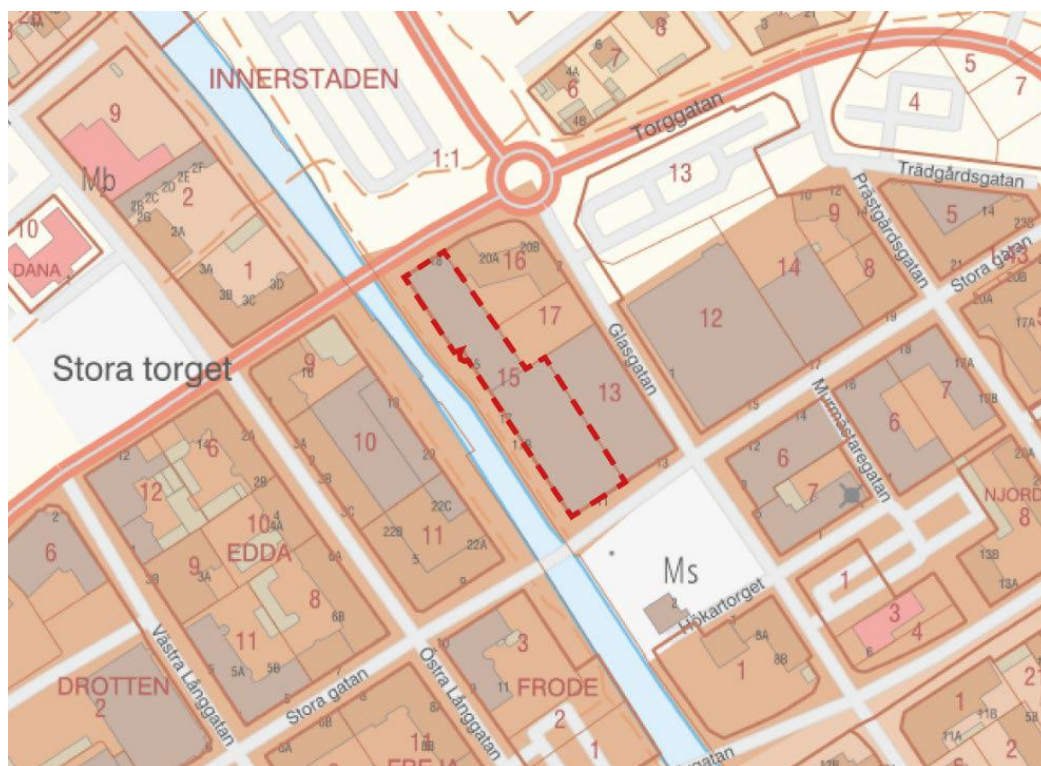


# Detaljplan för Manhem 15

i Köping, Köpings kommun



## Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 2022-10-05

Antagen av samhällsbyggnadsförvaltningen den 27 april 2023

Fick laga kraft den 26 maj 2023

# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	4
Planförfarande	4
Medverkande	4
<b>Förutsättningar</b>	<b>5</b>
Plandata	5
Politiska ställningstaganden	5
Natur	8
Arkitektur	9
Skydd av natur/bebyggelse	12
Offentlig och kommersiell service	13
Trafik	13
Teknisk försörjning	14
Hälsa, säkerhet och miljö	15
<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>21</b>
Gestaltning/utformning	21
Skydd av bebyggelse	22
Skydd av natur	22
Trafik	23
Teknisk försörjning	23
Hälsa, säkerhet och miljö	24
<b>Konsekvenser</b>	<b>26</b>
Miljökonsekvenser	26
Ekonomiska konsekvenser	26
Sociala konsekvenser	26
<b>Genomförande</b>	<b>28</b>
Organisatoriska frågor	28
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	29

## Inledning

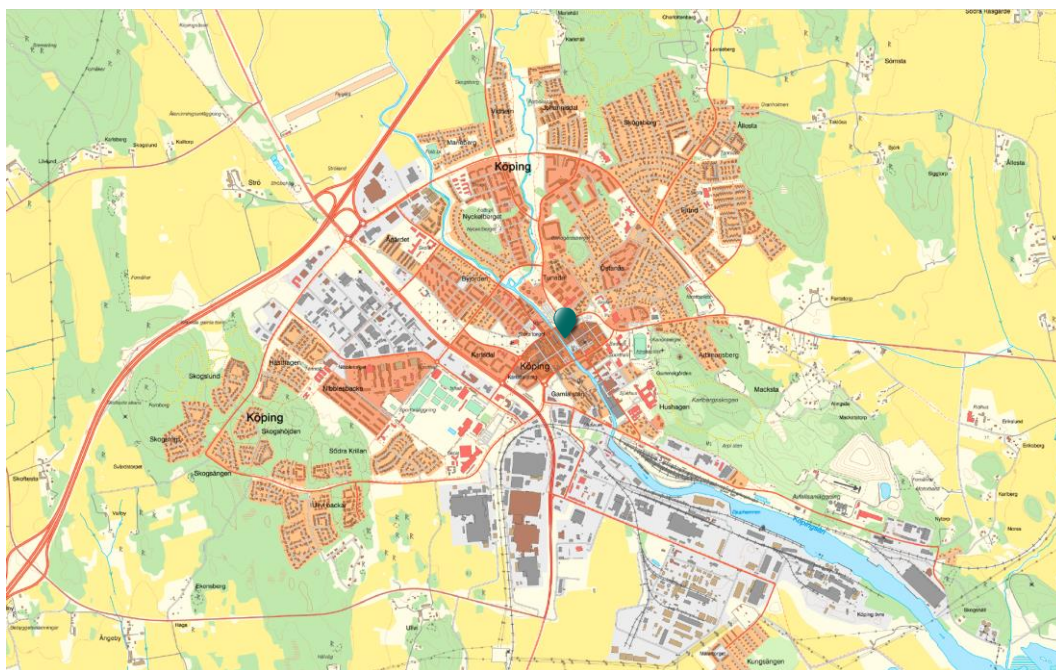
Fastighets AB Manhem 15 fick den 15 september 2020 beviljat planbesked för fastighet Manhem 15 i Köping centrum. Planbeskedet innebar att kommunen skulle pröva möjligheten till att bebyggelsen inom fastigheten skulle kunna höjas med en våning för att inrymma bostäder. Våren 2021 såldes företaget som därmed fick nya ägare. De nya ägarna till Manhem 15 önskade inte gå vidare med inriktningen i ovannämnda planbesked.

Nuvarande ägare till Manhem 15 önskade att ändra användningen från handel i gällande detaljplan till centrumverksamhet och bostäder. Nuvarande ägare önskar inte planlägga för en ytterligare våning. Området är i gällande detaljplanen planlagt för handelsändamål och det finns även en möjlighet till bostäder utifrån följande skrivelse i detaljplanen, ”Byggnadsnämnden må dock med undantag för byggnads bottenvåning medgiva inredande av bostäder i den mån kraven på sundhet och god bostadsmiljö prövas kunna tillgodoses”. Aktuell detaljplan ska pröva användningen bostäder för att tydligt redovisa möjligheten.

## Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplan är att möjliggöra för centrumverksamhet och bostadsändamål. Syftet är att möjliggöra för en större flexibilitet i byggandens lokaler, för att bättre överensstämja med vilka verksamheter som återfinns i en stadskärna idag. Gällande detaljplan tillåter endast handelsändamål.

Huvuddraget av detaljplanen är att utveckla befintlig byggnad och ersätta handelsändamålet med centrumverksamhetsändamål, för att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar samt möjliggör för bostäder på våning 2 i befintlig byggnad.



Figur 1. Lokaliseringskarta av planområdet

## Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

## 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 2021-10-14.

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

## Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun genom KLARA arkitekter och planhandläggare Carl Ringqvist. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från bygglovenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB och KLARA arkitekter.

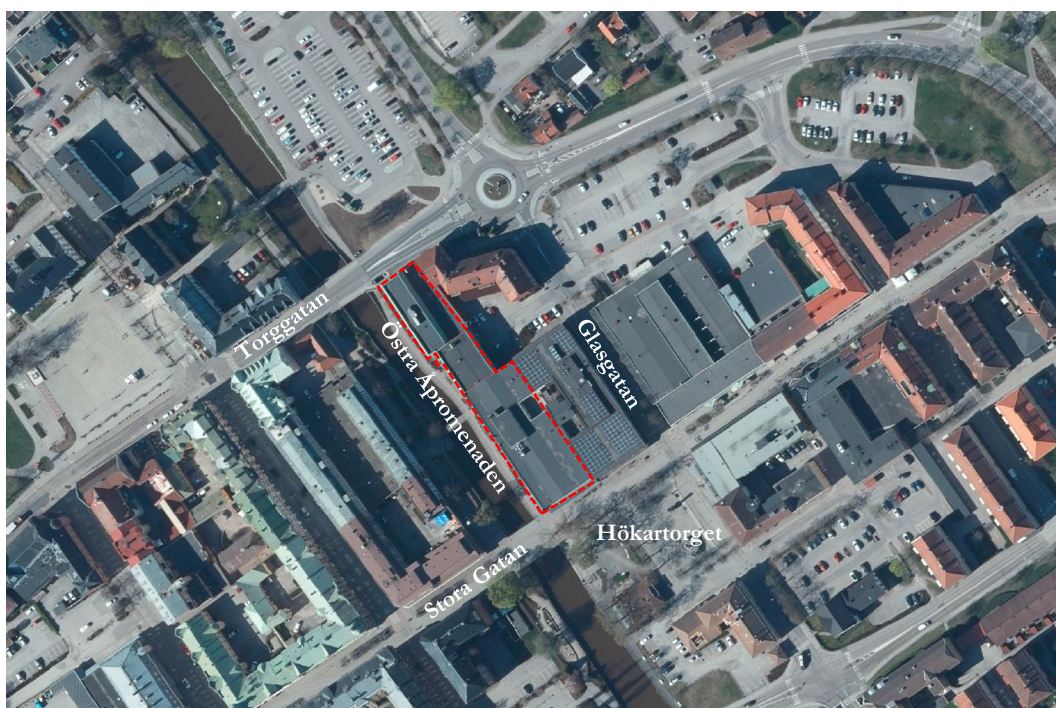


# Förutsättningar

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Köping. Planområdet angränsar till Stora gatan och Hökartorget i sydöst och Östra Åpromenaden vid Köpingsån i väst samt Torggatan i norr. Planområdets areal är cirka 2860 m<sup>2</sup>.



Figur 2. Ortofoto över planområdet. Planområdet är markerat med streckad röd linje.

### Markägoförhållande

Detaljplanen innefattar fastigheten Manhem 15 som är privatägd. Planområdet angränsar till fastigheterna Manhem 13, 17, 16 och Innerstaden 1:1.

## Politiska ställningstaganden

### Målstyrning

Två av Köpings kommuns tre utvecklingsmål 2020–2027 som aktuell detaljplan berör är:

- ”Vi växer med ansvar”, vilket innebär att kommunen vill att ”Köping är en hållbar, trygg och inspirerande kommun som ger förutsättningar för livskvalitet”. Målet är att kommunen ska arbeta för en trygg och attraktiv livsmiljö samt för en hållbar miljö.
- ”Det vi erbjuder lockar”, vilket innebär att kommunen vill att ”Köping är en kommun där människor och företag vill etablera sig och växa, och där kompetens både finns och skapas”. Målet är att kommunen ska skapa bra förutsättningar för näringslivet genom kompetensutveckling, service och myndighetsutövning.

Detaljplanen uppfyller båda utvecklingsmålen, då den möjliggör för omvandling av befintlig byggnad som bidrar till en trygg och attraktiv livsmiljö samt skapar förutsättningar för näringslivsetableringar i stadskärnan.

## Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun "Köping i framtiden" (2012) är ligger planområdet inom Köpings tätort/stadskärna. I översiktsplanen är området inte specifikt utpekat. Enligt översiktsplanen finns en positiv syn på förtätning av tätorten Köping. Förtätning kan ske genom tillbyggnad, påbyggnad eller nybyggnad. Positiva effekter är ett ökat socialt liv som kan öka tryggheten och ge ett ökat underlag för service och handel.

I översiktsplanen ingår Manhem 15 i ett utpekat område som värdefull bebyggelsemiljö i centrum. Däremot är byggnaden i sig inte utpekad i arkitekturguidens byggnader.

Den aktuella planeringen anses vara i linje med gällande översiktsplan.

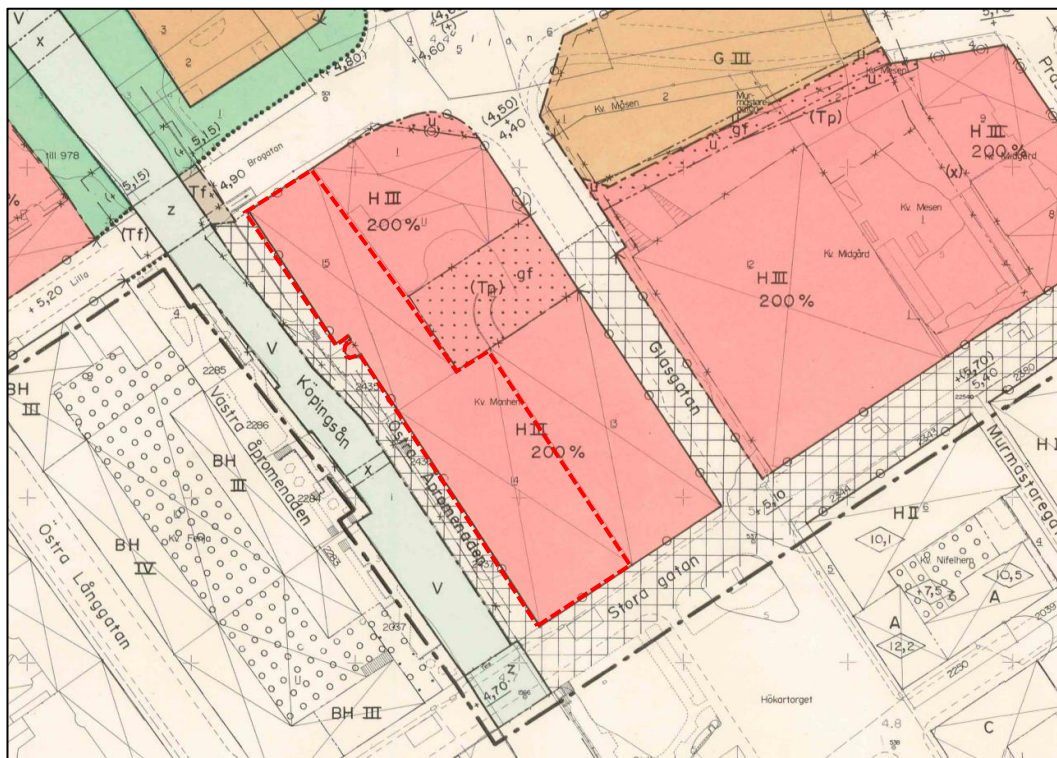
## Detaljplaner

Det aktuella området omfattas av detaljplan, *Förslag till ändring av Stadsplanen för del av centrum Kv. Midgård m.m.*, som vann laga kraft 1980-06-30. Enligt gällande detaljplan är aktuellt planområde planlagt för handelsändamål (H), men byggnadsnämnden kan dock med undantag för byggnadens bottenvåning medge inredande av bostäder i den mån kraven på sundhet och god bostadsmiljö kan tillgodoses.

Planområdet är reglerat med maximalt tre (III) våningar och en byggnadshöjd på 10,6 meter. med en exploateringsgrad på 200 %. En exploateringsgrad på 200 % innebär att den sammanlagda bruttoarean får högst vara 200 % av fastighetens yta, vilket sammanfaller i stort med byggnadsarean.

En del av kvarteret för Manhem, inom fastigheten Manhem 17, är planlagt med prickmark och med beteckning *gf*, vilket innebär att mark inte får bebyggas och att mark inte får anlägga anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

Gemensamhetsanläggning är avsedd för samtliga fastigheter i Kvarteret Manhem.



Figur 3. Gällande detaljplan, Förslag till ändring av Stadsplanen för del av centrum Kv. Midgård m.m., och markerad planområdet med röd streckad linje.

## Övriga planer och beslut

Fastighetsägaren för Manhem 15 ansökte om bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till bostadslägenheter den 23 november 2021. Bygglov för 18 lägenheter på en totalt yta av 1440 m<sup>2</sup> beslutades 27 januari 2022.

Fastighetsägaren för Manhem 15 ansökte om bygglov för inredande av ytterligare två lokaler, gym och solarium samt ändrad användning av kontor till hotell den 4 juni 2021. Bygglov för inredande av ytterligare två lokaler, gym och solarium, om en bruttoarea om 478 m<sup>2</sup> respektive 83 m<sup>2</sup>, samt ändrad användning av kontor till hotell om 410 m<sup>2</sup> bruttoarea, beslutades 25 augusti 2021.

## Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 233), gav den 15 september 2020 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för fastigheten Manhem 15 i syfte att omvandla kontorslokaler till bostäder samt utöka byggrätten för att möjliggöra en tredje våning med bostäder.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 15), beslutade den 18 januari 2022 att ändra inriktning för planuppdrag, dnr: 281/2020 för att kunna tillåta fler användningar i befintlig byggnad samt att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan utifrån ändrad inriktning.

## Bedömning om betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan upprättas eller en ändring av en detaljplan sker ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen.



En undersökning för betydande miljöpåverkan togs fram 2020-11-04. Bedömningen om miljöpåverkan är utformad som en checklista utgående från 4§ MKB förordningen. Resultatet av bedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 5§ miljöbalken behöver upprättas. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning (2020-12-18) att planen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen inte är nödvändig.

I och med att uppdraget ändrande inriktning den 18 januari 2022 har en ny undersökning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Resultatet av bedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 5§ miljöbalken behöver upprättas. Ett särskilt beslut togs i samband med beslut om samråd. För beskrivning om bedömningen se avsnitt *Miljökonsekvenser*.

## Natur

### Vegetation och terräng

Planområdet är idag anspråkstataget och utgörs av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse och asfalterade ytor. Inom planområdet finns det därmed ingen form av vegetation.

Planområdets omgivande marknivåer ligger på cirka + 3,5–5,0 meter över nollplanet.

### Geoteknik

Enligt SGU jordartskarta består marken av postglacial finlera.

Enligt tidigare geoteknisk utredning för kvarteret Manhem från 1967 som utfördes inför byggnation av befintlig bebyggelse, bestod marken av fyllningsjord i ytan. Inom delar av fastigheten Manhem 15 bestod fyllningen av friktionskaraktär och innehåller grus, sand, tegel, sten, block m.m. till i regel 0,3–0,5 meter djup och i några punkter 1–2 meter djup. Inom övrigt område bestod fyllningen i regel av matjord i ytan till 0,2–0,3 meter djup.

Under fyllningen finns det torrskorpelera för hela undersökningsområdet, som går ner till ett djup mellan 1,2–3,2 meter. Under torrskorpeleran följer lös och medelfast lera, som mestadels är gyttjig i övre delen och med en skjuvhållfasthet som varierar mellan 1 -2 t/m<sup>2</sup>. Enligt tidigare utredningen rekommenderades att byggnader på 2–3 våningar grundläggs med betongpålar. För byggnader med 1 våning finns förutsättningar för grundläggning på hel armerad betongplatta om vissa sättningar kan godtas.

Nuvarande bebyggelse inom fastigheten Manhem 15, enligt uppgifter från pålprotokoll, har grundlagts med betongpålar till djup av på 9–13 meter.

Någon geoteknisk utredning har inte utförts i samband med detaljplanarbetet. Kommunen bedömer, med hänsyn till att befintlig byggnad redan är uppförda och att ingen ytterligare belastning med ytterligare våningar tillåts i detaljplanen, att befintligt underlag räcker som underlag i planskedet.

### Radon

Någon markradonundersökning har inte utförts inom planområdet.

### Rekreation

I Köpings kommun finns många fina områden som är viktiga för friluftsliv och rekreation. Kommunen har som mål att alla invånare ska ha tillgång till tätortsnära och lättillgängliga rekreativsområden.



Planområdet ligger på promenadavstånd till Karlbergsskogen, Ällestaskogen och Johannisdal. De tre områden är tätortsnära strövområde med motionsslinga eller spontana stigar. Dessa områden är även utpekade i översiktsplanen som värdefulla områden för friluftslivet och rekreation.

Inne i Köping är Åpromenaden, som angränsar planområdet, en populär promenadsträcka. I kommunens översiktsplan anges att det ska undersökas om det är möjligt att förlänga promenadstråket till Norska hagar, ordna en anslutning från Karlbergsskogen och kanske även nå ut till Lindöberget.

## Hydrologiska förhållanden

Planområdet är bebyggt och avrinning bedöms ske längs med Glasgatan/Tunadalsgatan och sedan vidare mot Köpingsån. Planområdet avvattnas via det kommunala ledningsnätet.

## Grundvatten

Planområdet berörs inte av något gällande vattenskyddsområde. Planområdet ligger utanför föreslagen sekundär skyddszon för Köpings vattentäkt. Planområdet är bebyggt och hårdgjort, vilket innebär att det inte sker någon naturlig infiltration till grundvattnet. Byggnaden är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att näringsbelastningen på det närliggande vattendraget Köpingsån inte ökar.

## Arkitektur

### Stadsbild/Historik

Staden Köping har medeltida ursprung och nämns första gången år 1257. Till en början låg staden endast väster om Köpingsån, men utvidgades under 1550-talet även till området öster därom. Köping var länge en utpräglad trästad av ålderdomlig småstadskaraktär.



Figur 4. Karta över Köping stad år 1876. Kvarteret Manhem är markerad med blå streckad linje.

Under 1800-talet och en bit in på 1900-talet bestod det som idag heter Kvarteret Manhem av flera gårdar: *gård 192* närmast Stora Gatan, *gård 185* som låg på mitten av kvarteret och *gård 186* som låg ut mot det som idag är Torggatan (se figur ovan).

#### *Gård 192*

Inom gård 192, där nuvarande Sparbanken Västra Mälardalen har sina lokaler idag, låg en envåningsbyggnad där Köpings Järn AB flyttade in år 1916. Köpings Järn AB gick i konkurs (i likvidation) år 1923 och övertogs året efter av Larsson & Co. Senare blev herr Larsson ensam ägare av affären men namnet Larsson & Co behölls. När Herr Larsson dog år 1938 drevs affären vidare av Sterbhuset vilket är ungefär samma sak som dödsbo, alltså herr Larssons dödsbo. År 1949–1950 blev Larsson & Co ombildat till handelsbolag som drevs av Larssons dotter fru Margit Svärd. År 1967 köptes hela kvarteret upp av Byggnads AB Anders Diös. Året efter, år 1968, dog fru Margit Svärd och hennes halvsyster fru Karin Ahlander tog över affären. Samma år så flyttade Larsson & Co till Mellangatan 9.

I tvåvåningshuset bredvid Larsson & Co låg JG Anderssons skoaffär och Barngarderoben, vilket var en klädaffär för barn.

I husen bakom envåningsbyggnaden fanns på 1960-talet bland annat ett konditori, Nya konditoriet, som senare flyttade till huset med adressen Torggatan 20.

#### *Gård 186*

Inom gård 186 flyttade år 1916 ett andelsmejeri med namnet Köpings nya mejeri in, men bara fyra år senare år 1920 upphörde mejeriet. I stället flyttade Köpings Metallvarufabrik, Eriksson & Co in samma år, år 1920. Fabriken tillverkade olika metallföremål som exempelvis kokkärn och mjölkkanor för att längre fram under 1960-talet mer vara inriktade på tennfat, mässingsljusstakar och delar till industrin. År 1970 lades verksamheten ner.

Saluhallen som ligger i huset som idag har adressen Torggatan 20 (fastighet Manhem 16) startades 1942 och inrymde 2 charterturister, 3 fiskhandlare, 2 osthandlare och två trädgårdsmästare (frukt, grönsaker och eventuellt blommor).

#### *Varuhusomvandlingen i Köping*

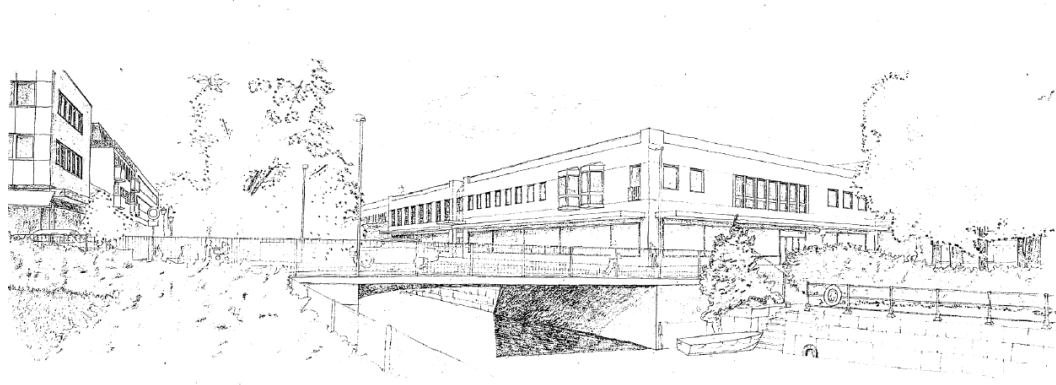
Under 1950- och 60-talet revs många äldre byggnader i centrum och gav plats för nya. Det var såväl bostadshus som affärshus som byggdes i centrala Köping på 1950- och 60-talen. Från 1950-talets smäckra konstruktioner gick utvecklingen under 1960- och 1970-talet mot större, mer kompakta och likartade byggnader, ibland i elementbyggnadsteknik. Den äldre bebyggelsen i centrum var sliten och otidsenlig. Några statliga lån för upprustning fanns inte utan nybyggnad var ett mer ekonomiskt alternativ. Många äldre byggnader revs och istället uppfördes bland annat det nya Domusvaruhuset, varuhuset Epa, Commercefastigheten och nya bostadshus vid Stora gatan - Sveavägen.

Epa öppnade sitt första varuhus i Köping 1951 som var beläget på Stora gatan, fastigheten Njord 7. Den gula tegelbyggnaden ritades av arkitekten Sven Ahlbom i Västerås. Epas nya varuhus som öppnade 1969 inrymde exempelvis stadens första rulltrappa. År 1957 öppnade ett Domusvaruhus i Köping, vilket 1965 ersattes av en större byggnad i korsningen Stora gatan–Glasgatan som angränsar till kvarteret Manhem.

Kvarteret Manhem är i högsta grad påverkad av den varuhusomvandling som skedde under 60–70-talet. När Byggnads AB Anders Diös köpte hela kvarteret Manhem år 1967 revs det. Kvarteret revs i omgångar. Först revs envåningsbyggnaden där Larsson & Co hade sina lokaler och husen precis bakom envåningsbyggnaden, där byggdes det hus som bland annat Sparbanken Västra Mälardalen har sina lokaler i idag. Den 13 december 1970 flyttade apotek

Scheele in i det nybyggda huset. Resterande kvarteret revs i mars 1971 förutom huset med adressen Torggatan 20 (fastigheten Manhem 16), vilket än idag står kvar.

Byggnaderna inom Manhem 15 byggdes i början av 1970-talet. Under slutet av 1980-talet och under 1990-talet så hette gallerian Bågen. Gallerian bytte sedan namn år 2016 till Ågången galleria.



Figur 5. Skiss över Ågången Galleria sett från bron vid Stora gatan. Källa: Bygglövarketivet.

## Bebyggelse

Befintlig byggnad byggdes i början av 1970-talet och byggnaden har använts främst för handelsändamål och kontor. Befintlig byggnad består av två olika huskroppar som är sammanbyggda. Byggnaden mot Torggatan är utformad med mörk tegelfasad, falsat plåttak och röda plåtdetaljer. Byggnaden mot Stora gatan är utformat med ljusare tegel, platt tak och större glaspertier i bottenvåning samt skärmtak.

Befintlig byggnad karakteriseras, likt många andra varuhusbyggnader under 1950–1970-talet, med större byggnadsvolymer, enformiga fasader, större glaspertier i bottenvåning och vinkelräta skärmtak.

I byggnadens bottenvåning ligger idag Ågången Galleria, vilket huserar en rad olika verksamheter som gym, solarium, affärer och restauranger.



Figur 6. Fotografi Ågången Galleria från Stora gatan.

I byggnadens andra våning, inom byggnadskroppen mot Hökartorget, sker det idag en omvandling från kontor till bostadslägenheter (18 st). Inom andra våningen, inom byggnadskroppen mot Torggatan, sker det en omvandling från kontor till lägenhetshotell (18 st).

## Skydd av natur/bebyggelse

### Riksintresse

Enligt 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden ha särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv och därför vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra, skada eller motverka dem.

Planområdet berörs inte av något utpekade riksintresse.

### Naturskydd

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada. Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas.

Planläggningen innebär inte att någon naturmark som omfattas av naturskydd enligt 3 kap. 2–5 §§ och 7 kap. miljöbalken tas i anspråk.

### Artskydd

Enligt artportalen har det inte gjorts några fynd inom planområdet.

Enligt artportalen har ett antal fynd identifierats på andra platser i Köping centrum som exempelvis Tornseglare, Strandskata, Skrattnås, Fiskmåsa, Hornuggla, Spillkråka, Kråka, Entita, Rörsångare, Ärtsångare, Stare, Björktrast, Tallbit och Grönfink.

### Biotopskydd

Planområdet omfattar eller påverkar inga biotopskydd.

### Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, ligger planområdet inom fornlämningsområdet, medeltida kulturlager, stadslager Köping 148:1 (L2003:2640). Fornlämningarna är daterade kring medeltid/nyare tid och handlar om bebyggelselämningar.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploatören skulle påträffa fornlämningar är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen. Markingrepp inom fornlämningsområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Om markingrepp exempelvis schaktning krävs inför nybyggnation ska kontakt tas i god tid med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion för tillståndsprövning.

### Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ miljöbalken gäller strandskydd vid havet, insjöar och vattendrag. För Köpingsån gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddet är upphävt för hela planområdet enligt tidigare detaljplan *Förslag till ändring av Stadsplanen för del av centrum Kv. Midgård m.m.*

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemans-rättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.



Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

## Offentlig och kommersiell service

### Förskola och skola

Närmaste förskola är Fyrklövern på Tunadalsgatan 4–6 på ett avstånd av ca 150 meter. Låg- och mellanstadieskola är S:t Olovsskolan på ett avstånd av drygt 300 meter och högstadieskola Karlbergsskolan på ett avstånd av ca 400–500 meter. Ullvigymnasiet ligger på ett avstånd av ca 1 300 meter, söder om Arbogavägen. För att nå Ullvigymnasiet finns en säker cykelväg med en trafiksäkrad plankorsning med Hultgrensgatan.

### Hälso- och sjukvård

Västmanlands sjukhus och Ullvi-Tuna vårdcentral ligger inom ett avstånd av ca 800–900 meter.

### Handel

Inom byggnaden, inom fastigheten Manhem 15, finns det idag en galleria (Ågången Galleria), där det finns en antal butiker som exempelvis skobutik, frisör, restaurang, solarium och gym.

Planområdet ligger i Köpings centrum med dess utbud av såväl dagligvaruhandel som sällanköpshandel, specialbutiker och restauranger. Planområdet angränsar till Hökartorget, som under sommarhalvåret används för evenemang av olika slag, som musikframträdanden, festivaler, marknader och liknande såväl dagtid som under kvällstid.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Östra Åpromenaden som löper längs med Köpingsån och till Stora gatan som löper igenom centrala Köping. På Torggatan finns det en trappa, som leder

ner till Östra Åpromenaden. Längs med Torggatan finns det trottoarer på båda sidor av vägbanan.

Det finns goda förutsättningar för cykel, då gång- och cykelbana finns i närområdet. En del av Stora gatan och Glasgatan är också förbjuden för motortrafik till förmån för oskyddade trafikanter. Det finns därmed goda förutsättningar för gångtrafik till och från planområdet.

### Kollektivtrafik

Köpings kommun saknar kollektivtrafik i tätorten. För kollektiv transport i Köpings tätort finns en flexlinje för bokning av resor. Närmast hållplats, Hökartorget, finns på Glasgatan cirka 50 meter från planområdet.

### Gator och biltrafik

Kvarteret Manhem angränsar till Torggatan och Glasgatan, vilket är kommunala gator som har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Infart till parkeringsgarage i grannfastigheten, Manhem 13, och lastkajen sker från Glasgatan.

### Parkering

Parkering som fastigheten Manhem 15 har tillgång till ligger i parkeringsgaraget som är beläget i grannfastigheten Manhem 13. Infart till parkeringen sker från Glasgatan via den gemensamma ytan (fastighet Manhem 17). Fastigheten Manhem 15 har 19 bilparkeringar i parkeringsgarage till sitt förfogande.

Fastigheten Manhem 15 har även ett avtal om parkeringsköp med kommunen. Enligt den har Manhem 15 tillgång till ca 35 parkeringar inom allmän plats.

Allmän cykelparkering finns i centrum, längs med Stora gatan och Glasgatan.

### Tillgänglighet och friyta

Tillgängligheten till fastighet är god för personer med funktionsvariation och oskyddade trafikanter. Det finns tillgängliga entréer vid Torggatan och Stora gatan. Det finns även mindre entré mot Östra Åpromenaden.

Tillgång till ytor för lek och utevistelse i anslutning till bostaden är viktigt var man än bor i kommunen. Vid nybyggnation avsätts dessa friytor i första hand på kvartersmark för att säkerställa behovet av närhet till funktioner som ger livskvalitet i vardagslivet. Generellt hänvisas det till de allmänna kraven och riktlinjerna i plan- och bygglagen samt i Boverkets byggregler (BBR) för hur friytor ska anordnas.

I planområdet saknas i stort sett möjlighet att anordna friytor. Planområdet ligger dock centralt och det finns goda möjligheter till friytor i närheten av planområdet. Inom fastigheten Manhem 15 finns det friytor på andra våningen i form av takterrasser. Inom byggnadsdelen som vetter mot Torggatan finns den större takterrass som kan göras om till en friyta för bostäderna.

## Teknisk försörjning

### Dricks-, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för Vatten- och avlopp. Fastigheten är idag ansluten till kommunala vatten-, avlopp och dagvattennätet.

### Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet, Västra Mälardalens Energi & Miljö AB

## Renhållning

VafabMiljö kommunalförbund ansvarar för all avfallshantering i Köpings kommun. Närmaste återvinningsstation finns vid Tunadalsgatan (Tunadalspakeringen) drygt 150 meter norr om planområdet. Närmsta återvinningscentral (ÅVC) finns vid Himmetavägen (Återbruket) drygt 3,2 meter norr om planområdet. Där kan privatpersoner och företagare avlämna i stort sett alla typer av avfall som uppstår i hushållet eller i verksamheten.

## El, tele, fiber och bredband

Planområdet är anslutet till Skanovas telenät och till Mälarenergi elnät.

## Räddning

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

## Hälsa, säkerhet och miljö

### Översvämning

Planområdet ligger inom beräknat högsta flöde från Köpingsån. Enligt MSB översvämningsskartering av Köpingsån ligger planområdet ligger utanför 200-års flödet som har klimatanpassats för den flödessituation som förväntas gälla vid slutet av seklet (se figur nedan).



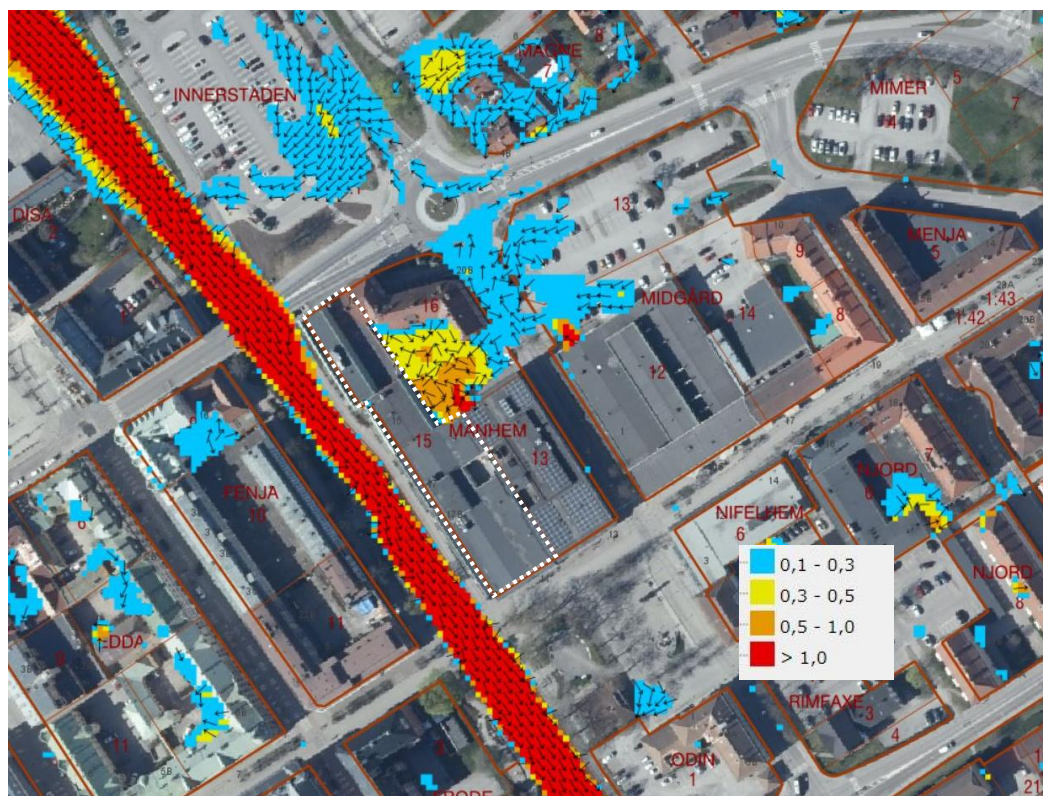
Figur 7. Översvämningsskarta från MSBs översvämningsskartering av Köpingsån. Kartan visar ett 200-årsflöde med klimatanpassning.

Enligt inmätning ligger marknivån intill byggnaden mellan + 5,09–5,49 meter och Köpingsån ligger på cirka + 2,0 meter. Vid ett 200-års flöde, klimatanpassat, ligger nivån i Köpingsån på 3,1 -3,3 meter. Bedömningen är att befintlig byggnad ligger på betryggande nivå över Köpingsån. Det föranleder därmed ingen risk för översvämning från Köpingsån med hänsyn till klimatförändringen med ökad nederbörd och ändrade flödesnivåer.

Enligt skyfallsskartering vid ett 100-årsregn (med en klimatfaktor på 1,25 enligt rekommendationer från P110 Svenskt Vatten) för Köping, har ett potentiellt riskområde



med stående vatten vid infarten till parkeringsgaraget i angränsade fastighet Manhem 13 och vid det gemensamma lastkajsområdet. Inom området bedöms det enligt skyfallskarteringen bli ett djup 0,1–1,0 meter. Ett genomförande av detaljplanen avser inga förändringar inom detta område och det har inte heller funnits några rapporterade problem angående översvämning i detta område.



Figur 8. Skyfallskartering. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

### Förorenad mark

Fastighet Manhem 15 är identifierad som potentiellt förorenat område (EBH) men ej riskklassad. Fastigheten bredvid Manhem 13 är även identifierad som potentiellt förorenat område (EBH) men ej riskklassad.

Naturvårdsverkets lista med olika branscher som bedöms kunna orsaka föroreningar i mark, vatten eller sediment har delats in i olika prioriteringsklasser som kallas branschklasser (BKL). Vilken BKL en bransch har tilldelats beror på hur stor risk för förorening branschen i helhet har bedömts utgöra. Det betyder att branschklassen är gemensam för alla verksamheter inom respektive bransch och endast utgör en första generell indelning. Branschklasserna är uppdelade från 1 till 4, där 1 innebär högst prioritering och 4 lägst prioritering.

De två identifierade potentiellt förorenade områdena är klassade som Övrigt BKL 4. Enligt miljöenhetens uppgifter har det inom fastigheten Manhem 13 tidigare funnits ett fotocenter kallat "Arboga Fotocenter". Enligt inspektionsrapport från 2008 användes fixerlösning och olika framkallningsvätskor som förvarades i skåp i avloppslös lokal. Farligt avfall förekom, filmavfall, förbrukad fix, framkallningsvätska, elektronikprodukter. Avfall hämtades av avfallsbolag och viss transport av farligt avfall var anmält och transporterades av verksamheten själv. Enligt uppgifter upphörde verksamheten runt 2010–2011. Enligt miljöenhetens uppgift har PCB-frågor och sanering förekommit på fastigheten Manhem 13.



Miljöenheten har för närvarande inga närmare uppgifter om vilken (miljöfarlig) verksamhet som har bedrivits på Manhem 15. Manhem 15 är klassad som branschklass 4 enligt utdraget från EBH-stödet. ”Övrigt BKL 4” utgör objekt som inte passar under någon annan bransch, och endast en enkel bedömning av risk avgör vilken branschklass som anges.

Med hänsyn till att det idag inte finns någon miljöfarlig verksamhet inom Manhem 15 och att den är klassad som ”Övrig BKL 4”, är den samlade bedömningen att det är en låg risk för förorening. Bedömning är att det inte finns någon betydande risk för människors hälsa och miljö som föranleder några skyddsåtgärder i detaljplanen.

Ansvaret för förorenade områden regleras i Miljöbalken 10 kap 11§, som anger att den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

### Ras- och skredrisk

Planområdet ligger i anslutning till Köpingsån och delar av planområdet är utifrån jordart och lutning klassat av SGU som ett aktsamhetsområde för skred. I SGU:s kartering är det främst grannfastigheterna som är utpekade. I den stabilitetskartering som gjordes över Köpings kommun av MSB (2018) konstateras att det aktuella området utifrån de undersökningar som finns inte kan klassas som tillfredställande stabilt.

Den översiktliga stabilitetskartering som MSB tagit fram med hjälp av Golder ger inga exakta svar om skredrisken. Karteringsmetodiken som används är översiktliga metoder av jordarter och marklutning för att hitta områden där det teoretiskt kan finnas förutsättningar för ras och skred. Fältinsatser och beräkningar har sedan genomförts för att översiktligt klarlägga de rådande stabilitetsförhållandena. Om det inte är möjligt att klarlägga stabilitetsförhållandena med hjälp av den överslagsberäkning som utförts tillhör marken kategorin ”Område som översiktligt inte kan klassas som tillfredsställande stabilt eller område som är otillräckligt utrett”.

Golder som utfört utredningen på uppdrag av MSB framhöll till Köpings kommun att det inte är någon akut skredrisk någonstans i de utredda områdena. Enligt Golder anges en värde/säkerhetsfaktor på 1,5 för att säkert kunna säga att marken är stabil. Eftersom detta inte är en detaljerad utredning utan bara en översiktlig, så har rapporten utgått från säkerhetsfaktor 2,0 som gräns för att friklassa marken som stabil.

Värdet vid aktuell punkt i åkanten utanför kv. Manhem ligger på 1,8. Enligt SMHI Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys (2012) är planområdet inte heller utpekade med potentiellt ras- och skredrisk. Nuvarande bebyggelse inom fastigheten Manhem 15, enligt uppgifter från pålprotokoll, har grundlagts med betongpålar. Kommunen bedömer, med hänsyn till att befintlig byggnad redan är uppförd och ingen ytterligare belastning med ytterligare våningar tillåts i detaljplanen, att det inte råder någon ras- eller skredrisk. Bedömningen grundar sig även på att det inte har förekommit några sättningar eller sprickor i marken längs med Östra Åpromenaden.

### Buller

Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljökvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljökvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö. En del av miljökvalitetsmålet precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer såsom trafikbuller. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljökvalitetsmålet.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

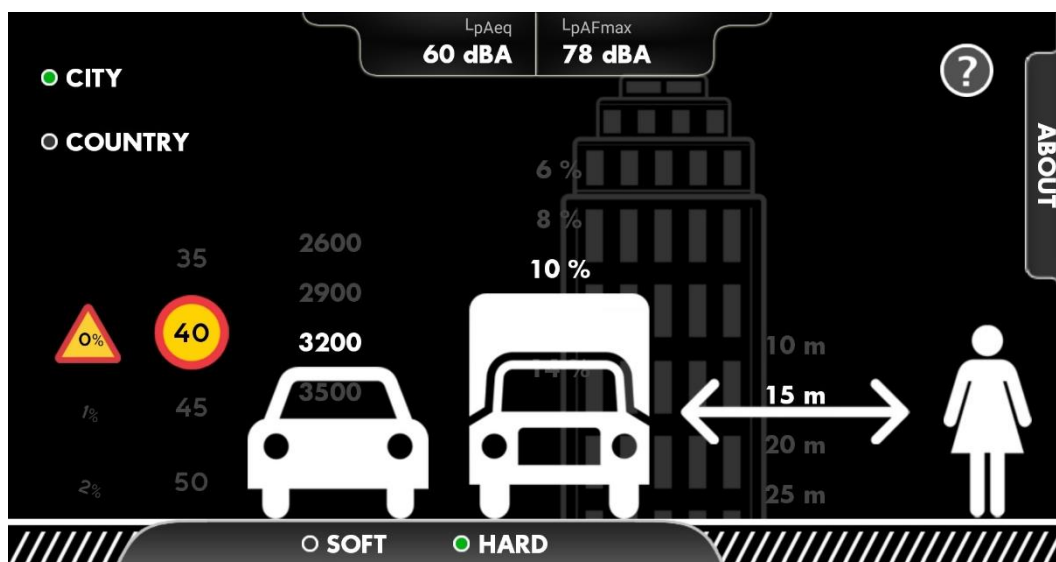
Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Det har gjorts trafikmätningar 2021 (29 september – 7 oktober) vid Stora torget, ca 150 meter från Torggatan vid planområdet (Galleri Ågången). Det finns en korsningspunkt mellan Stora torget och Torggatan. Enligt kommunens bedömning tar den största delen av trafiken och fortsätter på Torggatan istället för att vika av mot Barnhemsgatan/Östra Långgatan. Om man gör ett antagande att cirka 80 % av all trafik fortsätter på Torggatan ligger trafikmängden år 2021 på cirka 3000 trafikrörelser per dygn beräknat på årsdygnsmedelvärdet (ÅDT) och där andelen tung trafik är på 10 % dvs. 300 fordon.

För att få en indikation på ljudnivån utomhus har det gjorts en bullerberäkning med applikationen Nordic Road Noise. Bullerberäkningen, utifrån trafikmätningar 2021, indikerar bullernivån för ekvivalent ljudnivå ligger på 60 dBA och för maximal ljudnivå på 78 dBA vid 15 meter från Torggatans vägmitt. Byggnaden är idag placerad 10 meter från vägmitt och därmed klaras inte riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad.



Figur 9. Bullerberäkning nuläge.

## Miljö kvalitetsnormer

### Vattenkvalitet

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

Planområdet berör ytvattenförekomsterna Köpingsån och Mälaren. För ytvattenförekomsten Köpingsån: mellan "Djuphamnen" och sammanflödet Kölstaån/Valstaån och Mälaren-Köpingsviken har otillfredsställande ekologisk status. Den uppnår ej heller god kemisk status även med de nationella undantagen för bromerade difenyleter och kvicksilver eftersom sedimenten har höga halter av TBT och antracen.

### Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplaneläggning. I Köping visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljö kvalitetsnormerna uppnås. Halterna är också sådana att de inte riskerar att överskridas av planläggningen.

### Omgivningsbuller

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

Planläggningen kan innebära en viss ökning av trafiken men inte i en sådan utsträckning att bullersituationen i området försämras.

### Farligt gods

Planområdet angränsar inte till någon rekommenderad led för farlig gods. E18 och Bergslagsvägen (v 250) är utpekade som primär väg för farlig gods.

## Räddning

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

Gatunätet möjliggör räddningsinsats. Räddningsväg ska säkerställas i genomförandet i samråd med Räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.



# Beskrivning av detaljplanen

## Gestaltning/utformning

### Bebyggelse

Inom befintlig byggnadsvolym möjliggör detaljplan för centrumverksamhet [C] och bostadsändamål [B].

Syftet med markanvändningen *Centrum* [C] är att ge planmässiga förutsättningarna för att inrymma en mångfald verksamheter som hör hemma i ett centralt stadskvarter. Med användningen *Centrum* avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I användningen ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom *Centrum* medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen *Vård*.

Detaljplanen möjliggör även bostadsändamål och syftet är att ge planförutsättningar för att inrymma bostäder inom andra våningen, liksom flera av kvarteren i centrala Köping. Med användning *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Inom andra våningen tillåts med markanvändningen *Centrum* [C] även boende med tillfällig karaktär som hotell, lägenhetshotell, vandrarhem etc.

I användningen *Bostäder* ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

I syfte att skapa förutsättningar för levande bottenvåning tillåts det inte bostäder i bottenvåning utan endast centrumverksamhet. Detta regleras med bestämmelsen [S<sub>1</sub>] – *Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet*. Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för levande bottenvåning med publika verksamheter som affärer, restauranger, gym, bibliotek osv., vilket bidrar till att skapa ett attraktivt stadskvarter med god tillgång av kommersiell och kommunal service.

Högsta nockhöjd regleras till 9 meter. Bestämmelsen om nockhöjd utgår från befintlig bebyggelse, vilket innebär att detaljplanen inte tillåter en ytterligare våning. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Vid en eventuell ombyggnation ska uppstickande delar ovanför konstruktionen som exempelvis ventilationstrummor, skorstenar, antenner, master och hisschakt etc. placeras på mitten av taket och ej synlig från marken.

## Skydd av bebyggelse

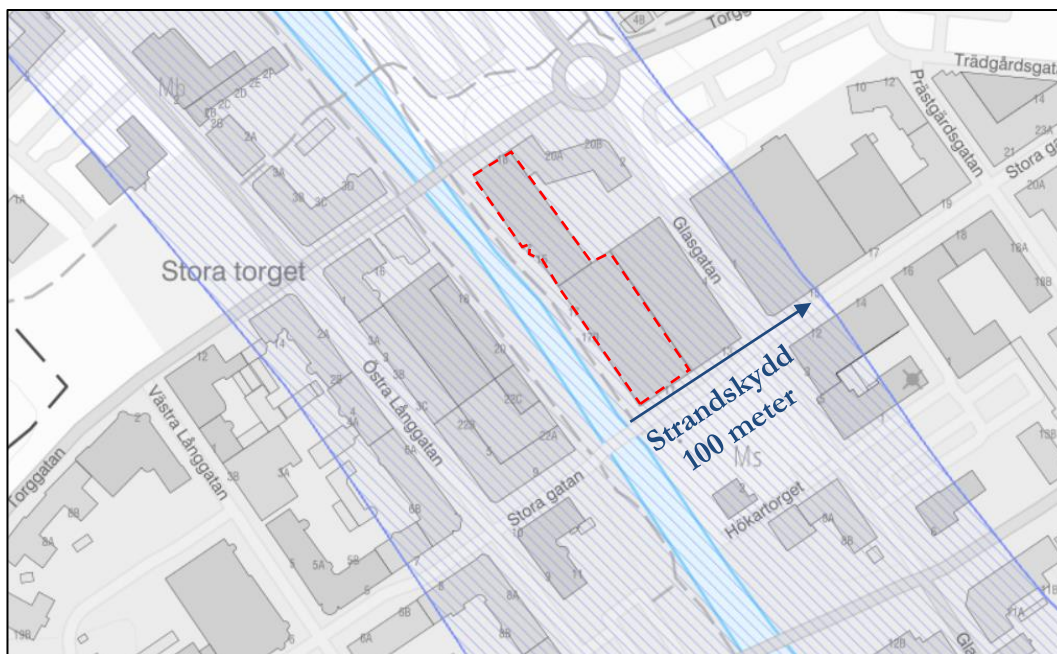
I detaljplanen införs inget rivningsförbud eller skydds- och varsamhetsbestämmelser gällande kulturmiljö. Fastigheten Manhem 15 är inte utpekad i kommunens arkitekturguide från 2014. Arkitekturguiden baseras i huvudsak från samhällsbyggnadsnämndens arkiv och Köpings museum. Under 1970-talet gjordes en kulturhistorisk byggnadsinventering i Köping. Den låg till grund för rapporten Kulturhistoriskt intressanta byggnader i Köpings tätort, som godkändes av kommunfullmäktige 1987-06-2. Kommunen har bedömt att byggnaden inte har av särskilt värdefull kulturmiljö

Vid bygglov för ändring av byggnaden ska enligt plan- och bygglagen 8 kap 17 § alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara.

## Skydd av natur

### Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd från Köpingsån om 100 meter. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt i beslut 1999-06-04. I och med att en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet.



Figur 10. Strandskydd 100 meter om Köpingsån. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för den berörda kvartersmarken. I detaljplanen avses att upphäva strandskyddet med avseende på 18 c § punkt 1, då hela fastigheten redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att strandskyddets syften saknar betydelse. Östra Åpromenaden påverkas inte av detaljplanen och ett upphävande av strandskyddet för befintliga byggnader bedöms därmed inte försämra allmänhetens tillgång till strandområdet. Ett upphävande av strandskyddet regleras med [a<sub>1</sub>] på plankartan.

### Fornlämning

Fastigheten ligger inom fornlämningsområde för Köpings stad L2003:2640.

Avsikten med detaljplanen är att medge en ändrad användning av befintlig byggnad. Om markingrepp exempelvis schaktning krävs inför en eventuell framtida nybyggnation ska kontakt tas i god tid med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion för tillståndsprövning.

## Trafik

### Gator och biltrafik

Detaljplanen påverkar inga förhållanden för befintlig gatustruktur. Planen kan innebära en marginell ökning av biltrafik till och från planområdet i och med att detaljplanen möjliggör ytterligare bostäder inom fastigheten.

### Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen påverkar inga förhållanden för befintlig gång- och cykeltrafik. Det bedöms finnas goda möjligheter för gång- och cykeltrafikanter att ta sig till och från planområdet.

### Parkering

Parkering som fastigheten Manhem 15 har tillgång till ligger i parkeringsgaraget som är beläget i grannfastigheten Manhem 13. Infart till parkeringen sker från Glasgatan via den gemensamma ytan (fastighet Manhem 17). Fastigheten har rådigheten över 19 bilparkeringar i parkeringsgaraget.

Vid tillskapade av ytterligare bostäder bör man i väntan på riktlinjer för parkeringsnorm i Köping, utgå från parkeringstal på 1,0 bilparkering per bostad. Parkeringsbehovet för bilar och cyklar ska beaktas i framtida bygglovsprövning.

Parkeringsbehovet för centrumverksamheten har bedömts klaras inom närliggande parkeringsplatser. I centrum finns det god tillgång till parkering som exempelvis Tunadalsparkeringen och Midgårdsparkeringen. Fastighetsägaren för Manhem 15 har även ett ”parkeringsköp” av kommunen och enligt det har fastigheten Manhem 15 tillgång till ca 35 parkeringsplatser inom allmän plats. Allmän cykelparkering för centrumverksamheten finns i centrum, längs med Stora gatan och Glasgatan.

## Teknisk försörjning

### Vatten- avlopp- och dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Byggnaden är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Det saknas förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten. Anslutning sker till det kommunala dagvattensystemet.

### Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet, Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

### Renhållning

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten eller på annat sätt inom kvarteret.

För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon med mera bör råd och anvisningar följas enligt Arbetsmiljöverkets krav samt Avfallsplan 2020–2030 framtagen av VafabMiljö. 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.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

## El, tele, fiber och bredband

Fastigheten är anslutet till Skanovas telenät och till Mälarenergi elnät.

## Räddning

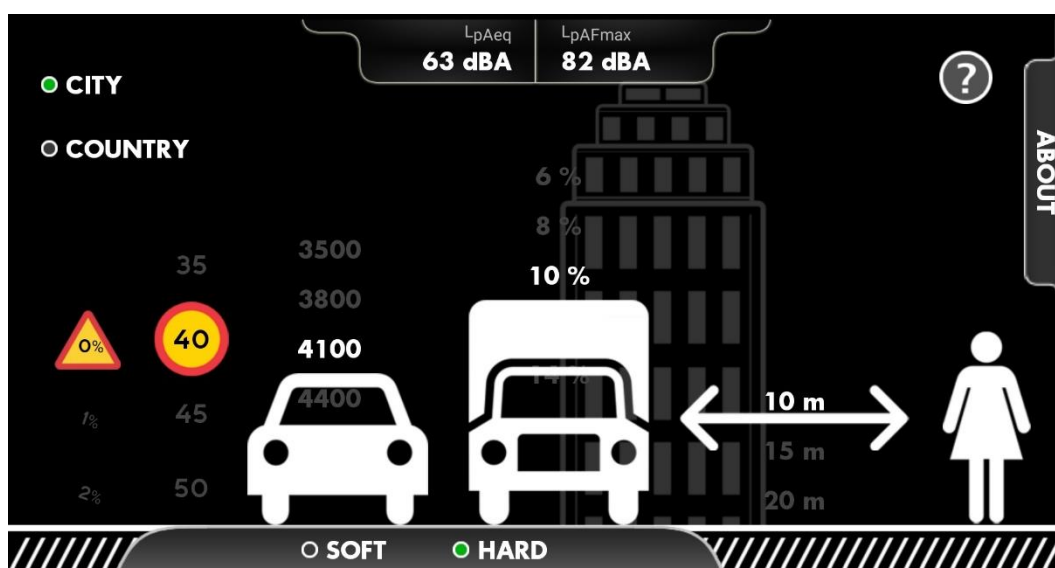
Gatunätet möjliggör räddningsinsats. Räddningsväg ska säkerställas i genomförandet i samråd med Räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

## Hälsa, säkerhet och miljö

### Buller

Det har gjorts trafikmätningar 2021 (29 september – 7 oktober) och vid planområdet bedöms trafikmängden år 2021 ligga på cirka 3000 fordon ÅDT och där andelen tung trafik är på 10 % dvs. 300 fordon. Trafikmängderna har räknats upp till prognosår 2040 med 1,29 % per år för personbilstrafiken och med 1,5 % för den tunga trafiken. Uppräkningen baseras på Trafikverkets trafikprognos Trafikuppräkningsstal för EVA och manuella beräkningar 2014-2040-2060. Det innebär att vid 2040 beräknas trafikmängden fordon vara cirka 4000 fordon ÅDT.

För att få en indikation på ljudnivån utomhus har det gjorts en bullerberäkning med applikationen Nordic Road Noise. Bullerberäkningen, prognosår 2040, indikerar bullernivån för ekvivalent ljudnivå är 63 dBA och för maximal ljudnivå är 82 dBA vid 10 meter från Torggatans vägmitt. Byggnaden är idag placerad 10 meter från vägmitt och därmed klaras inte riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad. Bedömningen är dock att riktvärdet på 65 dBA klaras för byggnaden.



Figur 11. Bullerberäkning prognosår 2040.



I och med att riktvärdet på 60 dBA inte uppfylls, men att 65 dBA uppfylls innebär det att lägenheter som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. I detaljplanen säkerställs det därmed med bestämmelsen [s2] – *För bostäder mot Torggatan som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida.*

Inom fastigheten Manhem 15 finns det möjlighet till gemensam uteplats i form av takterrass. Där uteplats anordnas i anslutning till bostaden får trafikbuller vid uteplatsen högst uppnå 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Om uteplats ska anordnas i anslutning till bostaden, ska den placeras så att gällande riktvärden uppnås.

## Miljö kvalitetsnormer

### Vattenkvalitet

Planområdet berör ytvattenförekomsterna Köpingsån och Mälaren.

Ytvattenförekomsten Köpingsån: mellan "Djuphamnen" och sammanflödet Kölstaån/Valstaån och Mälaren-Köpingsviken har otillfredsställande ekologisk status. Den uppnår ej heller god kemisk status även med de nationella undantagen för bromerade difenyleter och kvicksilver eftersom sedimenten har höga halter av TBT och antracen.

Planområdet är anslutet till det kommunala avloppsledningsnätet och spillvattnet kommer att renas på ett betryggande sätt innan det når Köpingsån. Ett plangenomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status.

### Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överskrids vid detaljplaneläggning. I Köping visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljö kvalitetsnormerna uppnås. Halterna är också sådana att de inte riskerar att överskridas av planläggningen.

### Omgivningsbuller

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

Planläggningen kan innebära en marginell ökning av trafiken men inte i en sådan utsträckning att bullersituationen i området försämras (se avsnittet buller).

### Fisk-och musselvatten

Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Avlopps- och dagvatten kommer omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipienten.

# Konsekvenser

## Miljökonsekvenser

### Bedömning om miljöpåverkan/miljökonsekvensbeskrivning

Vid planläggning ska kommunen enligt 6 kap. miljöbalken bedöma ifall planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En bedömning görs inledningsvis för att avgöra om konsekvenser i miljön kan antas bli betydande och därmed behöver utredas och beskrivas.

En inledande undersökning har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen den 2020-11-04, där bedömningen har gjorts att ett genomförande av planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning (2020-12-18) att detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen inte är nödvändig.

I och med att uppdraget ändrande inriktning den 18 januari 2022 har en ny undersökning tagits fram. Resultatet av bedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 5 § miljöbalken behöver upprättas. Ett särskilt beslut togs i samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. Den uppdaterade undersökningen samråds med Länsstyrelsen, enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken, under samrådstiden.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luftkvalitet

Ett genomförande av denna plan bör inte kunna påverka luftkvaliteten i den grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

### Vattenkvalitet

Ett genomförande av denna plan bör inte kunna påverka vattenkvaliteten i den grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

### Riksintresse/naturskydd

Ett genomförande av denna plan påverkar inga riksintressen.

### Naturmiljö

Ett genomförande av denna plan påverkar inte naturmiljön.

## Ekonomiska konsekvenser

### Kostnader

Arbetet med detaljplanen innebär en kostnad för kommunen vilken bekostas av fastighetsägaren, vilket reglerats i ett planavtal.

## Sociala konsekvenser

Planen bedöms inte få några påtagliga sociala konsekvenser då dess huvudsakliga syfte är att möjliggöra en mer flexibel användning av befintlig byggnad. Fastigheten används redan för bostadsändamål och handel.

## God bebyggd miljö

Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter och bostäder i nära anslutning till kollektivtrafik och andra nödvändiga funktioner som möjliggör till ett bilfritt leverne, eller ett mer begränsat bilanvändande. Planen medför en positiv effekt för det nationella miljömålet en god bebyggd miljö, då planen bidrar till en resurs- och yt-effektiv bostadsutveckling, utan att negativt påverka något av de andra miljömålen.

## Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planens innebär en marginell ökning av trafikmängden. Planområdet påverkas av trafikbuller från Torggatan i sådan stor utsträckning att riktvärdet på 60 dBA inte uppnås. Bedömningen är dock att 65 dBA uppnås och att marken är lämplig för bostäder, så länge lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> minst har hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida.

## Barnperspektiv

Detaljplanen tar ingen ny mark i anspråk. Vattenkontakten till Köpingsån och Åstråket kommer fortsättningsvis att finnas kvar och vara tillgänglig för allmänheten.

Tillgängligheten till fastigheten är god för personer med funktionsvariation och oskyddade trafikanter. Det finns tillgängliga entréer vid Torggatan och Stora gatan. Det finns även mindre entré mot Östra Åpromenaden. Ur barnperspektiv har planområdet en god tillgänglighet, då det finns säkra gång- och cykelvägar till byggnaden.

Tillgång till ytor för lek och utevistelse i anslutning till bostaden är viktigt var man än bor i kommunen och speciellt ur ett barnperspektiv. I planområdet saknas i stort sett möjlighet att anordna goda ytor för lek och utevistelse. Planområdet ligger dock centralt och det finns goda möjligheter till ytor för lek och utevistelse i närheten av planområdet.

Området förbinds redan idag med gångväg till recentrum, där man med buss och tåg kan ta sig till städer som exempelvis Västerås, Örebro och Arboga.

## Tillgänglighet och friyta

Köpings kommun ska verka för att äldre människor och personer med fysiska begränsningar får möjlighet till en aktiv och meningsfull boendelivsstil. Bedömningen är att tillgängligheten är god till planområdet/byggnaden.

Planområdet ligger centralt och det finns goda möjligheter till friytor i närheten av planområdet. Det bedöms vid en omvandling av bostäder inom våning 2 finnas möjlighet till friyta i form av takterrass. Det innebär att det finns möjlighet att de allmänna kraven och riktlinjerna i plan- och bygglagen samt i Boverkets byggregler (BBR) för friytor kan uppnås. Det är vid framtida bygglov som det kommer ställas krav på mer i detalj hur friytan ska anordnas.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (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.

### Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Exploatören är ansvarig för planens genomförande och utbyggnad inom kvartersmark

### Avtal

Inga avtal krävs för detaljplanens genomförande.

### Tillståndsprövning och dispenser

Detaljplanens genomförande kräver ingen dispens.

Om markingrepp skulle bli aktuellt exempelvis inför nybyggnation ska kontakt tas i god tid med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion för tillståndsprövning.

## Tekniska frågor

### Vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber

#### Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för dricks-, spill och dagvatten. Vid förändring av vatten-, spill och dagvattenhanteringen ska det ske i kommunikation med exploatören och Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME).

#### Fjärrvärme och el

Planområdet är anslutet till Mälarenergi elnät AB och Västra Mälardalens Energi fjärrvärme. Vid behov av ändring av elanslutningar till fastigheten behöver fastighetsägare ta kontakt med Mälarenergi elnät AB.

#### Fiber (och tele)

Planområdet är anslutet till Skanovas telenät.

#### Brandpost

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

#### Trafikåtgärder

Detaljplanens genomförande avser ingen nyanläggning eller ombyggnation av gator eller tillfarter.

## Ekonomiska frågor

För detaljplanens genomförande krävs inga fastighetsbildningsåtgärder. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmarken bekostar exploatören.

Exploatören bekostar eventuell flytt eller ombyggnation av VA, fjärrvärme, tele-, fiber- eller elledningar.

### Avgifter

Avgift för detaljplanen regleras i planavtal, undertecknat 2021-02-19. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Eventuella avgifter för anslutning till el, fjärrvärme, fiber, och VA-försörjning tas ut enligt gällande taxor.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Ledningsrätt och servitut

Fastigheten Manhem 15 har förmån av ett avtalsservitut avseende nedfartsväg, vilket belastar fastigheten Manhem 13.

Manhem 15 belastas av ett officialservitut avseende fjärrvärmeledning till förmån för Eldaren 2.

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

Ett genomförande av detaljplan påverkar inte befintliga ledningsrätter eller servitut.

### Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Fastigheten Manhem 15 har andelar i gemensamhetsanläggningen Manhem GA:1 där även Manhem 13 och Manhem 16 har andelar. Gemensamhetsanläggningen avser gemensam angöringsgata med tillhörande parkeringsplatser.

Ett genomförande av detaljplan påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.

### Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs inga fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar fastigheten Manhem 15.

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

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen  
Planchef

André Berggren  
Planhandläggare