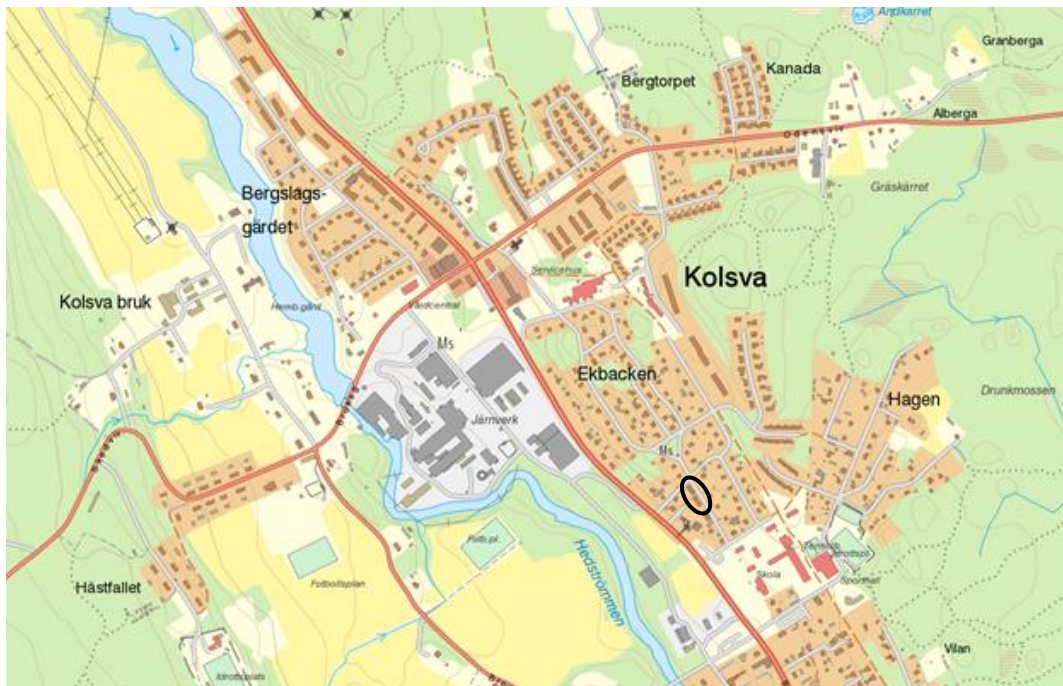


Detaljplan för Ekbacken 2:3 m.fl.

Kolsva, Köpings kommun



Planbeskrivning

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad AB och samhällsbyggnadsförvaltningen den 1 juli 2019
Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 28 maj 2020
Fick laga kraft den 26 juni 2020

Innehåll

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Inledning | 3 |
| Syfte och huvuddrag | 3 |
| Handlingar | 3 |
| Planförfarande | 3 |
| Preliminär tidplan | 3 |
| Medverkande | 3 |
| Förutsättningar | 4 |
| Plandata | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Befintliga förhållanden | 5 |
| Arkitektur | 6 |
| Skydd av natur/arkitektur | 8 |
| Trafik | 8 |
| Teknisk försörjning | 10 |
| Hälsa, säkerhet och miljö | 10 |
| Planförslag | 12 |
| Teknisk försörjning | 14 |
| Konsekvenser | 16 |
| Miljökonsekvenser | 16 |
| Sociala konsekvenser | 16 |
| Ekonomiska konsekvenser | 17 |
| Genomförande | 18 |
| Organisatoriska frågor | 18 |
| Tekniska åtgärder | 18 |
| Ekonomiska frågor | 18 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 19 |

Inledning

Syfte och huvuddrag

Köpings kommun äger en bostadsfastighet i Kolsva. De byggnader som står på fastigheten byggdes som pensionärsboende på 1960-talet och är i stort behov av upprustning. För att möjliggöra för utveckling av bostäderna på fastigheten tas nu en ny detaljplan fram.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för mer moderna bostäder inom fastigheten. Nya bostäder ska utformas med hänsyn till områdets småskalighet och dess karaktär när det gäller skala och gestaltning.

Detaljplanen möjliggör också för att felaktiga fastighetsgränser och äldre plangränser runt fastigheten kan ändras och anpassas till rådande förhållanden.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet:

- Antikvarisk förundersökning för Ekbacken 2:3, Västmanlands läns museum, kulturmiljörapport 2019.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. 6–37 §§ plan- och bygglagen.

Preliminär tidplan

| | |
|------------|------------------------------|
| Samråd | september 2019 |
| Granskning | december 2019 – januari 2020 |
| Antagande | maj 2020 |

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av WSP Samhällsbyggnad AB på uppdrag av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun.

Följande kommunala förvaltningar har medverkat i arbetet:

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan-, mark- och bygglovsfrågor

Miljöfrågor

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB

VA-frågor, gata, park

Förutsättningar

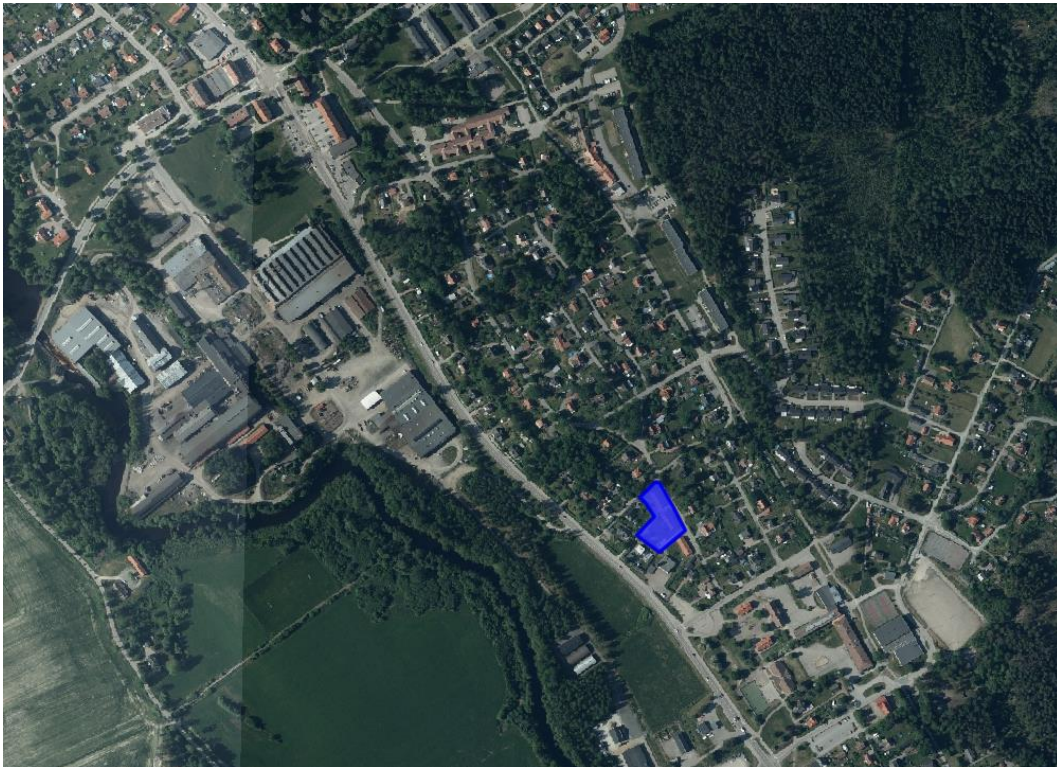
Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastighet Ekbacken 2:3, del av Ekbacken 1:1 och Ekbacken 1:5 i Kolsva tätort.

Ekbacken 2:3 är en bostadsfastighet, belägen i befintligt bostadskvarter utmed Uno Lindbergs gata, norr om Malmaskolan i Kolsva.

Ekbacken 1:1 och 1:5 utgör delar av Uno Lindbergs gata.



Figur 1 Flygbild över del av Kolsva, planområdet visas med blå markering. Källa: Lantmäteriet 2019.

Planområdet omfattar cirka 3 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Ekbacken 2:3 ägs idag av Köpings kommun. Köpings kommun är ägare till Ekbacken 1:1 och Ekbacken 1:5

Tidigare ställningstaganden

Politiska ställningstaganden

I ett av kommunens tre målområden 2020–2027, ”Vi växer med ansvar” beskrivs att *”Vi skapar attraktiva, trygga och inspirerande boendemiljöer där våra invånare trivs och mår bra. Där det finns förutsättningar för en meningsfull fritid och där den stadsnära naturen och parkerna bidrar till livskvalitet. När kommunen växer skapas nya möjligheter till ekonomisk tillväxt. Här utvecklas hela kommunen tillsammans.”* Målet är att kommunen skapar förutsättningar för fler bostäder och arbetar för en trygg och attraktiv livsmiljö. Kommunen ska även arbeta aktivt för en hållbar miljö och minskad klimatpåverkan.

Översiktsplan

I *Köping i framtiden, Översiktsplan för Köpings kommun (2012)* ingår planområdet som befintligt bostadsområde för småhus i del av Kolsva tätort.

I översiktsplanen konstateras att efterfrågan på bostäder är liten i Kolsva men att beredskap ska finnas för förtätning med tillgängliga lägenheter för äldre och funktionshindrade.

Detaljplan

För huvuddelen av aktuellt område gäller *Stadsplan för fastigheten Kolsva Öster 1:89 m.fl. (Höglunda)* som vann laga kraft 1966-10-04. Planen möjliggör att fastigheten används för bostadsändamål i radhus om max två våningar. Marken utanför befintliga byggnader är prickad i planen, vilket betyder att den inte får bebyggas. Gällande plan försvårar därmed all om, ny och tillbyggnad inom fastigheten.

Uno Lindbergs gata är utlagd som allmän plats gata. Plangränsen för den gällande planen från 1966 går mitt i Uno Lindbergs gata. Östra delen av gatan och området öster om den omfattas av *stadsplan för centrala Kolsva* från 1958. Även i denna plan är Uno Lindbergs gata utlagd som allmän plats gata.

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (Ks au § 145) beslutade den 21 maj 2019 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att inleda detaljplanearbetet för Ekbacken 2:3 m.fl. i Kolsva, Köpings kommun.

Bedömning om miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. MB kräver att en strategisk miljöbedömning måste göras. Länsstyrelsen i Västmanlands län meddelar efter samråd om bedömning om miljöpåverkan, att de delar kommunens bedömning-

Befintliga förhållanden

Natur

Planområdet består till huvudsak av hårdgjorda parkeringsytor och klippta gräsytor med inslag av buskar och planteringar. Det finns inga utpekade naturvärden inom eller i nära anslutning till planområdet.

Cirka 500 meter öster om planområdet finns det tätortsnära rekreations- och strövområdet Östra Guttsta. Ekbackens naturnära läge ger god tillgång till miljöer för lek och utvistelse och de används av såväl allmänhet som av skolan.

Geoteknik

SGU:s översiktliga jordartskarta (1:100 000) visar att marken i och kring planområdet består av sandig morän.

Dagvatten

I Lars Uno Lindbergs väg finns allmänna ledningar för dagvatten. Idag tas dagvattnet emot i det allmänna underjordiska ledningsnätet som leds till Hedströmmen.

Området består till lika del av hårdgjorda ytor och gräsbeklädd mark. Planområdet avvattnas idag genom dagvattenbrunnar och ledningar i mark. En del av dagvattnet infiltreras på platser med mer genomsläpplig mark.

Arkitektur

Stadsbild

Under slutet av 1800-talet rådde bostadsbrist i bruksorten Kolsva. Bruksledningen, under ledning av Lars Uno Lindberg agerade så att det på 1890-talet uppläts mark för bruksarbetarna att bygga sina egna hus, så kallade egnahem. Ekbacken blev ett av landets första egnahemsområden.

Ekbacken 2:3 var dock redan bebyggt med ett större trähus som uppförts under senare delen av 1800-talet. I byggnaden som kallades "Smeabyggningen" tros bland annat en lokal smidesmästare ha hållit till. Den kan också ha fungerat som arbetarbostäder. När det under rekordårens bostadsbrist behövdes bostäder för ortens pensionärer köpte Köpings kommun fastigheten, rev bostadshuset och lät år 1967 uppföra de bostäder som står där idag.

Miljön kring fastighet Ekbacken 2:3 utgörs av egnahemsområdets blandade och glest placerade småhusbebyggelse utmed smala bostadsgator.

Bebyggelsen öster om Ekbacken 2:3 tillkom främst under 1920- och 1930-talen. De flesta hus är byggda i trä, men även putsade och eternitklädda fasader förekommer. Taken är mestadels tegeltäckta sadeltak, brutna eller valmade. I flera fall har den ursprungliga kulören ändrats. I vissa fall har takteglet bytts ut mot betongpannor eller annat material. De flesta hus har en farstukvist eller veranda eller bara ett skärmtak över ytterdörren. Trädgårdarna är relativt små med häckar, buskar, träd och planteringar.

Norr om planområdet ligger egnahem byggda något tidigare och något större i storlek, annars relativt lika den bebyggelse som finns öster om Ekbacken 2:3.

Bebyggelsen söder om Ekbacken 2:3 är mer blandad och inte lika väl sammanhållen som den mer typiska egnahemsbebyggelsen öster om Lars Uno Lindbergs väg. Här finns byggnader från tidigt 1900-tal (eventuellt äldre) till 1930-tal och brandstationen som byggdes under mitten av 1960-talet.

Direkt söder om planområdet finns en fönsterlös byggnad som ägs av Telia Sverige Fastigheter och som används som distributionsbyggnad.

Områdets karaktär och värden

De östra och norra delarna av bostadsområdet där planområdet ligger, har både byggnads- och arkitekturhistoriska värden, bland annat på grund av sina bevarade byggnadsvolym, fasader, fönster och farstukvistar typiska för tiden. De har även särskilt miljöskapande värden i sin sammanhållna och utpräglade egnahemsmiljö. Även det samhällshistoriska värdet är högt då områdena är typiska exempel på egnahemsrörelsens utveckling på både lokal och nationell nivå.

Den västra delen av området har även det kulturhistoriska värden, men inte främst som sammanhållet egnahemsområde. Här ses mer pedagogiska värden och exempel på Kolsvas bebyggelsehistoria om hur samhället har vuxit fram från förra sekelskiftet till slutet på 1960-talet.

Planområdets bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet uppfördes på 1960-talet som pensionärsboende (idag kallat seniorboende) och har sedan dess haft samma funktion.

De båda radhusen är mycket lika varandra exteriört med putsade fasader. Den norra byggnaden har fasader av ljus gul färg och den södra byggnaden en ljus grå kulör. Byggnaderna är uppförda så att de har ett våningsplan mot Lars Uno Lindbergs väg och två våningar mot gården. Uteplatser och balkonger är vändas mot väster där gemensam gårds- och parkeringsyta finns.



Figur 2 Foton befintlig bebyggelse, våren 2019.

Antikvarisk förundersökning

Västmanlands läns museum har gjort en antikvarisk förundersökning (2019-04-10) för fastigheten Ekbacken 2:3. I bedömningen konstateras att befintliga hus är intressanta ur kulturhistorisk synpunkt eftersom de till stor del är

oförändrade, vilket är ovanligt för byggnader från slutet av 1960-talet. Vidare konstateras att husen:

”...är uppförda under rekordåren då ett nytt, mer rationellt byggnadssätt, och därmed en ny arkitekturstil, introducerades. Detta ger husen ett byggnadshistoriskt värde och även ett arkitekturhistoriskt värde som exempelvis kan synas i ytterdörrarnas tidstypiska formgivning och de asymmetriskt ställda taken. Även samhällshistoriska värden kan ses då de är byggda under en tid då det fanns behov av nya bostäder.”

Förundersökningen konstaterar även att byggnaderna är i stort och brådskande behov av underhåll på grund av:

- sättningsskador
- att husens stomme bestående av gasbetongblock betong kan producera radon
- tillgänglighetsproblem då befintliga lägenheter är små och vissa av dem har trappor.

Skydd av natur/arkitektur

Riksintresse

Området omfattas inte av något riksintresse.

Cirka 500 meter nordväst om planområdet ligger riksintresse för kulturmiljövård (MB 3 kap 6). Området bedöms inte beröras av detaljplanen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om fornlämningar som inte tidigare varit kända skulle påträffas vid grävning eller under annat arbete inom området ska arbetet avbrytas och fornlämningen ska anmälas till länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell och offentlig service finns i Kolsva centrum cirka en kilometer norr om planområdet. Här finns också Kolsva vårdcentral.

Förskola och skola

Malmaskolan med undervisning för klasserna F-9 ligger cirka 150 meter söder om planområdet. Flera förskolor finns närmare Kolsva centrum, cirka 600 meter norr om planområdet

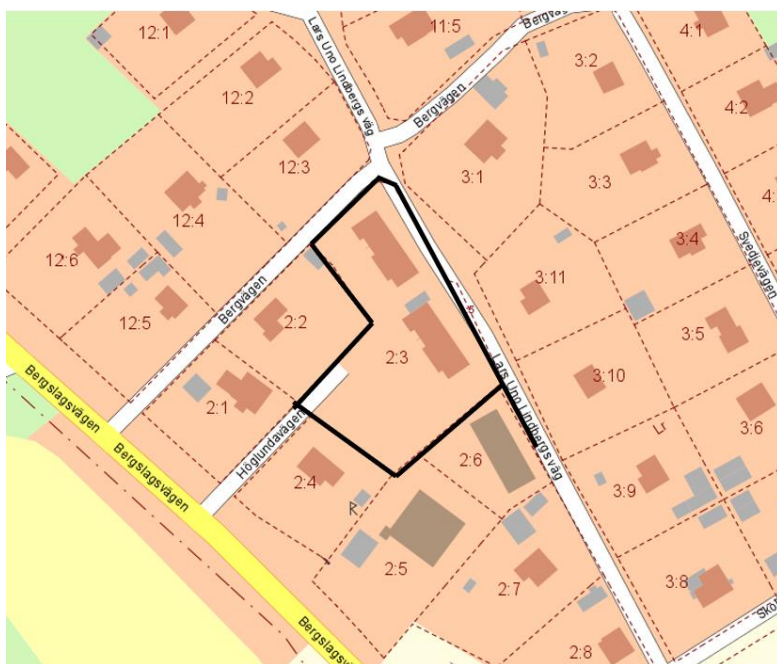
Rekreation

Områdets läge nära Malmahallen och det spår- och fritidsområde som finns i dess närhet ger goda möjligheter till idrott, rekreation och friluftaktiviteter.

Trafik

Länsväg 250 (Bergslagsvägen), passerar genom Kolsva, cirka 80 meter sydväst om planområdet. Högsta tillåtna hastighet vid planområdet är 50 km/tim.

Trafikflödet på sträckan uppmättes år 2017 till 4 610 ÅDT (årsdygnstrafik). Av dessa utgörs cirka 10 % av tung trafik.



Figur 3 Vägar och gator i området. Planområdet visas med svart markering.

Trafikflödet på Lars Uno Lindbergs väg beräknas vara lågt och utgörs främst av boende i området och dess besökare.

Angöring till fastigheten sker via Lars Uno Lindbergs väg. Det går även att nå området via Höglundavägen med tillfart från länsväg 250.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg längs östra sidan av väg 250, mot Kolsva centrum nås från planområdet både via anslutningsvägarna Bergvägen och Skolvägen samt via Höglundavägen.

Kollektivtrafik

Buss 550A passerar Kolsva på väg mellan Köping och Skinnskatteberg passerar Närmsta busshållplats (Parkvägen) ligger vid lv 250, cirka 300 meter söder om planområdet.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet medger tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid ny- och ombyggnad bevakar kommunen, i samband med hantering av bygglov, att byggnadens tillgänglighet är god.

Gatorna runt om planområdet lutar bitvis kraftigt. Avståndet till kollektivtrafikens närmaste hållplats är 300 meter och till serviceutbudet i Kolsva centrum är det cirka 1 km. Detta kan upplevas långt och otillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga som kan få det svårt att röra sig till viktiga målpunkter utan assistans eller bil.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Lars Uno Lindbergs väg.

Det finns kapacitet för att ta emot och leverera ytterligare VA i befintligt ledningsnät. Dagvattenflödet från planområdet ska minimeras för att inte öka belastningen på det befintliga ledningsnätet.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt Köpings kommuns riktlinjer och enligt den avfallsplan som tas fram i samverkan mellan länets kommuner.

Åtkomliga anläggningar för sophantering och sopsortering ska kunna anläggas i anslutning till bostadsbyggnader.

El, tele och bredband

Fjärrvärme och teleledningar finns i ledningsgata utmed Lars Uno Lindbergs väg. Västra Mälardalens Energi & Miljö AB ansvarar för fjärrvärmens i området.

Räddning

Området ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

Gatan och gårdsmiljön ska utformas så att räddningstjänsten har god framkomlighet vid en eventuell utryckning.

Hälsa, säkerhet och miljö

Miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet

Det finns inget vattendrag inom planområdet.

Dagvatten från området leds till Hedstömmen som rinner ut i Mälaren. Hedströmmen har otillfredsställande ekologisk status beroende vattenreglering för kraftproduktion. Med de generella undantagen för kvicksilver och bromerade difenyletrar så uppnår Hedströmmen god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet

Inga kända problem föreligger vad gäller luftkvaliteten i området.

Omgivningsbuller

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden.

Länsväg 250 ligger som kortast 80 meter från planområdet. Den eventuella bullerstörning som trafiken längs Bergslagsvägen alstrar bedöms inte uppnå sådana nivåer att den utgör risk för människors hälsa.

En översiktlig bedömning av buller från vägtrafiken (enkel beräkning i Trivector Buller Väg II) utifrån parametrarna avstånd, hastighet, trafikmängd, andelen tung trafik och, markens beskaffenhet visar att planområdet uppfyller krav för ekvivalent ljudnivå enligt Trafikbullerförordningen.

Telestationer liksom den på angränsande fastighet Ekbacken 2:6 kan enligt Telia orsaka störande ljud. Det är framförallt fläktljud som kan uppstå från anläggningen och dessa kan variera beroende på säsong och vilken typ av fläktsystem som används. Inga mätningar finns dock gjorda för just denna station. Telestationen ligger som närmast 15 meter från byggrätten inom planområdet.

Några särskilda åtgärder för skydd mot buller införs inte i planen.

Folkhälsomyndigheten och naturvårdsverket har allmänna råd om buller från tekniska anläggningar. I den efterföljande bygg- och bygglovsprocessen ska säkras att dessa riktvärden efterföljs.

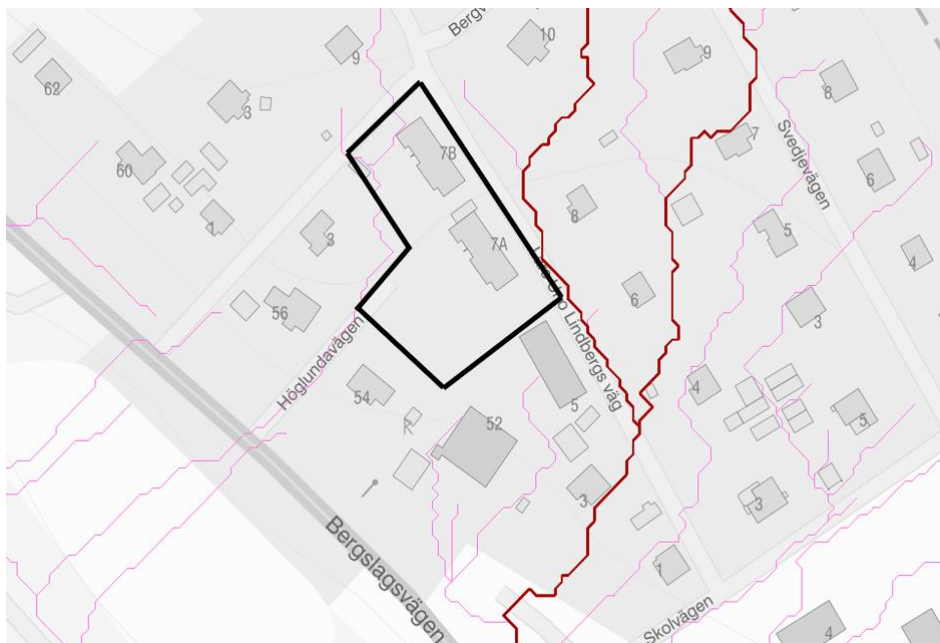
Översvämning

Planområdet ligger högt över närmaste vattendrag och ingen risk finns för höga vattenflöden.

Länsstyrelsens skyfallskartering (se bild nedan) visar att potentiella flödeslinjer vid skyfall passerar området. Vid uppförande av byggnader ska dagvatten planeras och hanteras med hänsyn till dessa.

En viktig åtgärd är att vid detaljprojektering av området höjdsätta marken inom planområdet så att vattnet vid extrema nederbördstillfällen kan rinna av på markytorna bort från byggnader utan att orsaka skada. Höjdsättningen av marken bör göras med hänsyn till flödeslinjerna.

Öppna ytor inom planområdet bör användas för fördröjande och renande åtgärder som medför att de befintliga dagvattenledningarna belastas mindre.



Figur 4 Flödeslinjer. Rosa = mindre flödeslinje, brun = större flödeslinje.

Förorenad mark

Det finns i dagsläget ingen misstanke om att miljöfarlig verksamhet ägt rum inom planområdet. Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar, ska tillsynsmyndigheten kontaktas för samråd om hantering av schaktmassor och sanering.

Farligt gods

Planområdet är beläget omkring 80 meter från länsväg 250 (Bergslagsvägen) vilken utgör sekundär transportled för farligt gods. Detta innebär att vägen endast bör och förutsätts nyttjas för målpunktstransport.

De verksamheter som identifierats utgörs av drivmedelsstationer inom Öster Kolsva 4:1 och Ekbacken 1:4 samt Keycast AB inom Väster Kolsva 1:56. Ingen av drivmedelsstationerna hanterar brandfarlig gas, varför transporter till dessa målpunkter inte förväntas påverka planområdet med hänsyn till dimensionerande skyddsavstånd för olycka med brandfarlig vätska, vilket uppgår till omkring 30 meter.

Vid Keycasts anläggning hanteras brandfarlig vätska och brandfarlig gas. Anläggningen tar emot omkring 11 ton gasol per vecka, samt 800 liter acetylen årligen. Olycka med transport med brandfarlig gas kan i väldigt sällsynta fall ge upphov till konsekvenser bortom 80 meter från olyckans inträffande. Gasolhanteringen sker dock i sådana små mängder att konsekvens bortom 80 meter bedöms vara minimal och skulle inte visa förhöjd risknivå enligt beräkningsmodell.

Några särskilda åtgärder för skydd mot risker vid transport av farligt gods inför inte i planen.

Skulle det ske en olycka på länsvägen finns möjlighet för räddningsfordon att nå och lämna planområdet i riktning från olycksplatsen.

Radon

Planområdet ligger inte inom känt högriskområde för markradon. Generellt gäller att all ny bebyggelse bör uppföras i så kallat radonsäkert utförande.

Befintlig bebyggelse är uppförd med blåbetong som kan producera strålning/radon. Byggnaderna har förhöjda radonvärden enligt tidigare genomförda prover och det krävs åtgärder för att komma under gällande referensvärde (200 Bq).

Vid en eventuell rivning behöver massor hanteras med viss försiktighet. Hur detta ska ske hanteras vidare i en rivningslovsprocess.

Planförslag

Bebyggelse

Området Ekbacken har egnahemsbebyggelsens karaktäristiska gleshet. Ny bebyggelse ska bygga vidare på och tillvarata dessa värden.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utveckling av befintliga byggnader eller byggnation av nya bostäder (B) på fastigheten. Ekbacken är ett småskaligt område med främst villabebyggelse. Området lämpar sig inte för hög exploatering eller den typ av verksamheter som kan bidra med allt för omfattande trafik eller annan störning.

Utöver bostäder möjliggörs att planområdet används som samlingslokal (C₁). I användningen ingår föreningslokaler, samlingslokaler och andra lokaler för

sammanskomster i mindre skala. För att dessa inte ska kunna bli för omfattande begränsas därför den sammanlagda ytan för samlingslokaler till högst 150 m² (e₃).

Planens bestämmelser (e₁ och e₂) reglerar att områdets karaktäristiska gleshet bevaras genom en bestämmelse som säger att största möjliga byggnadsarea för huvudbyggnad får vara 30 %. Utöver detta får 20 % av planområdet användas till komplementbyggnader så som exempelvis cykelgarage eller förråd.

Övriga ytor inom planområdet lämnas obebyggda så att tillräckliga ytor finns för att skapa en fungerande och trevlig utemiljö samt ytor för parkering. Utmed planområdets gräns läggs prickmark som säkerställer att ny byggnad placeras minst 4,5 meter från kringboendes fastighetsgräns.

Planen är utformad så att den möjliggör för flera olika typer av byggnader och placering av dessa. Såväl större enheter för flerfamiljshus eller något mindre, men fler enheter som till exempel stadsradhus är möjliga att uppföra inom planområdet.

I bilden nedan visas tre exempel på hur området skulle kunna bebyggas.



Figur 5 Illustration som visar möjliga sätt att bebygga planområdet. Samtliga förslag är möjliga enligt föreslagna planbestämmelser (Illustrationer WSP 2019)

Bebyggelsen regleras genom bestämmelser så att den i höjd och takutformning ska anpassas till omgivningarna och så att nya byggnader uppförs med några av egnahemsområdets kännetecken. Byggnaderna ska uppföras med en takvinkel inom intervallet 20–45 grader.

Byggnader inom planområdet får inte ha fler än två våningar. Detta regleras genom att högsta tillåtna nockhöjd får vara 9,5 meter. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4 meter. Nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion.

För att ytterligare anpassa nya byggnader till omgivningen rekommenderas att nytillkommande byggnader inom planområdet utformas med ljusa, varma kulörer samt fasadmaterial av trä eller puts.

Utsikter och skuggning

Planen möjliggör för uppförande av byggnader med en högsta nockhöjd om 9,5 meter, vilket utgör två våningar. Planens flexibla utformning tillåter att byggnader kan placeras på flera olika sätt.

Inom det befintliga egnahemsområdet Ekbacken står byggnaderna glest placerade på stora tomter. Avståndet mellan planområdets byggbara delar och närliggande hus är långt. Det bedöms därmed inte finnas någon risk att uppförandet av nya byggnader med angivna bestämmelser bidrar till mer skugga eller skymmer utsikten för de närboende.

Friyta

Planens bestämmelser (e_1 och e_2) som reglerar största möjliga byggnadsarea tillåter att 30% av planområdet bebyggs med huvudbyggnad och 20% med komplementbyggnad. Övrig yta inom planområdet lämnas obebyggd och kan användas för parkering och till utemiljö för de boende.

Vid detaljprojektering av planområdet är det viktigt säkerställa tillräckligt stora ytor för utevistelse. Enligt Plan- och bygglagen ska tillskapandet av friyta ges företrädet före parkering. Inom planområdet finns goda möjligheter att skapa såväl utemiljöer och parkeringsytor av god kvalitet. Hur dessa ytor disponeras och planeras beror på vilken typ av byggnader och byggnadsplacering som väljs i genomförandeskedet.

Trafik och parkering

Tillfarterna till den planerade bebyggelsen ska i första hand ske från Lars Uno Lindbergs väg.

De nya byggnaderna inom planområdet uppskattats inrymma främst bostäder. Med en beräkning utifrån en väntad utbyggnad om cirka 20 lägenheter bedöms behovet av parkering inom planområdet vara cirka 20 platser.

Utbyggnad inom planområdet beräknas kunna ge en ökad trafikallsträng med cirka 85 fordon per dygn.

Parkeringsplatser för fastighetens behov ordnas inom den egna fastigheten. Planen möjliggör uppförande av cykelgarage och carports inom den byggrätt för komplementbyggnader som planen medger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse medför att anläggningsavgifter (lägenhetsavgifter) kan tillkomma i enlighet med kommunens VA-taxa.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska hanteras så att områdets recipient inte försämras enligt miljö-kvalitetsnormerna.

Allmänna ledningar för dagvatten finns utbyggda kring planområdet.

Planens genomförande kan medföra en ökning av tak- och hårdgjorda ytor. Åtgärder ska vidtas som fördröjer tillkommande vattenmängder så att den

framtida dagvattenavledningen från planområdet inte ökar belastningen på det allmänna ledningsnätet.

[Avfallshantering](#)

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten.

Utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon m.m. ska ske i samråd med VafabMiljö samt enligt råd och anvisningar i gällande avfallsplan.

[Fjärrvärme, el, tele och bredband](#)

Planområdet är anslutet till det utbyggda ledningsnät av fjärrvärme och el som finns i området.

Nya ledningar kan byggas ut inom planområdet och kopplas till det befintliga nätet. Kostnader för om- eller nyanläggning av el, fjärrvärme och fiberkabel betalas av verksamhetsutövaren enligt särskilda taxor.

Prickmark säkerställer att marken hålls åtkomlig för drift och skötsel av de allmännyttiga ledningar som finns inom planområdet och för vilka marken reserverats med administrativ bestämmelse (u).

På angränsande fastigheten Ekbacken 2:6 finns en telestation som ägs av Telia Sverige Net Fastigheter AB (TSNFAB).

[Brandvattenförsörjning](#)

Brandvattenförsörjning för planområdet ska ordnas i samråd med Räddningstjänsten. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

[Radon](#)

Samtliga byggnader bör uppfylla de riktvärde som uppges av Strålsäkerhetsmyndigheten. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken och vidta erforderliga skyddsåtgärder åligger byggherren. Denna fråga bevakas i samband med bygglovshandlingen. Kompletterande radonutredning kan krävas vid byggnation.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Bedömning om miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en strategisk miljöbedömning upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en strategisk miljöbedömning ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter

En bedömning om detaljplanens betydande miljöpåverkan har gjorts. Undersökningen är utformad som en checklista utgående från miljöbedömningsförordningen (2017:966). Resultatet av undersökningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana konsekvenser som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas.

Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms påverkas av detaljplanen.

Riksintresse/naturskydd

Riksintresset för kulturmiljövård (MB 3 kap 6) i Kolsva ligger cirka 500 meter nordväst om planområdet. Riksintressets värden berörs ej av detaljplanen.

Miljömål

Om- och/eller nybyggnation på fastigheten kommer att möjliggöra för ett hållbart byggande och boende. Hållbar samhällsplanering och val av hållbara byggmaterial metoder och energisystem i byggskedet kan bidra till att uppnå flera av de nationella miljömålen.

Vid nybyggnation som innebär att befintliga byggnader rivs kan blåbetong ersättas av andra byggmaterial som bidrar till en hälsosam inomhusmiljö. Det är dock viktigt att materialet omhändertas på rätt sätt för att inte orsaka risker.

Sociala konsekvenser

Bebyggelsen som möjliggörs bedöms utgöra komplettering av villaområdets kvarterstruktur och i en skala som anpassats till befintlig bebyggelse. Ett tillskott av nya bostäder och lokaler på platsen stärker centrumets underlag av handel och service och möter det behov av bostäder som finns i Kolsva.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för förtätning av den byggda miljön i Kolsva. Inom planområdet finns ytor och möjlighet att ordna en utemiljö av god kvalitet.

Den lugna trafikmiljön kring planområdet är gynnsam för barn. Närheten till skola och idrottsanläggningar i den lugna miljön möjliggör för barn att ta sig på egen hand till aktiviteter och skola. Planområdet ligger även i närheten av stora naturområden som erbjuder goda möjligheter till lek.

Tillgänglighet

De befintliga vägar som sammanbinder planområdet med centrum och kollektivtrafik lutar delvis kraftig. Ur ett tillgänglighetsperspektiv kan planområdets lokalisering medföra svårigheter för personer med funktionsnedsättning att ta sig till centrum och dess service.

Ekonomiska konsekvenser

Nya och mer ändamålsenliga bostäder i Kolsva bedöms bidra positivt till ortens framtid och kan möjliggöra för tillväxt i Köpings kommun på lång sikt.

Förtätning inom tätorten med ny-/eller ombyggd bebyggelse möjliggör för ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur.

Nya och moderna bostäder i Kolsva har positiv påverkan på ortens möjlighet att utvecklas och kan bidra till flyttkedjor genom att exempelvis äldre personer boende i hus, kan flytta och därmed lämna större boenden till inflyttande familjer.

Utbyggnad inom planområdet

Den utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar som planen medför kan innebära en marginell ökning av driftskostnaden för berörda förvaltningar.

God bebyggd miljö

Befintliga bostäder på Ekbacken 2:3 har av läns museet i Västmanlands län bedömts ha kulturhistoriska värden. Bebyggelsestypen utgör ett exempel på radhus från 1960-talet som idag är ovanliga att finna i så oförändrat skick och dess arkitektur har flera tidstypiska och intressanta detaljer.

Behovet av underhåll är dock brådskande och kostsamma åtgärder som krävs för att bevara byggnaderna. Även efter renovering skulle det sannolikt vara svårt att behålla dess ursprungliga funktion som äldreboende då det är mycket svårt att tillgänglighetsanpassa byggnaderna.

Vid en sammanvägd bedömning av de många intressen och faktorer som vägs mot varandra inom detaljplaneringen har byggnadernas kulturmiljövärden inte prioriterats. Detaljplanen möjliggör att byggnaderna kan byggas om eller ersättas med nyare och mer ändamålsenlig och tillgänglig bostadsbebyggelse enligt den prioritering som anges i kommunens översiktsplan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetiden men kan då ändras eller upphöra utan att fastighetsägaren kan ställa anspråk på ersättning.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för planens genomförande och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Gata-, parkavdelningen på Västra Mälardalens Energi & Miljö AB ansvarar för iordningställande av den allmänna platsmark inom och intill planområdet som berörs av exploateringen.

Servitut och ledningsrätter som behövs för planens genomförande initieras av respektive ledningsägare.

Flytt, ombyggnad eller anslutning av VA-, fjärrvärme-, tele-, fiber-, och elledningar initieras och bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Köpings kommun är huvudman för allmän plats.

Tekniska åtgärder

Exploatören är ansvarig för planens genomförande och utbyggnad inom kvartersmark.

Tekniska anslutningar

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt VA. Dagvatten ansluts till det allmänna dagvattennätet.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme samt kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan exploatören, Västra Mälardalens Energi & Miljö AB och Vattenfall Eldistribution AB.

Om risk finns för att detaljplanens genomförande medför påverkan på den närliggande telestationen (TSNFAB) ska ansvar och kostnader klargöras i samråd och avtal med TSNFAB.

Om telestationen orsakar störning bekostar exploatören de åtgärder som krävs för att minimera störningar från telestationen.

Ekonomiska frågor

Arbetet med detaljplanen initieras och genomförs av kommunen.

Vid planens genomförande kan kostnader för fastighetsbildning, marklösen etcetera tillkomma.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Avgifter

Alla kostnader som uppkommer i samband med exploatering av planområdet betalas av exploatören.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Vid det fall kvartersmarken indelas i mer än en fastighet kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av t.ex. grönytor, parkeringsplatser mm. Ansökan om och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av exploatören till Lantmäteriet.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns allmännyttiga underjordiska ledningar som är säkrade med ledningsrätt. I gränsen mellan Lars Uno Lindbergs väg och kvartersmarken finns fjärrvärmeledning och i planens södra och västra gräns finns ett område med ledningsrätt för fjärrvärme till Ekbacken 2:1. Dessa ledningsrätter säkras med planbestämmelse (u) och prickas så att områdena inte kan bebyggas.

Ledningsrätt för teleledningar finns på Ekbacken 2:3 och Ekbacken 1:5.

I planområdets gräns mot Ekbacken 2:6 ligger ett utfartsservitut som lastar Ekbacken 2:3 till förmån för Ekbacken 2:5. Detta är reglerat enligt ett avtalsservitut.

Fastighetsindelning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Förändringar av fastighetsindelning berör både kvartersmark samt allmän platsmark.

Planen ändrar på gällande användningsgränser mellan gatumark och kvartersmark för att möjliggöra justering av fastighetsgränser för fastigheterna Ekbacken 2:3, Ekbacken 1:1 och Ekbacken 1:5. Dagens plangränser och fastighetsgränser stämmer inte med hur marken nyttjas idag och planens gränser ändras i syfte att möjliggöra justeringar av fastighetsgränserna så att de överensstämmer med rådande förhållanden.

Del av Ekbacken 2:3 ska överföras till Ekbacken 1:1 som allmän plats för gata (markeras med rött i kartan nedan) och fastigheten Ekbacken 1:5 ska överföras till Ekbacken 1:1 (markeras med blått i kartan nedan).



Kommunen initierar och bekostar erforderlig fastighetsreglering mellan kvartersmark och allmänplats mark.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Angelica Sjölund
Planarkitekt