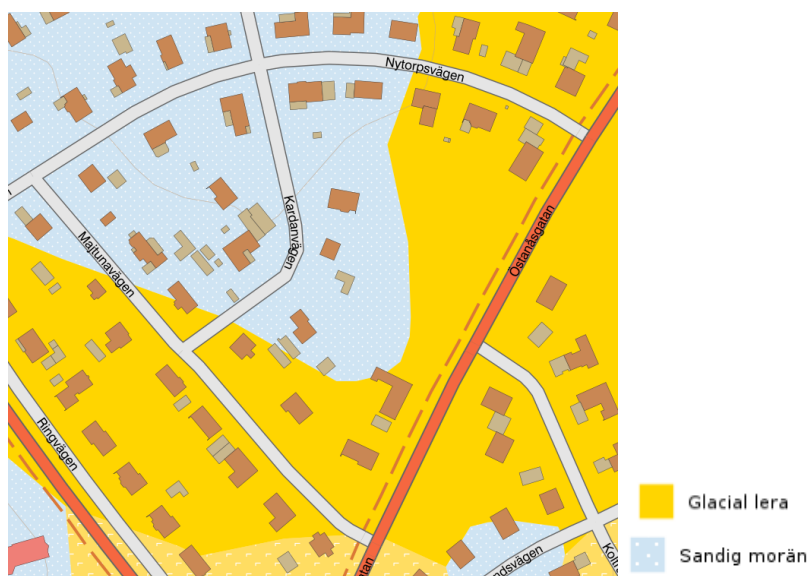
Vegetation i passagen mellan Kardanvägen och Östanåsgatan.

En fastighet mot kvarteret Rapphönan har en häck med den invasiva arten Vresros. I passagen med tallar finns även där två invasiva arter, Mahonia och oxbär, förmodligen häckoxbär.

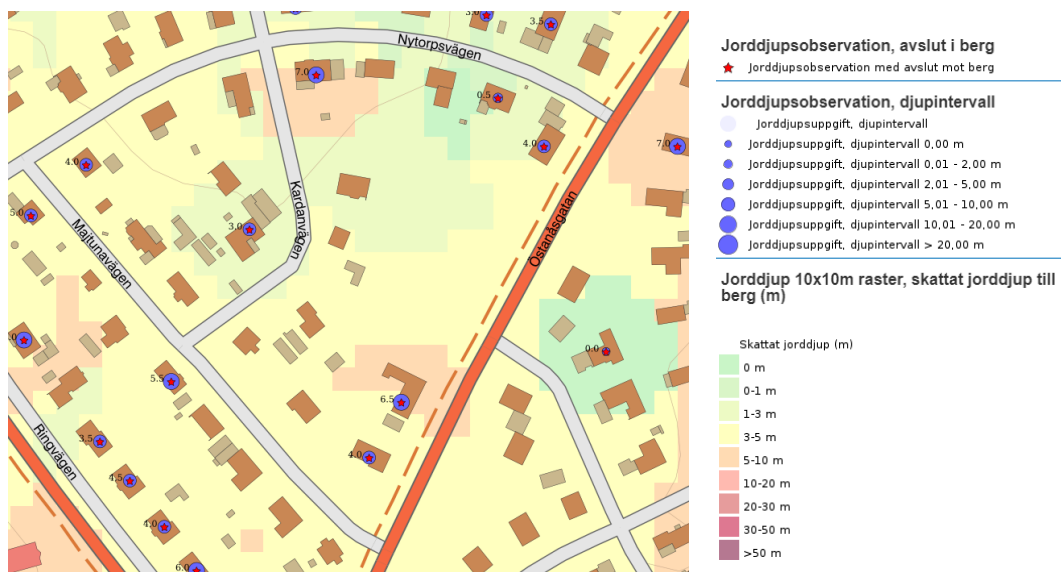
Det finns även uppvuxna träd längs förtättningsområdets västra gräns. Av de uppvuxna träden är tallar och lönnar de med högst bevaringsvärde. Tallarna och lönnarna bör bevaras i den mån det är möjligt vid exploatering.

Geoteknik

SGU:s jordartskarta visar att området består av glacial lera och sandig morän. Ingen geoteknisk utredning har tagits fram i samband med detaljplanarbetet.



Utdrag ur SGU:s översiktliga jordartskarta.



Utdrag ur SGU:s jorddjupskarta.

Jorddjupet i planområdet varierar enligt SGU:s skattade jorddjupskarta mellan 1–10 meter. Inom det område där förtätning möjliggörs varierar det skattade jorddjupet främst mellan 1–5 meter.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Det finns inga kända grundvattenproblem i området.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp, dit även dagvatten inräknas. Det finns inget utbyggt dagvattenhanteringssystem i parkområdet idag. Då området idag inte är hårdgjort och består av gräsbeklädd mark kan dagvatten filtreras ner i marken. Det vatten som inte filtreras ner i marken idag hamnar i områdets lågpunkt alternativt rinner ut på Östanåsgatan vid större skyfall. Intill området finns det dagvattenledningar och rännstensbrunnar längs Östanåsgatan, Kardanvägen och Nytorpsgatan. Dagvattnet som rinner vidare yttligt från planområdet hamnar så småningom i Norsabäcken som rinner ut i Köpingsviken.



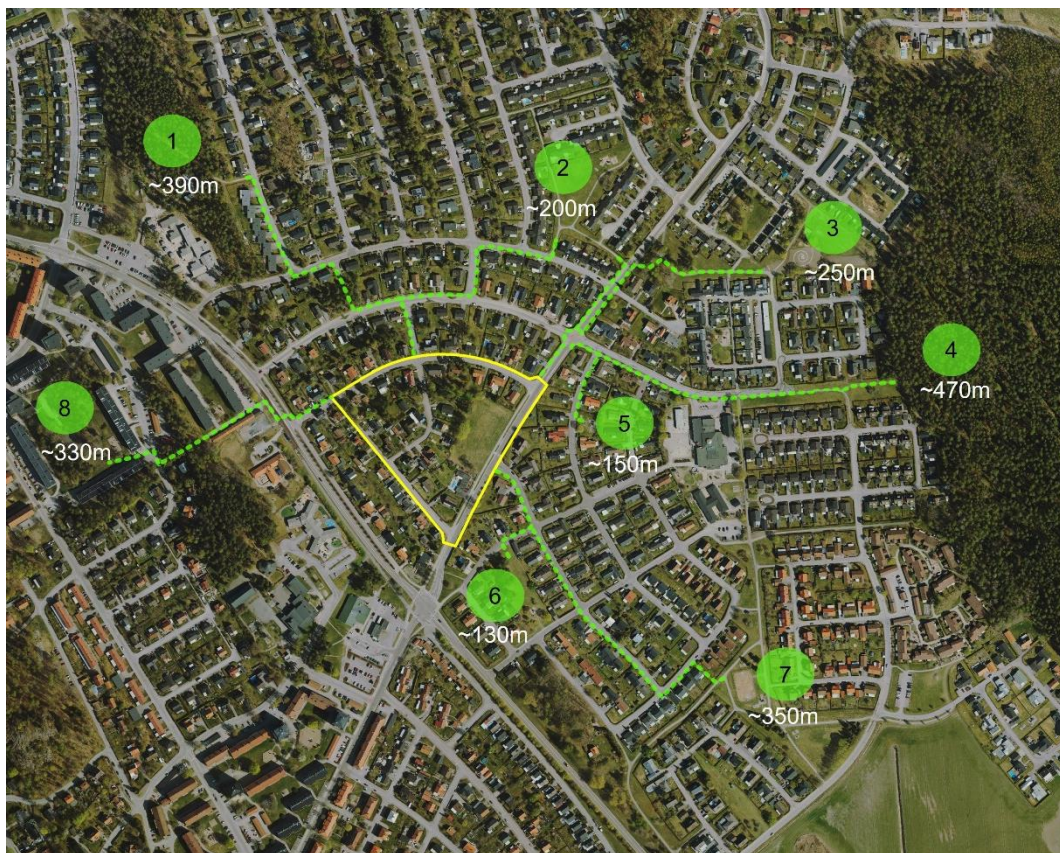
Avrinningsvägar och instängda områden (Scalco Live, 2022, WSP)

Radon

Mark som består av lera kännetecknas framför allt av låg risk för förhöjda radonvärden. Men förhöjda värden kan ändå förekomma i lermarker om man påträffar lerskikt som är grunda och om leran också underlagras av grövre sediment. Det är byggherrens ansvar att säkerställa att Boverkets byggregler för radon uppfylls vid bygglov. Byggreglerna anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader ska vara 200 Bq/m³ inomhusluft respektive 0,3 µSv/h. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Rekreation

I närhet av planområdet finns ett flertal platser och områden som erbjuder olika typer av rekreation och fritidsaktiviteter.



Ortofoto med illustrativa rörelsevågar och närliggande områden/platser för rekreation/fritidsaktiviteter.

<p>1: Johannisdalsskogen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lekplats - Grillplatser - Motionsspår - Utegyrn - M.M. 	<p>4: Ällestaskogen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grillplats - Strövstigar & markerade leder 	<p>8: Tennisplan jordgubben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tennisplan - Öppen gräsyta - Lekpark (ej kommunal)
<p>2: Bäverstigens lekplats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lekplats - Öppen gräsyta - Pulkabacke 	<p>5: Lövsångarvägens lekplats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lekplats 	<p>Planområde</p> <p>Illustrativa rörelsevågar</p>
<p>3: Ällestas lekplats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lekplats - Tennisbana - Bollplan - Öppen gräsyta - Pulkabacke 	<p>6: Tallbackens lekplats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lekplats - Öppen gräsyta 	
	<p>7: Fågelvägens lekplats</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lekplats - Bollplan - Multisportplan med spolning under vintertid (under arbete) - Pulkabacke 	

Gräsytan i planområdet är inte unik utifrån ett större perspektiv. Det finns ett flertal andra ytor som är mer effektivt utnyttjade och erbjuder fler aktiviteter för personer i olika åldrar. Inom ett avstånd på runt 250 meter från planområdet finns tillgång till fyra olika kommunala lekplatser, två pulkabackar, bollplaner och öppna gräsytor. Inom ett avstånd på ungefär 400 meter från planområdet finns, utöver de tidigare nämnda, tillgång till två till kommunala lekplatser, grillplatser, motionsspår, tennisbana, multisportplan som spolas under vintertid (under byggnation) m.m.

Romboleden som är Nordens äldsta pilgrimsled löper intill planområdet, längs Östanåsgatan. Mälardalsleden som är en cykelled som sträcket sig runt Mälaren löper cirka 80 meter norr om planområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Längs med planområdets östra sida sträcker sig Östanåsgatan där det finns en separerad gång- och cykelväg längs ena sidan av gatan. På Nytorpsvägen finns gångbana på en sida av vägen. På Majtunavägens västra sida finns gångbana mellan Östanåsgatan och Kardanvägen. På resterande del av Majtunavägen samt Kardanvägen sker gång och cykel i blandtrafik.



Gång- och cykelväg längs Östanåsgatan. Bild tagen i nordöstlig riktning.



Passage mellan Kardanvägen och Östanåsgatan. Bild tagen från Kardanvägen.

Gatunät

Östanåsgatan som går längs planområdets östra del är en del av det befintliga huvudnätet för biltrafik i tätorten. Skyltad hastighet på Östanåsgatan är 40 km/h. Genom planområdet går lokalgatan Kardanvägen som avgränsas av Majtunavägen i den västra delen, och Nytorpsvägen i den norra delen där skyltad hastighetsbegränsning är 30 km/h på alla tre vägarna.

Kollektivtrafik

För kollektivtrafiken i Köpings tätort finns en flexlinje som går att anropa. Närmsta hållplats för flexlinjen finns inom planområdet, i korsningen Kardanvägen/Majtunavägen. Den regionala kollektivtrafiken utgår från Köpings tågstation.

Avståndet till Köpings tågstation är ca 2,6 kilometer med bil och ca två kilometer med cykel.

Parkering och utfarter

Befintliga villafastigheter har parkering på sina egna fastigheter. In- och utfarter till och från fastigheterna i norra delen av planområdet sker mot Nytorpsvägen. Hägern 5 har sin in- och utfart direkt mot Östanåsgatan, medan övriga fastigheter i kvarteren Fasanen och Hägern har sina in- och utfarter mot Majtunavägen och Kardanvägen och leds mot Östanåsgatan eller Nytorpsvägen.

Skydd av natur/bebyggelse

Riksintressen

Detaljplanen berör inte av något riksintresse.

Naturskydd

Det finns ingen skyddsklassad natur inom eller i direkt närhet av planområdet.

Artskydd

Det finns inga arter som berörs av artskydd inom planområdet eller som kan tänkas påverkas av detaljplanens genomförande.

Biotopskydd

Det finns inga kända biotopskyddsobjekt som berörs av detaljplanen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploitören skulle påträffa fornlämningar är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Teknisk försörjning

Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Ledningar för vatten och spillvatten finns anlagda i planområdet. Vad gäller vatten finns det inga kända kapacitetsproblem. Vid anslutning till spillvattensystemet måste höjdläget på ledningarna kontra anslutning kontrolleras noga. Vad gäller ledningar för dagvatten finns det utbyggt inom planområdet. Nedströms i dagvattensystemet är det kapacitetsproblemetik.

Dagvatten är regn, snö och hagel som rinner av från till exempel vägar, parkeringsplatser och tak. Under naturliga förhållande tränger större delen av vattnet ner i marken innan det når vattendragen.

El och fjärrvärme

Ledningar för el finns b.l.a. i direkt anslutning till förtätningsområdet intill Östanåsgatan. Ledningar för fjärrvärme finns i nära anslutning till förtätningsområdet, ca 30 meter söder om området längs Östanåsgatan. Västra Mälardalens Energi och Miljö AB ansvarar för fjärrvärme och Mälarenergi Elnät AB ansvarar för elförsörjningen.

Tele och bredband

Tele och bredband finns utbyggt i anslutning till förtätningsområdet. Telia Skanova har b.l.a. en del av sitt kopparledningsnät inom den yta där ny bebyggelse möjliggörs. Ledningarna som är lagda i den ytan där förtätning möjliggörs används inte idag och kommer behöva tas bort i samband med exploatering. Resterande del av Skanovas kopparledningsnät är planerat att tas ur bruk år 2025/2026.

Renhållning

Befintliga villor har egna soptunnor vid sina fastigheter.

Två återvinningsstationer finns inom ett avstånd om ca 300 meter från planområdet. Befintliga återvinningsstationer kommer tas bort eller omvandlas till att ta emot skrymmande

förpackningar senast 2027. Detta kommer ske på grund av en ny förpackningsförordning som gör att förpackningar ska kunna sorteras och samlas in vid varje fastighet på samma plats som mat- och restavfall, alternativt i gemensamhetsanläggning om erforderliga utrymmen saknas vid respektive fastighet.

Vid återvinningscentralen på Himmetavägen 2 kan privatpersoner och företagare avlämna i stort de flesta typer av avfall som uppstår i hushållet eller i verksamheten.

Brandpost

Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

Hälsa, säkerhet och miljö

Buller

En trafikmätning gjordes på Östanåsgatan under november 2023. Trafikmätningen visade att årsmedeldygnstrafik (ÅDT) är 1909 fordon där andelen tunga fordon är 2,7%. Vägens skyltade hastighet är 40 km/h och medelhastigheten under mätningsperioden var 42 km/h.

Resultaten från trafikmätningen visar att förtätningssytan i en viss utsträckning är något bullerutsatt. Därav har en undersökning av bullernivåer gjorts med hjälp av applikationen Nordic Road Noise.

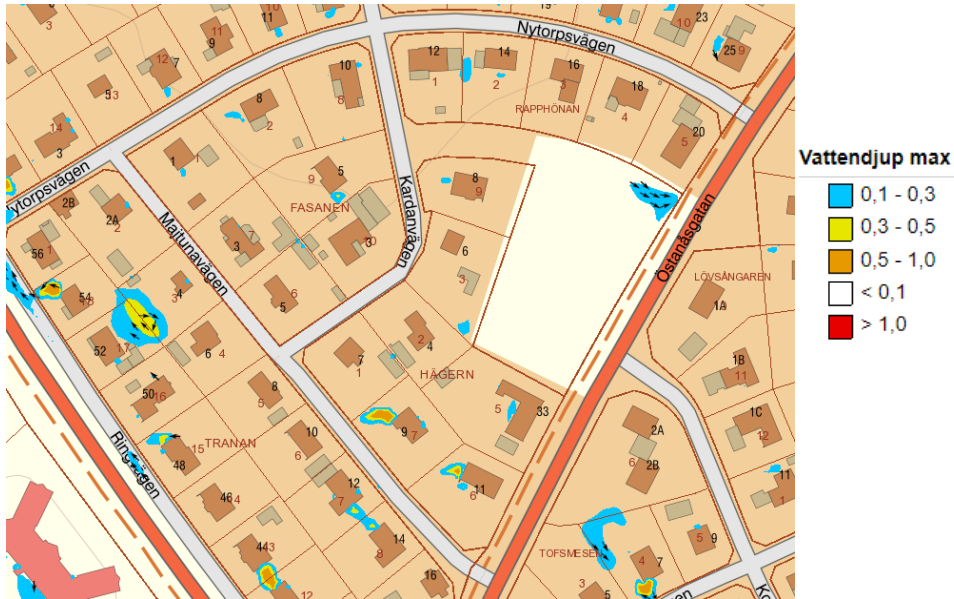
Undersökningen grundas på följande förutsättningar:

- ÅDT (1909)
- Andel tung trafik (2,7%)
- Avstånd från väg
- Typ av väg (hårdgjord)
- Hastighetsbegränsning på väg (40km/h)
- Typ av miljö (stadsmiljö)

Undersökningen visar att bullernivåerna upp till 20 meter in på planområdet överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett avstånd av 20 meter och längre från vägen är ett betryggande avstånd för att bostadsbebyggelsen ska kunna uppnå de riktlinjer som presenteras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.

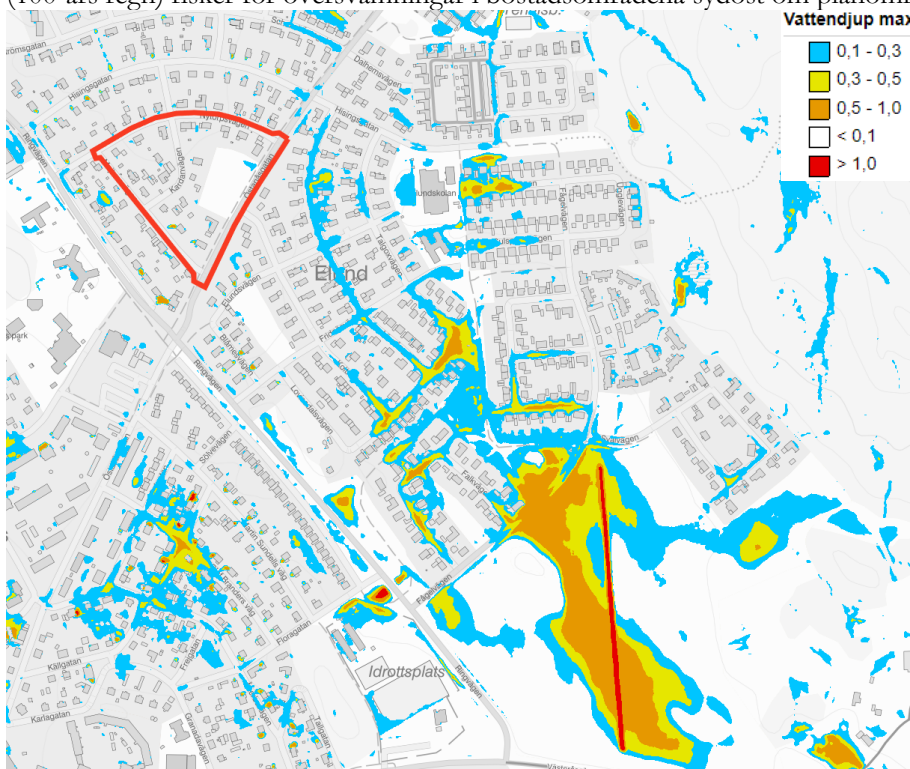
Översvämning

Enligt skyfallskartering som kommunen låtit Norconsult ta fram för hela tätorten identifierades inga större översvämningsområden inom planområdet. I bild nedan visas ett utdrag från skyfallskarteringen inzoomat över planområdet. Det finns en lågpunkt i nordöstra delen av planområdet där vatten ansamlas vid skyfall men ingen bebyggelse riskerar att ta skada vid en sådan ansamling.



Skyfallskartering med flödespilar, Norconsult 2022.

Ser man översvämningsriskerna utifrån ett mer översiktligt perspektiv så finns det vid skyfall (100-års regn) risker för översvämnningar i bostadsområdena sydöst om planområdet.



Skyfallskartering utzoomad, planområdet markerat i rött. Norconsult 2022.

Förorenad mark

Det finns inget som tyder på att någon miljöfarlig verksamhet ägt rum inom planområdet. Om det i samband med exploatering eller andra arbeten ändå skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar, ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (miljöenheten på Köpings kommun) för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns MKN för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vatten.

Vattenkvalitet

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det så kallade vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Ytvattenrecipient för planområdet är vattenförekomsten Köpingsån. Köpingsåns ekologiska status bedömdes 2019 vara otillfredsställande med avseende på dess dåliga konnektivitet och morfologiska tillstånd med vandringshinder och påverkad strömningsfärd. Den kemiska statusen bedömdes 2020 ej uppnå god kemisk status med avseende på de överallt överskridande ämnena för kvicksilver och polybromerande defenyletrar. Utan dessa överskridande ämnen bedömdes statusen vara god kemisk status.

Aktuell status	Kvalitetskrav		Klassificering	
Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2033	Kvalitetsfaktorer:		
		Biologiska	Påväxt-kiselalger	Otillfredsställande
			Fisk	Måttlig
		Fysikalisk-kemiska	Försurning	Hög
			Särskilda förorenande ämnen	God
Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag	Dålig		
	Hydrologisk regim i vattendrag	Hög		
	Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Dålig		
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen:		
		Bromerad difenyleter	Uppnår ej god	
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar	Uppnår ej god	

Aktuell status, miljö kvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Köpingsån enligt VISS 2022.

Dagvattenhanteingen bör utformas så att de finns förutsättningar för naturlig föroreningssreducering i form av till exempel sedimentation.

Planen bedöms inte medföra att gällande normer för vattenkvalitet enligt 5 kap. miljöbalken överskrids eller påverkas negativt.

Utomhusluft

Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också se till att normerna inte överstigs vid detaljplaneläggning.

I Köpings kommun genomförs kontroller av luftkvaliteten på Glasgatan. ÅR 2022 visade kontrollerna att miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM10, överskreds. Överskridandena orsakas av de höga dygnsvärdena som registrerats under perioden januari till april och under senhösten. Det handlar mest troligt om slitagepartiklar, huvudsakligen från vägbanan och från den halkbekämpning (grus, sand, salt) som utförs under vinterperioden snarare än tät

trafik på Glasgatan. Glasgatan har en årsdygnstrafik (ÅDT) som är mindre än 3 000 fordon. På Glasgatan sker i dagsläget ingen regelbunden sopning/tvättning/dammbindning utan gatan sopas, liksom andra gator, någon gång om året. Överskridanden sker under perioder med lite nederbörd då vägbanan är torr, ofta i samband med att temperaturen sjunker. Det är således mer den inneslutna gatubilden, troligen i kombination med sandning, som orsakar överskridanden av PM10, snarare än tät trafik.

Utifrån att mätning visat att miljö kvalitetsnormen överskridits så vidtar Köpings kommun nu åtgärder för att sänka halterna av partiklar på vägsträckan och ett åtgärdsprogram arbetas fram. Arbetet med att ta fram ett åtgärdsprogram görs i samarbete mellan samhällsbyggnadsförvaltningen, Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) och konsult kopplad till Västmanlands Läns Luftvårdsförbund (där Köping är en av medlemmarna). Åtgärdsprogrammet ska, när det finns ett förslag, skickas ut på remiss där berörda får möjlighet att lämna sina synpunkter. Efter remisstiden är slut arbetas förslaget om utifrån inkomna synpunkter. Därefter ska programmet beslutas av kommunfullmäktige i Köpings kommun samt skickas till Naturvårdsverket. Åtgärdsprogrammet kommer efter antagande publiceras på kommunens hemsida.

Då planområdet och omgivande bebyggelse inte har samma inneslutande gatubild som Glasgatan samt att ett åtgärdsprogram är under framtagande bedöms inte planläggningen bidra till ytterligare överskridande av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Köpings kommun har drygt 26 000 varför kommunen inte har någon skyldighet att kartlägga omgivningsbuller.

Farligt gods

Planområdet påverkas inte av några rekommenderade transportleder för farligt gods.

Räddning

Området ligger inom normal insattid för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

Konsekvenser och överväganden

Sammanfattad bedömning om miljö påverkan

Utifrån undersökning om betydande miljö påverkan har bedömningen gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen att den föreslagna exploateringen inte innebär en sådan betydande miljö påverkan som enligt 6 kap. MB kräver att en särskild miljöbedömning måste göras. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, att upprättas.

En ändrad markanvändning av den aktuella ytan, från park till bostäder, bidrar till förtätning av centralorten samt att ytan används på ett mer effektivt sätt. Idag anses inte platsen fylla sitt syfte som park på ett tillfredställande vis. Större delen av förtätningsområdet är enbart en klippt gräsyta utan några andra tydliga attribut. Detta gör att ytan upplevs som ett oklart inslag i stadsmiljön längs med Östanåsgatan, samt som ointressant för växt och djurlivet.

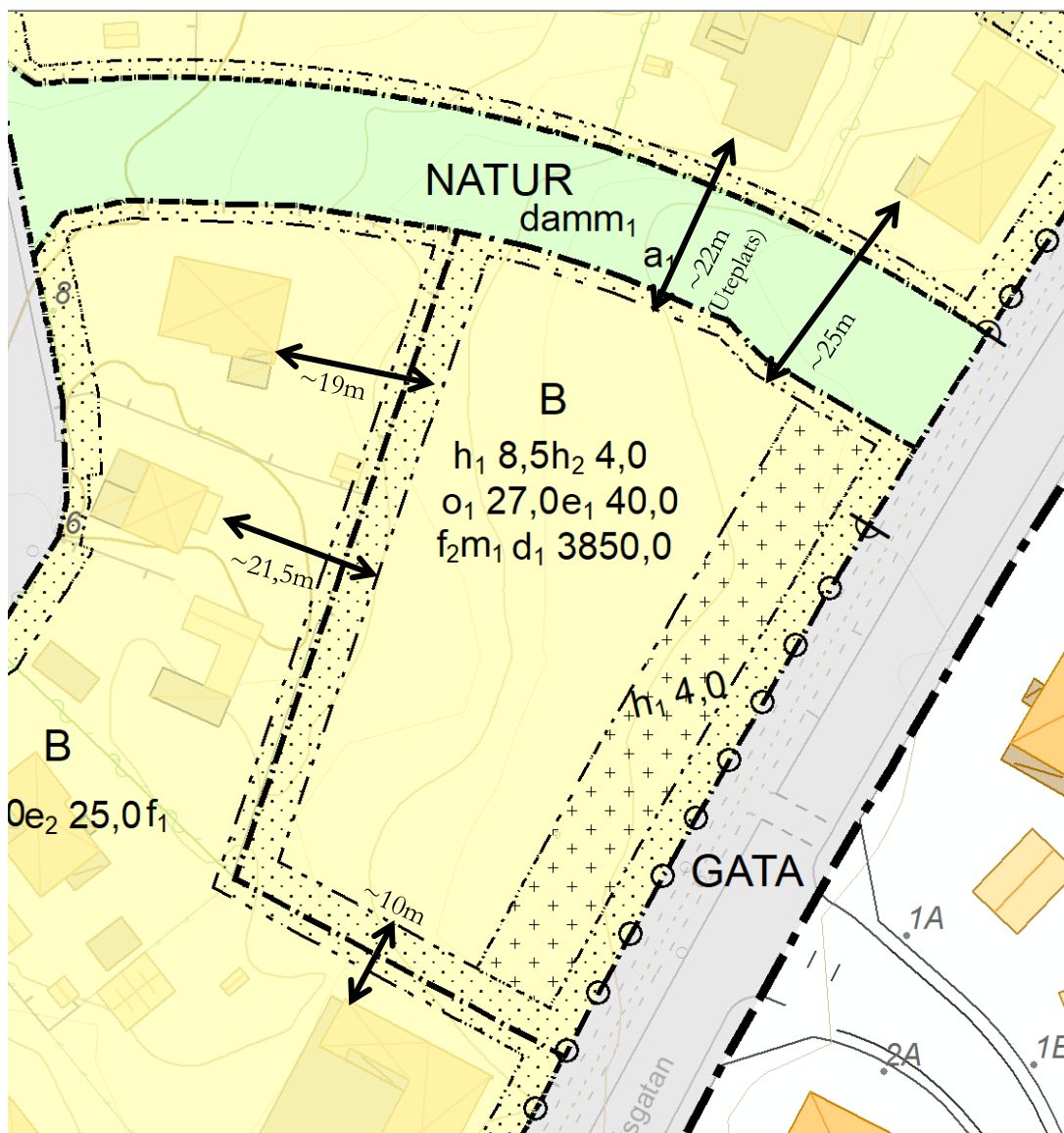
Att tillföra bostäder på platsen skulle bidra till att fler får chansen att leva mer miljövänligt. Ett boende inom staden bidrar ofta till kortare transportsträckor med till exempel bil och främjar resor med cykel till och från arbetsplatser, skolor, eller servicerelaterade resor. En förtätning innebär också större underlag för kollektivtrafiken att utvecklas och möjligheten för invånarna att nyttja den.

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Den nya bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse genom egenskapsbestämmelser kring placering, skala och takvinkel. En god helhetsverkan bedöms kunna uppnås.

De nya bostäderna utgör ett allmänt intresse som har möjlighet att svara upp mot efterfrågan av denna typ av bostäder. Då området idag är dominerat av villabebyggelse kommer en viss förändring ske sett till utbud av bostadstyper. Befintlig bebyggelse i kvarteren Hägern, Fasanen och Rapphönan består av villabebyggelse i 1–2 våningar. Detaljplanen innebär en viss förändring av stadsbilden, där en tidigare öppen yta istället blir en del av bebyggelsen i området. Förändringen bedöms vara i linje med den angränsande bebyggelsen i skala och placeringen av ny bebyggelse bedöms kunna ske med omsorg för den befintliga. Avstånd mellan närmast möjliga placering av ny och befintlig bebyggelse redovisas i bild nedan.



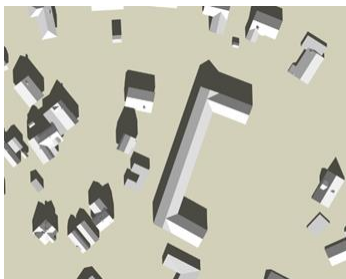
Utdrag ur plankartan med pilar som visar avstånd för närmast möjlig placering mellan ny och befintlig bebyggelse.

Solstudie

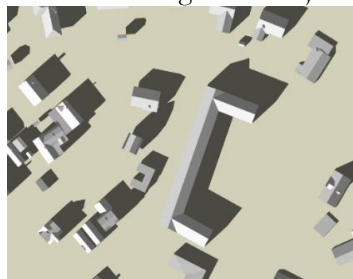
Samhällsbyggnadsförvaltningen har inom ramen för planarbetet tagit fram en solstudie i syfte att utreda konsekvenser av detaljplanen. Då planen är relativt flexibelt sett till placering har solstudien undersökt hur placering av ny bebyggelse så nära befintlig bebyggelse som detaljplanen tillåter påverkar skuggning och ljusinsläpp. Byggnadskropparna som placerats i solstudien är 8,5m i nockhöjd och har 27 graders takvinkel med sadeltak.

Byggnadskropparnas utformning och placering i solstudien ställer inga krav på placering av ny bebyggelse. Byggnadskropparna är i solstudien placerade och utformade i syfte att utreda den placering som är så nära befintlig bebyggelse som detaljplanen möjliggör och den största utformningen som detaljplanen möjliggör (8,5 m nockhöjd och 27 grader takvinkel). En mer uppbruten karaktär, likt den i framtagna illustrationsbilder (se sid. 7 och 8) skulle påverka skuggning positivt genom solinsläpp mellan byggnadskropparna. Detaljplanen bedöms innebära små konsekvenser för omgivningen sett till skuggning och att förändringarna är

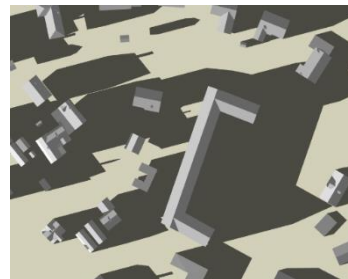
sådana som bör kunna tillåtas vid en utveckling i stadsmiljö.



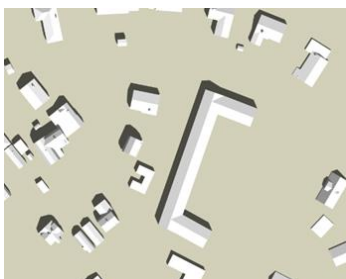
*Vårdag- & höstdagjämning
klockan 12.00*



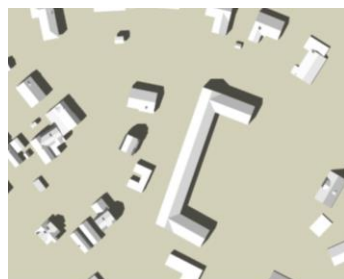
*Vårdag- & höstdagjämning
klockan 15.00*



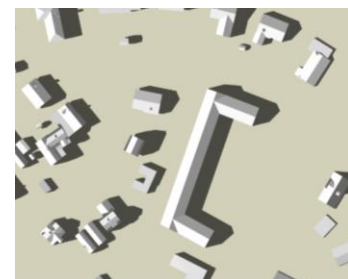
*Vårdag- & höstdagjämning
klockan 17.00*



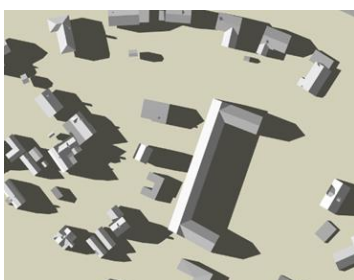
*Sommarsolstånd
klockan 12.00*



*Sommarsolstånd
klockan 15.00*



*Sommarsolstånd
klockan 17.00*



*Sommarsolstånd
klockan 19.00*



*Utdrag ur
primärkartan*

Naturmiljö

Detaljplanen möjliggör för bostäder på det som idag är parkmark vilket resulterar i att en gräsyta försvinner från bostadsområdet. Gräsytan är inte iordninggjord och används inte i någon större utsträckning för fritidsaktiviteter eller rekreation. Möjligheterna till rekreation och fritidsaktiviteter för närboende bedöms inte påverkas negativt på grund av tillgång till de mer effektivt utnyttjade grönområdena och öppna ytorna som finns i planområdets närhet. Läs mer om närliggande rekreationsområden på sid. 21. Det finns en passage i den norra delen av gräsytan där det finns stora uppvuxna tallar som fortsättningsvis ska få vara kvar och planläggs som allmän plats NATUR. Användningen natur skiljer sig mot användningen park (som idag gäller på platsen) sett till bland annat skötselkrav vilket kan innebära att ett mer friväxande område som kan bidra positivt till biologisk mångfald skapas. Dagvattendammen kan genom olika val av utformning bidra till nya livsmiljöer för olika djur- och växtarter. Detaljerat utformning av dammen styrs inte i detaljplan utan är något som bevakas i genomförandeskedet.

Invid fastigheterna Hägern 3 och Hägern 9, mot gräsytan, finns uppvuxna lönnar, tallar och mindre björkar. Det finns även en grov asp mot Östanåsgatan. Befintliga träd bör bevaras så

långt det är möjligt för att både ge skugga och minska insyn mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse.

Nationella miljömål

Detaljplanen bedöms beröra ett av de svenska miljömålen, *god bebyggd miljö*. Läs mer om målet



under *förutsättningar*. Konsekvenserna som detaljplanen för med sig kopplat till miljömålet är att den idag odefinierade ytan kan bebyggas, en modern dagvattenhantering kan implementeras i området och den mest värdefulla naturen i området kan bevaras. Den parkmark som detaljplanen möjliggör förtätning på innehaver inga större värden för den biologiska mångfalden

idag. I *Grönstruktur i Köping -Kartläggning och strategi ut ett ekosystemperspektiv* (2020) är området markerat som 1-små värden, i en skala 1–4. Den yta där förtätning möjliggörs är idag till största del grästäckt. Passagen mellan kvarteren Hägern och Rapphönan där flera uppvuxna träd finns bevaras i planen för allmänhetens åtkomst samt för djur- och växtarter.

Detaljplanens påverkan på den biologiska mångfalden bedöms som liten. Planen bedöms bidra till att uppfylla de förslag på åtgärder som Boverket sammanställt för bidragande till miljömålet.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Planområdet kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten för dricks- och spillvatten. Utöver det kommer dagvatten, upp till 20-års regn, omhändertas och renas innan det når recipienten. Eftersom området går från att vara gräsbeklätt till en fastighet med bostäder förändras föroreningshalterna i dagvattnet. Framtagen dagvattenutredning visar att de föreslagna dagvattenanläggningarna reducerar de mängder och halter av föroreningar i dagvatten som annars skulle ökat betydligt mer. I dagvattenutredningen har bedömningen gjorts att den planerade exploateringen inte äventyrar vattenförekomstens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN).

Utomhusluft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kvaliteten på utomhusluft.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de är formulerade idag, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Köpings kommun har drygt 26 000 invånare varför kommunen inte har skyldighet att kartlägga omgivningsbuller.

Denna detaljplan kan medföra en viss ökning av trafik längs Östanåsgatan men då det handlar om ett så relativt litet tillskott av bostäder är bedömningen att trafikökningen är så pass liten att det inte kommer påverka ljudnivåerna i området nämnvärt.

Riksintresse/naturskydd

Området omfattas inte av något riksintresse eller annat skydd.

Sociala konsekvenser

Livsmiljö

Bostadsområdena runt detaljplaneområdet domineras idag av villabebyggelse. Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör tillför ett varierat bostadsutbud vilket bidrar till en ökad blandning i områdets befolkningssammansättning. Fler får möjlighet att byta bostadsform men samtidigt bo kvar i närområdet. Variation i bostadsformer skapar valmöjligheter och bidrar till en blandad befolkningsstruktur i området. Detaljplanen bedöms påverka livsmiljön i området positivt genom att öka blandningen av bostadsformer. Detaljplanen säkerställer ett natursläpp med redan uppvuxna träd mellan kvarteren Hägern och Rapphönan vilket möjliggör för bland annat lek. Uppförande av moderna radhus/parhus/kedjehus tillför området en gestaltningsmässig variation och bidrar med ytterligare en årsring i områdets gestaltning och karaktär. Eftersom förtätningen som detaljplanen möjliggör ianspråkar en öppen gräsyta försvinner möjligheten att använda ytan för lek och andra aktiviteter. Ytan är dock inte unik i närområdet då det finns ett flertal andra öppna ytor i närheten som är mer effektivt utnyttjade och erbjuder en variation av aktiviteter för olika målgrupper. Då detaljplanen är lokaliserad i ett område som domineras av villabebyggelse finns viss möjlighet till lek och andra aktiviteter på den egna tomt.

Trygghet

Utformningen av en plats har stor betydelse vid utveckling av bostadsområden till levande och trygga livsmiljöer. Större delen av planområdet planläggs för samma användning som finns på platsen idag. Den betydande förändringen som detaljplanen möjliggör är förtätning på vad som idag är ett parkområde främst bestående av gräsbeklädd mark. Detaljplanen säkerställer även stråk för allmän plats mellan kvarteren Hägern och Rapphönan. Platsen bedöms inte bidra till några trygghetsproblem idag och detaljplanen bedöms inte förändra platsen ur en trygghetsaspekt.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär att nya bostäder kan uppföras med närhet till både förskola och grundskola, vilket är positivt ur både ett barn- och hållbarhetsperspektiv. Intill planområdet löper en del av det kommunala huvudnätet för gång- och cykeltrafik. De barn som blir boende i de bostäderna som detaljplanen möjliggör har även närhet till ett flertal lekplatser och större skogar med rekreations- och lekmöjligheter. I direkt anslutning till planområdet planläggs ett naturstråk som kan användas till bland annat lek.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet medger god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid ny- och ombyggnad bevakar kommunen, i samband med hantering av bygglov, att byggnadens tillgänglighet är god. Kvarteren inom planområdet nås enkelt till fots eller med cykel då det finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Planområdets lokalisering med närhet till kommersiell och offentlig service samt flera rekreationsområden bidrar till att personer kan bo i området och ta sig till och från vardagssysslor med hållbara färd sätt.

I korsningen Kardanvägen/Majtunavägen finns närmsta busshållplats för flexlinjen, och till serviceutbudet i Köpings centrum är det cirka 1 km, samt ca 1,7 km till handelsområdet Big Inn. Detta kan upplevas långt för personer med nedsatt rörelseförmåga som kan få det svårt att röra sig till viktiga målpunkter utan assistans eller bil.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen och dess genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utredningar, planarbete, utbyggnad av infrastruktur, fastighetsbildning, marklösen etc. Finansiering sker dels genom uttag av avgifter och dels genom intäkter från försäljning av bostadsmark, vilket bedöms täcka större delen av investeringarna. De samhällsekonomiska effekterna/vinsterna som uppstår vid ett genomförande av detaljplanen är positiva och bedöms bidra till en tillväxt av Köping i det längre perspektivet.

Övriga konsekvenser

På fastigheten Rapphönan 5 finns en carport som delvis är placerad på prickmark i gällande detaljplan. Den nya detaljplanen kommer innebära att carporten fortsatt delvis är placerad på prickmark. Carporten har sedan tidigare bygglov vilket innebär att detaljplanen inte innebär någon skillnad i möjligheten för att ha kvar carporten där den står idag. Eftersom carporten delvis är byggd på prickmark och är sammanbyggd med huvudbyggnaden blir huvudbyggnaden planstridig. En byggnad som är planstridig kan inte få bygglov för exempelvis tillbyggnad. Man kan dock få bygglov för exempelvis fasadändring. Om carporten skulle rivs eller tas bort är möjligheterna att återuppföra den på samma plats begränsade. Fastigheten är idag bebyggd till ca. 26% (BYA) vilket innebär att möjligheterna att bygga ut huvudbyggnaden ändå är små sett till egenskapsbestämmelsen e₂ 27 som säger att största byggnadsarean av fastighetsarean är 27%.

Genomförande

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats (GATA och NATUR). VME ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp (VA).

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GATA OCH NATUR). På uppdrag av Köpings kommun ansvarar Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) för anläggning, drift och underhåll av allmän plats.

Anläggningar inom allmän plats som skall byggas ut i samband med detaljplanen är:

- Anpassning av in- och utfart över gång- och cykelbana mot Östanåsgatan
- Anläggande av dagvattendamm i naturområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Kommande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser genomförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Markanvisningsavtal

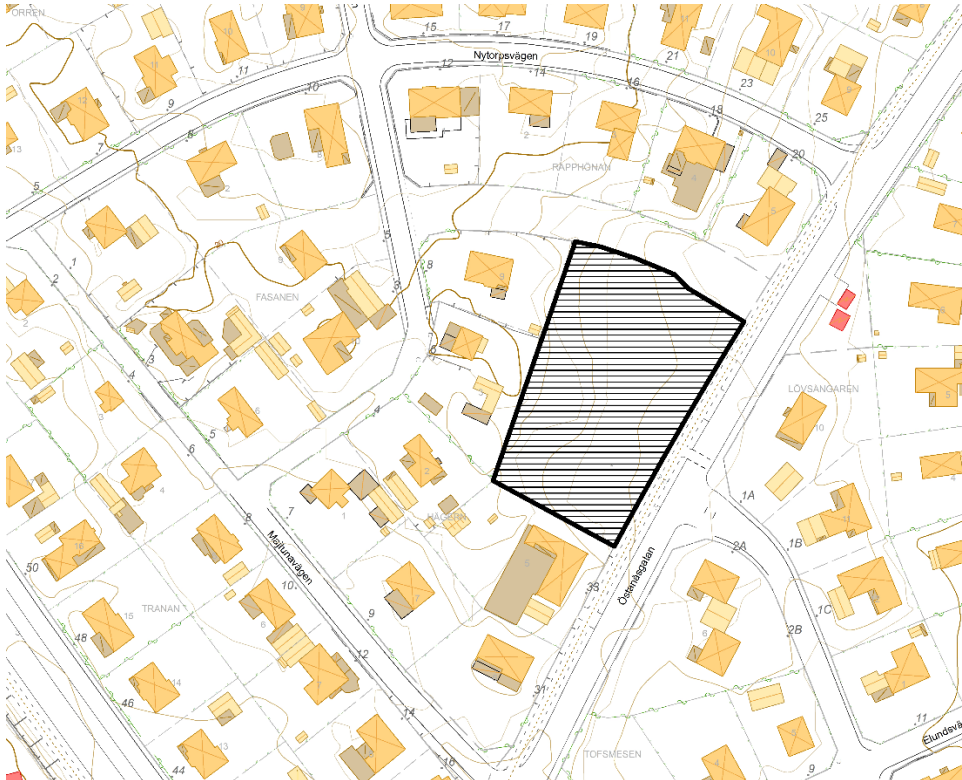
Markanvisningsavtal har tecknats med en aktör som tilldelats mark inom detaljplaneområdet för att bygga bostäder. En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och byggherren som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under angivna villkor förhandla med kommunen om en överlåtelse av ett markområde för bebyggande. Åtaganden i markanvisningsavtalet redovisas kortfattat nedan.

- Syftet med avtalet är att ge aktören option att under vissa villkor köpa det aktuella markområdet samt reglera frågor om genomförandet av detaljplanen.
- Exploatören ska innan markanvisningsperiodens slut redovisa ett mer detaljerat bebyggelseförslag/förstudie innehållande bland annat situationsplan som visar hur området ska bebyggas och gestaltas. Bebyggelseförslaget ska skriftligen godkännas av kommunen innan köpe- och genomförandeavtal ingås.
- Kommunen ansvarar för och bekostar utredningar som är nödvändiga för att utröna markens lämplighet för byggnation. Aktören ansvarar för och bekostar utredningar som är kopplade till aktörens föreslagna byggnation på kvartersmark.
- Kommunen ska ansöka om och bekosta fastighetsbildning (exploateringsfastighet) som krävs för att genomföra överlåtelsen.
- Exploatören ska bekosta och utföra uppförande av samtliga byggnader och anläggningar inom blivande kvartersmark, inklusive anpassning mot angränsande allmän platsmark. Planavgift faktureras exploatören i samband med bygglov. Exploatören ansvarar även för anslutningsavgifter för VA, el och liknande installationer.
- Markanvisningsavtalet fullföljs genom tecknande av köpe- och genomförandeavtal, i samband med bygglovsgivning. Köpe- och genomförandeavtalet ska bygga vidare på markanvisningsavtalet och reglerar slutlig köpeskilling och andra relevanta frågor mellan kommunen och exploatören.
- Exploatören bekostar ledningsflytt inom markområdet som krävs för projektets genomförande.
- Köpe- och genomförandeavtal ska ingås efter det att KAK byggen erhållit bygglov för planerad bebyggelse som stämmer överens med av kommunen godkänt bebyggelseförslag. Köpe- och genomförandeavtalet kommer innehålla krav på att byggnation påbörjas inom viss tidsperiod.

Övrigt

Mark som ägs av Köpings kommun men är planlagd som kvartersmark för bostäder intill fastigheten Hägern 3 skall genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Skogsborg 1:1 till Hägern 3. Överenskommelse om fastighetsreglering skall tecknas mellan parterna.

Avtal avseende rättighet för ledningar ska också tecknas, se nedan avsnitt.



Primärkarta över planområdet. Markområde som ska fastighetsregleras för att möjliggöra förtätning markerat i svart.

Olika former av nya nyttjanderättsavtal tecknas vid behov, framför allt avseende upplåtelser inom kvartersmark. Det kan handla om tillfälliga upplåtelser under byggtid eller mer permanenta upplåtelser ifall det finns behov att lösa markåtkomst på annat sätt än genom lantmäteriförrättning.

Tekniska åtgärder

Tekniska anslutningar

Det finns flera ledningar som kan beröras av detaljplanen. I ett utdrag ur ledningskollen 2024-04-02 hade följande ledningsägare ledningar inom planområdet:

- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) *Fjärrvärme*
- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) *Gatubelysning*
- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) *VA*
- Köpings Kabel-TV AB *Elektronisk kommunikation*
- Mälarenergi Elnät AB *Elnät*
- Telia Skanova AB *Elektronisk kommunikation*

Det kan finnas ytterligare, av samhällsbyggnadsförvaltningen, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att vid ett framtida byggprojekt undersöka om ledningar finns eller berörs på något sätt. Byggherren bör kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan eventuella arbeten sätts i gång. Befintliga anläggningar kan behöva hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt VA. VME ansvarar för utbyggnad av ledningsnätet till fastighetsgräns.

Dagvatten inom planområdet ska främst hanteras inom naturmarken [NATUR].

El och fjärrvärme

Det finns goda möjligheter att ansluta ny bebyggelse till befintlig infrastruktur för el. Befintliga fjärrvärmeledningar finns ca. 30 meter söder om förtätningsområdet.

Mälarenergi har en markförlagd elledning intill förtätningsområdet. Ledningen bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge efter genomförande av detaljplanen med ledningsområde dels inom allmän plats, dels inom kvartersmark som ej får förses med byggnad. Tydligare rättighet för ledningen ska tillskapas avseende den del som berör kvartersmark i samband med försäljning av kvartersmarken för att säkra ledningens befintliga läge. Avtal tecknas mellan ledningsägare och kommunen eller aktör/exploatör som innehar markanvisning och ska bebygga området. Om flytt av ledningarna ändå blir aktuell ansvarar exploatören för kostnader och samordning med ledningsägaren. Vid genomförande av exploateringen ska samråd ske med ledningsägaren för arbeten som sker intill ledningen.

Tele och bredband

Tele och bredband finns utbyggt inom planområdet bl.a intill förtätningsytan intill Östanåsgatan. Inför genomförande av detaljplanen ska exploatör undersöka ledningsförhållanden. Inom förtätningsområdet har Skanova kopparledningar för telenätet. En större kopparledning ligger längs med GC-väg intill Östanåsgatan. Det nät som Skanovas ledningar tillhör planeras stängas ned 2025. Vidare samordning mellan kommunen, exploatör och ledningsägaren skall ske angående nedstängning av nät och borttagande av ledningarna kopplat till om-/utbyggnad av allmän plats och exploatering. Om borttagande av ledningarna inte sker innan detaljplanen genomförs bedöms ledningarna kunna ligga kvar i befintligt läge längs befintlig GC-väg.

Det finns även teleledningar som korsar den nya kvartersmarken för bostäder. De ledningarna är inte i drift och kan därmed tas bort i samband med exploateringen. Exploatören som innehar markanvisningen och skall bebygga området skall kontakta ledningsägaren inför schaktarbeten för att samordna borttagande och bortkopplande av ledningarna.

Brandpost

Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

Tekniska utredningar

Geoteknik och radon

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen. Vid bygglovsprövning görs bedömning om geoteknisk utredning behövs tas fram. Om radon upptäcks i marken ska det hanteras med lämpliga åtgärder kopplat till byggnadernas konstruktion. Boverkets byggregler (BBR) anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och det är byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena (BBR).

Framkomlighet för räddningstjänst

Majtunavägen planläggs som gata med en bredd på sex meter. Majtunavägen är idag sex meter bred. Denna väg är något smalare än vad omkringliggande vägar i området är.

Majtunavägen planläggs med denna vägbredd för att stämma överens med hur verkligheten ser ut. Räddningstjänsten har med sina fordon provkört vägarna i området och konstaterat att de kan ta sig fram även på de smalare vägarna om det ej tillåts parkering på båda sidor av Majtunavägen. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

Upplysningar

Tillgänglighet

De plana förhållandena skapar förutsättningar för en god tillgänglighet. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid bygglovsprövning.

Framkomlighet för räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras. Avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad ska enligt Boverkets byggregler inte överstiga 50 meter.

Anordnande av hämtställe för renhållning

Hämtställe för avfall ordnas inom kvarteretsmark. Hämtstället ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme bör kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa en fungerande utformning. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfallssortering ska ske gemensamt, vid plats med väg som uppfyller krav på transportavfall och med tillräckligt utrymme, i till exempel miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Invasiva arter

Inom planområdet finns det bekräftade invasiva arter. Vid markarbeten i närheten av dessa arter behöver man vara uppmärksam och kan behöva vidta försiktighetsåtgärder för att inte riskera spridning. Vid påträffande av invasiv art inom exploateringsområdet ska tillsynsmyndighet (Länsstyrelsen) kontaktas. Påträffande av invasiv art i närhet av planerade markarbeten kan leda till att handlingsplan behöver tas fram.

Ekonomiska frågor

Avgifter

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med antagen taxa.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

Ersättning

Ersättning skall erläggas av ägaren till fastigheten Hägern 3 till kommunen för mark som i samband med detaljplanen regleras från kommunens fastighet Skogsborg 1:1 till fastigheten Hägern 3.

Investeringar

På uppdrag av Köpings kommun svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) för investeringar på allmänplats mark.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för utbyggnad av allmän plats uppkommer för kommunen i och med antagande av detaljplanen. Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) genomför åtgärder på allmän plats. Byggnation av dagvattendamm bekostas av huvudman för VA (VME) och finansieras genom VA-taxan. Detaljplanen medför även andra kostnader för kommunen i form av exempelvis utredningar som krävs för detaljplanen och fastighetsbildningskostnader. Kostnaderna har i detta skede beräknats till ca. 1,1 miljoner kronor. Kommunen beräknas erhålla en intäkt om ca 3,3 miljoner kronor i form av köpeskilling för marken som avses säljas genom markanvisning, detaljplanen väntas därmed ge ett överskott till kommunen.

Ledningar

Teleledning som går över kommande kvartersmark skall tas bort i samband med genomförande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för eventuella kostnader samt samordning med ledningsägaren. Övriga ledningar bedöms kunna vara kvar i befintligt läge. Rättigheter ska tillskapas för elledning som berör kvartersmark innan marken säljs till exploatör, se avsnitt ovan. Ledningsägarna svarar för eventuella kostnader för tillskapande av rättigheterna. Ersättning skall dock inte erläggas för markintrånget eftersom det är en befintlig belastning.

Övriga kostnader

Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) som huvudman bekostar framtida underhåll av dagvattenfördröjning samt allmän belysning.

De anläggningar som tillskapas inom allmän plats i detaljplanen väntas inte medföra någon betydande ökning av kommunens driftskostnader eftersom ingen ny mark läggs ut som allmän plats i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) ska vara huvudman för nya ledningar för kommunalt VA. Den ledningsrätt för fjärrvärmeledning som idag finns inom fastigheten Rapphönan 2 säkerställs i detaljplanen genom egenskapsbestämmelse u₁.

Rättighet ska bildas för Mälarenergi Elnäts ledning för den del som är förlagd i det som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark. Avtalet skall tecknas mellan ledningsägare och kommunen eller aktör/exploatör som innehar markanvisning och ska bebygga området.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Detaljplanen berör inga samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Förändringar av fastighetsindelning sker och berör bland annat gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Enligt markanvisningsavtal mellan kommun och exploatör ska kommunen ansöka om och bekosta fastighetsbildning (för förtätningsfastigheten) som krävs för att genomföra överlåtelsen.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
<i>Skogsborg 1:1</i>	<i>En exploateringsfastighet skall bildas genom avstyckning från Skogsborg 1:1. Styckningslotten skall bestå av den byggrätt som tillskapas på området och avses säljas genom markanvisning för bostadsbebyggelse. Ett markområde om ca 17 kvadratmeter som ägs av Köpings kommun men är planlagt som kvartersmark för bostäder skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Hägern 3 från Skogsborg 1:1</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 1</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 7</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 6</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 10</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Hägern 3</i>	<i>Ett markområde om ca 17 kvadratmeter som idag ägs av kommunen men är planlagt som kvartersmark för bostäder avses genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Hägern 3 från Skogsborg 1:1. Separat överenskommelse om fastighetsreglering skall tecknas med ägaren till Hägern 3.</i>

För en mer detaljerad redovisning av fastighetsförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Gun Törnblad
Samhällsbyggnadschef

André Berggren
Planhandläggare