



**KÖPINGS KOMMUN**  
Stadsarkitektkontoret

## **PL395**

Detaljplan för

**Del av INNERSTADEN 1:47 och 1:1 (Kv. Hake etapp 2)**

Köpings tätort, Köpings kommun



Upprättad 2016-08-09

**Laga kraft 2016-09-30**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
1.1.1	Syfte	3
1.1.2	Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)	3
1.2	PLANFÖRFARANDE	3
1.3	HANDLINGAR	3
1.3.1	Planprogram	3
1.3.2	Miljöbedömning	4
1.4	PLANDATA	4
1.4.1	Läge och area	4
1.4.2	Markägförhållanden	5
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
1.5.1	Översiktsplan	5
1.5.2	Detaljplan	5
1.5.3	Kommunala beslut i övrigt	6
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR	7
1.6.1	Natur och vegetation	7
1.6.2	Risk för översvämning	7
1.6.3	Geotekniska förutsättningar	8
1.6.4	Buller	9
1.6.5	Förorenad mark	10
1.6.6	Fornlämningar och kulturhistoria	10
1.7	FÖRÄNDRINGAR (OCH KONSEKVENSER)	10
1.7.1	Bostäder	10
1.7.2	Strandskydd	12
1.7.3	Trafik	12
1.7.4	Störningar	13
1.7.5	Inverkan på miljön	13
1.7.6	Trygghet	14
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	14
1.8.1	Elförsörjning	14
1.8.2	Teleledningar	14
1.8.3	Fjärrvärme	14
1.8.4	Vatten och avlopp	15
1.8.5	Avfallshantering	15
1.9	SERVICE	15
1.9.1	Butiker	15
1.9.2	Skola och barnomsorg	15
1.9.3	Hälsovård	15
1.10	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
1.10.1	Handläggning	16
1.10.2	Fastighetsbildning	16
1.10.3	Genomförandetid	16
1.10.4	Ansvarsfördelning	17
1.10.5	Ekonomiska frågor	17
1.10.6	Tekniska frågor	17
1.10.7	Revideringar	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
1.10.8	Medverkande i planarbete och genomförande	18
1.11	PLANKARTA	19
1.12	UPPHÄVANDE FASTIGHET (TOMTINDELNING)	20
1.13	ILLUSTRATION	21
1.14	PLANBESTÄMMELSER	22

## **1 PLANBESKRIVNING**

### **1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

#### **1.1.1 Syfte**

Planen syftar till att möjliggöra för bostadsbyggande i form av flerbostadshus av typen ”hus i park”. Ett centralt, och idag outnyttjat område, som lämpar sig för bostäder med god tillgänglighet och närhet till service och kollektivtrafik. Ett 60-tal hyreslägenheter kommer rymmas inom det nya planområdet i två punkthus. Det råder stor efterfrågan på denna typ av lägenheter i Köping med ett mycket begränsat utbud i dagsläget för att mätta efterfrågan.

Kommunens översiktsplan är styrande för detaljplanen innehåll enligt följande:

- Centralt kvarter lämpligt för bostäder med god tillgänglighet.
- Seniorboende/äldreboende kan vara aktuellt.
- Området berör utredningsområde för tätortens grönstruktur (kv. Hake).

#### **1.1.2 Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)**

Planen bedöms innebära en från allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB. I och med att marken sanerats inför exploatering är det idag en minskad risk av utsläpp/påverkan från tidigare förorenad mark. Andelen hårdgjord yta ökar i närheten till Köpingsån, vilket bör beaktas i genomförandet av planen. Läs mer under avsnitten 1.7.5 och 1.8.4.

### **1.2 PLANFÖRFARANDE**

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

### **1.3 HANDLINGAR**

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med illustration
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Trafikbullerutredning
- Planprogram antaget 2013-09-30

#### **1.3.1 Planprogram**

Planprogrammet för Västra Tunadal med kv. Hake godkändes av kommunfullmäktige den 30 september 2013, KF § 72. PL 388, Del av Innerstaden 1:47 (Kv Hake), upprättades utifrån planprogrammets intentioner och vann laga kraft 20 februari 2014. PL 395, denna detaljplan, inkluderas också inom planprogrammet. Användningen och den tänkta utformningen har ändrats, från handelsområde i planprogrammet till prövning av bostäder i detaljplanen.

Avsnittet om områdets historia och tidigare användning samt gällande förhållanden är fortfarande aktuellt från planprogrammet, varför det kan användas som underlag till denna detaljplan. Kompletterande uppgifter från exploatering av etapp 1 när det gäller grundförhållanden finns att tillgå idag. Dessa undersökningar hade inte genomförts vid framtagandet av planprogrammet.

### 1.3.2 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).

#### *Behovsbedömning*

En behovsbedömning har upprättats av stadsarkitektkontoret i samverkan med berörda förvaltningar och sakägare. Behovsbedömningen redovisas i ett särskilt dokument.

Den aktuella detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras. Enligt samråd delar länsstyrelsen (2015-12-23) kommunens uppfattning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

#### *Motivering*

I och med komplettering av bebyggelsen i de centrala delarna av Köpings tätort, yteffektiviseras staden vilket är gynnsamt för flera aspekter utifrån en hållbar samhällsutveckling. Bland annat bidrar det till en effektivare användning av befintlig infrastruktur och teknisk försörjning, samt att det är nära till offentlig service och kommunikationer.

Under punkten 1.7.5 på sidan 12, efter beskrivningen av detaljerna i planförslaget, finns en närmare redovisning av hur miljön bedöms bli påverkad genom planen.

## 1.4 PLANDATA

### 1.4.1 Läge och area

Planområdet ligger centralt beläget i Köpings tätort mellan Tunadalsgatan och Köpingsån strax nordväst om Tunadalsparkeringen.

Planområdets areal är 0,63 ha.



*Planområdets avgränsning markerat med rött.*

#### 1.4.2 Markägoförhållanden

Köpings kommun äger all mark inom planområdet. Planområdet består idag av delar av två fastigheter, Innerstaden 1:47 som utgör huvuddelen av området och Innerstaden 1:1 som finns i områdets östra del.

### 1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### 1.5.1 Översiktsplan

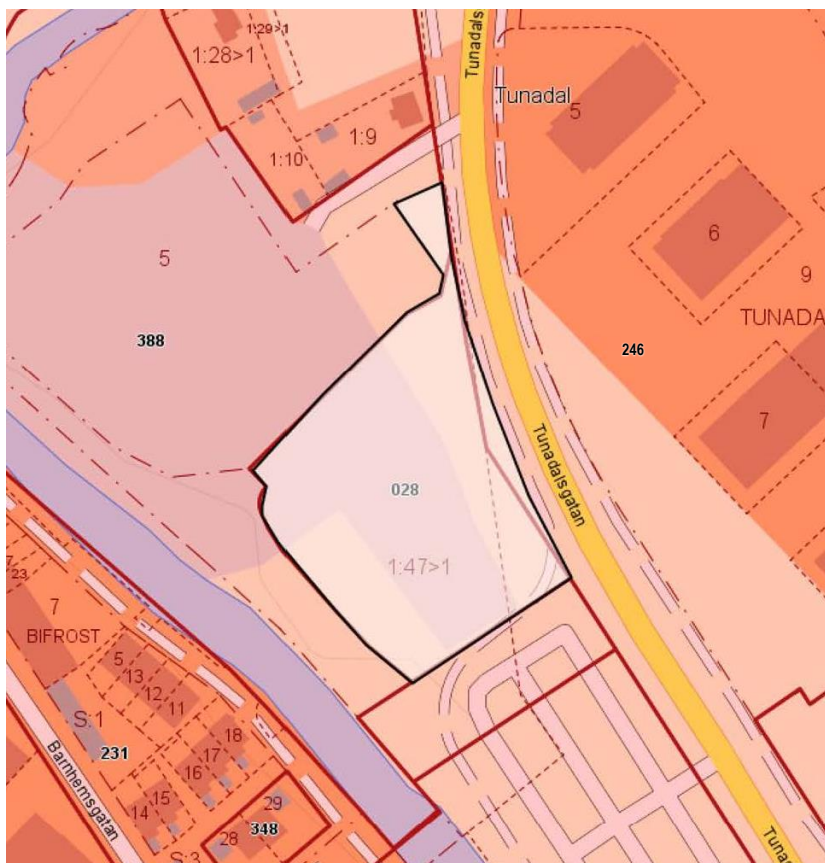
Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. I översiktsplanen redovisas området som ett lämpligt område för utbyggnad av tillgängliga bostäder.

##### *”D:7 Kv. Hake*

*Centralt kvarter lämpligt för bostäder med god tillgänglighet. Seniorboende alt. äldreboende kan vara aktuellt. Handel eller dylikt kan tillåtas närmast centrum. Området berör utredningsområde för tätortens grönstruktur (kv. Hake). Marken i området är undersökt och markföroreningar konstaterade. Detta ställer krav på sanering och skyddsåtgärder vid en exploatering av området. Det skredkänsliga området närmast Köpingsån bör ingå i Nyckelbergsparken och inte bebyggas.”*

#### 1.5.2 Detaljplan

För området gäller detaljplan PL28, fastställd 1946-08-16, del av PL246 fastställd av länsstyrelsen 1985-10-11 och del av PL388 som vunnit laga kraft 2014-02-20.



Kartan visar gällande planer för området och dess närhet idag.

#### *Kommunala beslut i övrigt*

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området den 16 februari 2016 (KS au § 48).

#### *Fastighetsplan (f.d. tomtindelning)*

En fastighetsplan upprättades i samband med detaljplanen PL28. Fastighetsplanen redovisade hur fastigheterna i området behövde ändras för att överensstämja med den nya detaljplanen när Tagelspinneriet behövde mer mark. Planen genomfördes aldrig och dessa indelningar är idag inaktuella då området inte längre planeras bli bebyggt på det sätt som anges.

När nya plan- och bygglagen infördes 2011 övergick gällande fastighetsplan med automatik till att bli fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanen. Fastighetsindelningen inom planområdet föreslås upphävas i kvarteren Haffle, Hagar och Hake (A16, fastställd 1946-12-11). Se karta Upphävande av plan- och fastighetsindelingsbestämmelser.

#### 1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige antog den 28 augusti 2001 ett program för kv. Hake med syfte att bygga bostäder i området. Projektet aktualiserades på nytt 2012 när kommunfullmäktige (KF § 5) beslutade den 27 februari att gällande detaljplaner utmed Tunadalsgatan ska ändras till handels-, bostads- och parkeringsändamål samt att inleda planarbetet med ett planprogram. Detaljplanen PL388 som också omfattades av planprogrammet vann laga kraft 2014-02-20.

## 1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

### 1.6.1 Natur och vegetation

#### *Grönstrukturinventering 2010*

En grönstrukturinventering i Köpings tätort genomfördes 2010 i vilken tätortens grönområden har värderats och utifrån detta har förslag på utvecklingsåtgärder tagits fram. I inventeringen konstateras bl.a. att bebyggelsen som fanns i kv. Hake var en barriär mot parkområdet öster om ån samt att tillgången till parker och kommunala lekplatser av god kvalitet är dålig i flera delar av innerstaden.

Köpingsån med stränder värderas som en mycket viktig vattenmiljö. Den är en stor tillgång i stadsmiljön och för Köpingsbornas rekreation med gångstråk. Även för den biologiska mångfalden inne i tätorten är vattenmiljön viktig med bland annat branta skuggiga stränder och höga stubbar som gynnar både flora och fauna. Inventeringen konstaterar att kv. Hake har stor utvecklingspotential. Det finns möjlighet att förbättra grönstrukturen i centrum, dels genom att å-stråket knyts ihop med den västra åstranden och med en koppling norrut till Nyckelbergsparken. Då planen för etapp 1 (PL 388) antogs, tog man i planen med ett område mellan den nu aktuella planen (PL 395) och ån. Detta för att säkra allmänhetens tillgång till å-stråket vid fortsatt exploatering.

#### *Åpartiet*

Kölstaån och Valstaån flyter samman till Köpingsån vid Nyckelbergsparken. Via Köpings hamn mynnar den sedan ut i Köpingsviken – Galten i Mälaren. Kvaliteten på vattnet och värdena för växt- och djurliv i och kring vattendragen samt värdena för rika upplevelser invid åarna avgörs av många faktorer.

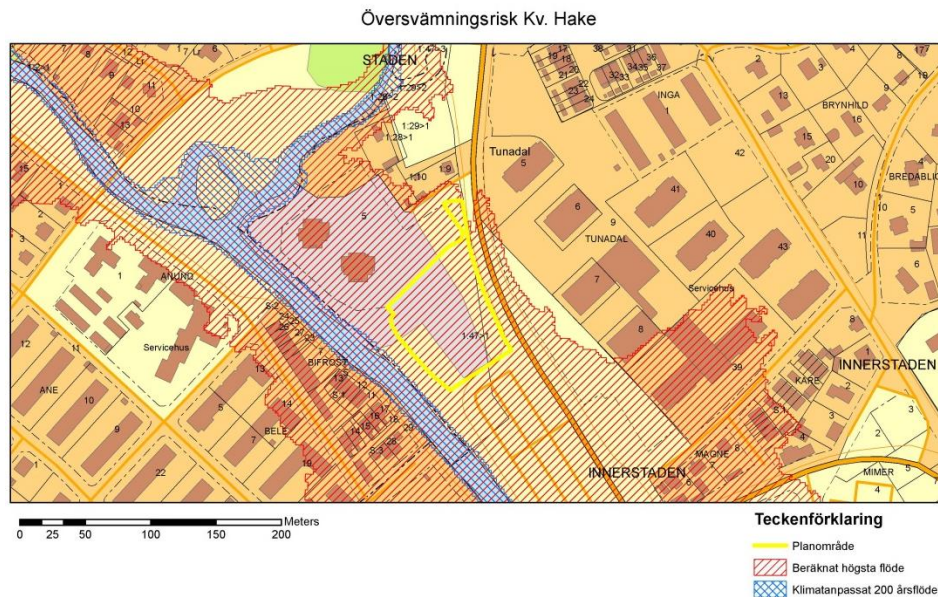
#### *Ekologisk och kemisk status*

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns åtgärdsprogram för 2009-2015 om miljö kvalitetsnormer för vattendragen inom Östersjöns vattendistrikt fortsätter att gälla tills vidare. Detta p.g.a. att beslut för åtgärdsprogrammet 2016-2021 inte hunnit beslutas av regeringen innan årsskiftet 2015/2016. Kölstaån och Köpingsån har enligt vattenmyndigheten måttlig ekologisk status vad det gäller vattenkvaliteten, vilket innebär att den inte är tillfredsställande. Den kända negativa påverkan är i första hand kopplad till för stor belastning av näringsämnen. Åtgärder ska vidtas i befintlig miljö och vid eventuellt tillkommande verksamheter så att en förbättring till god ekologisk status uppnås.

### 1.6.2 Risk för översvämning

Klimatförändringar förväntas bl.a. innebära ökade nederbörds mängder under delar av året med förhöjd intensitet och varaktighet. Enligt SMHI's klimatmodeller kommer årsnederbörden för Västmanlands län öka mellan 5 och 25 % utifrån referensperioden 1961-1990. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) presenterade 2015 en rapport med översvämningskartering: *Översvämningskartering utmed Kölstaån och Köpingsån, sträckan genom Köping, Rapport nr 51, 2015-11-17* i den redovisas hur Köpings tätort kan påverkas vid klimatanpassade 100- och 200-årsflöden respektive ett 10. 000-årsflöde). Enligt rapporten påverkas inte planområdet av ett klimatanpassat 200-årsflöde, vilket innebär ett flöde med en genomsnittlig återkomsttid om 200 år anpassat till 2098 års förhållanden. Någon ny bebyggelse kommer inte att föreslås

inom det område som berörs av det klimatanpassade 200-årsflödet. Dock berörs planområdet av det beräknade högsta flödet (BHF), vilket har en genomsnittlig återkomst tid om 10.000 år. Gräs- och planteringsytor, parker och grönområden används i tätorter för att hantera översvämningar.

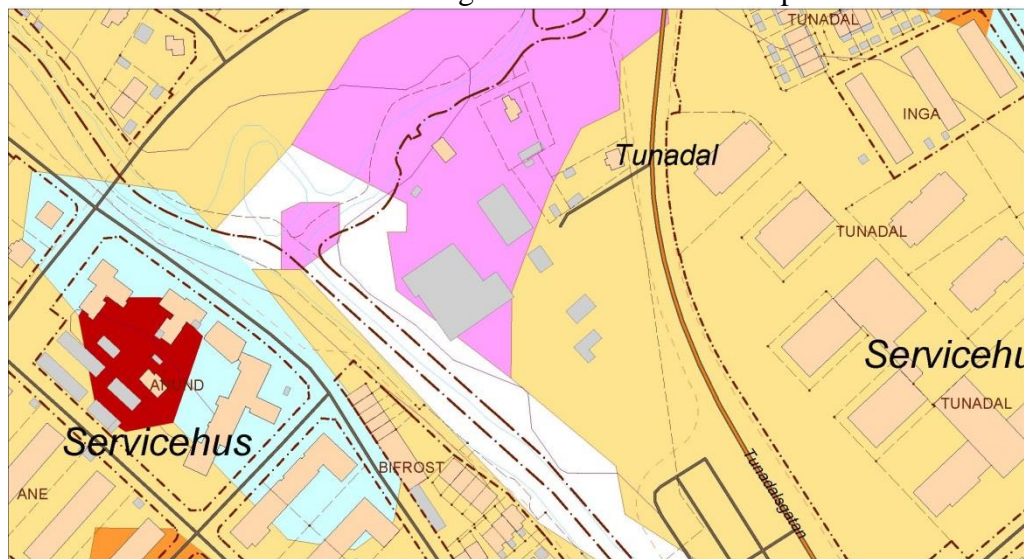


Kartan visar klimatanpassat 200-årsflöde för Köpingsån samt det beräknade högsta flödet (BHF) från MSBs rapport nr 51, 2015-11-17.

### 1.6.3 Geotekniska förutsättningar

#### Jordartskarta

Ett utdrag ur den jordartskarta som framställts av Statens Geologiska Undersökning (SGU) visar att planområdet till största delen består av postglacial lera samt svämsediment i anslutning till ån i västra delen av planområdet.

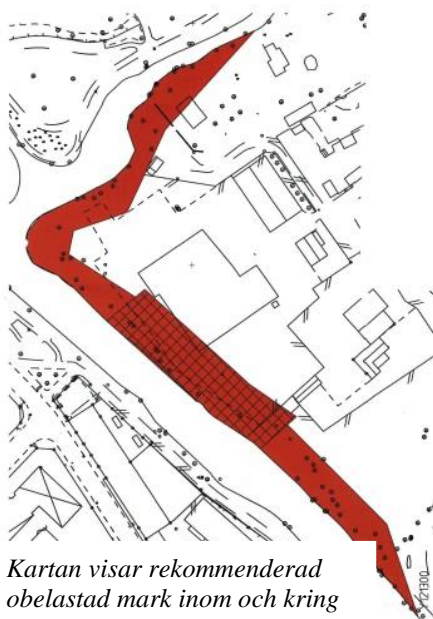


Jordartskarta, utdrag. Beteckningar: Rosa=svämsediment, Beige=postglacial lera, Orange=glacial lera, Rött=berg, Ljusblått=morän.



*Genomförda undersökningar avseende geoteknik och stabilitet*

I samband med att grundförhållandena i området undersökts för att klargöra förutsättningarna för exploatering av området har även stabiliteten (dvs. säkerheten mot skred) studerats. Jordens ytskikt består av utfylld mark och till viss del naturmark. Den utfyllda marken förekommer i de delar av området där bebyggelse har förekommit. Mer information om markförhållanden i planområdet finns att läsa i planprogrammet för kv. Hake. En ny granskning av förhållandena ska göras när området är nivåsatt och planerad bebyggelse bestämd till läge och omfattning.



*Kartan visar rekommenderad obelastad mark inom och kring planområdet (SWECO, 2012).*

Under 2014, i samband med byggnation av etapp 1 och gång- cykelbanan avschaktades området utifrån stabilitetsutredningen 2012. Enligt utredningen bör ett område om 15 respektive 20 meter från slänkrön lämnas obelastat vid bebyggelse.

*Radon*

Mätning av radon har inte utförts. Köpingsåsen går strax söder om området och en exakt gräns om var högradonmark finns saknas. Ny bebyggelse där människor kommer vistas mer än tillfälligtvis ska utföras med radonsäkrad konstruktion, om inte särskild utredning visar annat.

**1.6.4 Buller**

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 enligt § 3. Skulle nivåerna som är beskrivna i § 3 ändå överstigas, beskrivs det i § 4 och 5 de undantagsnivåer som gäller. 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.

Bullerutredning genomfördes av Stadsarkitektkontoret genom företaget Miljömonitor (Beräkning av trafikbuller vid planerade bostadshus i Kv. Hake, 2015-09-25). Utredningen visar att kravet på 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid anordnad uteplats klaras för markplanet vid de planerade bostadshusen. Även kravet i fasad för de två bostadshusen klarar nivåerna om 55dBA ekvivalent ljudnivå vid tänkt placering.

Från Tunadalsgatan mitt är avståndet till gränsen för 55 dBA 24-25.3 m beroende på lutning i gatan.

Vid ett scenario då en annan typ av bebyggelse skulle komma att bli aktuell än den i förslaget illustrerade, bör exploatören i samband med bygglov visa hur man löser bullerfrågan för den specifika bebyggelsen.

### 1.6.5 Förorenad mark

Delar av området har tidigare varit planlagt som verksamhetsområde. Bl.a. har här funnits bryggeri, elektromekanisk verkstad, kedjefabrik, Köpings kommun parkförråd och bilverkstad. Området sanerades i samband med exploatering av Kv. Hake etapp 1, under 2014. Det går dock inte att utesluta att ytterligare saneringsbehov kan uppstå i samband med grävarbeten påbörjas inom planområdet inför exploatering kring Kv. Hake etapp 2. Påträffas föroreningar i samband med grävningsarbeten ska miljökontoret, Köpings kommun, underrättas.

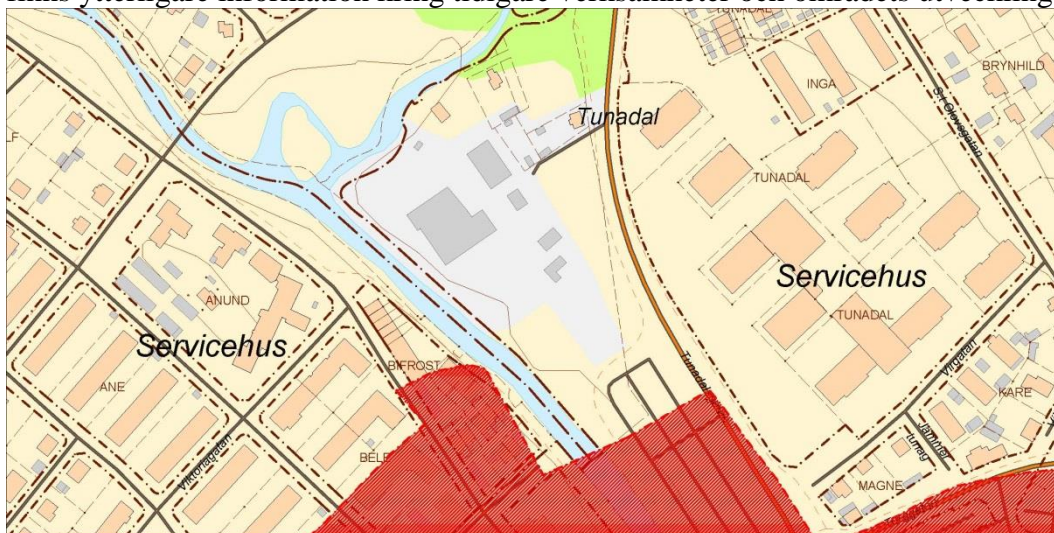
Utredningar och arbeten som gjorts kopplat till markföroreningar är:

- översiktlig miljöteknisk markundersökning (J&W, 2001)
- kompletterande provtagningar till översiktlig miljöteknisk markundersökning (J&W, 2002)
- översiktlig riskbedömning för Kv Hake, delrapport 1 (SGI, 2010)
- kompletterande markundersökning, delrapport 2 (SGI, 2011)
- rapport efter slutförd efterbehandling, Miljökontroller (Hifab AB, 2014).

### 1.6.6 Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inte något som tyder på att det finns fornlämningar i området. Avstånd till fornlämning RAÄ-nummer *Köping 148:1* är ca 45 meter från planområdesgränsen. Samråd med länsstyrelsen har skett i frågan (2015-12-29), som inte har någon erinran ur fornlämningssynpunkt. Inga arkeologiska åtgärder krävs.

I planprogrammet (Västra Tunadal med kv. Hake, 2012-11-06, rev. 2013-05-20) finns ytterligare information kring tidigare verksamheter och områdets utveckling.



Rött=fornlämning. Avgränsning (RAÄ) av fornlämning *Köping 148:1*, (fast fornlämning – stadslager).

## 1.7 FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### 1.7.1 Bostäder

Det finns ett stort behov av tillgängliga lägenheter med exempelvis hiss och god tillgång till service, i Köpings tätort. Kv. Hake etapp 2 har ett mycket centralt läge och erbjuder vackra omgivningar med närhet till grönska och vatten.

#### *Utformning och placering*

Köpings Bostads AB (exploatören) har anmält intresse för att uppföra nya bostäder i området. Ett markanvisningsavtal mellan Köpings kommun

(stadsarkitektkontoret) och exploatören har upprättats inför framtagandet av detaljplan för Del av Innerstaden 1:47 och 1:1 (Kv. Hake etapp 2) för att specificera krav på upplåtelsen av marken. Utifrån exploatörens önskemål bedöms det lämpligt med punkthus som kan erbjuda många lägenheter med utsikt över omgivande åndskap och Köpings centrala delar. För närvarande planeras för två punkthus om 6 våningar som ska inrymma ca 50-60 lägenheter för uthyrning. I och med byggnationen av den första etappen för Kv. Hake har det visat sig finnas ett stort intresse för denna boendeform.

Exploatören kommer att handla upp husen med hjälp av SABO, som har genomfört en upphandling där tre olika koncepthus kan bli aktuella. Ett 6-våningshus är ca 20 meter högt. Källarplan tillåts inte med hänsyn till risk för högt grundvatten. Bruttoarean (BTA) för varje våningsplan beräknas bli ca 350-400 m<sup>2</sup>.



*Perspektivbild från 3D-modell över bl.a. kvarteret Hake sett från norr (Tunadalsgatan).*

### **Byggrätt**

Bostadshus får uppföras till högst 21 meter. Den högsta tillåtna exploateringsgrad som anges för bostadshus (ljus BTA) är 5 250 m<sup>2</sup> BTA samt för komplementbyggnader som carportar, cykelhus och en miljöbod (mörk BTA) 1 000 m<sup>2</sup> BTA.

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen, för uthus gäller 2 meter. I planens södra del går prickmarken något längre in i området utifrån Swecos rekommendation med obelastad yta 15 meter från slänkrön till Köpingsån.

Visionen för området är att bostadshusen ska upplevas stå i en parkmiljö med grönska och naturkontakt; ”Hus i park”.

### **Lekytor**

Lekytor för närlek placeras på tomtmark intill bostadshusen. Större friytor för lek finns på grönytorerna i Nyckelbergsparken bland annat.

### **Parkering**

Tillfarten till området sker från Tunadalsgatan. I anslutning till bostadshusen anordnas två parkeringar i form av markparkering och/eller carportar med möjlighet till 1 parkeringsplats per lägenhet. Skissen redovisar 58 markparkeringsplatser. Fyra handikapplatser kommer att finnas närmare bostadshusens entréer.

Cykelparkering illustreras i särskilda cykelhus och intill bostadshusens entréer.

### *Friytor*

Inom planområdet kommer framförallt planteringar och gräsmatta att dominera friytorna tillsammans med träd som bryter av parkeringsytorna. Till väster angränsar området mot allmän platsmark - park, längs ån.

### *Räddningsvägar*

Framkomligheten för räddningstjänstens höjdfordon behöver säkerställas så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska finnas så att samtliga balkonger i bostadshusen kan nås från dessa. Räddningsvägarna placeras på tomtmark. Illustrationskartan visar hur området kan komma att utformas men den exakta placeringen av räddningsvägar och uppställningsplatser är ännu inte fastställd, likaså utformningen på byggnader. Diskussion i senare skede av processen kommer att ske med Räddningstjänsten för att säkerställa detta.

## 1.7.2 Strandskydd

Den 1 juli 2009 ändrades reglerna om strandskydd vilket bl.a. har inneburit att strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras.

Inom kvartersmarken är det i huvudsak PL 28 som är gällande plan. I och med att planen antogs 1946, före strandskyddets införande, återinträder inte strandskyddet för denna del av planområdet. Den del av kvartersmarken där PL 246 (1985) är gällande plan återinträder strandskyddet i och med reglerna från 2009.

Strandskyddets huvudsakliga två syften är att säkra allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda levnadsvillkor för djur- och växtlivet. Köpings kommun anser att de huvudsakliga syftena för strandskyddet inte är relevant för den del av området där strandskyddet återinträder.

### *Särskilt skäl för upphävande*

I detaljplanen införs bestämmelser för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med hänvisning till 7 kapitlet 18 c § punkt 1 miljöbalken; ”Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser”, ”1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

### *Motivering*

I och med att detaljplanen PL 388 vann laga kraft 2014, säkrades allmänhetens tillgång till strandområdet genom att parkmark reserverades mellan kvartersmarken för PL 388, samt mellan åpartiet och den aktuella bostadstomten. Den typ av djur- och växtliv som strandskyddet syftar till att skydda har inte relevans i det område där strandskydd återinträder.

## 1.7.3 Trafik

### *Gator*

Inom planområdet kommer inte några nya gator att föreslås, däremot kommer angöring till parkeringsplatser, miljöbod och entréer att uppföras inom kvartersmark. Angöringsgata inom fastigheten ska följa de ”Föreskrifter om avfallshandling 2011-2016, VMKFB” som hänvisar till *Råd och anvisning för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall. Köping, Arboga och*

*Kungsör, VMKFB*, som finns för att bl.a. sopbilar ska kunna vända obehindrat. Tillfart till området kommer att ske från Tunadalsgatan och korsar därmed gång- och cykelbanan som löper längs med Tunadalsgatan. Exploatören ansvarar för att genomföra åtgärder vid passagen som syftar till att minimera risken för olyckor.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Inga nya allmänna gång- och cykelvägar planeras i området. Planområdet ansluts till befintliga GC-vägar öster, söder och väster om planområdet.

#### *Kollektivtrafik*

Sedan december 2015 finns flexlinjen i Köpings tätort, som trafikeras mellan 09.00 - 14.00 helgfri måndag-fredag. Hållplats finns i anslutning till planområdet.

Hökartorget, beläget 350 meter från planområdet trafikeras av regionala busslinjer sträckorna Köping-Västerås, Köping-Arboga och Skinnskatteberg-Eskilstuna. Till järnvägsstationen är det ca 1 km från planområdet.

### 1.7.4 Störningar

#### *Under byggtiden*

Nya byggnader i området måste sannolikt pålas, vilket kan orsaka störningar för omgivande bebyggelse. Det finns utförliga bestämmelser om vad som ska iakttas vid pålnings- och sprängningsarbeten så att inte omgivande bebyggelse kommer till skada, och det är givetvis en förutsättning att dessa bestämmelser följs. Trafiken till byggplatsen kan också innebära störningar för intilliggande bostäder.

#### *När området är bebyggt*

Området bedöms inte bidra till eller påverkas av några särskilda störningar efter det att byggnaderna har uppförts. Trafikbullerutredningen visar god marginal till gällande riktvärden kan uppnås inom planområdet och ingen verksamhet i närheten väntas påverka området med ljus, lukt, buller eller andra störningar.

### 1.7.5 Inverkan på miljön

Planförslaget innebär att mjuka ytor tas i anspråk för bebyggelse, parkering och angöringsvägar. Vid nederbörd transporteras utsläpp från fordon snabbare och utan infiltrering tack vare dessa hårdgjorda ytor. Smutsigt dagvatten innehållande miljöfarliga ämnen riskerar att komma ut i Köpingsån. Hanteringen av dagvattnet i planområdet är därför en viktig fråga som beskrivs närmare i avsnitt 1.8.4 Vatten och avlopp. Ambitionen vid genomförande av planen bör vara att kompensera de förlorade mjuka ytorna efter bebyggelse, exempelvis genom naturlig infiltrering i anslutning till parkeringsytor.

En viss ökning av trafik kommer att ske på grund av tillkomsten av bostäder i området. Befintlig allmän infrastruktur kommer att nyttjas effektivare vilket innebär att komplettering av bebyggelse i området har en hållbar inverkan kring resursanvändning. Dessutom ger det servicenära läget till Köpings centrum goda möjligheter att istället använda sig av cykel eller gå till sin önskade destination. Kommunen följer de riktvärden och förordningar som finns för buller och luftföroreningar.

### 1.7.6 Trygghet

Enligt miljö- och byggnadsnämndens antagna mål ska trygghetsaspekter belysas i varje ny detaljplan. När det gäller fysisk planering avses främst risken att drabbas av olyckor eller att råka ut för brott i form av våld mot person, stöld eller skadegörelse.

Gång- och cykelvägen utmed Tunadalsgatan är vältrafikerad av gående och cyklister på väg till och från Köpings centrum. Tillfarterna till Västra Tunadal kommer att trafikeras mer än tidigare. Det innebär en ökad trafikrisk för gående och cyklister när bilar korsar gång- och cykelvägen. För att öka trafiksäkerheten ska utformningen ses över. Växtlighet som skymmer sikten vid infarten till området kan behöva beskäras eller tas bort.

Det är viktigt att Å-promenaden upplevs som säker och trygg eftersom många rör sig längs den. Känslan av trygghet kan öka genom att behålla öppna ytor mellan bostadshusen och gång- och cykelvägen. Köpings kommun har tagit fram *Ljusprogram Köping 2010*. Det används som stöd vid utformningen av belysningen i utomhusmiljön. I programmet anges riktlinjer för ljussättning längs gång- och cykelvägar med syfte att öka trygghetskänslan. Relativt enkla belysningsåtgärder kan bidra till att skapa en jämställd, trygg och trivsam stadsmiljö.

## 1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

### 1.8.1 Elförsörjning

En transformatorstation har uppförts för att klara elförsörjningen i området. Stationen är placerad på parkmark idag (PL 388), invid Tunadalsgatan i den nordöstra delen av planområdet. Området kommer att inkluderas i denna plan och där betecknas som Teknisk anläggning (E-område). Skyddsavstånd från transformatorstationen är 5 meter till byggnad. Ett markområde reserveras (u-område) längs plangränsen mot Tunadalsgatan för befintliga markförlagda kablar. Om ledningsägaren ser behov att bilda ledningsrätt, ansöker denna om förrätning hos lantmäteriet.

För att få exakt läge och undvika skador på elkablar krävs utsättning.

Under exploatering av etapp 1 hamnade en elkabel fel. Ledningsägaren (Mälarenergi Elnät AB) ansvarar och beskostar eventuell flytt av kabel i samband med genomförande av denna detaljplan. Om exploatören avser att ta bort den kabel som tidigare försett byggbarackerna till etapp 1 med el, kontaktas MEE innan detta arbete påbörjas.

### 1.8.2 Teleledning

Inga teleledningar berörs inom planområdet.

### 1.8.3 Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningspunkt kommer att finnas i områdets norra del.

#### 1.8.4 Vatten och avlopp

##### *Vatten och spillvatten*

Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät. Anslutningspunkten för vatten och spillvatten är i områdets östra hörn.

##### *Dagvatten*

Regnvatten som faller på bebyggelse och grönytor är att beakta som rent, och kan således tas emot av recipienten Köpingsån utan krav på rening eller fördröjning om det hålls separerat parkeringsytornas dagvatten.

Regnvatten som samlas till större parkeringsytor innehåller föroreningar från bl.a. avgaser, oljeläckage och atmosfäriskt nedfall. Separation av dagvatten från grönytor, hus och parkering kan exempelvis göras genom att parkeringsvattnet avleds till brunnar. Förslag på tekniska lösningar som hanterar det förorenade dagvattnet och minimera påverkan på recipienten, som idag har en måttlig ekologisk status när det gäller vattenkvaliteten, redovisas i samband med bygglov. Köping kommuns ambition är att dagvattnet om möjligt ska tas omhand och renas lokalt. För att minska föroreningsbelastningen ska bebyggelseområden planeras med mindre andel hårdgjord yta och ökat lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten (ÖP 2012). Anslutningspunkt för dagvatten är i områdets sydvästra del.

#### 1.8.5 Avfallshantering

Ett miljöhus med källsortering kommer att anordnas enligt gällande riktlinjer, ”Råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Västra Mälardalens Kommunalförbund”. Angöringsvägarna ska följa riktlinjer så att sopbilarna har möjlighet att köra runt utan att behöva backa. Utformning av avfallsutrymmen och transportvägar ska ske i samråd med Västra Mälardalens Kommunalförbund under projekteringsfasen.

### **1.9 SERVICE**

#### 1.9.1 Butiker

Centrum med dagligvaru- och sällanköpsvarubutiker ligger ca 200-300 m från planområdet. Till BigInn köpcentrum är det ca 1,2 km.

#### 1.9.2 Skola och barnomsorg

Förskola (Fyrklöverns förskola), förskoleklass och skola till och med årskurs 5 (S:t Olovsskolan) finns inom 300 m från planområdet. Årskurs 6-9 (Scheele- och Karlbergsskolan) finns inom ett avstånd av ca 600 m och till gymnasieskolan Ullvigymnasiet är det ca 1 km.

#### 1.9.3 Hälsovård

Avståndet till Västmanlands sjukhus Köping är ca 900 m. Vårdcentraler finns närmare planområdet. Träningsanläggningar, gym med mera, finns i Centrum och andra närliggande områden.

## 1.10 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### 1.10.1 Handläggning

#### *Tidplan planprocessen*

Samråd	april – maj 2016
Granskning	juni– juli 2016
Antagande	september 2016
Laga kraft	2016-09-30

#### *Tidplan plangenomförande*

Bygglov kan lämnas när detaljplanen vunnit laga kraft.

### 1.10.2 Fastighetsbildning

#### *Fastighet för bostäder*

En särskild fastighet för de planerade bostäderna bildas. Den nya fastigheten inkluderar två befintliga fastigheter, vilket innebär att fastighetsbildningen sker genom en avstyckning från fastigheten Innerstaden 1:47. Därefter följer en fastighetsreglering av den mark inom Innerstaden 1:1 som ska överföras till styckningslotten. Köpings kommun ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägaren står för kostnaden av fastighetsbildningen.

För det fall marken inom planområdet i framtiden kan bli aktuell att delas på flera fastigheter måste rätten till VA-ledningar och intern väg inom området säkerställas. Det kan till exempel ske genom inrättande av gemensamhetsanläggning för deltagande fastigheter, alternativt servitut för ledningar och intern väg.

#### *Övriga fastigheter och nyttjanderätt*

Parkmarken kommer fortsatt att vara uppdelad mellan de två kommunala fastigheterna Innerstaden 1:47 och 1:1.

Enligt gällande avtal tillåts ledningsägaren att nyttja allmän platsmark för den tekniska anläggningen. Genom att lägga in ett u-område på kvartersmark längs plangränsen mot Tunadalsgatan kan rätten säkras även inom kvartersmark för matning av den tekniska anläggningen.

#### *Upplåtelseform*

Bostadsfastigheten är avsedd att säljas i enlighet med markanvisningsavtal (se nedan under rubriken ”Avtal”), med krav på hyresrätter.

#### *Kvartersnamn*

Fastighetsbildning enligt stadsplan PL28 och tomtindelning A16 har aldrig genomförts. Den nya bostadsfastigheten kommer också att ingå i kv. Hake.

### 1.10.3 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.



#### 1.10.4 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

##### *Avtal*

Ett markanvisningsavtal är upprättat mellan Köpings kommun och Köpings Bostads AB (exploatören).

#### 1.10.5 Ekonomiska frågor

##### *Investeringar*

Kommunen har inte några kostnader till följd av planens genomförande, förutom vid eventuellt saneringsbehov enligt markanvisningsavtalet.

##### *Övriga kostnader*

Exploatören svarar för eventuella utredningskostnader under planprocessen.

##### *Planavgift*

Kostnaderna för detaljplanens framtagande regleras genom planavtal.

#### 1.10.6 Tekniska frågor

##### *Anslutningsavgift*

Exploatören bekostar projektering och genomförande av eventuella anslutningsarbeten, som behöver göras i allmän platsmark invid den blivande fastigheten. Dessa arbeten sker i samråd med kommunens tekniska kontor. Exploatören betalar anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme, etc. enligt gällande taxa.

##### *Grundläggning*

Exploatören ansvarar för att ta fram de ytterligare geotekniska utredningar och underlag för projektering som krävs. I samband med pålningsarbeten kan risk för vibrationsskador på intilliggande fastigheter inte uteslutas. Exploatören ansvarar för att vibrationsanalys utarbetas och redovisas i samband med prövning av bygglov.

##### *Förorenad mark*

Om föroreningar i mark påträffas i samband med grävningsarbeten ska miljökontoret underrättas.

### 1.10.7 Medverkande i planarbete och genomförande

Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor, park, gata och fjärrvärme
Lantmäteriet	Fastighetsbildning
Mälarenergi Elnät AB	Elförsörjning

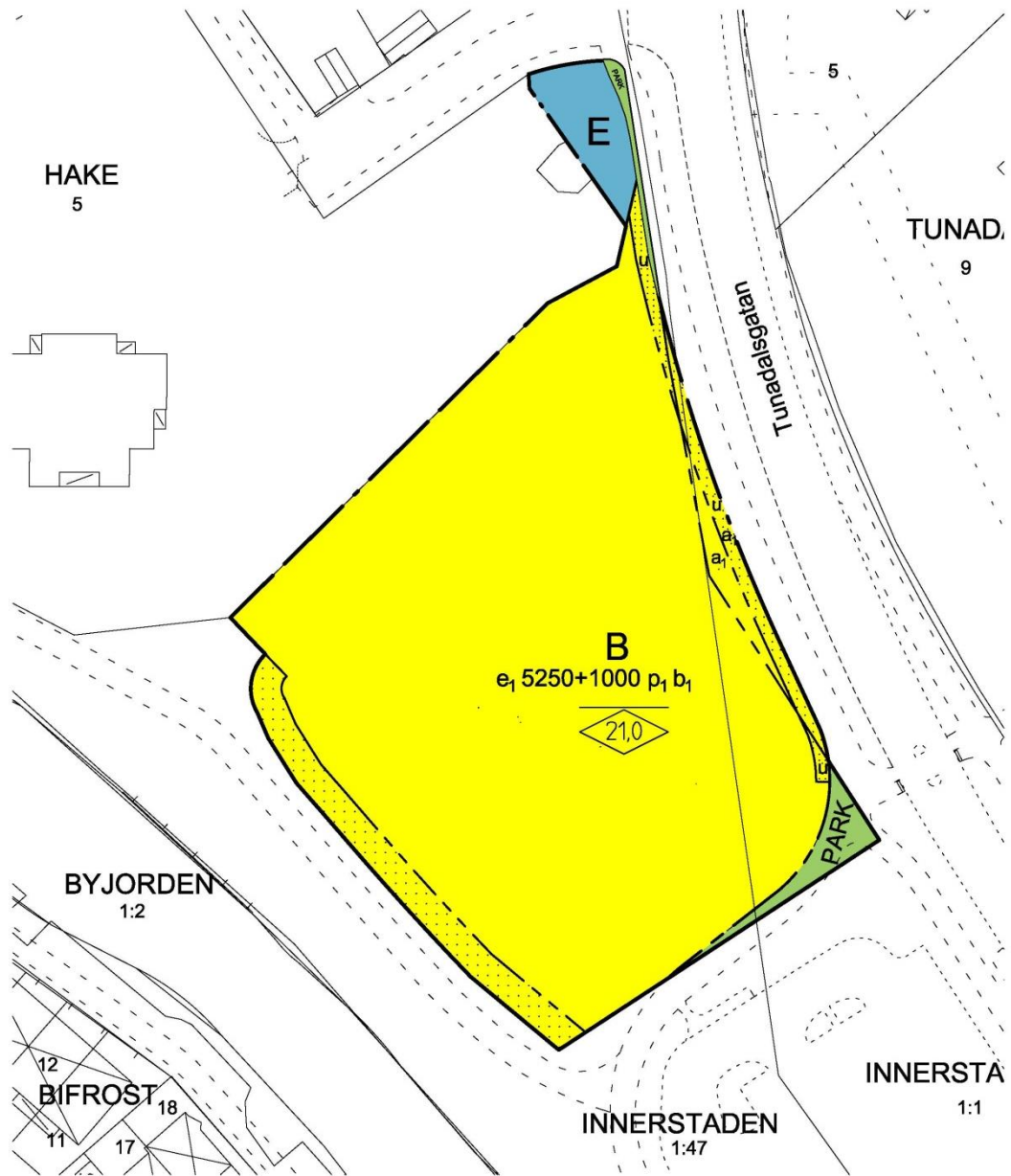
För detaljplanen svarar planarkitekt Victor Zakrisson, Stadsarkitektkontoret.

#### STADSARKITEKTKONTORET

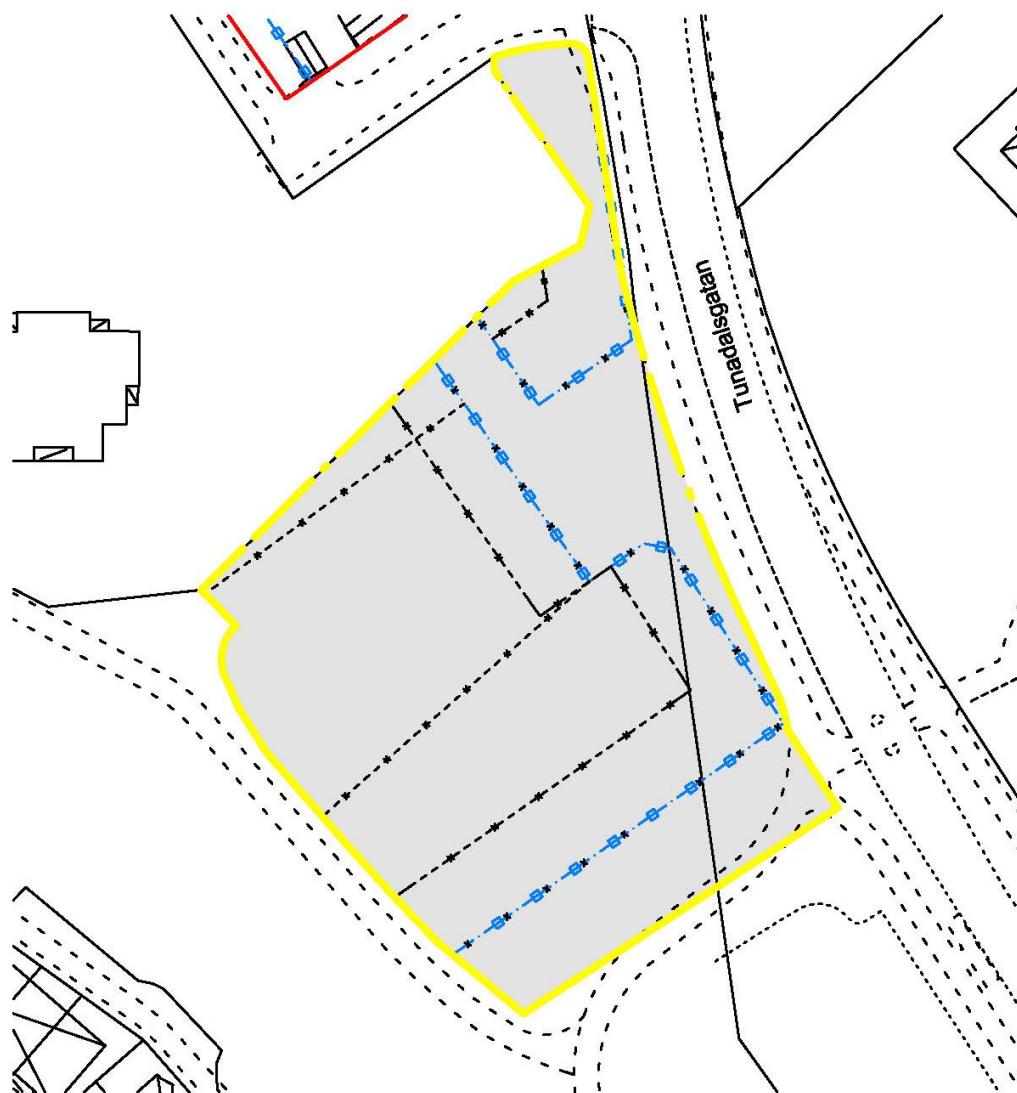
Riitta Forngren  
Planchef

Victor Zakrisson  
Planarkitekt

1.11 PLANKARTA



## 1.12 UPPHÄVANDE FASTIGHET (TOMTINDELNING)



### TECKENFÖRKLARING

- Fastighetsindelingsgräns och användningsgräns
- x—x—x—x— Fastighetsindelingsgräns och användningsgräns utgående
- Egenskapsgräns utgående
- ..... Fastighetsindelingsgräns
- Fastighetsindelingsgräns utgående
- Föreslaget planområde




1.13 ILLUSTRATION



**1.14 PLANBESTÄMMELSER****PLANBESTÄMMELSER**


Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

**GRÄNSER**

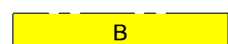

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

## Allmänna platser

	Park - PBL 4 kap 5 § pkt 2
---	----------------------------

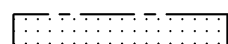
## Kvartersmark

	Bostäder - PBL 4 kap 5 § pkt 3
	Tekniska anläggningar - PBL 4 kap 5 § pkt 3

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

e. 5250+1000	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för bostadshus respektive garage och uthus - PBL 4 kap 11 § pkt 1
--------------	---

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**


	Marken får inte förses med byggnad - PBL 4 kap 11 § pkt 1
u	Område som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar - PBL 4 kap 6 §

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

## Placering

p.	Bostadshus ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, garage och uthus ska placeras minst 2 meter från tomtgräns - PBL 4 kap 16 § pkt 1
----	---

## Utformning och omfattning

	Högsta nockhöjd i meter - PBL 4 kap 11 § pkt 1
---	--

## Byggnadsteknik

b.	Endast källarlösa hus - PBL 4 kap 16 § pkt 1
----	--

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft dvs 2021-09-30

Den fastighetsplan (tomtindelning) som fastställdes 1946-12-11 FRM.akt 1983K-A16 ska upphävas.

## Strandskydd

a.	Upphävande av strandskydd - PBL 4 kap 17 §
----	--