

PL 365

Detaljplan för

Skogsledens förlängning

Köpings tätort, Köpings kommun



Planområdets avgränsning, Stadsarkitektkontoret 2017

LAGA KRAFT 2017-12-27

ÄDP, Ändring av bestämmelse: Upprättad 2018-04-04, Laga kraft 2018-10-31

Innehåll

1	PLANBESKRIVNING	3
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
1.1.1	Planändringens syfte	3
1.2	ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING	3
1.3	HANDLINGAR	4
1.4	MILJÖBEDÖMNING	5
1.4.1	Behovsbedömning	5
1.4.2	Miljökonsekvensbeskrivning.....	5
1.5	PLANDATA.....	6
1.5.1	Läge och areal	6
1.5.2	Markägförhållanden	6
1.6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
1.6.1	Översiktsplan.....	6
1.6.2	Detaljplan	7
1.6.3	Kommunala beslut i övrigt.....	7
1.7	FÖRUTSÄTTNINGAR	8
1.7.1	Natur, vegetation och rekreation	8
1.7.2	Geotekniska och hydrologiska förutsättningar	10
1.7.3	Förorenad mark	11
1.7.4	Riskhänsyn	11
1.7.5	Fornlämningar	11
1.7.6	Service.....	12
1.8	PLANFÖRSLAGET.....	13
1.8.1	Övergripande stadsbyggnadsidé.....	13
1.8.2	Kvartersmark.....	15
1.8.3	Allmän plats	17
1.8.4	Trafik.....	18
1.8.5	Störningar	20
1.8.6	Tekniska anläggningar	20
1.8.7	Avfallshantering	22
1.8.8	Förutsättningar för räddningsingripande	22
1.8.9	Konsekvenser	23
1.8.10	Ändring av detaljplan	27
2	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	28
2.1	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	28
2.1.1	Handläggning	28
2.1.2	Genomförandetid.....	28
2.1.3	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	28
2.1.4	Ekonomiska frågor	29
2.1.5	Anslutningsavgifter	29
2.1.6	Medverkande i planarbete och genomförande.....	29

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Behovet av bostäder är idag stort i Köpings kommun. Detaljplanen för Skogsledens förlängning syftar till att möta efterfrågan på bostäder genom att skapa planmässiga förutsättningar för att etablera nya bostäder i en del av skogen Ullvi-Högstaskogen vid förlängningen av Skogsleden. Området är lokaliserat omkring 2,5 km sydväst om Köpings centrum.

Detaljplanen möjliggör bostadsbyggande med varierad karaktär i form av friliggande småhus som en/tvåbostadshus och radhus. Avgörande för hur många bostäder som området kan innehålla är vilka typer av hus som byggs. Med blandad bebyggelse kan planområdet komma att innehålla ca 34 fastigheter för friliggande villor alternativt ca 26 fastigheter för villabebyggelse och ca 22 radhustomter.

Syftet är också att nyttja områdets naturliga förutsättningar i form av topografi samt natur- och kulturvärden med vision om att skapa ett naturnära boende. På så sätt är också ambitionen att säkerställa levnadsmiljöer och spridningsvägar för arter inom området.

Ambitionen är att skapa ett attraktivt bostadsområde i trivsam boendemiljö med närhet till natur, rekreation och befintlig infrastruktur.

1.1.1 Planändringens syfte

Ändringen av detaljplanen Skogsledens förlängning PL 365 syftar till att ändra en administrativ fastighetsindelningsbestämmelse (e_2) som gäller för radhus. Bestämmelsen har visats sig vara för begränsande och motsvarar inte de önskemål som framförts för byggnation på platsen. Genom att ändra bestämmelsen kan en friare utveckling av området i linje med planens syfte ske. Begreppet per fastighet ändras till per bostadslägenhet, endast en komplementbyggnad per bostadslägenhet får uppföras och bestämmelse om fastighetsstorlek utgår för radhus. Även bestämmelsen om friliggande bostäder (e_1) ändras för att endast tillåta en komplementbyggnad per fastighet. (läs mer om planändringen på sida 8, 16 och 27)

1.2 ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING

Efter samrådet har en bearbetning gjorts av planförslaget och området har delats upp i två detaljplaner. Etapp ett består av den östra sidan av det ursprungliga planområdet. Efter samrådet har en ny gatu- och kvartersstruktur utformats som förenklar gatudrift och trafiksäkerhet.

Beskrivning av geotekniska förutsättningar, miljökonsekvenser och hur dagvatten ska hanteras har uppdaterats i enighet med nya rapporter.

- Plankartan kompletteras med:

- Den ursprungliga detaljplanegränsen justeras med anledning av uppdelning av samrådsförslaget i två detaljplaner.
- Ett E-område för nätstation på ca 10 m x 10 m har kompletterat planen i enighet med Mälarenergis synpunkt.
- Två kvarter utformas med bestämmelse som tillåter både småhus och radhus, övriga kvarter ges endast bestämmelse som tillåter friliggande villa.
- Bestämmelse om dagvatten ändras till infiltration och fördröjning i enighet med dagvattenutredning.
- Föreskriven höjd över nollplanet.
- Plankartan kompletteras med att kommunen är huvudman för allmän platsmark
- Planbeskrivningen:
 - Snöupplag är att betrakta som miljöfarlig verksamhet.
 - Bredbandsfrågan.
 - Förutsättningar för räddningsingripande.
 - Trygghet i planeringen kopplat till planens genomförande.
 - Komplettering om att VafabMiljö Kommunalförbund är ansvarig för insamling av hushållsavfall och ska kontaktas vid frågor i genomförandet.
 - Beskrivning av brandposter.
 - Begreppet tomt ändras till fastighet i planhandlingarna

1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Följande utredningar har tagits fram som underlag för planhandlingarna.

- Bullerutredning (Miljömonitor, 2015-09-25)
- Arkeologisk utredning (Arkeologerna Statens historiska museer, 2016-09-23)
- Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB, 2014-01-19)
- Dagvattenutredning (Tyréns AB, 2017-07-03)
- PM Geoteknik (Sweco Civil AB, 2017-06-30)

Följande utredningar har tagits fram som underlag i tidigare skede och är inte del av planförslaget:

- Geoteknisk utredning (Sweco Civil AB, 2016-09-19)
- Geofysisk undersökning med stångslingram (2016-02-02)
- Dagvattenutredning (Sweco Civil AB, 2017-01-26)

1.4 MILJÖBEDÖMNING

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska en miljöbedömning göras i planärenden om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Först ska en behovsbedömning göras för att pröva om en miljöbedömning behövs. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken, MB).

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att den kommande detaljplanen innebär sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. MB och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver göras. Avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen har gjorts i samråd med Länsstyrelsen och innefattar natur- och kulturvärden, dagvattenhantering, risker vid transporter av farligt gods och skredrisk, buller, klimatpåverkan och markanvändning.

1.4.1 Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats av stadsarkitektkontoret i samverkan med berörda förvaltningar och redovisas i ett särskilt dokument som finns bifogat handlingarna. Av behovsbedömningen framkommer:

Ambitionen är att, där det är möjligt, utnyttja stråk och områden i de utredningar som har genomförts (arkeologi, geoteknik, naturvärdesinventering, buller och miljökonsekvensbeskrivning) eller genomförs parallellt (dagvatten) och anpassa planen till de förutsättningar som framkommit för att främja en hållbar utveckling. Gröna korridorer och kilar i området sparas kring fornminnen samt naturvärden och topologiska hinder. Tillgängligheten till grönområdena förstärks genom spår eller stigar. Genom att lämna en grön korridor runt den nya bebyggelsen hålls bullernivåerna nere och förändring kring siktlinjer in och ut minimeras.

En god och prioriterad cykelförbindelse kan locka boende att välja cykel istället för bil. Området är dock placerat på ett sådant sätt att man med stor sannolikhet kan bedöma området som bilberoende för vissa vardagliga ärenden.

Ambitionen med dagvattenhanteringen diskuteras parallellt med framtagandet av detaljplanen. Dagvattenlösningar som innebär lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är ambitionen. I och med detta anses inte miljö kvalitetsnormer kring vatten påverkas från området.

1.4.2 Miljökonsekvensbeskrivning

Under punkten 1.9.9 Konsekvenser med start på sida 23, finns en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen, en redovisning av hur miljön bedöms bli påverkad genom planen. Se även miljökonsekvensbeskrivningen som finns bifogad handlingarna.

1.5 PLANDATA

1.5.1 Läge och areal

Planområdet är beläget mellan befintlig bebyggelse söder om Ullvileden och Ängebyleden i de sydvästra delarna av Köpings tätort. Avståndet till Köpings centrum (Stora Torget) är ca 2,5 km.

Ingen befintlig bebyggelse finns inom området, men i nära anslutning finns andra bostadsområden.

Den totala arealen för området är ca 14 ha.



Planområdets lokalisering och avgränsning. Stadsarkitektkontoret 2017.

1.5.2 Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Köpings kommun och omfattas av fastigheten Köpings-Ullvi 6:1. Åkermarken i planområdets östra del arrenderas ut av kommunen.

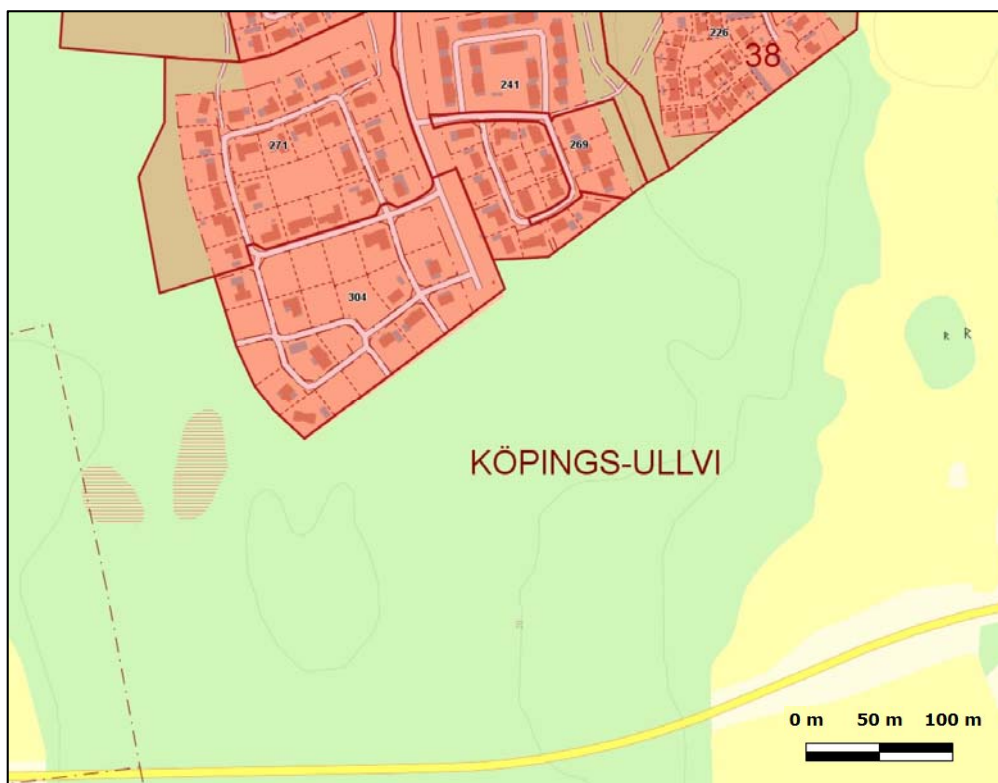
1.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.6.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan som förslag på område för nya bostäder. Bedömningen i översiktsplanen är att området kan innefatta ca 80 småhus i 3-4 kvarter längs Skogsleden. Dessutom berör det planerade bostadsområdet utredningsområde för tätortens grönstruktur, Pelarskogen. Stor hänsyn ska tas till Pelarskogens rekreations- och naturvärden i planeringen av detta angränsande område.

1.6.2 Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Planområdet angränsar i norr mot PL 304, PL 241, PL 269 samt PL 226.



Kartan visar angränsande detaljplaner till området idag.

1.6.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 12 oktober 2006 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram nya detaljplaner för bland annat bostäder på Ullvi Backar i området längs Skogsledens planerade förlängning (KS § 182, KSau § 240). Byggnadsnämnden gav den 22 november 2006 i sin tur stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta program för detaljplan för bostäder vid Skogsledens förlängning (BN § 130).

2014-02-04 gav kommunstyrelsen (KSau § 24) miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för Vallby-Ullvi, och att planarbetet inleds med upprättande av planprogram. I planprogrammet ingick området för Skogsledens förlängning. Miljö- och byggnadsnämnden (MBN § 17) gav i sin tur uppdraget till stadsarkitektkontoret 2014-03-06.

Underlag till planprogram är påbörjat där även Vallby-Ullvi, väster om planområdet ingår. Förutsättningarna har sedan dess ändrats, dels på grund av resultat från genomförda utredningar och dels på grund av ändrad lagstiftning där bland annat rutinerna för planförfarande har förändrats. Området har heller inte någon tydlig koppling till övriga delar av programområdet som ligger längre västerut med en naturlig barriär i form av Pelarskogen.

Det råder idag stor efterfrågan på bostäder. Det råder brist på såväl mark för småhus som flerbostadshus i Köping och därmed finns behov att planlägga ny mark för bostadsändamål. Mot denna bakgrund har stadsarkitektkontoret bedömt att aktuellt förslag kan prövas direkt i ett detaljplaneförfarande utan föregående planprogram.

Därför fann stadsarkitektkontoret det lämpligt att det tidigare beslutet om planuppdrag hävs. Ett nytt beslut togs av kommunstyrelsen den 25 augusti 2016 som är anpassat utifrån dagens förutsättningar (KS § 143, KSau § 204). Stadsarkitektkontoret fick i och med beslutet i uppdrag att upprätta detaljplan för Skogsledens förlängning.

Detaljplaneändring

Den 22 mars 2018 togs beslut om planuppdrag för en ändring av detaljplan, av stadsarkitekt Gun Törnblad.

Den 21 juni tas beslut av Miljö- och byggnadsnämnden om att detaljplaneändringen inte antas innebära en sådan betydande miljöpåverkan som kräver en strategisk miljöbedömning. Bedömningen är att ändringen är av en karaktär och ringa omfattning som inte innebär några negativa effekter vad gäller miljöpåverkan.

1.7 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.7.1 Natur, vegetation och rekreation

Planområdet domineras av moränmark med inslag av små partier av finkorniga jordar. Marken är småkuperad med varierad topografi med generell lutning mot sydöst.

Till största del består området av tallskog men det finns även inslag av gran, björk samt enstaka asp och sälg. Det finns ett par sankområden där björk är dominerande inslag och i områdets sydöstra del är det tätbevuxet med sly och är planterat med gran. Området gallrades 2014 enligt skogsvårdsplanen.

Alm och ask som förekommer i områdets östra del, samt äldre tall och gran bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Dessa arter bör gynnas för att bibehålla beståndet samt säkerställa spridningsmöjligheterna.

Enligt bedömning utifrån områdets förutsättningar råder idag inte gynnsamma förhållanden för groddjur att stadigvarande vistas i området. Det kan dock tjäna som födosöksområde.

I närheten finns Pelarskogen som är en skog med både sociala värden och naturvärden. Även själva planområdet används i viss utsträckning som strövområde, vars värden ska beaktas vid planering. Från området är det som längst ca 300 meter till befintliga lekplatser som finns belägna norr om området.

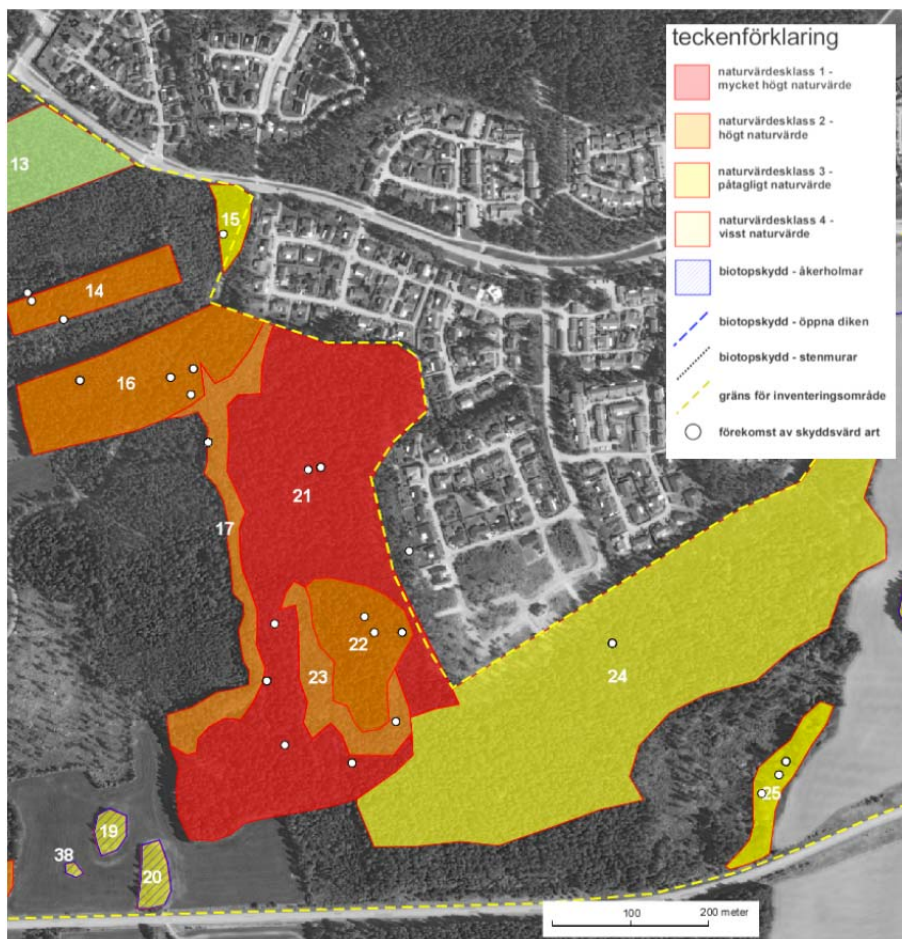
Naturvärdesinventering

2013 genomförde Naturcentrum AB på uppdrag av Köpings kommun en naturvärdesinventering av Vallby-Ullviområdet inklusive Pelarskogen. Rapporten

presenterade sammanfattade resultat samt objektbeskrivningar, klassificeringar och uppgifter om skyddsvärda arter. Inom planområdet markerades två objekt med naturvärden klass 3. I område 24, se kartan på sida 8, är de skyddsvärda arterna blåmossa, stubbspretmossa och långflikmossa, varav ingen är rödlistad. I område 25 finns ask och skogsalm, som är rödlistade men de berörs inte av planerad bebyggelse.

Den 7 juni 2016 besökte representanter från stadsarkitektkontoret och miljökontoret området. Under besöket uppmärksammades att Linnéa var vanligt förekommande i den nordvästra delen. En planta av revlumner observerades i södra delen. I den sydöstra kanten av området påträffades apel, humle, höga snår av nässlor, vitplister.

Ingen värdefull vårflora förutom den rikliga förekomsten av Linnéa påträffades varken i skogsmiljön eller runt torpresterna. I den sistnämnda miljön påträffades dock kvarstående apel och humle. Förutsättningarna för floran och faunan bedöms vara desamma året runt.



Naturvärdesklassificering från naturvärdesinventering. Område 24 och 25 berörs av planområdet. Naturcentrum AB 2013.

1.7.2 Geotekniska och hydrologiska förutsättningar

Geoteknisk undersökning

På kommunens uppdrag har Sweco sammanställt en rapport daterad till 2017-06-30 som innehåller information om planområdets geotekniska och hydrologiska förutsättningar. Nedan följer en sammanfattning av de geotekniska och hydrologiska förutsättningarna medan detaljerad information finns att tillgå i rapporten.

Stabilitet

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredställande.

Inför eventuella större lokala uppfyllnader eller djupa schakter under grundvattenytan, inom områden med finkornig jord, ska kontroll av stabilitet först ske.

Sättningsförhållanden

Lera med okända sättningsegenskaper förekommer inom planområdet i varierande omfattning och mäktighet. Generellt för området är dock att leran främst förekommer som torrskorpefast och i mindre mäktigheter.

Eventuella områden med lösare lera eller torv/organisk jord ska identifieras i detaljprojekteringsskedet, varpå sättningsminimerande rekommendationer och åtgärder arbetas fram.

Grundvattenförhållanden

Grundvattnets trycknivå ligger generellt relativt nära markytan och följer topografin relativt väl.

I enighet med dagvattenutredning (Tyréns 2017) förekommer lokalt i lågpunkter grundvattennivåer som ligger nära markytan. Genom anläggande av hus- och vägdräneringar samt avskärande diken undviks skador på konstruktioner inom dessa områden.

Preliminär grundläggning

Grundläggning av enfamiljshus kan förutsättas utföras med terrass bestående av torrskorpefast lera eller morän. Lös lera och torv/organiskt material i läge för husen ska i detta skede förutsättas skiftas ut innan det att bebyggelse påbörjas.

I områden där ytligt vatten förekommer rekommenderas det att eventuella lösa jordar skiftas ut till morän och ersätts med sprängsten eller dylikt. Byggnadernas dränering ska tillses vara över grundvattennivån. Naturligt instängt vatten rekommenderas att dräneras bort.

Grundläggning utförs frostfritt.

Radon

Normalradon ska förutsättas och bebyggelse utförs radonskyddat. Detta kan komma att förändras då kompletterande mätningar rekommenderas.

1.7.3 Förorenad mark

Det är inte troligt att det har förekommit någon verksamhet i området som kan ha förorenat marken.

1.7.4 Riskhänsyn

Ängebyleden är idag inte en primär eller sekundär transportled för farligt gods, dock förekommer den typen av transporter. Troligt är att det kommer att bli en led för farligt gods i ett senare skede då vägen möjliggör transport mellan E18 och hamnen utan att passera stadskärnan. Därför ska risksituationen bedömas vid exploatering. Som riktmärke, utifrån Länsstyrelsen i Stockholms publikation "Riskhänsyn vid ny bebyggelse, rapport 2000:01" ska en riskanalys göras om bebyggelsen planeras närmare än 100 meter till leden. Under särskilda omständigheter kan risksituationen även behöva utredas utanför 100 meters avstånd.

I planförslaget placeras ingen bebyggelse närmare Ängebyleden än 100 meter. Stadsarkitektkontoret har även gjort bedömningen att det inte föreligger särskilda omständigheter som innebär att risksituationen behöver utredas utanför 100 meters avstånd. Detta grundar sig på terrängens utseende där hela området generellt lutar mot sydöst och således hamnar ny bebyggelse på en högre höjd än Ängebyleden.

1.7.5 Fornlämningar

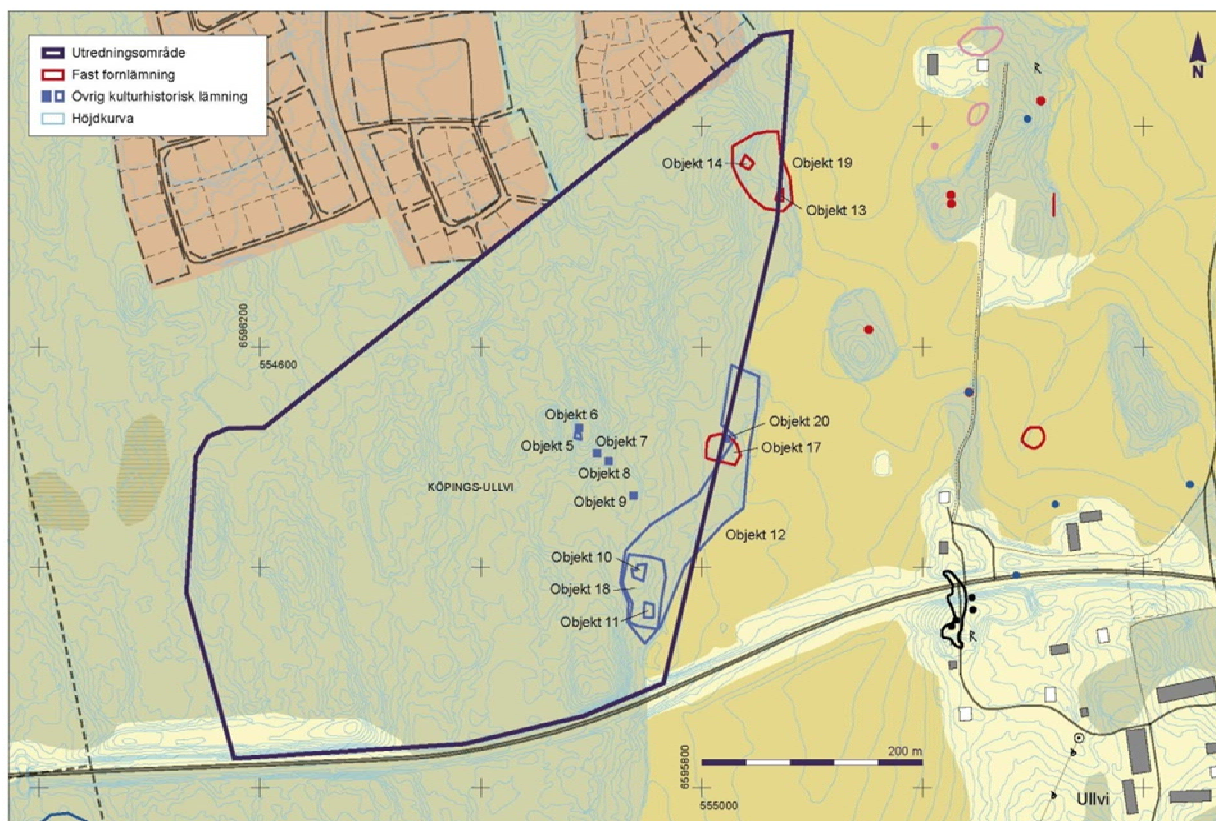
Arkeologisk utredning

En arkeologisk utredning genomfördes under våren 2016. Resultatet redovisas i rapporten *Skogsledens förlängning i Köpings-Ullvi*, Arkeologerna Statens historiska museer, rapport 2016:62. Av utredningen framkommer att det vid två platser finns fornlämningar i form av lägenhetsbebyggelse i områdets östra del. För att inte riskera fornlämningarna med den nya bebyggelsen har en bufferzon lämnats kring dessa som har diskuterats tillsammans med och godkänts av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.



Fornlämning inom planområdet. Foto: Arkeologerna Statens historiska museer 2016.

Av den arkeologiska utredningen konstaterades förutom de två fornlämningarna också tio objekt som är mer sentida, efter år 1850 och därmed klassade som övrig kulturhistorisk lämning. Ursprunget till de här lämningarna är i form av en lägenhetsbebyggelse med två underobjekt, ett sentida område med röjningsrösen samt sex gropar av oklar men sentida karaktär.



Resultatkarta från arkeologisk undersökning över fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar inom området. Lila symboliserar utredningsområdets gränser, röd fast fornlämning och blå övrig kulturhistorisk lämning. Arkeologerna Statens historiska museer 2016.

1.7.6 Service

Butiker

Det finns två livsmedelsbutiker i den västra delen av Köping: ICA Supermarket vid Nibbletorget och Lidl i hörnet Nibblesbackevägen – Kristinelundsvägen. Närmast med gång och cykel är det till Nibblehallen ca 1,5 km från planområdet och till Lidl är det ca 2 km. Med bil är det 3 km till båda affärerna.

Till Köpings centrum är det ca 2,5 km oavsett färdväg.

Skola och barnomsorg

De närmsta förskoleenheterna finns vid Ullvigården som ligger ungefär 500 m norr om planområdet.

Till Nibbleskolan vid Nibbleborg och till Skogsbrynet, båda skolorna med årskurs F-5 är det strax över 1 km med cykel från planområdet eller ca 2,5 km med bil.

Högstadieskolorna Scheeleskolan och Karlbergsskolan ligger ungefär 2,7 respektive 3,3 km från planområdet.

Ullvigymnasiet är beläget ca 1,5 km från planområdet i riktning mot centrum.

Hälsovård

Vårdcentralerna i Köping har alla centrala lägen. Avståndet är ca 3 km till samtliga.

Kollektivtrafik

Till järnvägsstationen är det ca 2,8 km från planområdet oavsett färdmedel.

Sedan 14 december 2015 har Flexlinjen Köping ersatt linje 6. Mellan klockan 09.00-17.00 på vardagar och 10.00-14.00 på lördagar finns möjlighet att resa mellan flexpunkterna. Den närmsta punkten idag är ca 200 m från planområdet.

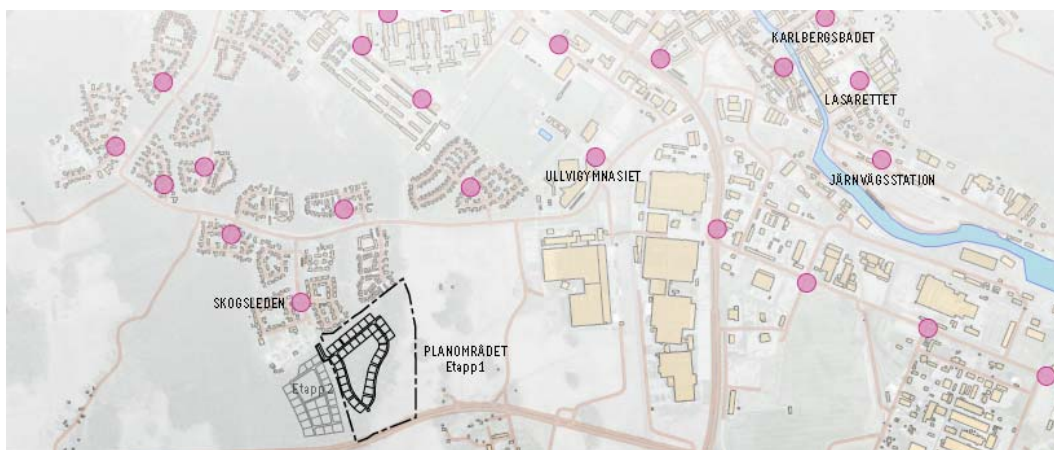


Illustration över flexlinjens hållplatser. Sweco 2017.

1.8 PLANFÖRSLAGET

1.8.1 Övergripande stadsbyggnadsidé

Det övergripande syftet med planen är att erbjuda ett attraktivt, terränganpassat boende. Detta samtidigt som de allmänna ytorna planeras så att tillgängligheten till grönytor säkerställs. Sammantaget är ambitionen att majoriteten av bostäderna ska ha direktkontakt med naturen.

Mot norr lämnas ett respektavstånd till befintliga bostadskvarter. Mot åkermarken i öst och Ängebyleden i syd har bostadskvarteret anpassats för att respektera fornlämningarna och den värdefulla vegetationen i skogsbrynet mot åkerkanten. Mot väst ansluter kvartersmarken mot ett grönområde som får bilda avgränsning mot det planerade västra bostadsområdet.



Illustrationer över bostadsområdet. Stadsarkitektkontoret 2017.

Övre bilden: Alternativ där stadsdelen bebyggs med friliggande småhus.

Nedre bilden: Alternativ där området innehåller en blandad bebyggelse med både radhus och friliggande småhus.



Styrande för strukturen inom planområdet är i största möjliga mån de förutsättningar som finns i området i form av markförhållanden och terräng, dagvattenhantering, naturliga vattendelare, naturvärden, kulturvärden, rekreativvärden och riskhänsyn. Området är utformat så att natur och rekreation bortom den egna fastigheten är i närheten var i området man än befinner sig.

Väster om planområdet planeras ytterligare bostäder som kommer att planläggas i en senare etapp. Tillsammans bildar områdena en helhet som knyter an till intilliggande bostadsområde och utvecklar den sydvästra delen av staden.



Illustrationsbild över planområdet och skiss över etapp 2. Stadsarkitektkontoret 2017.

1.8.2 Kvartersmark

Bostäder och byggrätt

Förslaget öppnar för ett nyttjande av kvartersmarken där områdets bebyggelse kan få en varierad karaktär som innehåller friliggande småhus och radhus.

Avgörande för hur många bostäder som området kan innehålla är hur många småhus respektive radhus som byggs. Med en blandad bebyggelse kan planområdet komma att innehålla ca 34 till ca 48 nya bostäder.

Minst antal bostäder genereras om området endast byggs ut med friliggande småhus. Flest antal bostäder genereras i tillfälle att även radhus byggs. I förslaget tillåter samtliga kvarter friliggande småhus och två kvarter tillåter dessutom radhusbebyggelse.

För att skapa en enhetlig struktur i området så kommer det inte att byggas högre hus än två våningar då nockhöjden är begränsad.



Visionsskiss av områdets karaktär. Stadsarkitektkontoret 2017.

Friliggande hus

e₁: Bestämmelsen om friliggande en/tvåbostadshus har ändrats, se sida 27 för förklaring och motivering till bestämmelsen efter ändringen.

Radhus

e₂: Bestämmelsen om radhus har ändrats, se sida 27 för förklaring och motivering till bestämmelsen efter ändringen.

Utformning och byggnadsteknik

Ny bebyggelse bör anpassas till områdets naturliga förutsättningar och hinder. Därför har ett antal bestämmelser för utformning av bebyggelse på kvartersmark införts:


b₁: Oavsett exploateringsalternativ får byggnaderna av dräneringsskäl inte uppföras med källare.

p₁: Friliggande en/tvåbostadshus får inte placeras närmare gräns mot granntomt än 4 meter och komplementbyggnad inte närmare gräns mot granntomt än 2 meter. Garage med utfart direkt mot gata får inte placeras närmare gräns mot gata än 6 meter.

v₁: Suterrängvåning får anordnas utöver högsta angiven nockhöjd. Om marken sluttar 1:5 eller mer på platsen för en ny byggnad bör hus med suterrängvåning byggas för att så långt som möjligt undvika schaktning, sprängning och/eller uppfyllnad.



Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter. Komplementbyggnader får inte ha högre nockhöjd än 4,5 meter. Högsta punkt på pulpettak definieras här som nockhöjd.

 Minsta respektive största taklutning är 22 respektive 45 grader.

1.8.3 Allmän plats

I översiktsplanen finns mål och ställningstaganden som syftar till att möta barns och ungas behov. Det ska till exempel finnas tillräckligt stora och funktionella ytor för rekreation, lek och utevistelse och trygghetsaspekter ska genomsyra planeringen av nya bostadsområden.

- Köpings kommuns översiktsplan 2012

Park

Parkområden fyller viktiga funktioner för att skapa långsiktigt hållbara bostadsområden. Inom parkstråket finns möjlighet att ordna en mindre lekplats som möjliggör ett stimulerande liv för boende och besökande i området, oavsett ålder. Lekplatsens utformning bör inspireras av naturen och den omgivande skogen genom att använda stockar och andra material som bygger vidare på områdets karaktär. Vintertid kan markens kupering nyttjas vid utelek. Parken ska behålla sin naturmarkskaraktär genom att så mycket som möjligt av den befintliga skogen bevaras.



Illustration över parkområdet med möjlighet till lek. Stadsarkitektkontoret 2017.

Natur

Området kring Skogsledens förlängning består idag av skog. För att behålla den nuvarande känslan sparas naturområden runt om hela det nya bostadskvarteret.

I naturmarken som omger det nya bostadsområdet finns möjlighet att bygga ut spår för motion samt gång- och cykelväg som kan uppmuntra till motion och rekreation. Dessa ska anläggas med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Spårdragningen kan i en förlängning kopplas samman med Skoftestaspåren och även söder om Ängebyleden för att på så sätt skapa ett milslångt motionsspår

inom Köpings tätort. Genom att förstärka och framhäva naturvärdena samt kultur- och fornlämningar längs spårdragningen där det är möjligt att på ett pedagogiskt sätt medvetandegöra skyddsvärda element i omgivningen. Detta lyfter områdets rötter och stärker karaktären.

Med fördel skapas ett bryn längs fastigheterna som skapar solinsläpp. Genom flexibilitet identifieras skyddsvärda träd inom brynzonen. Känslan av närhet till skog bibehålls på så sätt. Naturmarken kan dessutom verka som naturliga infiltrationsytor för dagvatten.

1.8.4 Trafik

Gator

Den utbyggda delen av gatan Skogsleden är en rak, 8 m bred körbana vilket har visat sig bidra till att bilar kör för fort. Vid Skogsledens förlängning tas detta i beaktande och de nya lokalgatorna utformas på ett sådant sätt att det blir naturligt att hålla en lägre hastighet. Detta möjliggörs genom att gatan smalnas av till en 6,5 m bred körbana.

Vägsträckningen placeras utifrån markförhållanden och med hänsyn till skydds-zoner för natur- och kulturvärden samt de topografiska förutsättningarna för att förstärka områdets kvalitéer samt optimera antalet fastigheter på områdets byggbara yta.

Att den östra vägen i området har en något böjd karaktär kan i sig verka fartdämpande då förare anpassar hastigheten på bilen jämfört med raksträckor. Farthinder kan också anläggas på strategiska platser för att ytterligare bidra till att sänka bilars hastighet och säkerställa att gående och cyklister prioriteras. Hastighetsbegränsningen bör inte vara högre än 30 km/h i bostadsområden.

Inom planområdets gaturum föreslås inte några separata gång- och cykelvägar, utan gående, cyklister och bilar förutsätts kunna samsas om gatan. Däremot föreslås de befintliga gång- och cykelvägarna norr om planområdet förlängas genom naturmarken för att sedan knyta an till gatorna.

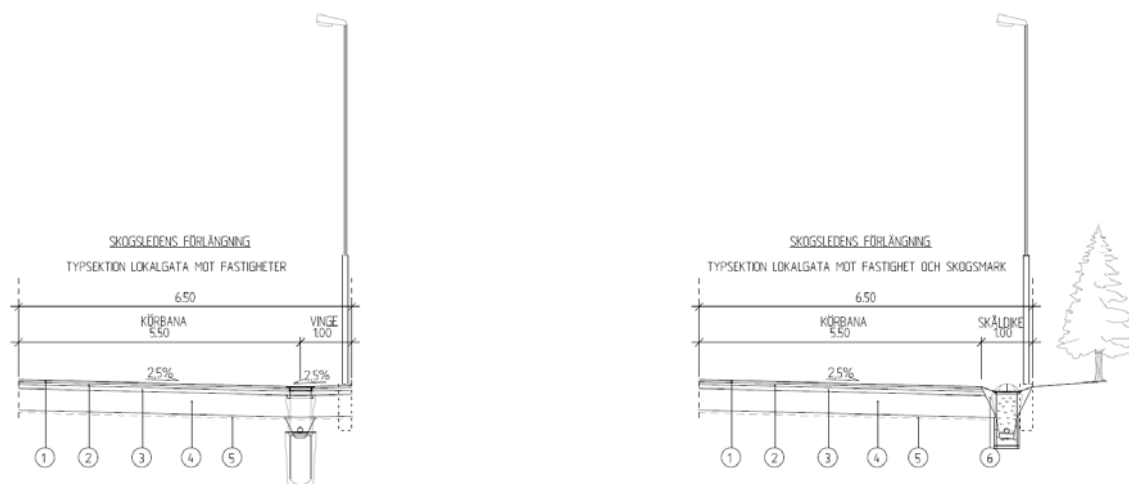


Illustration gatusektioner. Sweco 2017.

Parkering

Parkering för de nya friliggande bostäderna samt radhus ska lösas på kvartersmark, två per en- och tvåbostadshus.

Cykelparkering bör anordnas inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns befintliga gång- och cykelvägar i området norr om planområdet. Genom att dessa får anslutning till planområdet via naturmarken skapas goda förbindelser till centrum och skapar förutsättning för hållbara transporter. Från Fjärilsvägen norr om planområdet kan en ny cykelväg anordnas som kopplar samman områdena.

För att trygga en jämlik planering är anläggandet av gång- och cykelvägar en viktig aspekt. Anläggandet av gång- och cykelvägar utgår från de krav som finns på utformning så som linjeföring, stoppsikt, övergångar, korsningar och belysning. Det innebär att områdets nya gång- och cykelvägar kommer att förses med belysning och att högt buskage i närheten undviks.

Det är en utmaning att hitta en bra balans mellan grönskans positiva värden och trygghetsskapande åtgärder - en fråga som kommunen arbetar aktivt med vid projektering och plangenomförande. Till stöd finns bland annat det kommunala ljusprogrammet, *Ljusprogram Köping 2010*, som har syftet att bidra till en jämställd, trygg och trivsam stadsmiljö.



Illustration gång- och cykelväg. Stadsarkitektkontoret 2017.

1.8.5 Störningar

En ny förordning om trafikbuller reglerar acceptabla ljudnivåer vid nybyggnad av bostäder (SFS 2015:216). Den trädde i kraft 2015-06-01. Förordningen ska tillämpas i planärenden som påbörjades efter 2 januari 2015. Enligt förordningen bör buller från vägtrafik inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid anordnad uteplats bör ljudnivån inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå och inte överstiga 70 dBA maximal ljudnivå. Ljudnivåerna är av typen riktvärden som kan frångås i enskilda fall.

Om ekvivalent ljudnivå 55 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av rummen i en bostad vara vända mot en sida med ljudnivå lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå och samtidigt minst hälften av rummen vara vända mot en sida med maximal ljudnivå lägre än 70 dBA under natt (kl. 22-06).

Om maximala ljudnivån 70 dBA vid anordnad uteplats ändå överskrids bör ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA och högst fem gånger per timme mellan kl. 6:00 och 22:00.

Under byggtiden

Trafiken till byggplatsen kan innebära tillfälliga störningar för intilliggande bostäder.

Under byggtiden ska i första hand de ytor som planeras som kvartersmark eller väg användas av arbetsfordon under iordningställandet av områdets infrastruktur. Det är också viktigt att inverkan på de ytor som ska vara natur i planområdet minimeras genom att de inte används som upplag för massor eller som uppställningsplats för arbetsfordon mer än i de fall det krävs.

När området är bebyggt

En bullerutredning togs fram av stadsarkitektkontoret genom *Miljömonitor AB 2015-09-25*.

Enligt bullerutredningen uppstår ekvivalent ljudnivå 50 dBA 47-55 m från Ängebyledens mittlinje och 70 dBA maximal ljudnivå uppstår på avståndet 38-44 m. I och med att en skyddszon sparas om 100 m till Ängebyleden med anledning av transport för farligt gods, har den nya bebyggelsen god marginal till förordningens acceptabla ljudnivåer vid nybyggnad av bostäder. Uppmätt trafikflöde har räknats upp genom uppskattning med hänsyn till planerade utbyggnader.

1.8.6 Tekniska anläggningar

Elförsörjning

I anslutning till planområdet finns en befintlig nätstation som uppfördes i samband med genomförande av PL 304. När Skogsledens förlängning byggs ut kan förstärkning behövas för att försörja området med el. Ett E-område tillkommer därför i områdets södra del med syfte att uppföra en ny nätstation.

Kabelnätet förläggs i den nya lokalgatan.

Ledningar

Längs områdets norra gräns går en ledningsrätt, som är bidragande till den räta linje bostadsområdena norr om Skogsledens förlängning är planerade efter.

Nedläggning av fiber/bredband bör lämpligen ske i samband med anläggning av annan infrastruktur i området.

Fjärrvärme

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar byggs ut längs Skogsledens förlängning och följer lokalgatorna i området.

Vatten och avlopp

Nya fastigheter inom planområdet kommer att omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta innebär att alla intill fastighetsgräns ges en anslutning till kommunala ledningar som kommer att byggas ut i området. Med verksamhetsområde följer en skyldighet att betala fastställda anläggningsavgifter.

Dagvatten

Tyréns AB har på uppdrag av Köpings kommun utrett förutsättningarna för dagvattenhanteringen inom området och gett förslag på dagvattenlösning i rapporten *Skogsledens förlängning dagvattenutredning* daterad 2017-07-03.

I enighet med framtagna utredningar ska ledningsnätet dimensioneras så att det har kapacitet att ta hand om ett 20-årsregn med 15 minuters varaktighet. Vid flöden som uppstår vid större regnmängder föreslås gatan nyttjas för bortledning av vattnet. Vägen kan fungera som en kanal genom att den utformas med vinge. Vattnet föreslås alltså att ledas ovanpå vägen eller via öppna diken, där det sedan rinner till större diken. I nordöstra respektive sydöstra delen av planområdet grävs diken som kan leda vattnet åt öster till det som i dagsläget utgörs av åkerkant.

Fastigheternas lutning kommer att anpassas så att vattnet rinner mot vägar och öppna diken och vidare mot åkermarken i öster. I anslutning till dikeskanten som avgränsar åkern mot skogsområdet kommer det att anläggas ett fördröjningsmagasin.

Mellan några av tomterna finns det släpp som nyttjas som rinnvägar för dagvattnet, antingen i form av diken eller som lägre liggande stråk som även kan användas som gångpassage. Diken som anläggs kan utformas med olika släntlutningar, djup och material som anpassas så att diket smälter in i omgivande miljö.

Ett fördröjningsmagasin placeras antingen som ett långt avlångt magasin som täcker större delen av diket i åkerkanten eller som två mindre magasin, ett i den södra delen ute på åkern eller i dikeskanten och ett i den norra delen. Exakta lösningar tas fram i samband med detaljprojekteringsskedet.



Nedre bilden: Exempel på utformning av ett fördröjningsmagasin i övergången mellan skog och åkermark, Stockbydammen, Lidingö. Övre bilden: Exempel på utformning av dagvattenmagasin med bro, Vattenparken i Borlänge. Tyréns, 2017.

Miljökonsekvensbeskrivningen som tillhör planförslaget föreslår att dagvattendammar ska utformas för att öka den biologiska mångfalden.

När det gäller hantering av snö är det viktigt att snöröjning och snöupplag planeras för att minska risken för att smältvatten förorenar närliggande vattendrag. Lämplig plats för snöupplag är inom naturområdena. Valet av en lämplig plats att lägga upp snö på ska göras så att upplägget innebär så litet intrång i mark- eller vattenområde som möjligt, i enlighet med 2 kap. 6 § miljöbalken.

1.8.7 Avfallshantering

Vägar och vändplatser dimensioneras enligt gällande riktlinjer som Västra Mälardalens kommunalförbund (VMKFB) tagit fram. Avfallshantering sker på respektive småhusfastighet enligt riktlinjerna som finns i skriften ”Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall. Köping, Arboga Kungsör” som tagits fram av VMKFB. Av vikt är också att hanteringen måste fungera även vintertid vid sämre väderförhållanden. VafabMiljö Kommunalförbund ansvarig för insamling av hushållsavfall.

1.8.8 Förutsättningar för räddningsingripande

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med Räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

Brandposters antal, placering och dimensionerande flöde ska ordnas av Tekniska kontoret i samråd med Räddningstjänsten.

1.8.9 Konsekvenser

Sociala

Trygghet och jämlikhet

Det planerade bostadsområdet skapar förutsättningar för närvaro av ett ökat antal människor i området under dygnets alla timmar, vilket i sin tur kan bidra till att människor upplever trygghet.

Förutsättningar för jämlikhet skapas genom att i stora delar av området bevara delar av naturmarken, som kan fungera som en plats för aktiviteter och möten mellan människor. Då området möjliggör för gång- och cykeltransport så ges lika villkor för såväl boende som besökande att vistas i området oavsett tillgång till bil, vilket stärker jämlikheten och i förlängningen även folkhälsan. Blandad bebyggelse kan bidra till ökad jämlikhet.

Biltrafiken kan vara en källa till otrygghet i bostadsområden, framför allt för barnfamiljer. I ett traditionellt villaområde används lokalgatan av alla trafikantslag och även ibland för lek. Fastän området inte trafikeras av andra än de boende och deras besökande kan problem uppstå. Därför kan trygghetskänslan stärkas genom att vägarna utformas på ett sätt som sänker bilarnas hastighet.

Eftersom genomfartstrafik inte förekommer kan främmande fordon eller personer lättare bli observerade, vilket kan vara en dämpande faktor när det gäller brottsrisken.

Barnkonsekvenser

Barn förutsätts att dagligen vistas i området och detaljplanen kan därmed förväntas få direkta konsekvenser för barns utemiljö. Därför öppnar planen för möjlighet att anlägga en lekplats inom parkområdet. Då området idag till viss del kan vara utflyktsmål för exempelvis skolor i kommunen så kommer förutsättningarna för detta att förändras vid utbyggnaden. Området kan likväl även efter utbyggnaden ha ett värde som utflyktsmål till exempelvis områdets fornlämningar eller naturvärden då en stor del även fortsättningsvis kommer att utgöras av naturmark. En trafikseparerad gång- och cykelväg intill området möjliggör också längre cykelutflykter i Köpings kommun och därmed en större tillgänglighet.

Ekonomiska

Detaljplanen innebär stora ekonomiska åtaganden för Köpings kommun i form av plankostnader och kostnader för att iordningställa allmän platsmark. Kostnaderna förutsätts balanseras av intäkter genom försäljning av mark i enlighet med detaljplanen. Kommunen kan välja att även iordningställa kvartermarken, eller delar av den, och då höja intäkterna för markförsäljningen i åtminstone motsvarande mån. Fullt utbyggt kan området komma att innehålla ett stort antal bostäder. Detta medför sannolikt fler kommuninvånare och behov av kommunal service vilket i sin tur får betydelse för kommunens ekonomi.

Ekologiska

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har genomförts för att analysera och bedöma konsekvenser på människors hälsa och miljön som kan uppstå om planförslaget realiserar. Den sammanfattande bedömningen är att de flesta identifierade konsekvenserna är små eller måttliga. Följande stycken är utdrag ur miljökonsekvensbeskrivningen:

Natur- och kulturmiljöer

En betydande andel av skogen inom planområdet kommer att omvandlas till bostadsbebyggelse. Det innebär en förlust av vissa värden för natur och rekreation som idag finns på platsen. Genom att varsamt planera för bebyggelsen, där befintliga trädgrupper sparas på parkmark, kan det framtida bostadsområdet ges en "skoglig karaktär" som till viss mån smälter in i omgivningen. Det innebär även större chanser för de arter som lever i området att fortsättningsvis spridas. Bostadsbebyggelsen, och därtill hörande anläggningar som dagvattendammar, kan samtidigt öka diversiteten av blommande träd och buskar vilket ger möjlighet för andra arter att etablera sig i området. Sammantaget innebär planförslaget små konsekvenser för naturmiljön.

En förlust av något eller några äldre, militära värn uppkommer vid planförslaget. Det negativa konsekvenserna bedöms av detta bedöms som små.

Markanvändning

Befintlig skogsmark som idag underhålls för rekreativa värden övergår i planförslaget till bostadsändamål. Inga andra markanvändningskonflikter uppstår av planförslaget; det finns till exempel inga näringsverksamheter som riskerar att "trängas bort" eller värdefull jordbruksmark som tas i anspråk. Det innebär stora positiva konsekvenser för Köpings kommun och den bostadsbrist som föreligger i regionen. Samtidigt innebär planförslaget att rekreativa värden försvinner. Det bedöms dock som möjligt att kompensera för dessa värden genom åtgärder och utveckling i närheten till det planerade bostadsområdet.

Dagvatten

Naturmark exploateras vid planförslaget och ytor blir hårdgjorda. Det innebär ofrånkomligen en påverkan på den lokala flödesregimen och en förändrad vattenkvalitet i vatten som avrinner från området.

Under förutsättningen att rekommendationer och förslag till åtgärder i den framtagna dagvattenutredningen genomförs bedöms de negativa konsekvenserna bli små.

Buller

Planförslaget innebär en mer bullerkänslig markanvändning i området. Ingen ny bebyggelse kommer dock att placeras närmare än 100 meter från Ängebyleden. Därmed kommer riktvärden för acceptabla ljudnivåer vid fasad för nybyggda bostäder att innehållas med god marginal. Negativa konsekvenserna av ett ökat

buller för närboende som idag bor granne med skogen inom planområdet, bedöms som små.

Risker vid transporter av farligt gods och skred

Planområdet ligger idag cirka 100 meter från Ängebyleden. Vägen är i dagsläget inte utpekad som trafikled för farligt gods, men det är inte osannolikt att den blir så i framtiden i samband med utveckling av Köpings hamn. Ängebyleden kan i framtiden användas för transporter av farligt gods, från E18 till hamnen utan att passera stadskärnan.

Eftersom inga bostäder tillåts inom 100 meter från vägen så uppfyller planförslaget rekommenderade skyddsavstånd. Det innebär att obetydliga konsekvenser uppstår av planförslaget, vad gäller risk för allvarlig olycka vid farligt gods-transporter. Planområdet har dessutom endast begränsade ytor där skredrisk kan förekomma, och det bedöms teknisk möjligt att i byggskedet säkerställa en trygg bebyggelse inom helaplanområdet.

Klimatpåverkan

Planförslaget medför ett ökat transportbehov. Fullt utbyggt beräknas området generera ett par hundra trafikrörelser per dygn. Även med planerade gång- och cykelvägar från området till Köpings centrum - ett avstånd på cirka 3 km – kommer sannolikt många boende att vara beroende av bilen i vardagen.

Det finns i dagsläget ingen reguljär kollektivtrafik i närheten av bostadsområdet. Utökade restider med Flexlinjen är ett steg i rätt riktning för att kunna utveckla möjligheten till kollektivtrafik.

Sammantaget bedöms konsekvenserna som *små* med avseende på planförslagets klimatpåverkan. Om planområdet genererar inflyttning från människor som i dag arbetspendlar ännu längre sträckor till sina arbetsplatser i Köpings centrum, kan det totala trafikarbetet - och därmed utsläppen - minska.

Inverkan på miljön

Utöver de konsekvenser som miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att planförslaget kan generera så kommenteras här ytterligare aspekter:

Inom planområdet kommer den nya bebyggelsen innebära att man inskränker på mark med naturvärdesklass 3. På grund av terrängens beskaffenhet och ambitionen att minimera påverkan av naturvärden vid en exploatering, kommer naturmark att sparas mellan befintlig bebyggelse norr om planområdet och den nu aktuella planen. Även mot väst sparas naturområden, samt gröna kilar och ytor mellan kvarteren och mot riskzonen Ängebyleden i söder. Effekten blir att spridningsvägar för flora och fauna bibehålls i sammanhållande stråk. Enligt rekommendation från naturvärdesinventeringen (Naturcentrum AB, 2013) bör naturmarken och de värden som finns i områdets sydöstra del bevaras och förstärkas då de mest skyddsvärda arterna inom området finns i detta område.

Inom planområdet finns platser där marken är fuktig. Här domineras växtligheten av björk. I och med exploateringen kommer träd behöva avlägsnas, vilket innebär

att de träd som bevaras kan komma att påverkas. Björkarna i de fuktigare partierna kan, av säkerhetsskäl, behöva tas bort till följd av detta. Ambitionen är dock att skogsbeståndet ska kunna ha varierad karaktär där björk är ett inslag.

I och med att området exploateras till ett bostadsområde där det kommer finnas bostadsfastigheter och grönytor, kan förutsättningar för groddjurs livsmiljö gynnas. Detta med anledning av att sly röjs och ljusinsläppet blir större. Detta kan bidra till mer gynnsamma förhållanden för födosökande.

Planen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

I en samlad bedömning anser stadsarkitektkontoret att den begränsade negativa påverkan av befintliga naturvärden accepteras med avvägning mot den positiva effekt som möjliggörandet av ny bostadsbebyggelse i området ger.

1.8.10 Ändring av detaljplan

Bestämmelser för friliggande en/tvåbostadshus som ändras

e₁

Friliggande en/tvåbostadshus. För huvudbyggnad är högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet 200 m². För komplementbyggnad och carport är högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet 40 m² för vardera byggnad. Minsta fastighetstorlek är 700 m².

Endast en komplementbyggnad ska tillåtas utöver angiven byggrätt. Motivet är att byggrätten annars inte lämnar mycket yta kvar för friyta/grönyta på fastigheten. Bestämmelsen ska framöver vara enligt följande:

Friliggande en/tvåbostadshus. För huvudbyggnad är högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet 200 m². Utöver det får en komplementbyggnad om max 40 m² per fastighet uppföras. Minsta fastighetsstorlek är 700 m².

Bestämmelser för radhus som ändras

e₂

Radhus: För huvudbyggnad är högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet 125 m². För komplementbyggnad respektive carport är högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet 30 m² respektive 30 m². Minsta fastighetstorlek är 300 m².

Begreppet fastighet ersätts med per bostadslägenhet och överstruken text om fastighetsstorlek utgår som bestämmelse samt så tillåts endast en komplementbyggnad per bostadslägenhet. Bestämmelsen ska framöver vara enligt följande:

Radhus: För bostadslägenhet är högsta exploateringsgrad i byggnadsarea 125 m². Utöver det får en komplementbyggnad om max 30 m² per bostadslägenhet uppföras.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av planändringens genomförande

Genom att planbestämmelsen om fastighetsstorlek tas bort samt att begreppet fastighet ändras för radhus skapas en större frihet att tillskapa radhustomter som kan möta ett bredare önskemål och behov. Genom att inte använda begreppet fastighet är avsikten att även hålla öppet för att få till en större fastighet med bostadsrätter eller hyresrätter. En reglering vad gäller djupet på tomten finns fortsatt, vilket tillsammans med byggrätten tillförsäkrar en tomt med en tillräckligt stor grönyta. Dock kan det med smalare radhus och grund tomt bli svårt att få till två komplementbyggnader. Av den anledningen tillåts endast en komplementbyggnad framöver. Med tanke på den relativt stora byggnadsarean för bostadslägenheten kan även garage/carport, om det sammanbyggs med radhuset, inrymmas i byggrätten om 125 m².

2 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2.1 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

2.1.1 Handläggning

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. § 7 plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidplan detaljplan

Samråd	december 2016 – januari 2017
Granskning	september 2017
Antagande	november 2017
Laga kraft	december 2017

Tre veckor efter att beslutet om antagande anslagits vinner planen laga kraft, såvida den inte överklagas.

Tidplan genomförande

Området projekteras för infrastruktur under första kvartalet 2018 och börjar därefter byggas ut. Efter utbyggnaden kan fastigheterna erbjudas via kommunens tomtkö. Anläggande av dagvattenlösningar kommer att ingå i utbyggnaden.

Fastighetsbildning

Området inryms idag i fastigheten Köpings-Ullvi 6:1. Köpings kommun ansvarar för att fastighetsbildning sker genom att ansöka om lantmäteriförrättning och stå för dess kostnad.

Gatu- och kvartersnamn

Förslagen på namn samråds parallellt med detaljplaneprocessen.

2.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

2.1.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Köpings kommun är huvudman för allmänplatsmark och ansvarar för utbyggnad av gator, VA-ledningar samt övriga åtgärder på allmän platsmark.

Fastigheterna är huvudsakligen tänkta att säljas för bebyggande i egen regi. För samtliga åtgärder på kvartersmark svarar respektive framtida fastighetsägare.

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB svarar för utbyggnaden av fjärrvärme i området.

Mälarenergi Elnät AB ansvarar för elanslutning till området.

2.1.4 Ekonomiska frågor

Investeringar

Köpings kommun svarar för investeringar på allmän plats samt för visst markarbete på kvartersmark på de fastigheter geotekniska utredningar visat att merarbete krävs. Vilka fastigheter som berörs avgörs i det enskilda fallet. För övriga åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Övriga kostnader

Kommunens kostnader för framtida underhåll begränsas till underhåll av nya gator, ledningar, dagvattenfördröjning samt allmän belysning och skötsel av naturmark och park.

Planavgift

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

Intäkter

Intäkterna från försäljning av bostadsmark ska bekosta investeringarna i exploateringen.

2.1.5 Anslutningsavgifter

Avgifter för anslutning till vatten och avlopp, fjärrvärme och el kommer att tas ut enligt gällande taxor. Avgifter för eventuell telefoni och fiber enligt respektive leverantörs taxa.

2.1.6 Medverkande i planarbete och genomförande

Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor, park, gata
VME	Fjärrvärme
Miljökontoret	Miljöfrågor
Lantmäteriet	Fastighetsbildning
Mälarenergi Elnät AB	Elförsörjning

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Johanna Östman vid stadsarkitektkontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Anita Iversen
Planchef

Marina Ljungsved
Planarkitekt