

# Detaljplan för fastighet Hermod 12

i Köping, Köpings kommun



## Planbeskrivning

Samrådstitid: 8 december 2025 – 12 januari 2026

# Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>5</b>
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>12</b>
<b>Konsekvenser och överväganden.....</b>	<b>25</b>
<b>Genomförande.....</b>	<b>29</b>

## 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:

- Grundkarta, Trigo, 2025-10-29
- Fastighetsförteckning, Vesterlins, 2025-10-27
- Detaljerad Stabilitetsutredning, WSP, 2025-01-30
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 2025-01-30
- PM Grundvattenprovtagning, WSP, 2025-08-22
- Undersökning om betydande miljöpåverkan. 2024-10-08
- Länsstyrelsens yttrande avseende Undersökning om betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen Västmanlands län, 2024-11-11.

## 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 version BFS 2020:5.

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 § 234), gav den 28 maj 2024 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för fastigheten Hermod 12, för att möjliggöra en utökning av hotell- och restaurangverksamheten.

#### Bedömning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har därför inte upprättats. Ett särskilt beslut, om att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs, kommer att tas i samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. För beskrivning om bedömningen se avsnitt *Konsekvenser och överväganden*.

#### Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag	maj 2024
SBN beslut om samråd	November 2025
SBN beslut om granskning	<i>kvartal 2 2026</i>
SBN beslut om antagande	<i>kvartal 3 2026</i>
Laga kraft	<i>kvartal 3 2026</i>

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. Medverkande i projektgrupp har varit plankonsult Magnus de Vries (WSP) samt representanter från bygglovsenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

# Inledning

## Bakgrund

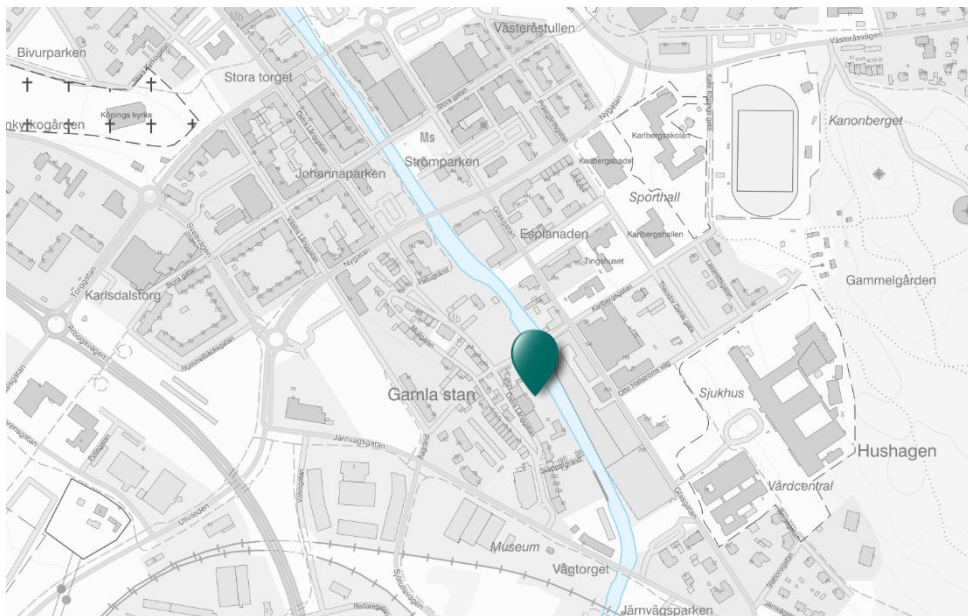
Fastighetsägaren till Hermod 12 har ansökt om planbesked för att möjliggöra en utökning och utveckling av hotell- och restaurangverksamheten inom fastigheten. I utvecklingen ingår om- och tillbyggnad av befintlig byggnad samt uppförandet av ett orangeri med plats för cirka 200 gäster. Hotellet utökas med cirka 40 nya rum då befintliga bostäder omvandlas till hotellrum. Samtidigt utökas möjlighet att ta emot fler gäster i den utbyggda restaurangdelen med tillhörande nytt kopplat orangeri ner mot Köpingsån. Då nuvarande detaljplan, PL 126, endast medger bostadsändamål inom fastigheten samt att marken ned mot Köpingsån redovisas som ”mark som icke får bebyggas” behöver en ny detaljplan tas fram.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra hotell- och restaurangverksamheten på fastigheten Hermod 12. Syftet är även att möjliggöra uppförandet av ett orangeri på gården ner mot Köpingsån med plats för cirka 200 gäster. Syftet är även att anpassa byggnaden till verksamheten genom om- och tillbyggnader. Ett vidare syfte med den exteriöra ombyggnaden är att tona ner det postmodernistiska tillägget från 1990-talet återskapa den ursprungliga arkitekturens enkelhet och lugn från 1940-talet.

## Platsens areal och lägesbeskrivning

Planområdet är cirka 2 400 m<sup>2</sup> stort och omfattar fastigheten Hermod 12 i Gamla stan i Köping. Planområdet avgränsas i väster av Östra Långgatan, i öster av å-promenaden och Köpingsån, i norr av Nyströmska gården på fastigheten Hermod 2 och i söder av bostadsfastigheten Hermod 10.



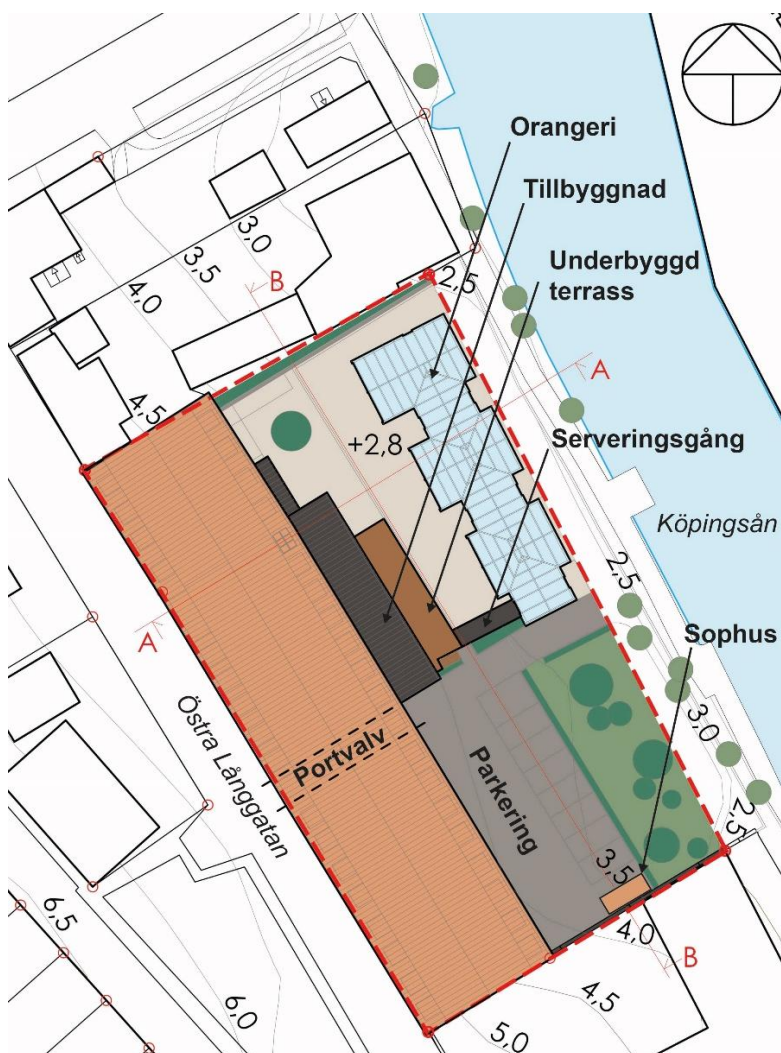
*Planområdets läge.*

# Beskrivning av detaljplanen

## Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en utveckling av hotell- och restaurangverksamhet på hela fastigheten och gör befintlig användning planenlig. Hotellverksamheten utökas i de delar av byggnaden som inhyser bostäder. Ett orangeri med plats för upp till 200 gäster föreslås på gården ner mot Köpingsån. Hotellet, med cirka 40 nya rum, får en utökad möjlighet att ta emot fler gäster i den utbyggda restaurangdelen med tillhörande orangeri.

Restaurangdelen kopplas via en serveringsgång till orangeriet. Befintliga tillbyggnader avses rivas och ersättas av nya tillbyggnader som glasas upp för ökat ljusinsläpp i restaurangdelen och ökad kontakt med gården och Köpingsån. Från tillbyggnaden når man en terrass. Under terrassen finns en uppglasad entréyta för passage mellan hotellbyggnaden och orangeriet. Orangeriet tillsammans med en allmän om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden skapar förutsättningar för en utökning och utveckling av hotellverksamheten.



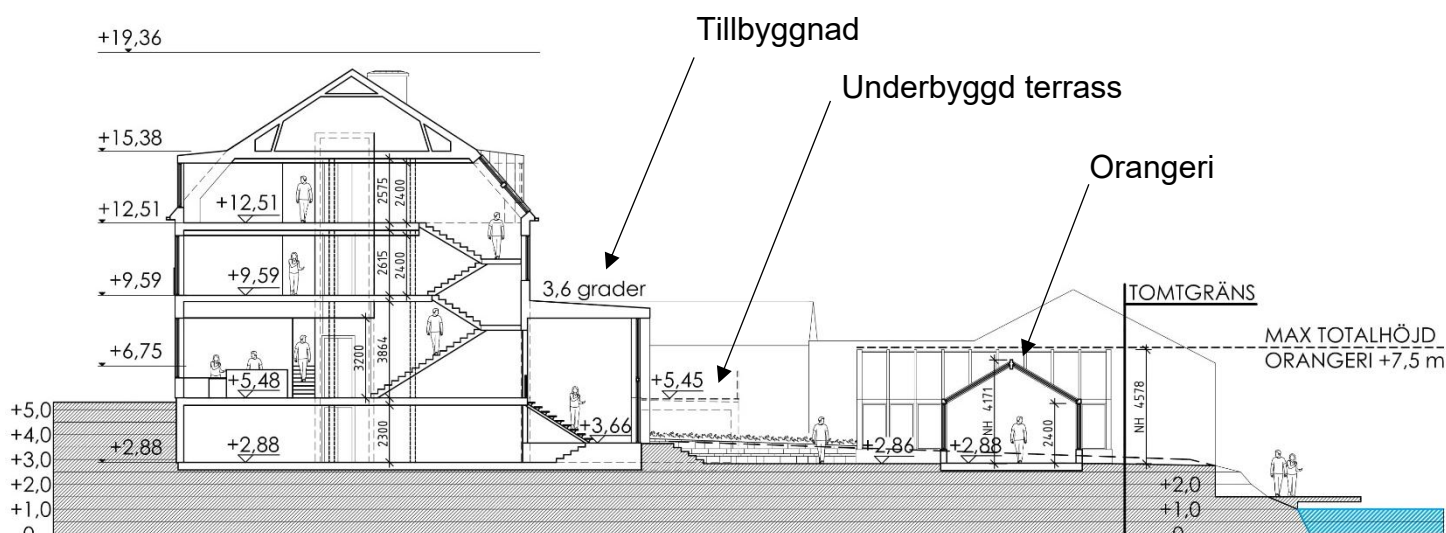
Illustrationsplan. Plangränsen illustreras med streckad röd linje. (Paviark)

Marknivån på norra gårdshalvan sänks ner så att det nya orangeriet och restaurangens tillbyggnad underordnar sig Nyströmska gården i höjd. Sänkningen av marknivån är även en skyddsåtgärd som krävs för att minska risken för skred. Utmed Nyströmska gården lämnas marknivån orörd och bärs upp av en stödmur av natursten. Innanför stödmuren föreslås

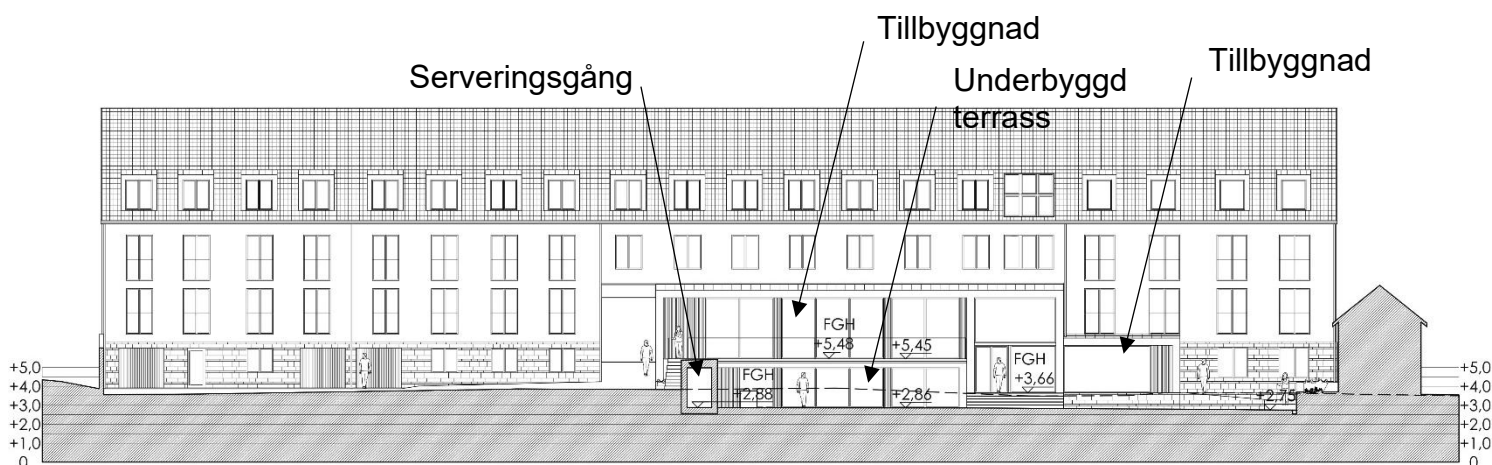
planteringar. De äldre byggnaderna på Nyströmska gården bildar fondvägg för den nedsänkta innergården. Gårdsytan höjdsätts så att avrinning av ytvatten leds mot Köpingsån.

Innergården föreslås att beklädas med sten för att vara flexibel i sitt användande med orangeriets öppningsbara gavlar under årets varmare årstider. Orangeriet och den nya utbyggda restaurangen kommer kunna bli en ny mötesplats i staden för större sällskap vid evenemang som exempelvis konferenser, födelsedagar och bröllop.

Parkering för åtta bilar samt ett sophus anordnas på södra gårdsytan. Närmast Köpingsån föreslås en grönyta som kan användas för att fördröja dagvattnet som avrinner från parkeringsytan.



Längdsektion A-A, genom hotellets huvudentré. (Paviark)



Längdsektion B-B, genom gårdsytan. (Paviark)

## Övergripande gestaltningsidé

Syftet med den om- och tillbyggnad som föreslås exteriört är att tona ner det postmodernistiska tillägget från 1990-talet och återställa den ursprungliga arkitekturens enkelhet och lugn från 1940-talet. Alla takkupor i mansardtaket förnyas och passas in i ursprunglig position och kläs med plåt med några få tillägg. De fyra byggnadsdelarna ska

fortfarande vara urskiljbara i fasad, men nu med ett större fokus på förtydligande och framhävande av entrédelen till hotell- och restaurang. För att öka ljusinsläppet till restaurangdelen föreslås större fönster både mot gata och mot gården. I gaveln mot söder föreslås större fönsteröppningar för ökat ljusinsläpp i hotellets korridorer.

Till arbetet med att förtydliga och utveckla ursprunget och hålla tillbaka och ta bort senare pålagd dekoration föreslås en arkitektonisk årsring från 2020-talet i de nya mer uppglasade tilläggen in mot gården.



*Fasadritningar. Övre bilden visar förslag på utformning av fasad mot gata och den nedre bilden visar förslag på utformning av fasad mot Köpingsån. Restaurangdelen med huvudentré till hotellet föreslås få ett mer framträdande uttryck med större andel uppglasad fasad. (Pawiark)*

## Bebyggelsens utformning/Kvartersmark

### Markanvändning Tillfällig vistelse (Hotell)

Planen skapar förutsättningar för att bedriva hotellverksamhet (O<sub>1</sub>) på hela fastigheten. I användningen ingår även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

#### Motiv till bestämmelserna



Markanvändningen O<sub>1</sub>, *Hotell*, syftar till att möjliggöra hotellverksamhet inom hela fastigheten.

### Egenskapsbestämmelser

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 utformning och varsamhet av huvudbyggnad med hänsyn till områdets kulturmiljö, volym, utformning och placering av nytt orangeri med hänsyn till närliggande byggnadsminne.

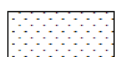
Med avseende skredrisk regleras markens anordnande och grundläggning av ny bebyggelse. Därutöver villkoras startbesked för ny bebyggelse mot att angiven skyddsåtgärd har genomförts.

Angivet nollplan mäts i RH 2000.

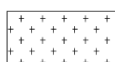
#### Motiv till bestämmelserna

Höjdbestämmelserna tar hänsyn till väsentliga karaktärsdrag som utmärker befintlig byggnad samt omgivande område med kulturmiljövärdet.

- h<sub>1</sub>+18,7** Med planbestämmelsen **h<sub>1</sub>**, *högsta tillåten nockhöjd*, menas yttertakets högsta punkt i meter över angivet nollplan. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och master räknas inte in. Motivet till planbestämmelsen h<sub>1</sub> 18,7 är att befästa befintlig nockhöjd för huvudbyggnaden. Motivet till planbestämmelserna h<sub>1</sub> 5,5 är att begränsa den underbyggda terrassens och serveringsgångens höjd. Motivet till planbestämmelsen h<sub>1</sub> 7,5 är att begränsa det nya sophusets höjd.
- h<sub>1</sub>+7,5**
- h<sub>1</sub>+5,5**
- h<sub>2</sub>+7,5** Med planbestämmelsen **h<sub>2</sub>** *högsta tillåten totalhöjd*, menas högsta punkten på byggnadsverket i meter över angivet nollplan, inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Det innebär att inget får sticka upp ovanför angiven totalhöjd. Motivet till planbestämmelsen h<sub>2</sub> 7,5 är att orangeriets inte får synas från Nyströmska gården. Motivet till planbestämmelsen h<sub>2</sub> 9,5 är att tillbyggnaden ut mot gården inte ska synas från Nyströmska gården.
- h<sub>2</sub>+9,5**



Planbestämmelsen prickad mark, *Marken får inte förses med byggnad*. Motivet till planbestämmelsen är att begränsa byggrätten för orangeriet och begränsa omfattningen av tillbyggnader för huvudbyggnaden. I övrigt säkerställer den prickade marken att byggnadernas och gårdens tillhörande funktioner rymms inom användningsområdet.



Planbestämmelsen korsad mark, *Marken får endast förses med komplementbyggnad*. Motivet till planbestämmelsen är att tillgodose verksamhetens behov av komplementbyggnader och säkerställer utrymme för avfallshantering.

Varsamhetsbestämmelsen tar fasta på de för byggnaden väsentliga karaktärsdrag som bedömts viktiga att bevara.

**k<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen **k<sub>1</sub>**, *Kulturbistoriskt värdefull byggnad som i huvudsak ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, takform, obrutna takfot, proportioner samt detaljeringsnivå. Takekupornas proportion, form och indrag från fasad ska i huvudsak bibehållas i fasad mot gata. Taktäckning ska vara lertegel*. Motivet till planbestämmelsen är att återskapa byggnaden till ursprungligt utförande med en återhållsam modernistisk prägel. Motivet är även att byggnaden ska förhålla sig till de karaktärsdrag för kulturmiljön som har identifierats i stadsbilden. Förtydligande till planbestämmelsen: För byggnadsdelen som inhyser restaurangen tillåts mindre avsteg i syfte att framhäva restaurangen samt att tillgodose behovet av ljusinsläpp. Exempelvis tillåts en högre grad av uppglasad fasad samt större takkupor.

Följande utformningsbestämmelser tar fasta på de för byggnaden väsentliga karaktärsdrag som bedömts viktiga att reglera samt de väsentliga karaktärsdrag som utmärker omgivande område med kulturmiljövärden.

- f<sub>1</sub> Planbestämmelsen **f1**, *Fasad ska i huvudsak vara puts och/eller trä*. Motivet till planbestämmelsen är att reglera utformningen i enlighet med ursprungligt utförande. Förtydligande till planbestämmelsen: Utöver puts eller trä får fasad vid entréer, hushörn och sockel markeras och beklädas med sten såsom idag.
- f<sub>2</sub> Planbestämmelsen **f2**, *Fasad ska utföras i jordnära kulörer*. Motivet till planbestämmelsen är att anpassa fasadkulörerna till kringliggande område med höga kulturmiljövärden.
- f<sub>3</sub> Planbestämmelsen **f3**, *Fasad mot gata ska delas upp i minst tre avläsbara byggnadsvolymer*. Motivet till planbestämmelsen är att reglera utformningen i enlighet med ursprungligt utförande. Syftet är även att öka upplevelsen av variation i gaturummet genom en tydlig uppdelning, av den för området långa fasaden.

Följande utformningsbestämmelser för tar fasta på hotellverksamhetens behov av utveckling och tar hänsyn till väsentliga karaktärsdrag som utmärker omgivande område med kulturmiljövärden

- f<sub>4</sub> Planbestämmelsen **f4**, *Minst 75% av volymen ska vara genomskinlig*. Motivet till planbestämmelsen är att reglera utformningen av orangeriet för att åstadkomma en transparent byggnad som upplevs lätt. Förtydligande till planbestämmelsen: Med volym avses fasader och tak.
- f<sub>5</sub> Planbestämmelsen **f5**, *Byggnad ska vara uppbruten i minst två tydliga volymer. Sammanlänkande partier ska utföras indragna från huvudvolymen*. Motivet till planbestämmelsen är att reglera utformningen av orangeriet för att minska synintrycket av byggnaden från å-sidan samt att anpassa byggnaden till områdets karaktärsdrag med många små enheter.
- f<sub>6</sub> Planbestämmelsen **f6**, *Takeform ska vara sadeltak*. Motivet till planbestämmelsen är att reglera utformningen av orangeriet för att minska synintrycket av byggnaden från å-sidan. Med sadeltak minskar fasadernas höjd.
- e<sub>1</sub> Planbestämmelsen **e1**, *Största byggnadsarea är 270 m<sup>2</sup>*. Motivet till planbestämmelsen är att begränsa storleken på orangeriet inom angiven byggrätt.

Följande bestämmelser tar fasta på åtgärder som är nödvändiga för att motverka olyckor eftersom det längs Köpingsån finns markförhållanden som skulle kunna innebära skredrisk. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att marken avlastas, i enlighet med utförd stabilitetsutredning, innan ny bebyggelse uppförs.

- m<sub>1</sub> Planbestämmelsen **m1**, *Anschaktning av marknivå till högst 2,9 meter över angivet nollplan ska göras för att motverka risken för skred*. Motivet till planbestämmelsen är

att säkerställa att området avlastas, genom avschaktning, i syfte att motverka risken för skred.

a1

Planbestämmelsen **a1**, villkor för lov – *Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän skydd mot störningar som motverkar risken för skred har genomförts*. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att inga nya byggnader uppförs förrän marken avlastats i enligt med skyddsåtgärd m1.

+ 0,0

Med planbestämmelsen **+ 0,0** *Föreskriven höjd över nollplanet*, menas högsta tillåtna marknivå. Motivet till planbestämmelsen är att gården inte ska fylls upp och därmed tillförs last efter att avschaktning enligt bestämmelse m1 utförts. Förtydligande till planbestämmelsen: Placering av angiven marknivå ska ses som principiella i syfte att förstå hur avrinning av gård är tänkt.

b1

Planbestämmelsen **b1**, *Grundläggning ska utföras med fribärande platta ovan stödpålar*. Motivet till planbestämmelsen är att ny bebyggelse ska grundläggas med metod som inte belastar marken ytterligare. Syftet med att reglera grundläggningsmetod är att det är samma konstruktion som används för huvudbyggnaden. Samverkan av grundläggningsmetod tillämpas för att undvika differenssättningar och risk för skadliga vinkeländringar.

## Upphävande av strandskydd

Enligt 4 kap. 17§ plan- och bygglagen får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c-18 g §§ miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Detaljplanen syftar till att ändra användningen från bostäder till hotellverksamhet på fastigheten. På fastigheten finns redan idag en huvudbyggnad. Tillkommande gårdsbyggnad, som utgörs av ett orangeri, placeras inom strandskyddat område. Ytan som planläggs för orangeri och som befinner sig inom strandskyddet omfattar cirka 300 m<sup>2</sup> och har ett avstånd på cirka 8 meter till strandlinjen. Mellan planområdet och vattnet ligger en strandremsa på kommunens mark, reglerad till allmän platsmark gata/torg i stadsplan PL 126, vilket säkerställer allmänhetens tillgång till strandlinjen i det aktuella området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att hotellverksamheten med tillhörande restaurang är ett välkommet tillägg och ett angeläget intresse för kommunen. Vidare anser samhällsbyggnadsförvaltningen att verksamheten har goda förutsättningar att bidra till ett tryggare och mer aktiverat promenadstråk längs ån. Intresset av hotellverksamhet bedöms därmed i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset då ytan närmast strandlinjen är oförändrad.

Bedömningen görs att ett upphävande av strandskyddet inom detaljplaneområdet inte hindrar allmänhetens tillträde eller i väsentlig mån skadar växt- och djurlivet då planområdet är avskilt från området närmast strandlinjen. Vidare gäller att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen föreslår därför att strandskyddet upphävs inom planområdet med hänvisning till det särskilda skälet punkt 1, 3 och 4, 18 e § miljöbalken.

## Genomförandetid och huvudmannaskap

Genomförandetiden är 60 månader, dvs 5 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.

# Planeringsförutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

Samhällsbyggnadsnämnden fick i maj 2024 i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott att påbörja planarbete för fastigheten Hermod 12 i syfte att möjliggöra en utökning av hotell- och restaurangverksamheten.

## Målstyrning

Köpings kommun har tre kommunövergripande utvecklingsmål, med ett eller två delmål var. Målen fokuserar på utvecklingen av det lokala samhället och demokratin. Ambitionen är att år 2027 vara en av Sveriges främsta kommuner inom respektive utvecklingsmål. Detaljplanen skapar förutsättningar för en attraktiv livsmiljö och gynnar företagsklimatet vilket överensstämmer med utvecklingsmål 2 ”Vi växer med ansvar” och utvecklingsmål 3 ”Det vi erbjuder lockar”.

## Pågående markanvändning

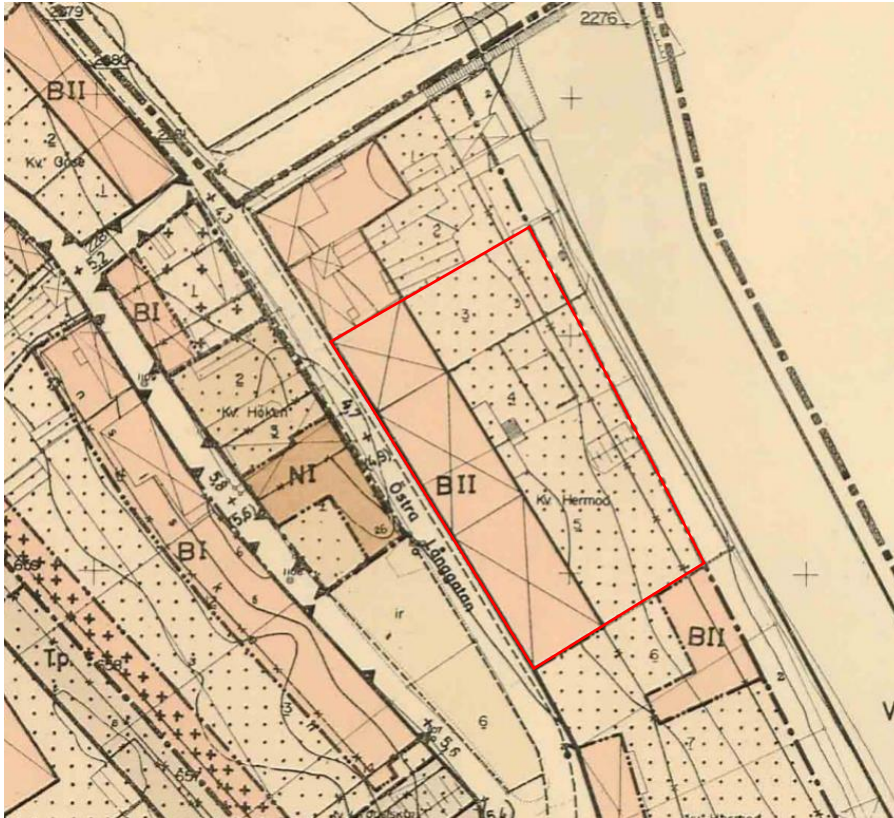
### Översiktsplan

Förslaget bedöms förenligt med fördjupning av översiktsplanen för Köpings tätort, antagen i april 2024. Fastigheten ligger inom ett område där den fördjupade översiktsplanens ställningstagande lyder: ”Del av tätorten där fördjupningen av översiktsplanen inte har några specifika ställningstaganden. Huvudregeln är att pågående markanvändning är tänkt att fortsätta. Oftast finns en detaljplan som styr tillåten markanvändning. Det är dock möjligt att utveckla och förändra även dessa befintliga delar av tätorten, om så prövas lämpligt. Vid en sådan prövning används de generella ställningstagandena i fördjupningen av översiktsplanen som stöd.”

För angränsande Köpingsån finns följande ställningstagande: ”Grönt stråk som bevaras. Ekologiskt viktigt samband längs Valstaån, Kölstaån och Köpingsån ut i Köpingsviken. Stråket binder ihop flera parkmiljöer av olika karaktär i tätorten med Norska hagar och Mälarens stränder. Stråket bevaras och utvecklas som promenadstråk hela vägen från Marieberg respektive koloniområdet ut till Lindöberget.”

### Detaljplaner

Detaljplan PL 126, Del av Karlsdal och Gamla Staden, fastställd 1969 gäller för fastigheten. Den reglerar bebyggelsen till ”mark för bostadsändamål” i två våningar och gården som ”mark som icke får bebyggas”. Detta medför att utökning av hotell- och restaurangverksamheten och byggnation av orangeri inte är möjlig enligt detaljplan PL 126. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör PL 126 att gälla inom planområdet för denna detaljplan, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Utsnitt från Detaljplan PL 126. Aktuell planområde markerat med röd linje.

## Beskrivning av platsen/den fysiska miljön

Fastigheten Hermod 12 består av en byggnad i två våningar plus en vindsvåning. Byggnaden upptar hela fastighetens längd mot Östra Långgatan och består av en sammanbyggd volym i fyra byggnadsdelar. En del med hotell- och restaurangverksamhet (Gillet) och tre bostadsdelar. Alla fyra byggnadsdelar har sina egna entréer mot gatan.

Via ett portvalv, i byggnadsdelen som rymmer hotell- och restaurangverksamhet, når man gårdsytan där parkering, avfallshantering och sittmöjligheter finns. Från gården tar man sig via trappor till promenadstråket, å-promenaden, utmed Köpingsån.

Byggnaden uppfördes i slutet av 1940 talet och hade då drag av funktionalism med ett mansardtak med enkupigt lertegel. I sitt ursprung fanns en repetitiv saklighet i fönsterplacering utan allt för mycket dekoration i fasad. Samtliga fönsterrader, på båda sidor av byggnaden, avslutas med en från takfoten indragen takkupa. Takkuporna bidrar till att förstärka den vertikala upplevelsen byggnadsvolymen. Golvnivåerna i bottenvåningen varierar vilket kan utläsas av den nedersta fönsterradens placering. Gaveln mot norr är fönsterlös medan gaveln mot söder endast innehåller tre mindre fönstergluggar.

Under 1990 talet genomfördes en stor fasadombyggnad som gick i en tydlig postmodernistisk riktning och resulterade i ett helt nytt uttryck för byggnaden. Nu tillkom bland annat burspråk och balkonger samt en inklädnad i trä på de putsade fasaderna vid hotell- och restaurangdelen. På gårdssidan har flera tillbyggnader tillkommit i hotell- och restaurangdelen vilket bidragit negativt till byggnadsvolymens helhetsintryck, sett från gårdssidan.



*Vy från söder. Byggnadens fasad mot Östra Långgatan. Södra gaveln i fastighetsgränsen mot Hermod 10. (Google street view)*



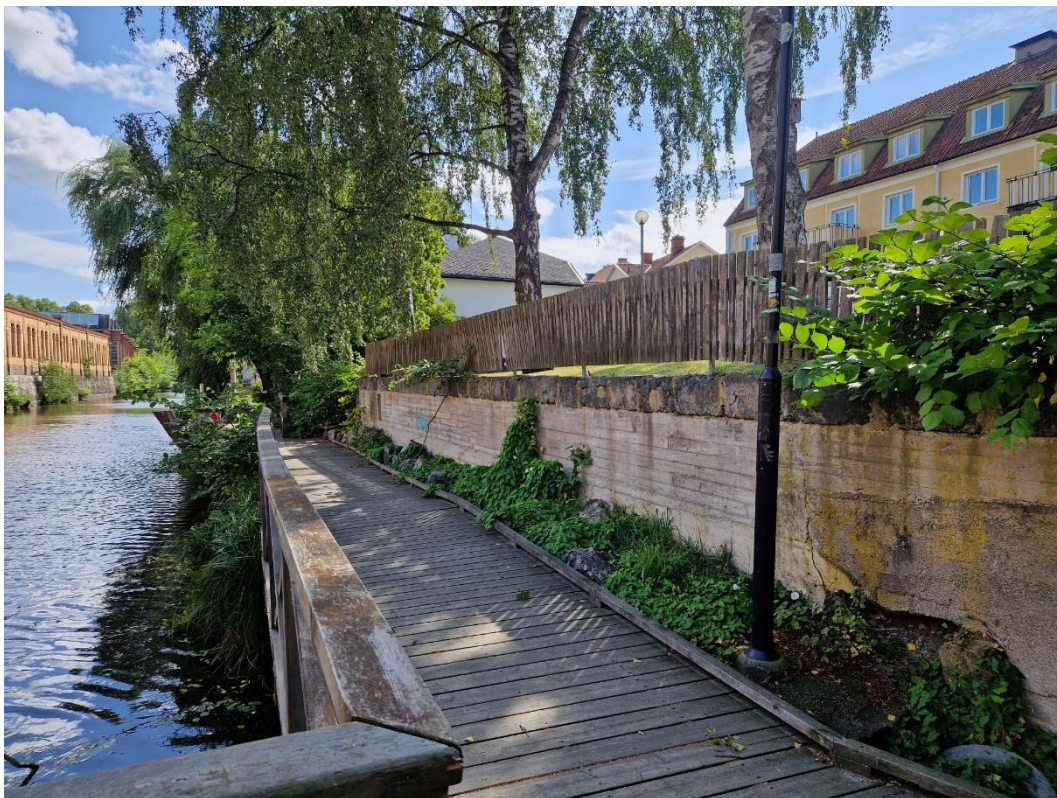
*Vy från gården. Tillbyggnader från 1990-talet centralt i bilden. (Foto WSP)*

Gården är cirka 1 300 m<sup>2</sup> stor och är till stora delar asfalterad. Södra och mellersta delen av gården används främst för parkering. Här finns även ett mindre sophus. På norra delen av gården, mot Nyströmska gården, finns en gräsyta samt uppbyggd terrassyta med sittmöjligheter för hotell- och restaurangverksamhetens gäster.

## Omgivande bebyggelse/ och landskap

### Landskapsbild

Planområdet gränsar till Köpingsån och promenadstråket utmed ån. Träd utmed Köpingsån bidrar till en grön och lummig upplevelse. En markremsa, som ägs av kommunen, skiljer planområdet från Köpingsån. Markremsan innehåller några större träd som står på en stödmur. Nedanför stödmuren finns promenadstråket.



*Vy mot sydöst. Promenadstråket, å-promenaden, utmed Köpingsån. Stödmuren på kommunens mark utmed planområdet. (Foto WSP)*

## Stadsbild och kulturmiljö

Fastigheten ingår i stadsdelen Gamla stan som är ett ”Område med kulturmiljövärden” enligt rapporten Värdefulla bebyggelsemiljöer i Köpings stad från 1985. Området Gamla stan är den största samlingen bebyggelse som klarade stadsbranden år 1889. Här är både byggnader och det gamla medeltida stadsplanemönstret kvar. Gamla stan är Köpings äldsta stadsdel med delar som kan ha varit bebyggda redan under 1100-talet. I området finns troliga källare från medeltiden bevarade. Inom området finns även bebyggelse från 1700- och 1800-talet. Under 1900-talets mitt tillkom inslag av ny bebyggelse, som är anpassades i skala till den befintliga äldre bebyggelsen. Bebyggelsen består mestadels av småskalig och individuell utformad träbebyggelse med byggnader i linje med gatan, uthus på gården, små tomter och smala kullerstensgränder. Det finns även byggnader i större volymer i områdets utkanter. Områdets ålder är väl synlig när man tittar på gatumönstret, som tydlig medeltida prägel.

Karaktäristiskt för stadsdelen är den lilla och intima skalan utmed Östra Långgatan och Mullgatan. Karaktäristiskt för bebyggelsen är byggnader i en till två våningar med fasader i trä eller puts samt placeringen av bostadshus med fasadliv direkt mot gata. Den dominerande takformen är sadeltak eller mansardtak med lertegel.

I väntan på att ett heltäckande och aktuellt kulturmiljöprogram finns framtaget bör dessa områden beaktas särskilt och antikvarisk expertis ska konsulteras vid behov. Vid upprustning, om- och tillbyggnader ska karaktäristiken i den tidstypiska arkitekturen och den tidens formspråk och ideal bevaras.

Följande karaktärsdrag, med avseende på kulturmiljö, har identifierats i stadsbilden:

- Äldre medeltida stadsplanemönster med smala slingrande gator och byggnader i kant med gatan.
- Flertalet små tomter i varierande skala och utformning.
- Byggnadsvolymer huvudsakligen i en till två våningar, med två till tre våningar i områdets ytterkant.
- Flertalet bevarade småskaliga uthus på tomterna.
- Fasader främst i trä och puts.
- Takmaterial av lertegel.
- Modernistisk bebyggelse välanpassad och ambitiöst utformad, hög kvalitet i materialval som trä, tegel och sten.
- Slaggsten i stödmurarna längs med ån, ett vanligt material för grunder i bruksmiljöer.



*Flygbild som visar aktuellt planområde, fastigheten Hermod 12, i förhållande till kulturhistoriskt värdefulla byggnader på närliggande fastigheter. På bilden kan man även identifiera flera karaktärsdrag som utmärker kulturmiljön.*

## Bebyggelse

I planområdets närhet finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

### Hermod 1 och 2

Hermod 1 och 2, norr om planområdet, kallas även Nyströmska gården och skyddas som byggnadsminne. Gården Hermod 1 nämns första gången år 1635 och var då kaplansgård till

prostgården. Fastigheten Hermod 1 utgör Köpings enda bevarade ågård med bostadshus samt samtliga uthus från 1800-talet bevarade. Med sitt läge intill prostgården i Gamla stan är gården och dess bebyggelse av stor betydelse för stadsbilden och har ett högt miljöskapande värde. Flera byggnader på Nyströmska gården är placerade i fastighetsgränsen och bildar en tydlig avgränsning mot Hermod 12. Detta gör behovet av att anpassa nya byggnader på Hermod 12 till omgivningen än större.



*Vy mot sydöst från Karlbergsgatan mot Nyströmska gården och planområdet. Den mindre röda byggnaden närmast i bild användes som antråde. Den röda byggnaden som gränsar till planområdet användes som fähus. (Foto WSP)*

### Hermod 11

Hermod 11, söder om planområdet, består av två bostadshus och flera uthus. Byggnaderna är i varierande ålder uppförda på 1700-, 1800- och 1900-talet. De är troligtvis byggda i den ordning de står, det äldsta uppskattningsvis från slutet av 1700-talet, eventuellt äldre. Uthuset finns med på en uppmätningsskarta från år 1876. Portgång finns till gårdssidan. Längs Östra Långgatan står en tvåvåningsbyggnad vars södra del uppfördes strax före 1875 och byggdes till mot norr 1932. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde som exempel på ett bostadshus i stadsmiljö från slutet av 1800-talet. Den berättar om levnadsförhållanden och byggnadstraditioner kopplade till stadsbebyggelsen i 1800-talets Köping. Med sitt läge i gamla stan är den av stor betydelse för stadsbilden och har ett miljöskapande värde.



*Vy från Östra Långgatan mot Hermod 11 och planområdet. Tvåvåningsbyggnaden längs Östra Långgatan söder om aktuellt planområde. (Foto WSP)*

### Valhall 2

Fastigheten Valhall 2, på andra sidan Köpingsån sett från planområdet, inrymmer före detta Köpings Mekaniska Verkstad KMW. Köpings Mekaniska Verkstad grundades 1856. Anläggningen består av ett flertal industribyggnader från senare delen av 1800-talet och första delen av 1900-talet. Stora maskinverkstaden mot ån uppfördes i tre etapper 1897-1916 i medeltidsinspirerad tegelarkitektur. Byggnaden utgörs av en ca 150 meter lång basilikaliknande hall längs med ån. En järnkonstruktion bär upp verkstadsstaket.



*Vy från å-promenaden, intill planområdet, fastigheten Valhall 2 och stora maskinverkstaden. (Foto WSP)*

På fastigheten Hermod 10, närmast söder om planområdet, finns ett bostadshus i vitt tegel som saknar kulturhistoriskt värde.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet är lokaliserat i ett centralt läge i Köpings tätort vilket bidrar med god tillgång till såväl offentlig som kommersiell service.

### Hälsa- och sjukvård

I centrala Köping ligger Västmanlands sjukhus. Avståndet mellan sjukhuset och planområdet är cirka 500 meter.

### Handel

Planområdet ligger cirka 500 meter från Köping centrum som har ett brett utbud av handel och service.

## Fastighetsrättsliga förhållanden

### Markägförhållande

Hermod 12 ägs av Fastighet Hermod 12 i Köping AB.

### Rättigheter

Hermod 12 har genom avtalsservitut förmån att använda tvättstuga mm. på annan fastighet, akt 19-IM-50/128.1.

### Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Fastigheten Hermod 12 har andel i en oregistrerad samfällighet.

## Natur

### Vegetation och terräng

Planområdet är relativt flack och sluttar svagt mot nordost och mot Köpingsån. Gården är till största delen asfalterad. En mindre grönyta med gräs och buskar finns närmast Nyströmska gården. Intill gräsytan finns en grusad yta omgärdad av planteringar.

### Geoteknik

Ytligt förekommer 1 - 2 meter heterogen fyllning bestående av grus, sand, lera och byggrester. Den naturliga underliggande jorden inom området består av lera vilande på friktionsjord på berg. Under en cirka 0,5 - 1,0 meter mäktig torrskorpa är leran lös med en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet, och med en mäktighet varierande mellan cirka 7 - 10 meter.

### Hydrologiska förhållanden

#### Grundvatten

I samband med provtagningar i juli 2025 mättes grundvattennivån i två installerade rör till cirka 3,5 meter under markytan (PM Grundvattenprovtagning, WSP).

#### Dagvatten

Dagvatten från fastigheten leds ytligt och via ledningar till Köpingsån.

### Radon

I SGU:s översiktliga kartläggning från 1984 ingår planområdet i ett högriskområde i grusig mark. Det har påträffats förhöjda värden av radon på fastigheten i det som idag är lägenheter. De förhöjda radonhalterna har därefter åtgärdats. Vid större ombyggnationer bör ny radonprovtagning göras.

### Rekreation

Planen gränsar till å-promenaden som är ett rekreativstråk längs Köpingsån.

## Gator och trafik

### Gång- och cykel

Planområdet ligger centralt i Köping och har goda gång- och cykelförbindelser.

### Gatunät

Planområdet gränsar till Östra Långgatan.

### Kollektivtrafik

För kollektivtransport i Köpings tätort finns en flexlinje. Avståndet till Köpings tågstation är cirka 500 meter. Från Köpings tågstation går regional busstrafik samt tågtrafik mot Stockholm och Göteborg.

### Parkering och utfarter

På gården finns parkering med plats för cirka 20 bilar. Angöring sker från Östra Långgatan via portvalvet.

## Skydd av natur/bebyggelse

### Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Naturskydd

#### Artskydd

Det finns inga kända skyddade arter inom planområdet.

#### Biotopskydd

Det finns inga biotopskydd inom planområdet.

### Fornlämningar

Planområdet ligger inom utbredningsområdet för fornlämning RAÄ Köping 148:1, av typen stadslager L2003:2640, inom vilket medeltida kulturlager kan förväntas.



*Flygbild som visar planområdet, vit streckad linje, inom utbredningsområdet för fornlämning RAÄ Köping 148:1.*

Innan detaljplanen går ut på granskning ska en arkeologisk förundersökning utföras. Resultatet från den förundersökningen kan påverka detaljplanens utformning.

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

### Strandskydd

En ny detaljplan innebär att strandskydd inträder. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att strandskyddet bör kunna upphävas i den nya detaljplanen genom att platsen uppfyller ett eller flera av de särskilda skälen i 7 kap. 18 e § Miljöbalken.

## Teknisk försörjning

### Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Området är anslutet till det kommunala nätverket för vatten, dagvatten och avlopp. Kapaciteten bedöms tillräcklig för möjlig tillkommande bebyggelse. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för både vatten, avlopp och dagvatten.

### El och fjärrvärme

Planområdet har såväl fjärrvärme som el till sina byggnader. Västra Mälardalens Energi och Miljö AB ansvarar för fjärrvärme och Mälarenergi Elnät AB ansvarar för elförsörjningen.

### Tele och bredband

Fastigheten Hermod 12 är ansluten till befintligt tele- och bredbandsnät.

## Renhållning

I dagsläget kör Vafab (Västmanlands Avfallsaktiebolag) in på gården med en mindre bil och hämtar sopor i befintligt sophus. Ett nytt sophus planeras på gården med tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Om sopor behöver hämtas med större fordon, sopbil, beräknas dragavståndet mellan föreslaget sophus och hämtställe på Östra Långgatan till cirka 60 meter.

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”*Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet Vafab Miljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

## Brandpost

Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning. Närmaste brandpost finns vid korsningen Östra Långgatan/Karlbergsgatan, cirka 50 meter från planområdet.

## Hälsa, säkerhet och miljö

### Buller

Planområdet gränsar till Östra Långgatan där måttlig fordonstrafik förekommer. Inga bostäder planeras. Planområdet bedöms uppnå acceptabla ljudnivåer med avseende på detaljplanens användning.

### Skredrisk

Längs Köpingsån finns markförhållanden som skulle kunna innebära skredrisk. I den detaljerade stabilitetsutredning som utfördes inom ramen för projektet å-promenaden (Tyréns september 2024) har planområdet klassats som riskzon 1, område med säkerhetsfaktor under 1,25. Område inom riskzon 1 innebär behov av mer utredning eller akuta åtgärder. I utredningen konstateras att för fastigheten Hermod 12 har mycket låga säkerhetsfaktorer beräknats. Vidare konstateras att stödmuren, mellan planområdet och Köpingsån är i dåligt skick. En fördjupad utredning rekommenderas vidare för att verifiera murens exakta uppbyggnad och bärförmåga, för beslut om eventuellt utbyte.

En fördjupad utredning, detaljerade stabilitetsberäkningar (WSP januari 2025), har utförts inom ramen för aktuell detaljplan. Beräkningar visar att stabiliteten inom hela planområdet kan bedömas som tillfredställande, enligt gällande regelverk, för planerad bebyggelse givet de marknivåer, storlek på nya byggnader samt grundläggningsmetod som föreslås att regleras i detaljplanen.

Vid projektering ska särskild hänsyn tas till samverkan mellan befintlig huvudbyggnad och dess planerade tillbyggnader. Huvudbyggnaden är helt eller delvis pålad. För att undvika differenssättningar och risk för skadliga vinkeländringar rekommenderas att samma grundläggningsprincip tillämpas även för tillbyggnaden. Det finns alternativa metoder för att undvika lasttillskott, såsom lastkompensation med lättfyllning, men detta har inte utretts. Om sådan lösning ska tillåtas krävs projektering och kontroll, samt tillgång till detaljerade uppgifter om byggnadens konstruktionssätt och dimensionerande laster. Sammantaget bedöms grundläggning enligt planförslaget, med stödpålar och fribärande platta, som det bästa alternativet.

Det ska också understrykas att temporära upplag/laster inom planområdet ska undvikas. Ingen belastning tillåts inom området mellan orangeri och mur. Slutligen så krävs en strukturell besiktning av befintlig mur mot å-promenaden och Köpingsån, då ett brott i denna skulle kunna påverka bakomliggande bebyggelse. Denna strukturella besiktning ska göras av sakkunnig konstruktör, och vid behov ska muren förstärkas.

## Översvämning

Enligt beräkningar för översvämning av Köpingsån som utförts 2024 (Översvämningsskartering utmed Köpingsån, MSB) föreligger ingen risk för översvämning inom planområdet. Beräkningar på skyfall med återkomsttid 100 år (100-års regn) visar att Köpingsån skulle nå upp till cirka + 2,30 meter vid planområdet. Ett än kraftigare skyfall med återkomsttid 200 år skulle nå upp till cirka +2,37 meter vid planområdet. Nivåerna inom planområdet varierar från cirka +2,8 meter till +3,5 meter. Risken för översvämning påverkas således inte av att den avschaktning som måste utföras innan ny bebyggelse uppförs.

## Förorenad mark

Ingen känd förorening finns i området. Det finns inte heller några indikationer eller uppgifter på att det har förekommit någon verksamhet som kan ha förorenat marken. På fastigheten Grönsiskan 35, sydväst om planområdet, finns föroreningar i mark och grundvatten (klorerade kolväten) på grund av tidigare miljöfarlig verksamhet, Köpings armatur.

Provtagningar har utförts inom planområdet för att undersöka förekomst av eventuella föroreningar och klorerade kolväten (se PM Grundvattenprovtagning, WSP). Halter av vissa metaller i grundvatten påvisas i mycket låg till hög halt och PFOS påvisas under SGI:s preliminära riktvärde för PFOS. Klorerade alifater förekommer under laboratoriets rapporteringsgräns. Sammantaget visar resultatet att det inte finns några hinder för den planerade markanvändningen.

Miljöenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av resultatet.

## Miljökvalitetsnormer

### 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 vattens kemiska och ekologiska status varefter miljökvalitetsnormer 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 överskridande ämnena för kvicksilver och polybromerade defenyletrar.

### Utomhusluft

Idag finns miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormen 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. 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 miljökvalitetsnormen överskridits så vidtar Köpings kommun nu åtgärder för att sänka halterna av partiklar på vägsträckan.

Då planområdet och omgivande bebyggelse inte har samma inneslutande gatubild som Glasgatan samt att trafikmängden är betydligt mindre invid planområdet bedöms inte planläggningen bidra till ytterligare överskridande av miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

### Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer 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.

### Räddning

Området ligger inom normal insattid för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning. Närmaste brandpost finns vid korsningen Östra Långgatan / Karlbergsgatan, cirka 50 meter från planområdet.

# Konsekvenser och överväganden

## Sammanfattad bedömning om miljöpåverkan/ Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts utifrån kommunens checklista. Länsstyrelsen har på begäran av kommunen yttrat sig. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Den samlade bedömningen av miljöeffekterna vid ett genomförande av detaljplanen är att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen syftar framför allt om att göra befintlig hotell- och restaurangverksamhet planerlig samt skapa förutsättningar för en utveckling av verksamheten. Förslaget orangeri, bedöms inte medföra någon olägenhet av grannfastigheter i form av skuggbildning eller besvärande insyn. Orangeriet samt de om- och tillbyggnader som föreslås exteriört för huvudbyggnaden bedöms inte heller påverka närliggande byggnadsminne eller områdets kulturmiljövärden. Slutligen bedöms stabiliteten inom planområdet med avseende på risken för skred som tillfredställande för den planerade bebyggelsen, givet att avschaktning, grundläggning och marknivåer följer planbestämmelserna. Bedömningen om att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundas på planläggningens art och ringa påverkan på omgivning samt att det inte finns någon störning.

## Miljökonsekvenser

### Biologisk mångfald

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar till fördel för gröna ytor. Planteringar av nya träd och växter bidrar till att stärka den biologiska mångfalden.

### Stadsbild och kulturmiljö

I en avvägning mellan olika intressen gör kommunen den samlade bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande förändring av stadsbilden eller påverkan på områdets kulturmiljövärden. Detaljplanen innehåller varsamhetsbestämmelse och utformningsbestämmelser som syftar till att anpassa ny och befintlig bebyggelse till områdets kulturmiljö. Den renovering som gjordes under 1990 - talet har satt sin prägel och årsring på byggnaden och är ett bra exempel på postmodernism. Bedömningen är dock att ambitionen att återställa byggnaden till ursprungligt utseende kan tillföra ett tidigare värde i denna miljö.

Siktanalyser från känsliga vypunkter (Nyströmska gården och bron över Köpingsån) med planförslaget inlagt visar att orangeriet kommer att synas från bron under delar av året då träden utmed Köpingsån är avlödade. Orangeriet kommer inte synas från Nyströmska gården eftersom totalhöjden för orangeriet regleras till 7,5 meter över nollplanet vilket understiger lägsta höjden för byggnaden utmed Nyströmska gårdens fastighetsgräns mot planområdet som är 7,63 meter över nollplanet.

Sammantaget bedöms planförslaget inte påverka stadsbild eller kulturmiljö negativt.



*Befintlig situation. Vy från Nyströmska gården mot planområdet. (Foto WSP)*



*Fotomontage med planförslaget. Vy från Nyströmska gården mot planområdet. (Foto WSP)*



*Befintlig situation. Vy från bron, Karlbergsgatan, mot planområdet. (Paniark)*



*Fotomontage med planförslaget. Vy från bron, Karlbergsgatan, mot planområdet med föreslaget orangeri. (Paniark)*



*Vy från bron, Karlbergsgatan, mot planområdet under sommartid. (Google street view).*

### Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms få positiv effekt på rening av dagvatten då andelen hårdgjorda ytor minskar och möjlighet till infiltration ökar. I övrigt bedöms inte detaljplanen ha någon påverkan på miljö kvalitetsnormer.

### Sociala konsekvenser

#### Livsmiljö

Detaljplanen möjliggör för hotell- och restaurangverksamhet centralt i Köping. En utveckling av verksamheten skapar förutsättningar för en ny målpunkt som kan bidra till ytterligare liv och rörelse väster om Köpingsån.

## Trygghet

En stärkt målpunkt bidrar till ökad rörelse och fler människor i området vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet. Under årets mörka timmar kan ett upplyst och befolkat orangeri bidra till ökad upplevd trygghet utmed å-promenaden.

## Tillgänglighet

Ett syfte med de om- och tillbyggnader som föreslås är att göra hotell- och restaurangverksamheten mer tillgänglig. Orangeriet kan nås via tillgänglig passage från huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden är äldre vilket innebär att det finns utmaningar med att tillgänglighetsanpassa hela byggnaden. Därmed kommer inte alla rum kunna nås via hiss.

## Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med detaljplanen innebär en kostnad för kommunen vilken bekostas av fastighetsägaren genom planavgift enligt antagen taxa. Detta har reglerats genom planavtal.

# Genomförande

## Administrativa frågor

### Befintlig genomförandetid i PL 126

Ingen genomförandetid återstår i PL 126.

## Ansvarsfördelning

### Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark samt framtida drift och underhåll.

## Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren (exploatören) till fastigheten som berörs av detaljplanen innan detaljplanen kan antas.

Exploateringsavtalet reglerar relevanta ansvarsfördelnings- och genomförandefrågor kopplat till detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen innebär att markens anslutning mot allmän platsmark förändras då kvartersmarken sänks mot Köpingsån inom del av gården. Detta föranleder att allmän platsmark behöver justeras för att anpassas till ny nivå. Exploatören behöver även vidta åtgärder för att bevara stabiliteten norrut mot angränsande kvartersmark på kulturminnesmärkta fastigheten Hermod 2. Kostnadsfördelning för anpassning mot intilliggande fastigheter regleras i exploateringsavtalet.

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.

## Tillståndsprövning och dispenser

Detaljplanens genomförande kan komma att kräva dispens för borttagandet av fornlämningar. Ansökan om dispens ska inlämnas till Länsstyrelsen.

## Tekniska åtgärder

### Tekniska anslutningar

#### Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering /Fjärrvärme o el/ Fiber och tele

I samband med en sänkning av marknivån och ny byggnation på delar av fastigheten kommer behov av nya dagvattenbrunnar och dagvattenledningar ses över.

### Tekniska utredningar

#### Utredningar inför bygglov

Inom ramen för att ta fram en detaljplan har utredningar gjorts för att kunna bedöma markens lämplighet på platsen. Inför byggnation kan det även till bygglov behöva tas fram vidare utredningar för att visa på tekniska lösningar som krävs för att byggnationen ska uppnå de krav som ställs. Det är exploatörens ansvar att bekosta de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

#### Utredningar inför tillståndsprövning/dispens

Innan detaljplanen tas ut på granskning ska en arkeologisk förundersökning utföras.

Resultatet från förundersökningen kan resultera att dispens för borttagande av fornlämning behöver sökas hos Länsstyrelsen.

## Upplysningar

### 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 kvartersmark. 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 Vafab Miljö kontaktas för att säkerställa en fungerande utformning.

## Ekonomiska frågor

### Avgifter

Avgift för detaljplanen regleras i planavtal, undertecknat 2024-06-20. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs inga fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar endast fastigheten Hermod 12. För en mer detaljerad redovisning av fastighetsförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Fredrik Thore  
Planchef

André Berggren  
Planhandläggare