

Detaljplan för del av Sjötullen 1:2 m.fl., Köpings tätort

Köping



Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 5 augusti 2019
Antagen av kommunfullmäktige den 28 september 2020
Fick laga kraft den 23 oktober 2020

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund	3
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	4
Planförfarande	4
Preliminär tidplan	4
Medverkande	4
Förutsättningar	5
Plandata	5
Politiska ställningstaganden	5
Natur	7
Skydd av natur	10
Befintlig bebyggelse	11
Teknisk försörjning	14
Hälsa, säkerhet och miljö	15
Planförslag	17
Ny bebyggelse	17
Trafik	17
Teknisk försörjning	18
Konsekvenser	22
Bedömning om miljökonsekvensbeskrivning	22
Genomförande	27
Administrativa frågor	27
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	29

Inledning

Bakgrund

Regeringen har gett Sjöfartsverket i uppdrag att förbättra infrastrukturen för sjöfarten på Mälaren. I Mälärprojektet planerar Sjöfartsverket en fördjupning och breddning av den allmänna farleden till Köpings hamn. Planområdet berörs på så vis att ett genomförande involverar upplägg av behandlade muddringsmassor på platsen. Vid ordningsställandet av anläggningsytan används normalt uppbyggnad med krossmaterial och därefter förstärkningslager och bärlager. Vid anläggandet av området har möjligheten att materialåtervinna muddermassor undersökts. På så vis skulle inte jungfruliga massor krävas. Inom ramen för hamnprojektet har en särskild miljökonsekvensbeskrivning tagits fram som underlag till tillståndet. Ett domslut från Nacka tingsrätt den 23 augusti 2017 (DOM med målnummer M 2577-16) har gett kommunen tillstånd att vidta åtgärder som bland annat behandlar frågan om uppläggning av behandlade muddermassor som konstruktionsmaterial för industrimark. Muddringen och materialåtervinningen av muddermassorna är tillståndspliktig och inget som detaljplanen styr. Detaljplanen i sig är tänkt att reglera utformningen av industrimark och infrastruktur.

Syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för industriändamål. Området har ett bra läge ur logistisk synpunkt och bedöms ha en viktig roll för utvecklingen av näringslivet i kommunen samt regionen.

Detaljplanen är framförallt tänkt att reglera höjder på byggnader, säkerställa de gatudragningar som finns och den tillfartsväg som planeras samt reservera ytor för ledningar.

Det nya verksamhetsområdet får ny infrastruktur i form av en lokalgata med gång och cykelväg som fortsätter och sammanbinds med befintliga cykelstråk. Anslutning till industrispår är också tänkt att möjliggöras. Bebyggelsen för industriändamål medges med en högsta nockhöjd om 16 respektive 18 meter, vilket innebär att tillkommande bebyggelse smälter bra in i landskapsbilden. Vidare ingår ytor som planläggs som natur där en vall mot Kungsängen kan anordnas som skärmning mellan bostäderna och verksamhetsytorna. En yta dit dagvatten kan ledas och fördröjas skapas i planområdets östra hörn.

Stora delar av planområdet används idag som jordbruksmark, men även en befintlig och etablerad verksamhet på fastighet Sjötullen 1:9 väster om Kungsängsvägen ingår i planområdet i syfte att möjliggöra för en utökning av fastigheten. För den idag oexploaterade marken av planområdet är tanken att verksamheter kan etableras med inriktning lager/ logistik med tydlig anknytning till Köpings hamn.

Handlingar

Handlingar till detaljplanen:

Plankarta
Planbeskrivning

Övriga utredningar som har upprättats som underlag för planarbetet:

Fastighetsförteckning (2020-02-11)
Samrådsredogörelse (2020-03-16)
Granskningsutlåtande (2020-05-19)
Dagvattenutredning (2020-01-10)
Behovsbedömning (2016-05-03)
Miljökonsekvensbeskrivning(2020-03-27)
Geoteknisk utredning (ÅF Infrastructure, 2017-04-26)
Trafikanalys, Köpings hamn-steg 1 (ÅF Infrastructure, 2017-02-22)
Externbulerutredning (ÅF Infrastructure 2017-07-19)
PM01/PM02 Komplettering av externbulerutredning (ÅF Infrastructure, 2020-03-16)

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. 6-37 §§ plan- och bygglagen.

Preliminär tidplan

Samråd	september 2019
Granskning	april 2020
Antagande	september 2020
Laga kraft	oktober 2020

Medverkande

Detaljplanen är framtagen genom planarkitekt Freddie Håkansson, Metria AB samt planarkitekt Marina Ljungsved som handläggare för kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen	Plan-, mark- miljö och bygglovsfrågor
VME	VA-frågor, park, gata, trafik
Räddningstjänsten	Riskfrågor

Förutsättningar

Plandata

Planområdet är cirka 25 hektar stort och är beläget söder om Köpingsån mellan Cementa/Nordkalks industrianläggning och (bostadsområdet) Kungsängen. Området angörs via Malmövägen och Kungsängsvägen.

Marken inom planområdet ägs både av Köpings kommun och privat.

- Del av Sjötullen 1:2, kommunägd.
- Del av Sjötullen 1:1, kommunägd.
- Sjötullen 1:9, privatägd.
- Sjötullen 1:22, kommunägd.
- Del av 1:48, privatägd.

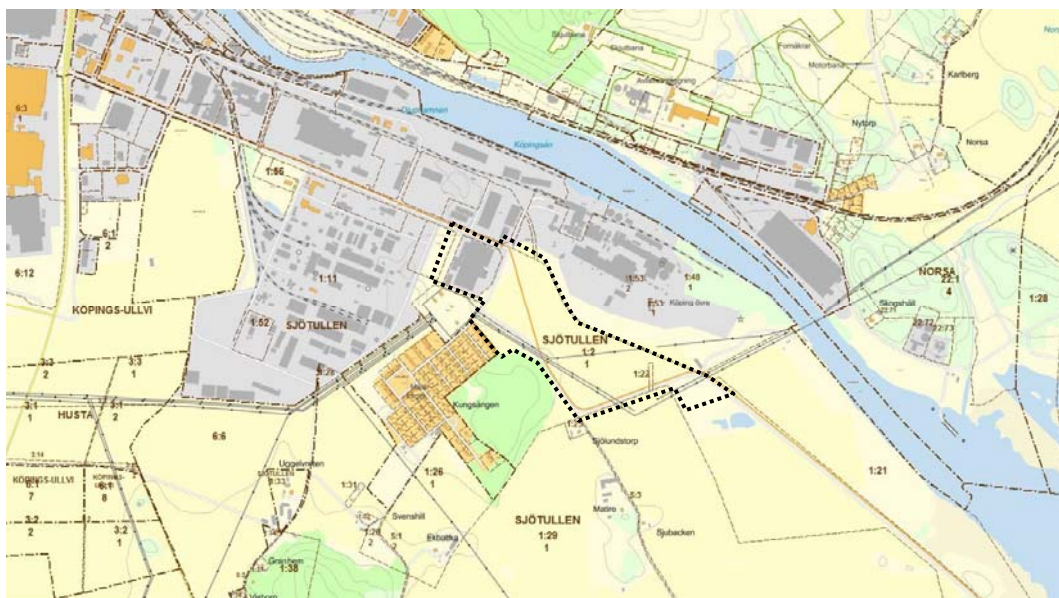


Bild 1 Planområdets ungefärliga geografiska läge markerat med svart streckat område.

Politiska ställningstaganden

ÖP

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan som förslag på expansionsområde för verksamheter. I översiktsplanen står det att området är lämpligt för transportberoende verksamheter, lager, terminalverksamhet och liknande tack vare närheten till hamn och möjlig järnvägsanslutning. Närliggande bostadsområdet pekas ut som olämpligt för bostäder med tanke på risk samtidigt som det konstateras att gällande plan gäller så länge befintliga förhållanden föreligger. Naturområdet Ekbacken pekas ut för sina naturvärden och där står även att utredning kring om det behövs skyddas ska göras.

DP

För området gäller områdesbestämmelser- ”Generalplan för del av Sjtullen”, fastställd av Länsstyrelsen 1983-12-14. Det nu aktuella planområdet avser huvudsakligen ett delområde av generalplaneområdet. Avsedd markanvändning är industri.

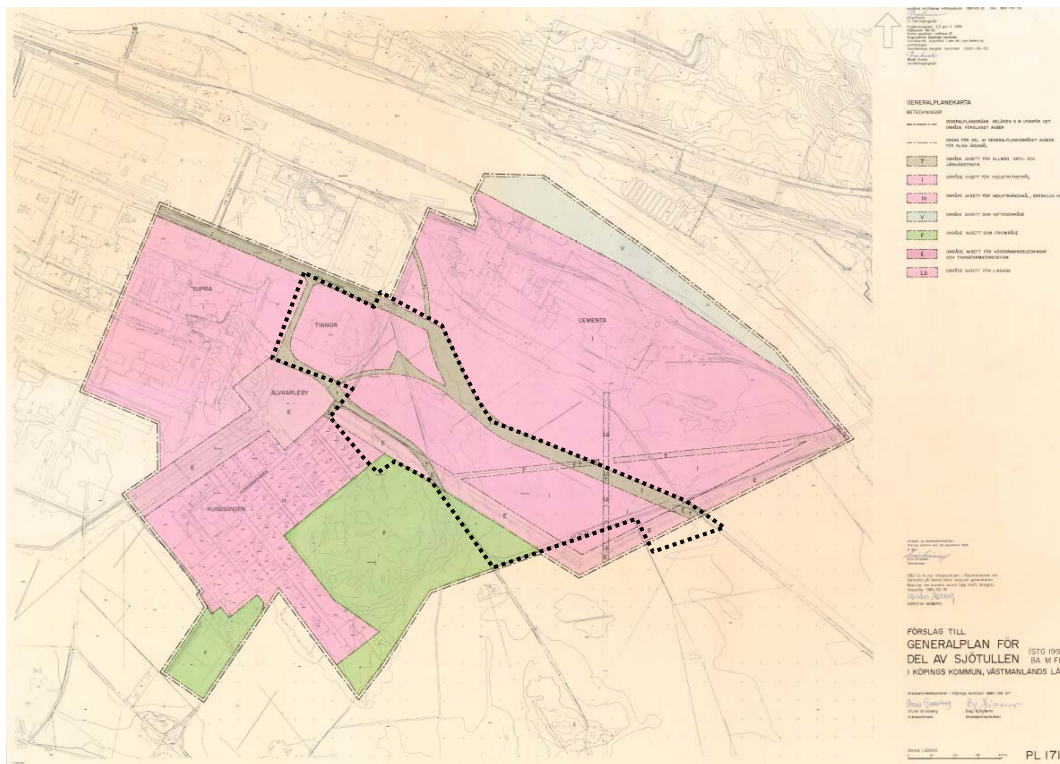


Bild 2 Gällande generalplan från 1984, svart streckad linje visar ungefärligt planområde.

Övriga planer och beslut

Uppdrag

Den 12 oktober 2006 gav kommunstyrelsen byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram nya detaljplaner för bl.a. verksamheter på Sjtullsområdet söder om Nordkalk (KS § 182, KSau § 240). Byggnadsnämnden gav 2006-11-22 stadsarkitektkontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för verksamheter på Sjtullsområdet söder om Nordkalk (BN § 130).

Förnyat uppdrag

Kommunstyrelsen föreslog enligt sammanträde 2017-04-25 att tidigare beslut från 2006 hävs och samhällsbyggnadskontoret får ett förnyat uppdrag att upprätta detaljplan för del av Sjtullen 1:2 m.fl. Detta gjordes då förutsättningar och lagstiftning ändrats sedan 2006.

Muddringsprojektet

I Mälarprojektet planerar Sjöfartsverket en fördjupning och breddning av de allmänna farlederna, till bland annat Köping. För att möjliggöra detta behöver farleden vid Köpings hamn fördjupas och muddras samt till viss del förstärkas på land i anslutning till det berörda muddringsområdet.

Muddringsprojektet innebär bland annat att hamnområdet norr om planområdet kommer muddras, omhändertagande av muddermassor på land kommer ske, transporter av muddermassor behöver ske till utpekade anläggningsytor, spontkajen behöver förstärkas för utökat hamndjup etc.

Köpings kommun kommer att genomföra muddring, förstärkningsåtgärder i vatten samt omhändertagande av muddermassor. Muddringen genomförs i samverkan med Sjöfartsverkets Mälarprojekt. Kommunens ansvarsområde omfattar muddringen från norra delen av Runnskär till kaj. Ett ytterligare syfte till varför muddring av farleden görs är för att kommunen vill få in större fartyg i hamnen. Delar av muddermassorna kommer att läggas inom planområdet främst inom del av Sjötullen 1:2. Massorna kommer att stabiliseras och användas som konstruktions- och anläggningsmaterial för att iordningställa en industriyta.

Bedömning om miljöpåverkan

Utbyggnaden medför enligt Länsstyrelsens bedömning en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. Denna bifogas planbeskrivningen. För mer information om konsekvenser se kapitel om *konsekvenser*.

Natur

Vegetation och terräng

Området är idag i sin helhet jordbruksmark och har enligt Lantbruksnämndens upprättade sammanställning från 1976 en klassning som 8-9 på en 10-gradig skala där den bästa åkern fått 10, vilket tyder på en högvärdig jordbruksmark.

Angränsande till området är Ekbacken som är en skog med både sociala värden och naturvärden. Naturområdet är i den kommunala översiktsplanen utpekat som utredningsområde för kommunalt naturreservat. I inventeringen av Köpings grönstruktur från 2010 kategoriseras Ekbacken som ”mycket värdefullt område”. Området har inventerats i flera omgångar och ett stort antal äldre träd med skyddsvärde har noterats. Området genomkorsas av stigar, men dessa förefaller att brukas sparsamt och växa igen.

Ekbacken föreslås lämnas utanför det område som ska detaljplaneläggas för att underlätta framtida naturskyddsåtgärder.



Bild 3 Del av planområdet sett från sydväst, Metria AB.

Planområdet ingår i ett större område kallat *Kungs-Barkaröområdet* vilket är upptaget i landskapskaraktärsanalysen för Västmanlands län (Länsstyrelsen i Västmanlands län, 2016). Området omfattas även av naturvårdsplanen för Västmanland (Länsstyrelsen i Västmanlands län, 2015). *Kungs-Barkaröområdet* ingår i ett ekologiskt funktionellt eklandskap, där delar är under igenväxning men fortfarande är en viktig värde-trakt. Kungsgårdens gamla beten präglar eklandskapet. Fritidshusområdet Malmön med tidiga fritidshus ger tydliga kopplingar till staden Köping. (Länsstyrelsen i Västmanlands län, 2016). I naturvårdsplanen karaktäriserats området av dess åkerholmar och många naturminnesmärkta ekar. (Länsstyrelsen i Västmanlands län, 2015)

De sociala värdena i landskapet är tydligast vid Ekbacken, då natur- och rekreationsområdet används av de närboende för promenader och naturupplevelser. Köpingsåns strand är möjlig att nå vid MODO-kajen, i övrigt är tillgängligheten till stranden begränsad. Jordbruksmarken är svårtillgänglig men utmed Hedströmmen finns en zon utmed stranden som inte är uppodlad och tillgänglig för allmänheten.

Geoteknik

Planområdet består av en moränås som sluttar ned från Ekbacken. Längre ned överlagras den av en grusås. Alltsammans täcks av leror med en mäktighet på 1-12 m. Högst upp finns en torrskorpelera och ca 0,3 m mulljord.

Enligt utförd geoteknisk undersökning av ÅF Infrastructure (2017-04-26) består jordprofilen av ca 0,3 m mulljord ovanpå torrskorpelera. Torrskorpans mäktighet varierar i området, från cirka 1 meter i de norra och västra delarna av området för att sedan minska mäktighet till cirka 0,3 meter i de östra och södra delarna. Under torrskorpan följer lera till mellan 2-10 meters mäktighet. Lerans mäktighet är som störst i de södra och sydöstra delarna av området. Här förekommer även en hel del sulfidhaltig lera. Lerans odränerade skjuvhållfasthet ligger enligt utförda konförsök kring 8-16 kPa med en konflytgräns mellan 31-92.

Hydrologiska förhållanden

Områdena för utbyggnad som föreslås ligger inte inom de områden som riskerar att översvämmas vid höga havsnivåer. Höjdsättning av bebyggelse behöver dock beaktas i detaljplanering och kommande bygglovsgivning för att säkerställa att nederbördsrelaterande översvämning inte uppstår. Den dagvattenutredning som arbetats fram inom ramen för detaljplanen (Dagvattenutredning för detaljplan för del av Sjötullen 1:2 m.fl, Sweco 2020) redogör bland annat att byggnader behöver anläggas minst 0.2 meter högre än angränsande gata för att inte riskera skador vid extrem nederbörd. I figur 14 redogörs förslag till sekundära avrinningsvägar där vatten då dagvattensystemen är fulla kan avledas yttligt ut från planområdet.

Vid fortsatt arbete med ett genomförande av planen och utbyggnad av området är det viktigt att åtgärder för dagvatten följs upp och implementeras inom planområdet. När det finns mer detaljerade uppgifter om vilka verksamheter som kommer att etableras inom planområdet behöver föreslagna dagvattenlösningar utredas mer detaljerat för att säkerställa genomförbarheten utifrån de åtgärder som behöver vidtas enligt dagvattenutredningen.

I den miljökonsekvensbeskrivning som arbetas fram för muddringsprojektet framgår bedömningen av projektets påverkan på grundvattnet. Anläggningsytan Sjötullen 1:2 angränsar till grundvattenförekomsten Köpingsåsen. Risker för påverkan och konsekvenser på den enskilda brunnen bedöms som mycket liten då grundvattenströmningarna i området går mot Köpingsviken och Köpingsåsen och utlakningen från materialet är marginell. De utredningar som utförts och genomförda skaktester har visat på en mycket låg utlakning från materialet. Anläggningsytan kommer utformas för att fördröja transporthastigheten innan eventuella föroreningar som lakar från material når grundvattenförekomsten.

Kartan nedan visar ett så kallat högsta beräknat flöde som kan uppnås inom angiven tidsperiod, 200 år.

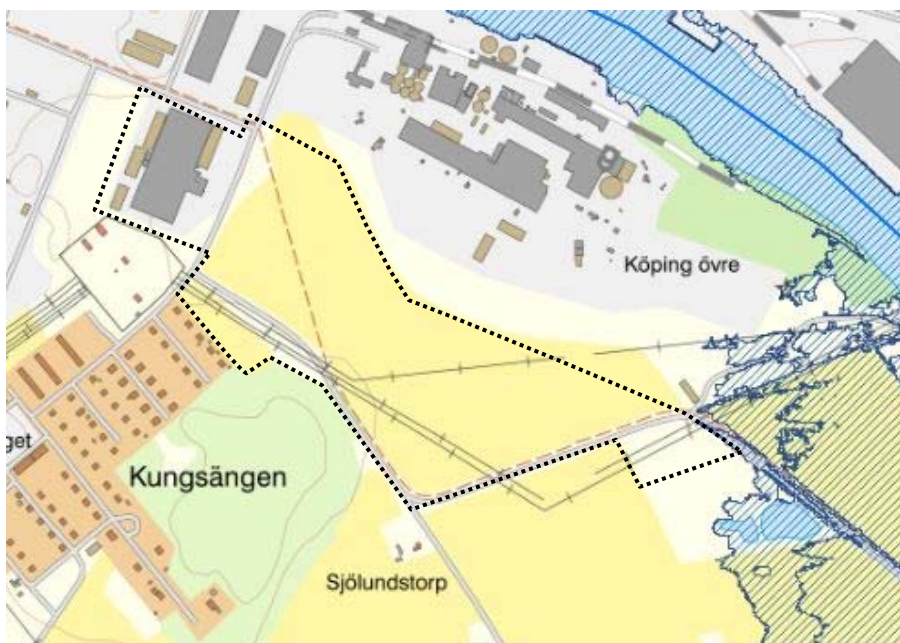


Bild 4 Kartbild som visar hösta flöde inom 200 år från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps portal för översvämningshot. Ungefärligt planområde är markerat med svart streckat område.

Landskapsbild och landskapsanalys

Nuvarande markanvändning är i huvudsak jordbruksändamål och området är delvis bebyggt. Norr om planområdet angränsar befintliga industrianläggningar i anslutning till hamnen och dess verksamhet, men det finns även industrianläggningar väster om planområdet. Företagen i anslutning till planområdet är främst tillverkningsindustrier.

Landskapets karaktär inom planområdet beskrivs som flackt odlingslandskap med enskilda gårdar och åkermark. Jorden odlas oftast ända ut till vägen eller Köpingsån samt ända in mot gårdarnas trädgårdar. I vissa fall finns vägren, enstaka våtmarker och åkerholmar. Infrastruktur i form av kraftledningar skär igenom landskapet. Gårdarna omgärdas ofta av vegetation som skyddar mot vind. Landskapet ger utblickar och perspektiv.

Inom ramen för planarbetet har kommunen gjort en landskapsanalys. De mest förekommande verksamheterna runt planområdet består av industri, jordbruk och

bostäder. Andra objekt som återfinns är kraftledningar. Landskapsanalysen delar in närområdet utifrån dess känslighet för förändrad markanvändning, se bild 6.

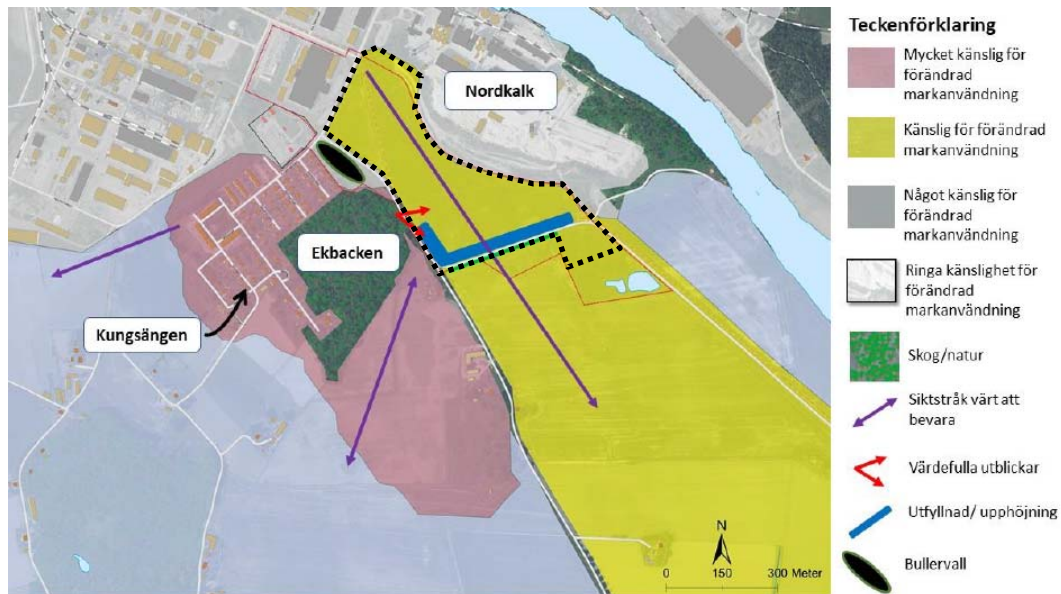


Bild 5 Figuren visar landskapets känslighet inom fokusområdet. Svart streckat område visar ungefärligt planområde. Blåa områden visar vart det kommer att bli en höjdskillnad mellan väg och planområdet, p.g.a. områdets utfyllnad. Källa: Persson, 2016 och lantmäteriet.

Landskapsanalysen belyser att det för planområdet är av betydelse att byggnaderna inte blir alltför stora där det obebyggda området visar på utpekade siktstråk och utblickar.

Skydd av natur

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

I anslutning till planområdet finns riksintresse för sjöfart. Köpings hamn är av riksintresse för sjöfarten. Järnvägsspåret, från hamnen upp till växeln vid huvudspåret, ingår i riksintresset för sjöfart.

Genomförandet av detaljplanen genererar nya verksamheter i anslutning till hamnen. Detaljplanen möjliggör även industrispår till planområdet. Den utbyggda och planerade infrastrukturen och bebyggelsen bedöms ha en positiv inverkan på riksintresset.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Forssök, finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Köpings kommun har samrått med Länsstyrelsen och gör bedömningen att det inte finns något som tyder på att det kan finnas fornlämningar i området.

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

Strandskydd

Planområdet ligger utanför den zon på 100 meter från Köpingsån som omfattas av det generella strandskyddet enligt 7 kap. 13 § MB.

Befintlig bebyggelse

Befintligt bebyggelseområde

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. I stadsdelen Kungsängen sydväst om planområdet finns cirka 100 bostäder bestående av större och mindre friliggande enfamiljshus, radhus samt flerbostadshus som är grupperade runt Mälartorget. Området är byggt som ett brukssamhälle för de anställda vid Skånska Cement och byggdes upp under åren 1942-1976.



Bild 6 visar stadsdelen Kungsängen som angränsar planområdet i söder.

Bostadsområdet Kungsängen gränsar mot planområdet i dess sydvästra hörn. Läns museets utredning ”Kungsängen- Ett modernistiskt brukssamhälle” visar på att Kungsängen har höga kulturhistoriska värden då byggnaderna är relativt väl bevarade och uppförda under samma tidsepok under 1940-talet och fram till mitten av 1950-talet. Byggnadstyperna är även placerade efter en tydlig struktur med en viss bebyggelsehierarki. Disponentvillan, där fabriken chef bodde, är placerad längst bort från fabriken. Därifrån kunde man inte se fabriken på grund av grönområdet med stora ekar. Närmast fabriken fanns arbetarnas bostäder, det vill säga de mindre villorna, radhusen och hyreshusen, se bild 7.

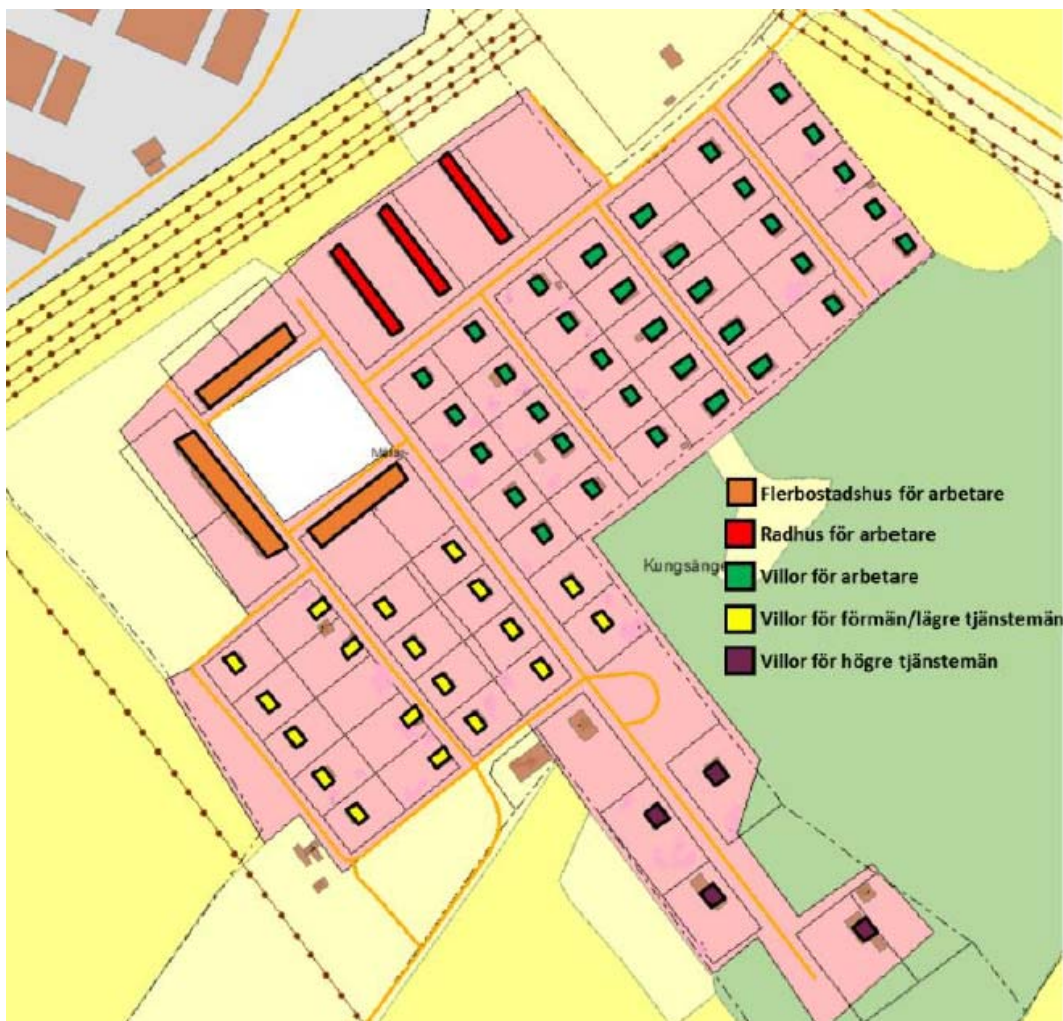


Bild 7 Kungsängens bostäder. Olika byggnadstyper avsedda för olika anställda. Källa: Västmanlands läns museum, 2016.

Befintligt industriområde

I direkt anslutning till planområdet finns befintliga industriverksamheter bland annat Nordkalk/Cementa men även mindre industrier med koppling till Köpings hamn.

Väster om planområdet ligger Yara vilket är en tillverkare av tekniska nitrater. Verksamheten omfattas av Sevesolagstiftningens högre kravnivå¹ (Västra Mälardalens kommunalförbund, 2018). Köpings hamn är som tidigare beskrivet ett utpekad riksintresse för hamnverksamhet. Verksamheten omfattas även av Sevesolagstiftningen. (VMKFB, 2018).

¹ <https://www.msb.se/seveso>



Bild 8 visar angränsande befintlig industri i den västra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det nya verksamhetsområdet får ny infrastruktur i form av en lokalgata som förlängs med gång- och cykelbana och sammanbinds med befintliga cykelstråk. Den befintliga gång- och cykelvägen flyttas inom planområdet.



Bild 9 Befintlig gång- och cykelväg genom planområdet.



Bild 10 visar ny sträckning av gång- och cykelväg

Kollektivtrafik

I Köping finns ingen kollektivtrafik. Det finns i Köpings kommun en flexlinje som trafikerar tätorten där resa kan beställas mellan 88 flexpunkter. Köpings järnvägsstation ligger cirka 3 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Området nås via Kungsängsvägen och Malmönvägen, dock är planområdet i dagsläget brukad jordbruksmark och används inte på annat sätt. I planområdets nordvästra del går det en gång- och cykelväg som vidare sträcker sig längs med Malmönvägen söderut mot Malmön.

Trevägs korsningen Nya Hamnvägen/Sjötullsvägen bedöms vara den mest känsliga korsningen som även ligger nära väg 250 (Arbogavägen) vilket gör att vägsystemet blir känsligt för bakåtväxande köer mot Arbogavägen. I övrigt ligger korsningar så långt ifrån kapacitetstaket med nuvarande trafikfördelning att inga risker för framkomlighetsproblem bedöms uppstå.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvattenhantering

Del av Sjötullen 1:1 och Sjötullen 1:9 inom planområdet är anslutet till kommunens verksamhetsområde för VA. Resterande delar av planområdet bör förslagsvis också anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för VA om kommunen har för avsikt att bygga ut det i samband med detaljplanen.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutande gator.

Renhållning

Tillkommande verksamheter ska hantera sitt eget avfall i linje med kommunens avfallsplan.

Ei

Mälarenergi Elnät AB och Vattenfall Eldistribution AB är nätägare. Kommunen bedömer att befintligt nät har tillräcklig kapacitet för tillkommande verksamheter.

Hälsa, säkerhet och miljö

Miljökvalitetsnormer för luft

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldig att kontrollera att miljökvalitetsnormen för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund.

Kommunens skyldighet regleras b.la. enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbyggt område definieras under 4 §

1. en befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller
2. en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare.

I Köping mäts halterna av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve- och svaveldioxid i de centrala delarna av tätorten. Luftmätningarna visar att miljökvalitetsnormerna uppnås och att preciseringar för miljömålet frisk luft klaras. Planområdet ligger med ett kort avstånd från centrum.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att mot bakgrund av jämförelse mellan genomförda luftkvalitetsmätningar och trafikmängder, studier av partiklar i järnvägsmiljöer samt planområdets geografiska läge bedöms sannolikheten för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom och i närheten av planområdet som liten. Sannolikheten för att MKN överskrids bedöms även efter utbyggnad av planområdet som fortsatt liten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Utifrån SMHI:s kartering av tillrinningsområden bedöms vatten som avrinner från planområdet mynna i Mälaren- Köpingsviken (SE659631-151422). Recipienten ligger cirka 350 meter från planområdet.

Miljökvalitetsnormer används som ett styrinstrument inom förvaltning av vatten. Normerna uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Den ekologiska statusen för Mälaren-Köpingsviken är klassad som otillfredsställande. Problematiken beror på övergödning på grund av belastning av näringsämnen och miljögifter. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver och polybromerade difenyletrar uppnår god. Dessa ämnen är undantag som har mindre stränga krav än andra reglerade ämnen. Gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar,

vattendrag och kustvatten då utsläpp har skett under lång tid. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar.

Problemen i Mälaren- Köpingsviken beror till stor del på näringsämnen. Vid rening av dagvatten från området bör vikt ligga på att rena dessa ämnen för att inte belastningen till recipienten skall öka. Då en stor del av jordbruksmarken inom planområdet kommer att försvinna med exploateringen förväntas utsläppen av näringsämnen att minska. Till år 2027 är målet att miljö kvalitetsnormen skall uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Skyddsområde för verksamheter

Befintliga tillverkningsindustrier angränsar till planområdet i norr och väster, dock görs bedömningen att särskilt riskavstånd inte behövs mellan befintliga industrier och tillkommande. Området omgärdas i övrigt av bilvägar för lokaltrafik till bland annat bostadsområdet strax söder om planområdet.

Vattenkvalitet

Enligt VISS-registret uppnår recipienten otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status.

Förorenad mark

Inom del av fastigheten Sjötullen 1:2 har provtagning gjorts för att se om marken varit förorenad (PM- resultat av markundersökning, Structor, 2019). Inga föroreningar i halter över tillämpade riktvärden har påträffats i denna undersökning. Om avvikelser upptäcks bör miljökontrollant tillkallas. Eventuell asbest i fyllning utgör ingen spridningsrisk i dagsläget. Vid schaktarbeten ska dock lämpliga arbetsmiljömässiga försiktighetsåtgärder vidtas, och överskottsmassor köras till godkänd mottagningsanläggning. Vid borttransport av massor ska dessa klassas som MKM-massor, massor med halter under mindre känslig markanvändning.



Bild 11 Visar var provtagning skett i planrådets sydöstra del.

Radon

Området utgör lågriskområde för radon.

Planförslag

Ny bebyggelse

Området planläggs för industriverksamhet med syfte att möjliggöra etablering av logistikverksamhet med anknötning till Köpings hamn och på så vis skapa ett sammanhållet industriområde med de angränsande planerna.

Byggnadernas höjd regleras genom bestämmelse om nockhöjd som varierar mellan 16 meter och 18 meter för marken som är planlagd för industri. Nockhöjden beräknas utifrån markens befintliga medelnivå vid tillfälle för byggnation, dvs efter tänkt uppfyllnad.

Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 50 % av fastighetens area. I planområdets östra del är största byggnadsarean 200 kvadratmeter.

Mellan Kungsängen och verksamhetsmarken säkerställs ett avstånd där en vall skulle kunna vara möjlig för att skärma och skapa viss avskildhet.

Trafik

Parkering, utfarter och varumottagning

Parkering ska tillgodoses inom respektive fastighet.

In- och utfart sker från ny gata i den norra delen av planområdet, den östliga förlängningen av Nya Hamnvägen. Om fler verksamheter tillkommer inom planområdet bör dessa lämpligtvis samordnas med en gemensam infartsväg från den Nya Hamnvägens östliga förlängning.

Planområdet är beläget 1,5 kilometer från korsningen Nya Hamnsvägen/Sjötullsvägen, vilket är en korsning som bedöms vara den mest känsliga korsningen. Med ökad trafik kan åtgärder behöva vidtas där för att minska trafikproblem. Eventuella trafikproblem i den korsningen påverkas endast i ytterst ringa omfattning trafiksäkerheten runt planområdet. Eftersom det i dagsläget inte är känt vilka verksamheter som etableras och vilken trafikmängd de genererar så kan inte lämpliga områdesanpassade åtgärdsförslag beskrivas. Däremot finns flera tänkbara lösningar med syfte att höja trafiksäkerheten, exempelvis hastighetsdämpade åtgärder såsom sänkt hastighet, farthinder eller avsmalningar med mera.

Norriifrån finns ett befintligt reservat för industrispår. En förlängning av spåret fram till planområdet säkerställs på plankartan genom z₁ inom den östliga förlängningen av Nya Hamnvägen. Ökad sjöfart och framtida utbyggnad av industrispår bedöms kunna vara ett bra komplement till behovet av godstransporter på vägar.

Gång- och cykeltrafik

Kommunen planerar att flytta befintlig gång- och cykelväg inom planområdet inom ramen för detaljplanen. Den nya sträckningen syftar till att anlägga en gen och direkt koppling mellan Nya Hamnvägen och Malmönvägen. För att skapa god

sikt och främja nyttjandet av gatan och gång- och cykelvägen över dygnet uppförs belysning längs sträckan.

Detaljplanen avsätter mark i gatuområdet längs Kungsängsvägen för att möjligheten ska finnas för framtida breddning av väg till Kungsängen, vilket i framtiden möjliggör en eventuell gång och cykellänk. I nuläget finns inga byggplaner för denna gatusträckning.

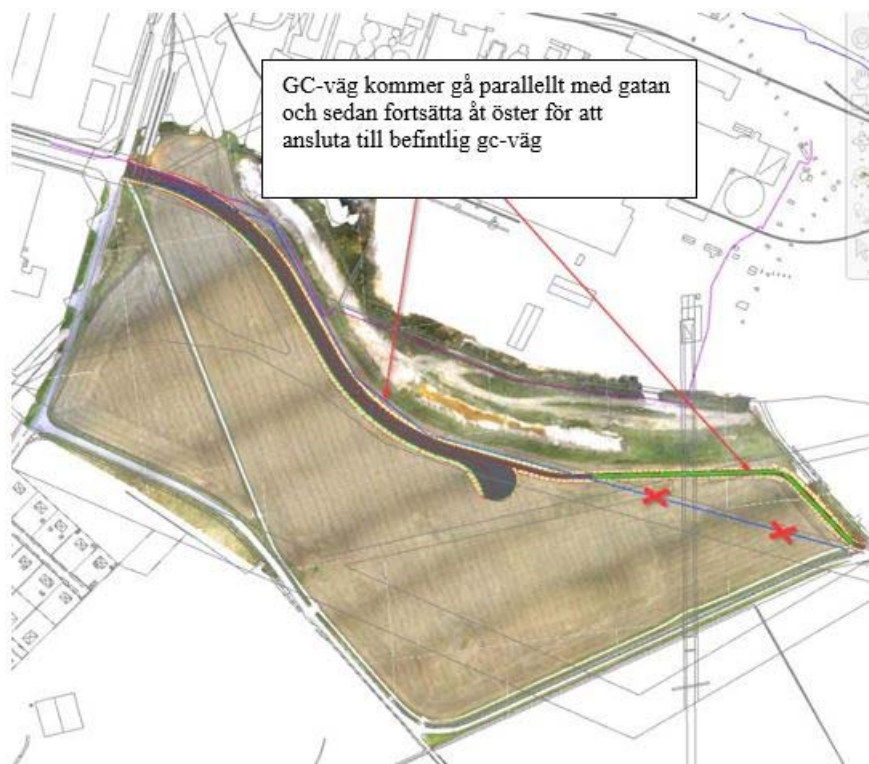


Bild 12 Bilden visar ny sträckning av gång- och cykelväg

Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken i Köpings kommun.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, del av Sjtullen 1:1 och Sjtullen 1:9. Om möjligt bör resterande delar av planområdet också anslutas, det innebär en föreslagen utbyggnad av verksamhetsområdet.

Dagvattenhantering

I planen säkerställs en yta för en möjlig dagvattenhantering med planbestämmelse.

Beräkningar som genomförts i dagvattenutredningen (Sweco, 2020) indikerar att dagvattenflöden och föroreningsbelastning av dagvatten från planområdet behöver fördröjas och renas för att nå de krav som definierats ur dagvattensynpunkt.

En dagvattendamm kan anläggas inom planområdets sydöstra del inom ledningsrättsområde förutsatt att:

- Schaktmassor eller liknande som förändrar marknivån inte placeras i ledningsgatan.
- Drift och underhållsarbeten för ledningarna inte försvåras.
- Stolpar med tillhörande stag och jordlinor inte påverkas av anläggande av våtmark eller dikning i närheten av en luftledning.
- Åtkomst till stolpar, stag för ledningar är lättillgängliga genom att transportvägar för tunga fordon etableras till befintliga stolpplatser.

Efter exploatering kommer andelen hårdgjorda ytor att öka och platser som tidigare tillåtit infiltration att minska. Detta leder till att en större mängd dagvatten kommer rinna från området i en högre hastighet. För att klara kravet att dagvattenflödet ut från området inte ska överskrida utflödet före exploatering, vilket är 770 liter/sekund (l/s), krävs det fördröjningsåtgärder. Volymen som behövs för att kunna fördröja flödena ner till 770 l/s vid ett dimensionerande 20-årsregn är 2000 kubikmeter.

Beräkningarna av dimensionerade dagvattenflöden från exploateringsområdet har genomförts utifrån ett regn med en återkomsttid på 20 år (trycknivå i markyta). En klimatfaktor på 1,25 har använts vid beräkningen av nederbördsintensitet.

Bild 13 redogör för den föreslagna systemlösningen för området. Sekundär avrinning visar förslag på ytlig avrinning vid extrema regn då alla dagvattensystem är fyllda. Dagvattnet inom planområdet föreslås fördröjas och renas i diken som leder till en fördröjningsdamm i den sydöstra delen av planområdet. Dammen behöver rymma en volym på 2000 kubikmeter och har beräknats med ett medeldjup på 1 meter. En större yta än vad illustrationen i bild 14 visar kommer behövas för att inrymma slänter. Placering och utformning av dammen behöver utredas vidare för att få exakta förutsättningar, men systemlösningen visar att en hållbar dagvattenhantering inom planområdet går att uppnå. I planområdet ingår även fastighet Sjötullen 1:9 vilken har andra förutsättningar då den ingår i verksamhetsområde för dagvatten och sannolikt ansluts till det kommunala dagvattennätet.

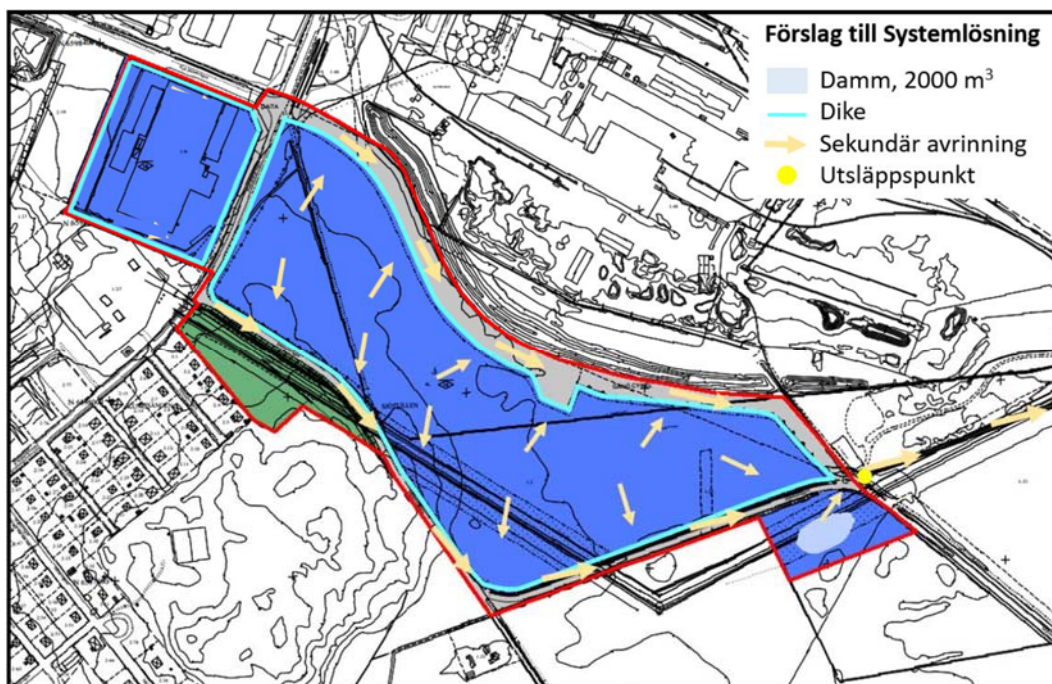


Bild 13 Bilden visar föreslagen systemlösning för dagvattenhantering (Sweco, 2019).

När muddermassorna läggs upp på platsen skall entreprenör se till att vatten inom invallningarna tas omhand i tillfällig sedimentationsanläggning innan det leds ut i dike². Runt muddermassorna kommer täta sprängstensvallar att byggas upp. I vallarna placeras dräneringsledningar för avledning av vatten från de stabiliserade massorna. I vallarna placeras också ledningar för bortledning av vatten från verksamheterna. Vattnet leds ut till omgivande diken som sedan leder vattnet vidare till renings- och fördröjningsanläggning innan det släpps ut från planområdet.

Efter det att stabilisering av muddermassorna har genomförts kommer både dagvatten som avleds ytligt från hårdgjorda ytor eller vattnet som avrinner från muddermassorna att ledas till diken i samma system. Dagvattnet som kommer i kontakt med de stabiliserade muddermassorna kommer inte bli förorenat. (KFS Anläggningskonstruktörer, 2019)

Ytlig magasinering kan dels ske i mer konventionella dagvattenanläggningar som dammar och diken men även i mer moderna anläggningar som stensatta översvämningssytor eller gjutna anläggningar. En fördel med denna typ av magasin är att de är relativt effektiva då i princip hela dess volym kan nyttjas som utjämningsvolym.

En damm kan utformas som våt eller torr beroende på om önskemål finns att alltid ha en synlig vattenspegel eller ej. Våta dammar har generellt bättre reningseffekt eftersom uppehållstiden i en våt damm är längre än i en torr damm. Genom att förse dessa anläggningar med strypta eller reglerade utlopp, kan det utgående flödet begränsas och resterande dagvatten magasineras i dammen. När

² Detta omfattas av tillståndet för hanteringen av muddermassor.

avrinningen till dammen har minskat töms dammen successivt. Med ett strypt utlopp kan även spridningen av eventuellt läckage från verksamheterna begränsas och utsläpp till recipienten förhindras. Förutom att dammar effektivt kan ta hand om stora mängder dagvatten har de god reningseffekt. En våt damm är en dagvattenanläggning som har renande egenskaper, främst genom sedimentation och växtupptag. Dammen har en permanent vattenyta som under avrinningstillfällena helt eller delvis byts ut mot dagvatten. I bild 15 visas exempel på dagvattendammar.

Vattnet från planområdet föreslås efter fördröjning och rening i dammen släppas ut till det dike som ligger öster om dammen, och som leder till Köpingsviken. Liknande den avrinning som sker innan idagsläget då marken är oexploaterad.

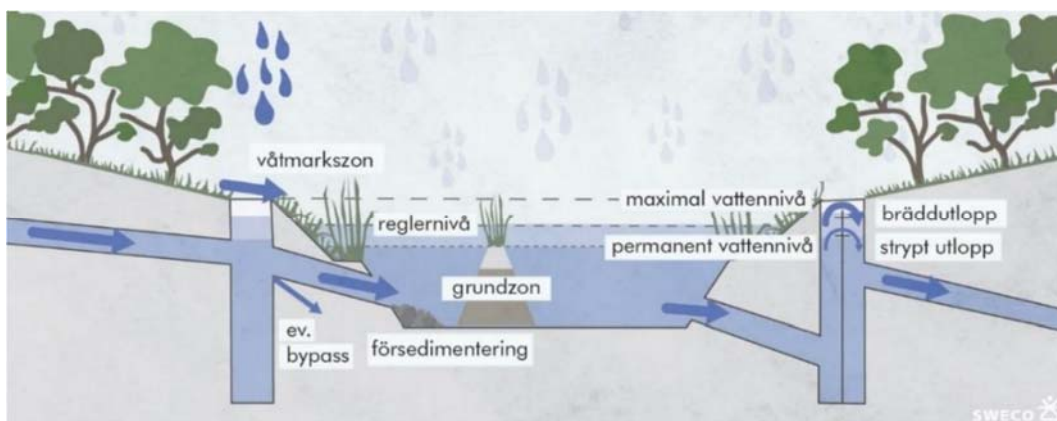


Bild 14 Illustration av dagvattendamm (Sweco, 2019).

Genom föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder kommer ett genomförande av planen inte negativt påverka recipienten Mälaren-Köpingsviken. Vattnet fortsätter även att renas i dike efter att det lämnat planområdet.

Energiförsörjning

Planområdet ansluts till befintligt energisystem via Mälarenergi.

Renhållning

Avfall ska hanteras i enlighet med Köpings kommuns renhållningsförordning.

Konsekvenser

Bedömning om miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 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 tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB 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

Enligt gällande lagstiftning ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medför betydande påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Därför har en bedömning om planens miljöpåverkan gjorts. Undersökningen är utformad som en checklista utgående från bilaga 4§ MKB förordningen. Resultatet av undersökningen är att genomförandet av planen bedöms ge sådana konsekvenser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas inom ramen för detaljplanen enligt 6 kap 5§ Miljöbalken. Miljökonsekvensbeskrivningen bifogas som en bilaga till detaljplanen.

Kulturlandskap, stads- och landskapsbild

Öster om planområdet finns orörd jordbruksmark som tillsammans med omgivande natur- och åkermark dominerar landskapsbilden. Planförslaget medför förändringar i landskapsbilden då planområdet omvandlas från ett öppet jordbrukslandskap till industrifastighet. Markhöjden kan komma att ändras inom del av Sjötullen 1:2 för att ansluta höjdmässigt till närliggande industriområden. En vall skulle kunna anläggas inom naturmarken i planområdets västra del, mot Kungsängens närmsta bebyggelse vilket kan ha en positiv inverkan på landskapsbilden för de närmast boende vid Kungsängen då den kan ge en viss avskildhet.

Sammantaget bedöms konsekvenserna vid ett genomförande av detaljplanen medföra måttligt negativa konsekvenser för stads- och landskapsbilden då nuvarande siktninjer och utblickar försvinner. Genom att det finns befintlig verksamhet i anknytning till planområdet begränsas påverkan på landskapsbilden. De gröna värdena i söder i form av eklandskap påverkas inte av en framtida exploatering då dessa ligger utanför planområdet.

Brukningsvärd åkermark

Genom att området anläggs i anslutning till ett befintligt industriområde och hamn har etableringen delvis anpassats till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Det främjar till viss del en långsiktigt god hushållning med mark.

Dock kommer brukningsvärd åkermark i aktuellt område tas i anspråk, som tillsammans med övrig byggnation på jordbruksmark i landet samt klimatförändringar, bedöms ge upphov till negativa kumulativa och indirekta effekter i och med försämrade möjligheter till framtida livsmedelsförsörjning.

Konsekvenserna vid ett genomförande av planförslaget bedöms därför medföra negativa konsekvenser.

Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen redogör i DOM med målnummer M 2577-16 från 2017-08-23 för muddringsprojektet. Av domen framgår bland annat att Mark- och miljödomstolen lämnar Köpings kommun tillstånd enligt 9 och 11 kapitlet miljöbalken enligt följande:

Att inom fastigheterna Sjötullen 1:2, Sjötullen 1:22, Sjötullen 1:48 och Köpings-Ullevi 6:1 i Köpings kommun behandla ett av domen angivet antal muddermassor. Att använda behandlade massor som konstruktionsmaterial för anläggande av markytor för industriändamål på fastigheterna Sjötullen 1:2, Sjötullen 1:22, Sjötullen 1:48 och köpings Ullevi 6:1 i Köpings kommun. Mark- och miljödomstolen beviljar dispens från biotopskyddet enligt 7 kapitlet 11 § andra stycket miljöbalken för utförande av åtgärder i dike på fastigheterna Sjötullen 1:48 och Sjötullen 1:2 Köpings kommun. Resultatet av domen är således att jordbruksmarken kan tas i anspråk.

Av miljökonsekvensbeskrivningen för muddringsprojektet framgår att alternativ lokalisering för muddermassor studerats. Nollalternativet är att marken är fortsatt jordbruksmark men utifrån behovet av hamnnära industriytor kommer marken troligen ändå tas i anspråk. Den yta som i kommunens ansökan för muddringsprojektet är huvudalternativ, nu aktuellt planområde, ligger inom hamnens utvecklingsområde och är samtidigt det alternativ som bedöms påverka odlingslandskapet i minst utsträckning. Med hänsyn till lokaliseringsalternativ samt planområdets överensstämmande med kommunens översiktsplan bedöms ytan vara lämplig att ta i anspråk.

Området är dessutom redan idag planlagt som industri genom gällande detaljplan, utbyggnad för denna del av gällande detaljplan har dock inte påbörjats.

Aktuellt område bedöms vara av stor vikt för utveckling av regionen och bedöms därför vara av väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annat sätt. Lokaliseringen intill hamnen bedöms dessutom främja riksintresset för sjöfarten. Platsens strategiska placering i förhållande till transportinfrastrukturen med planens syfte att möjliggöra byggrätt för industrietablering med hamnanknuten verksamhet och ökad andel transporter med fartyg bidrar till ett ianspråktagande av marken.

Naturmiljö

Den samlande påverkan på Ekbackens naturvärden och rekreativvärde bedöms vara liten eftersom området i nuläget inte är tyst och därför bedöms inte själva tystnaden vara ett av de stora värdena kopplade till platsen, dock kommer platsen

bli mer bullerutsatt från industrimiljön som skapas. Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljö inklusive rekreativsmöjligheterna att få små negativa konsekvenser vid ett genomförande av planförslaget.

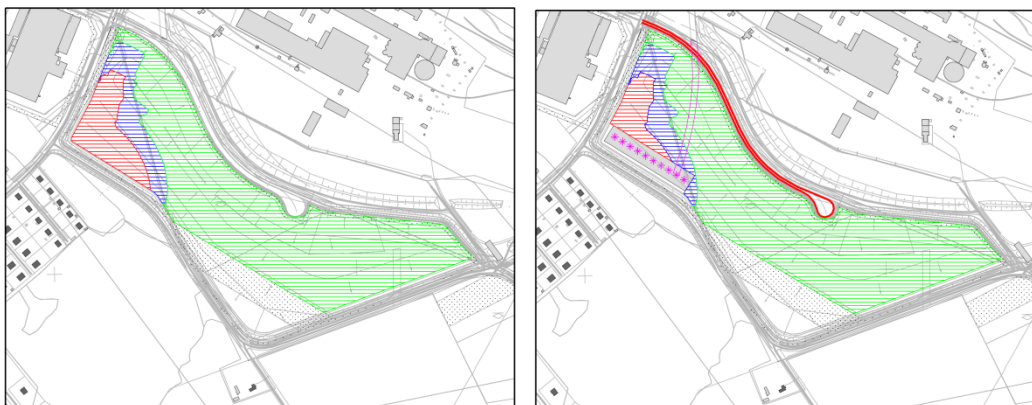
Buller

Inom ramen för detaljplanen har en bullerutredning genomförts (ÅF, 2017) och därefter har en komplettering genomförts, *Komplettering av utförd externbullerutredning* (ÅF, 2020). Buller bedöms utifrån nedan givna utgångspunkter inte innebära en olägenhet/störning utifrån hälsa och säkerhet för kringboende.

I nuläget finns inget underlag för detaljplanen som innefattar konkreta faktorer för buller. För att få fram förväntat buller kan man då istället beräkna vilka bullerförutsättningar som finns för tillkommande verksamhet(er) inom planområdet och utefter detta avgöra om tilltänkt logistikverksamhet (eller liknande) ryms inom dessa förutsättningar. Utifrån planförslaget går ett flertal tillkommande bullerkällor kopplat till detaljplaneområdet att urskilja, vilka är:

- Trafik på tillfartsvägar, inkl. accelerationer/motorbroms
- Trafik inom verksamhetsområdet, inkl. accelerationer/motorbroms
- Spårtrafik inom verksamhetsområdet, inkl. impuls- och slagljud etc.
- Lastning och lossning inom verksamhetsområdet

Dimensionerat buller utgör ett exempel på en övre gräns för det buller som ryms inom planområdet och hur. I tabell följer den dimensionering som utredningen redovisade. För dimensioneringen av trafik inom kvartersmark delas verksamhetsmarken in i 3 delområden med olika dimensionering (grön, blå och röd i nedan kartbild).



Det samlade bullret från tillkommande bullerkällor har dimensionerats så att Naturvårdsverkets riktvärden ej överskrids vid närliggande bostäder. Slutsatsen man kan dra av detta är att området rymmer tillkommande logistikverksamhet(er) på planområdet utan någon bullerreducerande åtgärd. Dagtid finns ett utrymme om 3-4 dBA, vilket bedöms vara tillräckligt för en logistikverksamhet. För kvälls- och nattetid innehålls i dagsläget riktvärdena ej på grund av hög bullernivå från befintliga verksamheter i området. För kväll- och natt kan tillkommande buller därför endast vara möjligt förutsatt att detta är i ringa omfattning i jämförelse med dagens samlade buller. Om en tillkommande ljudnivå vid bostäder är tillräckligt liten i förhållande till det befintliga bullret så ger detta i praktiken en knäppt

märkbar ljudnivåökning vid bostäderna. För att ett spår ska vara möjligt så kommer någon form av skärmning sannolikt behöva finnas på plats.

Dimensionering av buller						
	Ny infartväg (50 km/h)	Trafik inom ny industrimark, tung trafik (50 km/h)			Spårtrafik inom planområdet (<30 km/h)	Tillkommande installationer på byggnader (<i>motsvarande en modern takfläkt eller kylmedels- kylare</i>)
		Del 1 (grön)	Del 2 (blå)	Del 3 (röd)		
Dagtid (kl. 06-18)	300 fordon/timme (fr/h)	300 fr/h	100 fr/h	60 fr/h		10 st á 80 dBA
Kvällstid (kl. 18-22)	95 fr/h	95 fr/h	32 fr/h	20 fr/h		10 st á 80 dBA
Natttid (kl. 22-06)	30 fr/h	30 fr/h	10 fr/h	6 fr/h	120 dBA momentan (maximal) ljudnivå, motsvarande lastning/lossnin g	10 st á 80 dBA

Önskas ljudnivåerna förbättras ännu mer lyfter bullerutredningen två möjliga åtgärder – en vall eller en strategisk placering av en byggnad. För att en vall ska verka bullerreducerande behöver den vara minst 5 meter och då reducerar den cirka 1dB i snitt vid bostäderna. En byggnad med dimensionerna 150 meter i längd, 30 meter i bredd, höjd om 5 meter, och placering enligt bild reducerar i snitt 3dB.

Detaljstudier kring nya verksamheters bullerutbredning och utformning och placering av eventuella bullerreducerande åtgärder bör ske i samband med bygglovsskede eller vid eventuellt tillstånds/anmälningsskede för tillkommande verksamheter. I övrigt gäller egenkontroll och tillsyn vid klagomål. Vid tillsyn som innebär att bullervärden överstigs så kan tillsynsmyndigheten ge ett föreläggande om åtgärd.

Kommunikationer och transporter

Antalet transporter till och från planområdet kommer att öka vid ett genomförande av planen. Trafiksäkerhetsmässigt bedöms inte ett genomförande av planen kunna medföra framtida behovsanpassade trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

De lokala utsläppen av luftföroreningar kommer att öka vilket ger upphov till negativa effekter lokalt, främst vid Kungsängen. Samtidigt bedöms fler transportalternativ möjliggöras genom utbyggnad av infrastruktur för båt och tåg.

Miljö kvalitetsnormer

Planen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Dagvattenutredningen redogör vilka åtgärder som är lämpliga för att miljö kvalitetsnormen för recipienten inte kommer att påverkas negativt efter planerad exploatering (Sweco, 2020). Byggrätten är begränsad inom planområdet och ytor bedöms finnas för anläggande av avrinningsvägar och dagvattendamm. Vid fortsatt arbete med ett genomförande av detaljplanen och utbyggnad av området ska åtgärder för dagvatten följas upp och implementeras inom planområdet. Den utredning som arbetats fram visar att en hållbar

dagvattenhantering går att uppnå, vid senare projektering och utbyggnad kan åtgärderna behöva anpassas mot de verksamheter som etableras och hur gator anläggs. Krav för att inte försämra recipientens miljö kvalitetsnormer och att inte öka flödet från området mot dagens förhållanden kvarstår oavsett exploatering. Om de åtgärder som föreslås vidtas bedöms inte miljö kvalitetsnormen för recipienten påverkas negativt.

Vatten

Andelen hårdgjord yta kommer vid ett genomförande av planen att öka, dock får ett genomförande av planen inte riskera att överskrida miljö kvalitetsnormerna för Mälaren- Köpingsviken. En dagvattenutredning har arbetats fram som redogör för hur planområdet ska uppnå en hållbar dagvattenhantering (Sweco, 2020).

Sociala konsekvenser

Utvecklingen av industriverksamhet inom ramen för detaljplanen är positivt för Köpings tätort då den bidrar till fler arbetstillfällen vilket på lång sikt kan bidra till att fler flyttar till orten.

Planförslaget påverkar inte barnperspektivet då det inte är någon lekplats eller grönyta som tas i anspråk. Befintligt grönområde söder om planområdet påverkas inte då det inte tas i anspråk inom ramen för detaljplanen.

Genomförande

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Bedömd tidplan för projektet är att muddring kommer ske under åren 2020 till 2023. Muddringen tar cirka 4,5 månader och kommer att genomföras mellan den 1 augusti och isläggnings varje år tills muddringen är genomförd.

Minskad marklovplikt

I detaljplanen finns en bestämmelse om minskad marklovplikt som gäller under planens genomförandetid. Motivet är att möjliggöra fyllning med behandlade muddermassor, vilket kommunen fått tillstånd för genom dom i Mark- och miljödomstolen. Planbestämmelsen tillåter fyllning utan marklov upp till en nivå om + 5,5 meter över nollplanet. Genom uppfyllning kan en plan yta skapas där marken är i ungefärlig nivå med Kungsängsvägen i väster för att sedan i sydost ha en nivåskillnad mot befintliga Malmövägen på som mest ca 2,5 meter. Den faktiska uppfyllnaden kan även bli lägre.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Del av Sjötullen 1:2 ägs idag av Köpings kommun. Kommunens avsikt är att avstycka och sälja delar av fastigheten efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Köpings kommun kommer efter att detaljplanen vunnit laga kraft vara huvudman för de allmänna platserna GATA, NATUR och GC-VÄG (gång- och cykel).

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av gator och VA-ledningar samt alla övriga åtgärder på allmän plats. Kommunen ansvarar för och bekostar iordningsställande av allmän platsmark intill planområdet som berörs av exploateringen.

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande och bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar.

Avtal

För planens genomförande krävs fastighetsregleringar. Avtal tecknas mellan berörda fastighetsägare.

Avtal ska tecknas mellan Nordkalk AB och Köpings kommun om fastighetsrättsliga åtgärder bland annat då gång- och cykelväg kommer regleras som allmän platsmark. Kommunen bekostar utbyggnad av gata och gång- och cykelväg inom allmän platsmark.

Tekniska frågor

Nyanläggning/ ombyggnation av ledningar/allmänna gator

Nybyggnation av allmänna gator bekostas av kommunen och interna gator inom planområdet bekostas av exploatör. Planområdet berörs av flera mark- och luftledning. I första hand bör de kvarstå i befintligt läge men framtida exploatering kan komma att kräva omlokalisering. Eventuell flytt av ledning på kvartersmark bekostas av fastighetsägare/exploatör.

För befintliga luftledningar inom planområdet gäller i nuläget ett skyddsavstånd om 20 meter om respektive yttersta fas. Vid bygglovsprövning behöver aktuella skyddsavstånd och eventuella åtgärder stämmas av med ledningsrättshavarna. Där ledningar med säkerhet ska ligga kvar även efter exploatering har planbestämmelser införts på plankartan som säkerställer lokaliseringarna för ledningarna.

Vid grävning i närheten av den befintliga dammen bör skyddsåtgärder vidtas för att undvika och minimera risken för läckage av drivmedel till dammen genom att ingen tankning av drivmedel eller hantering av oljor sker i områdets direkta närhet.

Tekniska anslutningar

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

Mälarenergi Elnät AB ansvarar för utbyggnaden av elnätet och anslutning bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Övriga nätägare (bredband, tele) ansvarar för utbyggnad av sina ledningar inom allmän platsmark. Eventuell ledningsflytt eller annan förändring av befintliga anläggningar utförs av ledningsägaren men bekostas av exploatören. Ledningsägare kontaktas i god tid före byggstart före eventuell kabelutsättning, för att säkerställa att mark som ska schaktas eller bebyggas är fri från belastningar.

Kraftledning finns inom området. Elsäkerhetsverkets säkerhetsavstånd och försiktighetsprincipen för magnetiska fält ska beaktas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Upprättande av detaljplanen bekostas av Köpings kommun. Planavgift tas ut vid bygglov.

Övriga avgifter

Avgifter för anslutning till el, fjärrvärme och fiber tas ut enligt gällande taxor. Anslutningsavgifter för vattenförsörjning och spillvattenavlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

Övriga kostnader

Eventuell nödvändig flytt och ombyggnad av fjärrvärme-, va-, tele-, elledningar och övriga ledningar bekostas av exploatören.

Om ledningsägare tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda kablar för att möjliggöra exploatering ska det bekostas av kommunen inom allmän platsmark och av fastighetsägare/exploatör inom kvartersmark.

Exploatören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Sjtullen 1:1, 1:2, 1:9, 1:22 och 1:48. För detaljplanens genomförande krävs lantmäteriförrättning. Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte nödvändigt för planens genomförande.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns idag registrerade ledningsrätter. Flertalet ledningsrätter, avtalsservitut och officialservitut belastar Sjtullen 1:2, 1:1 och 1:48. För mer detaljerad information om rättighetstyp och rättighetsbeteckning se fastighetsförteckning. De ledningar som behöver flyttas bekostas av exploatör om inte annat framgår i avtal. Ledningshavare bekostar och ansöker om förrättning för nya ledningsrätter.

Befintliga ledningar inom kvartersmark säkerställs med ledningsrätt i plankartan genom upprättande av u-områden och l-områden. Det gäller vatten, dagvatten, el m.m.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Vid det fall kvartersmarken indelas i mer än en fastighet kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel parkeringsplatser, dagvattenlösningar med mera. Ansökan om och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av berörda exploatörer/fastighetsägare. Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter görs hos Lantmäterimyndigheten.

Sjtullen GA:2 kan beröras genom bebyggelse av ny gång- och cykelväg. Eventuella åtgärder bekostas av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastigheterna Sjtullen 1:2 och Sjtullen 1:22 ägs av Köpings kommun och utgör i detaljplanen industri där nyetableringar av verksamheter är möjligt. Avstyckning kommer ske av Sjtullen 1:2 till en eller flera fastigheter för industrimark. Även del av fastighet Sjtullen 1:22 kommer överföras till kvartersmark för industri och en mindre del av Sjtullen 1:22 tillförs fastigheten Sjtullen 1:2 då denna mark utgör allmän platsmark GATA. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetskonsekvenser

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer nedan beskrivna fastighetsregleringar genomföras.

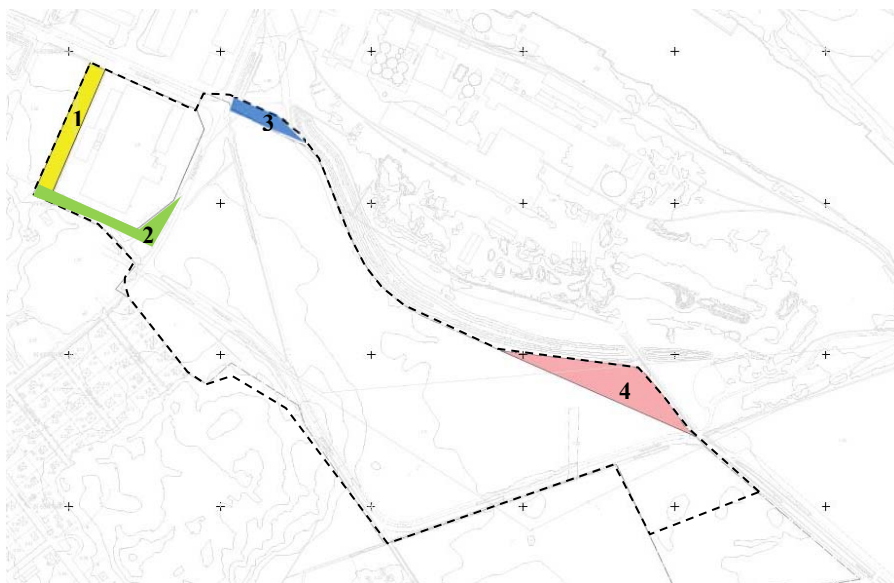


Bild 20 Karta över ungefärliga fastighetsrättsliga konsekvenser

Markering på kartan	Från fastighet	Till fastighet	Yta	Användning
1	Del av Sjötullen 1:1	Sjötullen 1:9	ca 3878 m ²	Kvartersmark för industri
2	Del av Sjötullen 1:2	Sjötullen 1:9	ca 2683 m ²	Kvartersmark för industri
3	Del av Sjötullen 1:48	Sjötullen 1:2	ca 570 m ²	Gata, gång- och cykel
4	Del av Sjötullen 1:48	Sjötullen 1:2	ca 9300 m ²	Kvartersmark för industri och allmän platsmark för gång- och cykel

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Marina Ljungsved
Planarkitekt