

Detaljplan för del av Skogsborg 1:1 m.fl. (Kv. Hägern m.fl.)

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Samrådstitid: 11 april 2024 – 17 maj 2024

Innehåll

Inledning	4
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Planeringsförutsättningar	11
Konsekvenser och överväganden.....	24
Genomförande.....	26

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta och planbeskrivning. Framtagandet av planhandlingarna utgår från Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet:

- Grundkarta, Sweco, 2023-05-08
- Fastighetsförteckning, Sweco, 2024-03-18
- Dagvattenutredning, WSP, 2023-12-20
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-10-10

Hur detaljplanen tagits fram

Planförfarande

Hur en detaljplan tas fram är reglerat i plan och bygglagen. För den här planen har ett standardförfarande valts i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900), och planbestämmelsekatalogen 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.

Politiska beslut

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 158), gav den 18 maj 2021 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för del av Skogsborg 1:1 (kv. Hägern), för att möjliggöra för byggnation i form av förtätning av staden.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning är lämplig för platsen med hänsyn till människors hälsa och att det inte föreligger några betydande negativa konsekvenser för miljön. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en undersökning om betydande miljöpåverkan för att undersöka om detaljplanen kan innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § Miljöbalken som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen behöver tas fram. Länsstyrelsen meddelade 2023-01-10 att de delar kommunens uppfattning att planen inte innebär en sådan negativ påverkan som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning grundas på:

- Planförslagets art då det handlar om förtätning av en till storlek liten yta.
- Platsen som förtätningen möjliggörs på har inga höga naturvärden som riskerar att försvinna.
- Planförslaget nyttjar mark i nära anslutning till befintlig infrastruktur och bidrar med ett värdefullt tillskott av bostäder i staden och av en variation av bostadstyper i närområdet.
- Planförslaget är i linje med översiktsplanens intention om förtätning.
- Planen bedöms inte medföra någon betydande negativ miljöpåverkan på natur- och kulturvärden samt sociala värden.
- Planen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Planen bedöms inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer riskeras att överskridas.

Preliminär tidplan

KSau beslut om planuppdrag	maj 2021
Delegationsbeslut om samråd	april 2024
SBN beslut om granskning	<i>kvartal 3 2024</i>
SBN beslut om antagande	<i>kvartal 4 2024</i>
Laga kraft	<i>kvartal 4 2024</i>

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planhandläggare André Berggren och Angelica Sjölund. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från bygglovsenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

Inledning

Bakgrund

I bostadskvarteren Hägern, Rapphönan och Fasanen finns idag villabebyggelse där de flesta byggnaderna är uppförda mellan 1960- och 1970-talet. Bebyggelsen är idag i vissa delar inte planenlig. Planstridigt utgångsläge påverkar möjligheten att få positivt bygglov. Anledningen till planstridigheten är att den gällande detaljplanen, PL 106, innebär att kommunen skulle lösa in mark som man sedan inte gjort vilket innebär att det idag finns fastigheter som är planlagda som både kvartersmark och allmän plats.

Väster om Östanåsgatan, på fastigheten Skogsborg 1:1, finns det en outnyttjad gräsyta, som består av cirka en halv hektar parkmark. Parkmarken saknar en tydlig funktion då den varken utgör en del av en större grönstruktur eller utgör någon målpunkt i området. En ändrad markanvändning av en del av gräsytan, från park till bostäder, bidrar till att ytan och området används på ett mer effektivt sätt.

Området omfattas idag till största del av detaljplan PL 106 och med den nya detaljplanen är avsikten att hela den gällande detaljplanen ersätts. Skälet till detta är att kommunen önskar möjliggöra såväl en förtätning som att rätta till det planstridiga utgångsläget som råder i befintliga bostadskvarter. Denna detaljplan innefattar även en del av Östanåsgatan som idag omfattas av detaljplan PL 217. Avsikten är att ersätta berörd del av PL 217.

Detaljplanens syfte

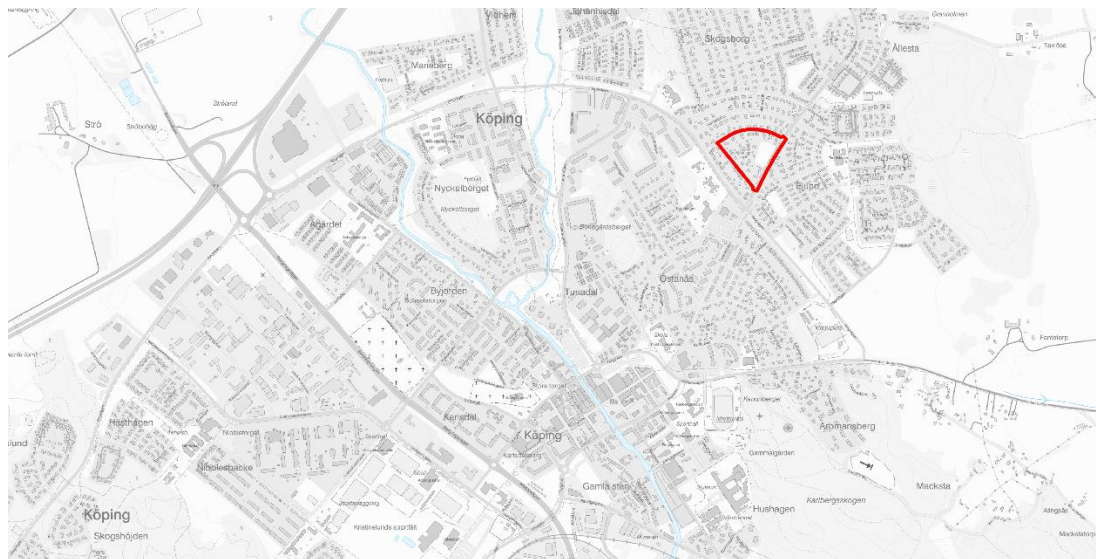
Detaljplanen syftar till att tillåta bostäder i en lägre skala med en högsta tillåtna nockhöjd som varierar mellan 7,0 - 9,0 meter. Tanken med detaljplanen är att följa den lägre skalan som finns i området. Detaljplanen berör såväl befintlig bebyggelse som en möjlighet till förtätning. Förtätningen gör att platsen kan användas på ett mer effektivt sätt och att en större blandning av bostadstyper i området möjliggörs. För den befintliga bebyggelsen tillåter detaljplanen endast friliggande enbostadshus. Den tillkommande bebyggelsen, där förtätning möjliggörs, ska uppföras som radhus, parhus eller kedjehus.

Utöver detta ska den nya detaljplanen också rätta till sådant som gör att befintliga bostadsfastigheter befinner sig i planstridigt utgångsläge. Framför allt handlar det om att kvartersmarken ska förhålla sig till befintliga fastighetsgränser.

Platsens areal och lägesbeskrivning

Planområdet är cirka 35 300 kvadratmeter stort. Den idag obebyggda ytan utgör cirka 3 550 kvadratmeter, där resterande ytor består av gator, parkmark och villafastigheter. Planområdet är lokaliserat i den nordöstra delen av Köpings tätort, mellan Majtunavägen, Nytorpsvägen och Östanåsgatan. Planområdet består av del av fastigheterna Skogsborg 1:1, och Östanå

1:1 samt fastigheterna Hägern 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, Rapphönan 1, 2, 3, 4, 5 och Fasanen 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10.

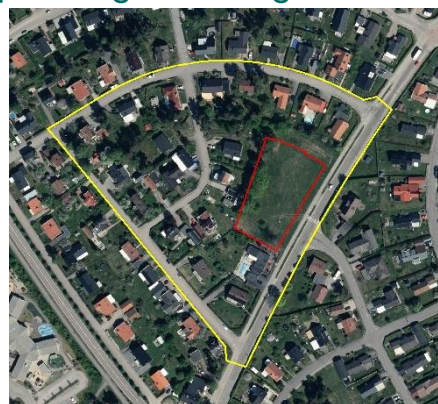


Lägeskarta utzoomad. Rött markerat område visar var planen är belägen i Köping.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag och övergripande gestaltningsidé

Inom den outnyttjade grönytan på fastigheten Skogsborg 1:1 möjliggörs för radhus, parhus och kedjehus i upp till två våningar. Förtätningsytan består i plankartan av kvartersmark med användningen [B] bostäder. Angöring till området ska ske via Östanåsgatan. Bebyggelsens placering och utformning är flexibel i syfte att möjliggöra olika utformningar. I planområdets övriga kvarter planläggs det fortsättningsvis för bostäder i en till två våningar. Fastigheterna Fasanen 1, 7, 6 och 10 får mer kvartersmark än vad gällande detaljplan medger. Dessa fastigheter använder redan den mark som är planlagd för gata idag som sin kvartersmark då fastighetsgränserna inte är reglerade enligt gällande detaljplan. Syftet med att utöka kvartersmarken för dessa fastigheter är att åtgärda den planstridighet som finns idag då bostadsfastigheterna innefattar både kvartersmark och allmän plats. Fastigheten Hägern 3 avses utökas med ca. 17kvm genom fastighetsreglering då Köpings kommun idag äger mark intill fastigheten som är planlagd som kvartersmark för bostäder.



Lägeskarta inzoomad
Gul linje = planområde
Röd linje = förtätningsyta

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör användningen [B] bostäder. Förtätningsytan är tänkt att bebyggas med radhus, parhus eller kedjehus. Radhus, parhus och kedjehus består av två eller flera

sammanbyggda huskroppar (huvudbyggnader). Varje huvudbyggnad har en egen tomt och eventuellt tillhörande komplementbyggnader. Detaljplanen tillåter en flexibel utformning vad gäller val av fasadmaterial, färgsättning, tak etcetera. Hänsyn ska dock tas till karaktär i omkringliggande område. Den nya bebyggelsen kan ges en utformning som speglar nutida arkitektur samtidigt som den bör knyta an till områdets värden och skala. Ny bebyggelse kan bidra med ytterligare en årsring i området samtidigt som den gestaltningsmässiga variationen ökar.

I illustrationsbilderna nedan syns hur området skulle kunna bebyggas med 13 eller 11 radhus samt garage, förråd och miljöhus. Illustrationsbild 1 visar hur området skulle kunna bebyggas med 13 radhus samt garage, förråd och miljöhus. Illustrationen visar en exploateringsgrad på ca. 34% av den totala förtätningssytan, räknat i byggnadsarea. Illustrationsbild 2 visar hur området skulle kunna bebyggas med 11 radhus samt garage, förråd och miljöhus. Illustrationen visar en exploateringsgrad på ca. 30% av den totala exploateringsytan, räknat i byggnadsarea.

Illustrationerna är endast exempel på utformning och hur området skulle kunna bebyggas. Illustrationsbilderna är inte genom takkonstruktion, färgsättning, fönstersättning, placering eller andra typer av utformning representativa eller kravställande för kommande bebyggelse. Den bebyggelse som tillförs i området kan därav komma att skilja sig från illustrationsbilderna. Illustrationerna ger dock en bild av hur området skulle kunna bebyggas och en insyn i hur det skulle kunna se ut.

Förtätningssyftet för bostäder utgör en yta på ca. 3 550 m². Boendeparkering ska anordnas på den egna fastigheten.



Illustrationsbild 1. Illustrationen är endast ett exempel på utformning och ställer inga krav på hur området ska bebyggas.



Illustrationsbild 2. Illustrationen är endast ett exempel på utformning och ställer inga krav på hur området ska bebyggas.

Motiv till bestämmelserna

B

Markanvändningen [B] syftar till att möjliggöra bostäder. Motivet till bestämmelsen är, i förtätningsytan, att ändra användning från park till bostäder för att möjliggöra förtätning med vad som i området är ny bostadsbebyggelse. Motivet till användningen i resterande delar av planen är att planlägga för att fortsatt möjliggöra nuvarande användning.

Egenskapsbestämmelser

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras på kvartersmark och allmän plats. I plankartan har egenskapsbestämmelser införts för att till viss del styra utformningen av platsen. En egenskapsbestämmelse har införts på allmän plats för att markera avsatt yta för dagvattendike. Det som framför allt ansetts viktigt att beakta har handlat om volym, utnyttjandegrad och placering.

Motiv till bestämmelserna

h_1 9,0

Med planbestämmelsen [h_1 X,X] regleras högsta tillåtna nockhöjd. Med nockhöjd menas yttertaketets

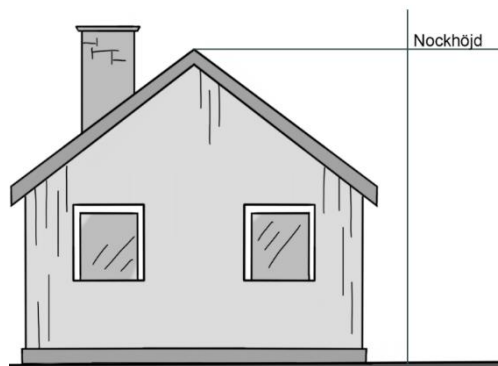
h_1 8,5

högsta punkt, vilket lämnar det öppet för såväl platta tak som tak med vinkel eller pulpettak.

h_1 7,0

I planen återfinns tre olika bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd: 9,0m, 8,5m och 7,0m. Motivet till bestämmelsen h_1 9,0 är att den befintliga bebyggelsen i kvarteren Hägern och Fasanen fortsatt ska kunna uppföras i liknande höjd som finns idag.

Motivet till bestämmelsen h_1 7,0 som reglerar befintlig bebyggelse i kvarteret Rapphönan är att fortsatt tillåta bebyggelse i liknande höjdsättning som finns på platsen idag. Motivet till egenskapsbestämmelsen h_1 8,5 som återfinns i



Princip för beräkning av nockhöjd. Boverket

förtätningssytan är att tillåta en nockhöjd som gör att nya byggnader ansluter till angränsande bebyggelse höjdmässigt.

h₂ 4,0 Med bestämmelsen [h₂ 4,0] regleras högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att komplementbyggnader i förtätningssyftan ska hålla en lägre karaktär.

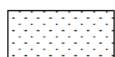
e₁ 25 Med bestämmelserna [e₁ XX] regleras största tillåtna byggnadsarea i % av fastighetsarean inom ett egenskapsområde. I kvarteret Fasanen regleras största
e₁ 27 tillåtna byggnadsarea av fastighetsarean till 25% utöver för Fasanen 10. Motivet till
e₁ 33 till bestämmelsen är att tillåta en byggnadsarea likt den som återfinns i kvarteret
e₁ 40 idag. För fastigheten Fasanen 10 regleras största tillåtna byggnadsarea till 33% på grund av att byggnadsarean på fastigheten idag är ca. 32%. Motivet till bestämmelsen är att tillåta den byggnadsarea som finns på fastigheten idag. I kvarteret Rapphönan regleras största tillåtna byggnadsarea av fastighetsarean till 27%. Även här är motivet att tillåta den utnyttjandegrad som används idag. För den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hägern (Hägern 1,2,3,5,6,7,9) regleras största tillåtna byggnadsarea av fastighetsarean till 25%. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för den utnyttjandegrad som återfinns i kvarteret idag. I förtätningssytan inom kv. Hägern där ny bebyggelse planeras regleras största tillåtna byggnadsarea inom fastighet till 40%. Motivet till bestämmelsen är att exploatör ska kunna uppföra radhus, parhus, kedjehus och tillhörande komplementbyggnader med ett effektivt markutnyttjande i en tätare karaktär.

f₁ Med bestämmelsen [f₁] regleras den enda tillåtna bostadsbyggnadsformen till friliggande enbostadshus. Motivet till bestämmelsen är att karaktären i de befintliga kvarteren med friliggande enbostadshus ska kvarstå för att bevara stadsbilden och områdets karaktär.

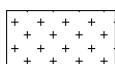
f₂ Med bestämmelsen [f₂] regleras de enda tillåtna bostadsbyggnadsformerna till radhus, parhus och kedjehus. Motivet till bestämmelsen är att de är de byggnadsformer som bidrar till att förtäta och skapa en variation av byggnadsformer i området samtidigt som byggnaderna kan ansluta till befintlig bebyggelse på ett tillfredställande sätt.

p₁ Med bestämmelsen [p₁] regleras att komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ytor för skötsel på den egna fastigheten.

u₁ Med bestämmelsen [u₁] regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motivet till bestämmelsen är att skydda den ledningsrätt som idag finns för fjärrvärmeledning i det reglerade området.



Planbestämmelsen om prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad. Motivet varierar. Där den prickade marken angränsar till gata är motivet att hålla ett avstånd och ha en god sikt i korsning. Motiven till övrig prickmark är att säkerställa avstånd mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse samt att säkerställa ytor för underhåll av byggnader inom den egna fastigheten.



Planbestämmelsen om korsmark innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att, av bullerskäl, inte möjliggöra byggnation av bostäder närmare än 20 meter från väggkant på

Östanåsgatan. En undersökning om buller från Östanåsgatan har tagits fram genom applikationen Nordic Road Noise. Resultatet visade att 20 meter från väggkant uppnår bullernivåerna 55 decibel. På korsmarken kan garage, carport och/eller andra komplementbyggnader placeras för att bl.a minska bullerspridning in mot bostadsbebyggelsen.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. En placering av bostadsbyggnader 20 meter från väggkant innebär att trafikmängden på Östanåsgatan kan öka något utan att de rekommenderade bullernivåerna vid fasad riskerar att överskridas. Korsmarken som placeras längs Östanåsgatan möjliggör för komplementbyggnader, som kan minska bullerspridningen från vägen in till bostäderna.

- þ o o φ Längs med Östanåsgatan gäller bestämmelse om utfartsförbud där kommunen anser det olämpligt med in-/utfarter. Ett för stort antal in- och utfarter kan skapa trafikproblem och stoppa upp trafiken, varför det endast bör finnas en in- och utfart mellan Östanåsgatan och förtätningsområdet. Fastigheten Hägern 5 får fortsatt möjlighet att använda befintlig utfart mot Östanåsgatan.

Allmän plats

Natur

Den mark som i detaljplanen får användningen NATUR består idag av uppvuxna träd samt gräsbeklädd parkmark. Ytan är av vikt att bevara dels för den allmänna tillgången till området, dels för dagvattenhantering. Regleringen ska säkerställa att allmänhet har tillgång till det naturstråk som finns mellan kvarteret Hägern och kvarteret Rapphönan samt att yta säkerställs för dagvattenhantering för regn med 20-års återkomsttid.



Allmän plats i detaljplanen

Gatustruktur

Majtnavägen, Nytorpsvägen, Kardanvägen och Östanåsgatan planläggs som allmän plats GATA. Majtnavägen regleras i två olika vägbredder om ca. 9 meter och ca. 6 meter. Majtnavägens bredd är ca. 9 meter mellan Östanåsgatan och Kardanvägen. Mellan korsningen Majtnavägen-Kardanvägen och fram till Nytorpsvägen regleras Majtnavägens bredd till ca. 6 meter. Skillnaden i reglerad vägbredd härstammar i att gällande detaljplan reglerar allmän plats GATA på tre villatomter. Vägens bredd är idag ca. 6 meter vilket innebär att denna detaljplan reglerar de förhållanden som finns på platsen idag.

Även Kardanvägen regleras i två olika bredder om ca. 6,5 meter och ca. 9 meter vilket är en skillnad från gällande detaljplan. Syftet med regleringen är att göra fastigheter som idag är

planstridiga då de innefattar både allmän plats och kvartersmark längs med vägen planenliga. Skillnaden i reglering från gällande detaljplan innebär ingen förändring i praktiken då Kardanvägen i dagsläget har den bredd som denna detaljplan reglerar. Intentionen med regleringen är att gränsen mellan allmän plats gata och kvartersmark ska gå i fastighetsgräns. Östanåsgatan och Nytorpsvägen regleras till samma bredd som i gällande detaljplaner.

Motiv till bestämmelserna

GATA

Motivet till planbestämmelsen GATA är att reglera befintliga kommunala gator. Bredden på Majtunavägen och Kardanvägen skiljer sig från gällande detaljplan då gatubredden i denna plan anpassas till verkligheten. Övriga gator regleras till samma bredd som i gällande detaljplaner.

NATUR

Motivet till bestämmelsen NATUR är dels att bevara den befintliga passagen med uppvuxna träd för allmän tillgång, dels att möjliggöra för en dagvattendamm.

Egenskapsbestämmelser

dike₁

Motivet till bestämmelsen dike₁ är att peka ut den yta som avsätts för ett avskärande svackdike längs Östanåsgatan. Diket avsätts för att fördröja dagvatten när dagvattendammens fulla kapacitet är nådd.

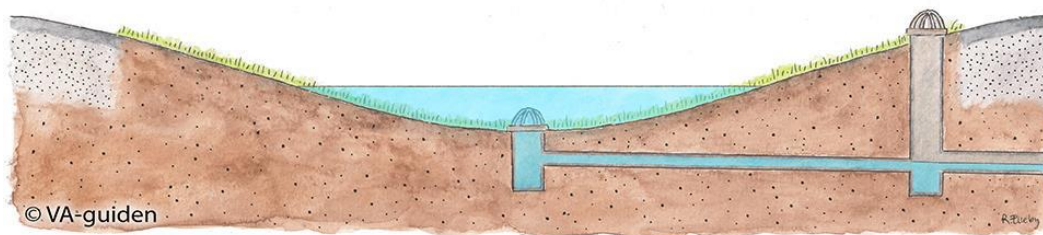
Dagvattenhantering

Kommunen har låtit WSP ta fram en dagvattenutredning inom ramen för detaljplanearbetet, *Dagvattenutredning Skogsborg 1:1 kvarteret Hägern*. Utredningen föreslår att dagvatten, upp till 20-års regn, hanteras genom en torrdamm som placeras i närhet av det som idag är en lågpunkt. Dagvatten upp till 20-års regn ska, i linje med dagvattenutredningens förslag, hanteras genom en dagvattendamm i områdets nordöstra del inom det område som är planlagt som NATUR. Dammen föreslås utformas som torrdamm där vatten ej blir stående under längre perioder. Vid skyfall kan dagvatten avledas via diken till torrdammen för fördröjning. När torrdammens maximala kapacitet är uppnådd sker en dämning bakåt i systemet så att delar av de föreslagna diken kan fyllas innan vattnet bräddas ut mot Östanåsgatan.



Föreslagen placering av dagvattenhantering från dagvattenutredning.

Eftersom det område där förtätning möjliggörs inte är hårdgjort idag kommer andel hårdgjord yta att öka när området exploateras. Genom de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna skapas en fördröjning, utjämning och rening av normala flöden och till viss del flöden som uppkommer vid skyfall.



Schematisk illustration på torrdamm.

Den torrdamm som föreslås fördröja dagvatten innan det rinner vidare till det kommunala ledningssystemet föreslås i dagvattenutredningen anläggas med ett djup på 0,5 m och med slänter på 1:3 med en total yta om cirka 152 m². Ytan som torrdammen tar upp kan förändras genom justering av djup.

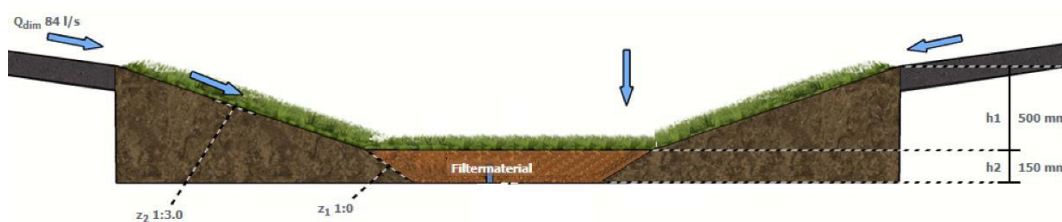


Illustration med dimensionering för föreslaget svackdike.

Svackdike föreslås anläggas med 0,5 m djup, 0,4 m bottenbredd och en släntlutning på 1:3. Dikets krönbredd blir då 3,4 meter.

Då de befintliga marknivåerna i området inte innefattar några instängda områden som kan skada ny bebyggelse bör inte marknivåer förändras i någon större utsträckning vid exploatering. Läs mer om befintliga förhållanden under förutsättningar.

Genomförandetid och huvudmannaskap

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då beslut 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.

När inget anges om huvudmannaskap i plankartan innebär det att det är kommunen som är huvudman för allmänna platser och ansvarar för dessa.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Målstyrning

I ett av Köpings kommuns tre utvecklingsmål 2020–2027, ”Vi växer med ansvar” vill kommunen att ”Köping är en hållbar, trygg och inspirerande kommun som ger förutsättningar för livskvalitet”. Målen är att kommunen ska skapa förutsättningar för fler bostäder och arbeta för en trygg och attraktiv livsmiljö samt för en hållbar miljö. Detaljplanen bidrar till att uppfylla utvecklingsmålet då den möjliggör för bostäder som ska bidra till en trygg och attraktiv livsmiljö.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan i Köpings kommun, *Köping i framtiden*, antogs av kommunfullmäktige 24 september 2012. För det aktuella detaljplaneområdet finns inga specifika ställningstaganden. Kommunen har i översiktsplanen en positiv syn på förtätning av tätorten Köping, där förtätning kan ske genom tillbyggnad, påbyggnad eller nybyggnad. I översiktsplanen framgår i konsekvensbeskrivningen att förtätning av den redan byggda staden planeras till ”överblivna” eller dåligt utnyttjade ytor, men det kan även bli aktuellt att ta delar av grönytor och rekreations- eller aktivitetsområden i anspråk.

Detaljplanen anses vara i linje med översiktsplanens intention om bostadsbyggande genom förtätningsprojekt.

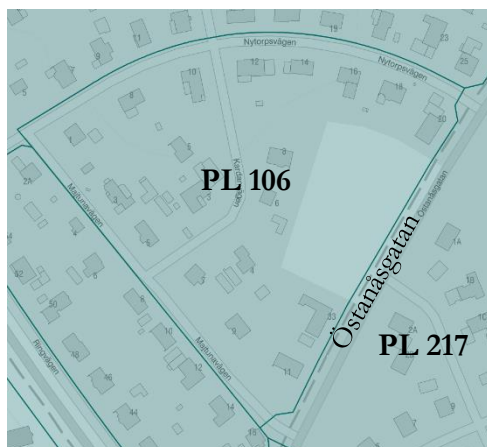
Detaljplaner

För aktuellt planområde finns två gällande detaljplaner. PL 106 och PL 217.

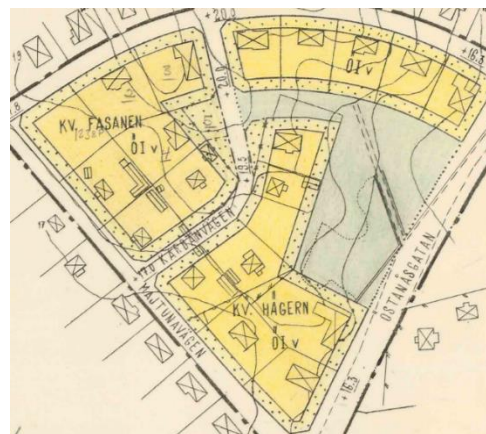
Genomförandetiden har gått ut för båda de påverkade detaljplanerna.

Detaljplan, PL 106, *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Fasanen och Hägern i Köping*, antogs 1 september 1965. Planen medger allmänplats park, och gata, samt område för bostadsändamål. Bostäder får uppföras fristående eller sammanbyggas två och två i tomtgräns. Den gällande planen begränsar bebyggelsens skala till högst en våning, med inredd vind utöver våningsantalet. Byggnader får dock högst uppnå en höjd på 4,5 meter, vilket har givits flera undantag i bygglov.

Detaljplan, PL 217, *Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för del DEL AV ÖSTANÅS, stg 2304 mm i Köping*, antogs den 28 oktober 1976. PL 217 reglerar idag bland annat Östanåsgatan, som är en gata som denna detaljplan kommer reglera och därmed släcka ut berörd del av PL 217.



Detaljplaner som påverkas av denna detaljplan



Utdrag ur gällande detaljplan, PL106

Fördjupning av översiktsplan för Köpings tätort

I granskningsversionen av fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Köpings tätort är området utpekad som ett förtätningsområde för bostäder. Förtätningsområdet beskrivs i FÖP:en som ett område som kan bebyggas med radhus eller små flerbostadshus som komplement till villabebyggelsen i intilliggande områden. I FÖP:en beskrivs området som en lämplig plats för bostäder med målgrupp för äldre invånare för att möjliggöra generationsväxling i villaområdet. FÖP:en är ännu inte antagen politiskt men anger ändå en politisk viljeriktning.

Tomtindelningsbestämmelser

Det finns gällande tomtindelningsbestämmelser inom planområdet. Äldre tomtindelningsbestämmelser gäller idag som detaljplanebestämmelser vilket innebär att denna detaljplan ersätter gällande tomtindelningsbestämmelser.

Tomtindelingsbestämmelserna som berörs belastar idag kv. Fasanen och fastigheterna Skogsborg 1:1 samt Hägern 3 och Hägern 9.

Nationella miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål med riktlinjer för miljöarbetet i Sverige. Av dessa 16 mål bedöms mål 15, *God bebyggd miljö*, beröras av denna detaljplan.



Miljömålet om god bebyggd miljö syftar till att den bebyggda miljön ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Den markutnyttjning som planförslaget presenterar berör miljömålet på så sätt att en idag odefinierad yta kan bebyggas i anslutning till befintliga bostäder och infrastruktur samtidigt som den mest värdefulla naturen i området kan bevaras och en modern dagvattenlösning kan implementeras.

Pågående markanvändning

I kvarteren Hägern, Rapphönan och Fasanen finns idag bostadskvarter bestående av friliggande villor. Idag finns en outnyttjad grönsyta på fastigheten Skogsborg 1:1, väster om Östanåsgatan.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse

Planområdet ligger i området Skogsborg där stadsbilden domineras av småskalig villabebyggelse i en-två våningsplan. Planområdet angränsar endast till bostadsområden med villabebyggelse. Bebyggelsen i närheten av planområdet är likartad den som återfinns inom planområdet. Bostadsbebyggelsen kännetecknas av fasader i tegel och trä med sadeltak. Färgsättningen på bebyggelsen varierar.



Drönarbild över del av planområdet och omgivande bebyggelse.

Kvarteren Hägern, Fasanen och Rapphönan

Kvarteren inom planområdet är karakteriserade av villabebyggelse i en till två våningar med fasader i tegel och trä. Bebyggelsen i kvarteret Rapphönan står ut något genom den lägre bebyggelsen än övriga kvarter i detaljplanen. Bebyggelsen i kvarteren Hägern och Fasanen

karaktäriseras till stor del av en något högre skala med något större komplementbyggnader jämfört med bebyggelsen i kvarteret Rapphönan.



Drönbild över förtätningssytan och omgivande bebyggelse.

På flygfoton från år 1960 syns att det har legat en gård på den idag obebyggda gräsytan. Infart till gården skedde från Östanåsgatan. Den yta där det idag finns en passage med uppvuxna träd var 1960 en del av ett något större skogsområde som tidigare varit en del av Johannisdalsskogen. Köpings tätort slutade vid villaområdet öster om planområdet och övergick sedan till landsbygd.



Flygbild över planområdet från år 1960. Planområde markerat i gult, förtätningsområde markerat i rött.

På flygbild från 1975 är gården riven och den parkyta som finns idag syns. Det finns en gångväg/stig som går genom passagen med träd. Vid denna tidpunkt hade även staden vuxit och fler villakvarter hade byggts i det tidigare landsbygds- och skogslandskapet.



Flygbild över planområdet från år 1975. Planområde markerat i gult, förtätningssområde markerat i rött.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Närmsta grundskola är Elundskolan (F-6) som ligger inom 300 meter öster om planområdet. Inom avstånd om 500 meter finns fyra förskolor. I Köping finns ett gymnasium, Ullvi gymnasiet, som ligger cirka två kilometer sydväst om planområdet.

Hälsa- och sjukvård

I centrala Köping ligger Västmanlands lasarett. Avståndet mellan lasarettet och planområdet är ca 1,3 kilometer. Till närmaste vårdcentral, Achima Care är det ca 1,1 kilometer.

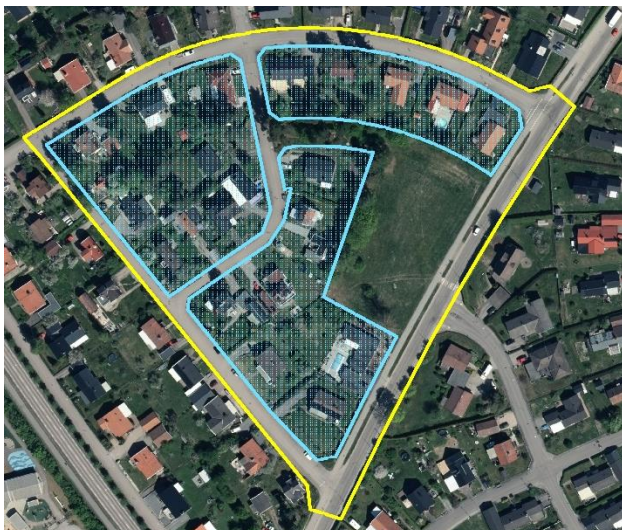
Handel

Köping centrum ligger ca en kilometer sydväst, med gång eller cykel, från planområdet och ca två kilometer med bil. I samma riktning ligger närmaste matbutik på ett avstånd om ca 250 meter.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Markägoförhållande

Köpings kommun äger all mark i planområdet exklusive villafastigheterna, se blåmarkerade ytor i bild nedan. De villafastigheter som finns inom de blåmarkerade ytorna är privatägda.



*Lägeskarta inzoomad
Gul linje = planområde
Blåa områden = privatägda villafastigheter
Övrig mark ägs av Köpings kommun*

Ledningsrätt

Idag finns en ledningsrätt som löper inom fastigheten Rapphönan 2. Ledningsrätten avser fjärrvärmenätet och säkerställs i detaljplanen genom egenskapsbestämmelser.

Natur

Vegetation och terräng

Området som är tänkt för ny exploatering har en svag lutning mot Östanåsgatan. Området är till största del en klippt gräsyta som är svårdefinierad i villaområdet. I passagen mellan Kardanvägen och Östanåsgatan finns några uppvuxna träd, framför allt större tallar och björkar som kan vara rester från Johannisdalsskogen som en gång i tiden började vid denna plats.



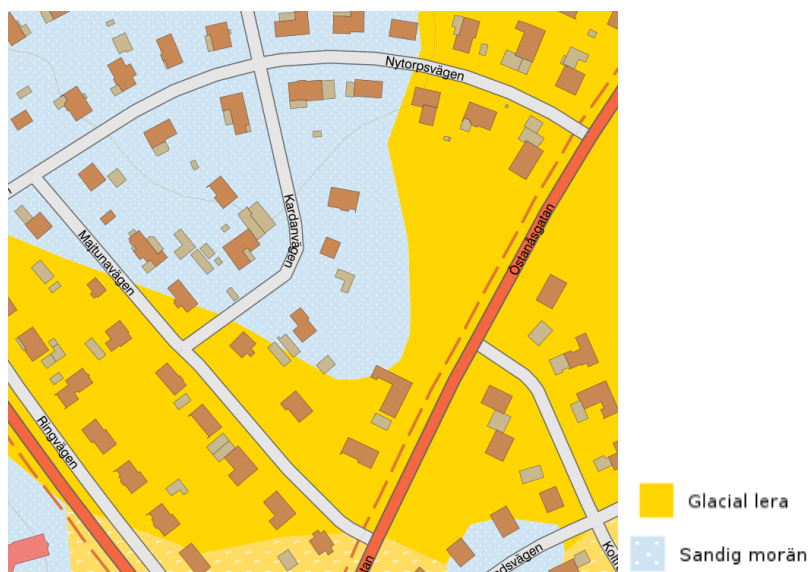
Vegetation i passagen mellan Kardanvägen och Östanåsgatan.

En fastighet mot kvarteret Rapphönan har en häck med den invasiva arten Vresros. I passagen med tallar finns även där två invasiva arter, Mahonia och oxbär, förmodligen häckoxbär.

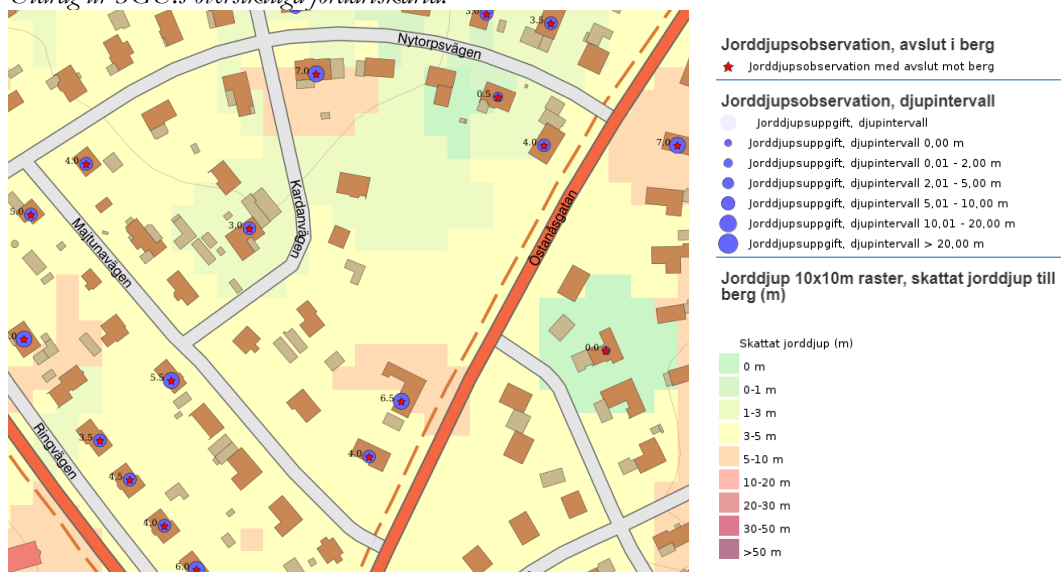
Det finns även uppvuxna träd längs förtätningsområdets västra gräns. Av de uppvuxna träden är tallar och lönnar de med högst bevaringsvärde. Tallarna och lönnarna bör bevaras i den mån det är möjligt vid exploatering.

Geoteknik

SGU:s jordartskarta visar att området består av glacial lera och sandig morän. Ingen geoteknisk utredning har tagits fram i samband med detaljplanarbetet.



Utdrag ur SGU:s översiktliga jordartskarta.



Utdrag ur SGU:s jorddjupskarta.

Jorddjupet i planområdet varierar enligt SGU:s skattade jorddjupskarta mellan 1–10 meter. Inom det område där förtätning möjliggörs varierar det skattade jorddjupet främst mellan 1–5 meter.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Det finns inga kända grundvattenproblem i området.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp, dit även dagvatten inräknas. Det finns inget utbyggt dagvattenhanteringssystem i parkområdet idag. Då området idag inte är hårdgjort och består av gräsbeklädd mark kan dagvatten filtreras ner i marken. Det vatten som inte filtreras ner i marken idag hamnar i områdets lågpunkt alternativt rinner ut på Östanåsgatan vid större skyfall. Intill området finns det dagvattenledningar och rännstensbrunnar längs Östanåsgatan, Kardanvägen och Nytorpsvägen. Dagvattnet som rinner vidare yttligt från planområdet hamnar så småningom i Norsabäcken.



Avrinningsvägar och instängda områden (Scalco Live, 2022, WSP)

Radon

Mark som består av lera kännetecknas framför allt av låg risk för förhöjda radonvärden. Men förhöjda värden kan ändå förekomma i lermarker om man påträffar lerskikt som är grunda och om leran också underlagras av grövre sediment. Det är byggherrens ansvar att säkerställa att Boverkets byggregler vid bygglov för radon uppfylls. Byggreglerna anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader ska vara 200 Bq/m³ inomhusluft respektive 0,3 µSv/h. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Rekreation

Inom ett avstånd av ca. 550 meter finns Johannisdalsskogen och Ållestaskogen. I Johannisdalsskogen finns mountainbikespår, ett utomhusgym och upplysta motionsspår i längderna 2,5 km, 3 km, och 5 km. Under vintertid iordningställs även upplysta spår för längdskidåkning när väderförhållandena tillåter det. I Johannisdalsskogen och i anslutning till Ållestaskogen finns allmänna grillplatser.

Inom 200 meter från planområdet finns två lekparker, Tallbackens lekplats och Lövsångarvägens lekplats. 350 meter norr om planområdet finns ytterligare en lekplats.

Romboleden som är Nordens äldsta pilgrimsled löper intill planområdet, längs Östanåsgatan. Mälardalsleden som är en cykelled som sträcket sig runt Mälaren löper cirka 80 meter norr om planområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Längs med planområdets östra sida sträcker sig Östanåsgatan där det finns en separerad gång- och cykelväg längs ena sidan av gatan. På Nytorpsvägen finns gångbana på en sida av vägen. På Majtunavägens västra sida finns gångbana mellan Östanåsgatan och Kardanvägen.

På resterande del av Majtunavägen samt Kardanvägen sker gång och cykel i blandtrafik.



*Gång- och cykelväg längs Östanåsgatan.
Bild tagen i nordöstlig riktning.*



*Passage mellan Kardanvägen och
Östanåsgatan. Bild tagen från Kardanvägen.*

Gatunät

Östanåsgatan som går längs planområdets östra del är en del av det befintliga huvudnätet för biltrafik i tätorten. Skyltad hastighet på Östanåsgatan är 40 km/h. Genom planområdet går lokalgatan Kardanvägen som avgränsas av Majtunavägen i den västra delen, och Nytorpsvägen i den norra delen där skyltad hastighetsbegränsning är 30 km/h på alla tre vägarna.

Kollektivtrafik

För kollektivtrafiken i Köpings tätort finns en flexlinje som går att anropa. Närmsta hållplats för flexlinjen finns inom planområdet, i korsningen Kardanvägen/Majtunavägen. Den regionala kollektivtrafiken utgår från Köpings tågstation.

Avståndet till Köpings tågstation är ca 2,6 kilometer med bil och ca två kilometer med cykel.

Parkering och utfarter

Befintliga villafastigheter har parkering på sina egna fastigheter. Utfarter från fastigheterna i norra planområdet sker mot Nytorpsvägen. Hägern 5 har sin utfart direkt mot Östanåsgatan, medan övriga fastigheter från Fasanen och Hägern sker mot Majtunavägen och Kardanvägen och leds mot Östanåsgatan eller Nytorpsvägen.

Skydd av natur/bebyggelse

Riksintressen

Detaljplanen berör inte av något riksintresse.

Naturskydd

Det finns ingen skyddsklassad natur inom eller i direkt närhet av planområdet.

Artskydd

Det finns inga arter som berörs av artskydd inom planområdet eller som kan tänkas påverkas av detaljplanens genomförande.

Biotopskydd

Det finns inga kända biotopskyddsobjekt som berörs av detaljplanen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Teknisk försörjning

Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Ledningar för vatten och spillvatten finns anlagda i planområdet. Vad gäller vatten finns det inga kända kapacitetsproblem. Vid anslutning till spillvattensystemet måste höjdläget på ledningarna kontra anslutning kontrolleras nog. Vad gäller ledningar för dagvatten finns det utbyggt inom planområdet. Nedströms i dagvattensystemet är det kapacitetsproblematik.

Dagvatten är regn, snö och hagel som rinner av från till exempel vägar, parkeringsplatser och tak. Under naturliga förhållande tränger större delen av vattnet ner i marken innan det når vattendragen.

El och fjärrvärme

Ledningar för el finns b.l.a. i direkt anslutning till förtätningsområdet intill Östanåsgatan. Ledningar för fjärrvärme finns i nära anslutning till förtätningsområdet, ca 30 meter söder om området längs Östanåsgatan. Västra Mälardalens Energi och Miljö AB ansvarar för fjärrvärme och Mälarenergi Elnät AB ansvarar för elförsörjningen.

Tele och bredband

Tele och bredband finns utbyggt i anslutning till förtätningsområdet. Telia Skanova har b.l.a. en del av sitt kopparledningsnät inom den yta där ny bebyggelse möjliggörs. Ledningarna som är lagda i den yta där förtätning möjliggörs används inte idag och kommer behöva tas bort i samband med exploatering. Resterande del av Skanovas kopparledningsnät är planerat att tas ur bruk år 2025/2026. Både Telia Skanova och Mälarenergi har förlagda ledningar av olika typer som kan beröras av diket som planeras intill Östanåsgatans gång- och cykelbana. Läs mer under rubriken genomförande.

Renhållning

Befintliga villor har egna soptunnor vid sina fastigheter.

Två återvinningsstationer finns inom ett avstånd om ca 300 meter från planområdet. Vid återvinningscentralen på Himmetavägen 2 kan privatpersoner och företagare avlämna i stort de flesta typer av avfall som uppstår i hushållet eller i verksamheten.

Brandpost

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

Hälsa, säkerhet och miljö

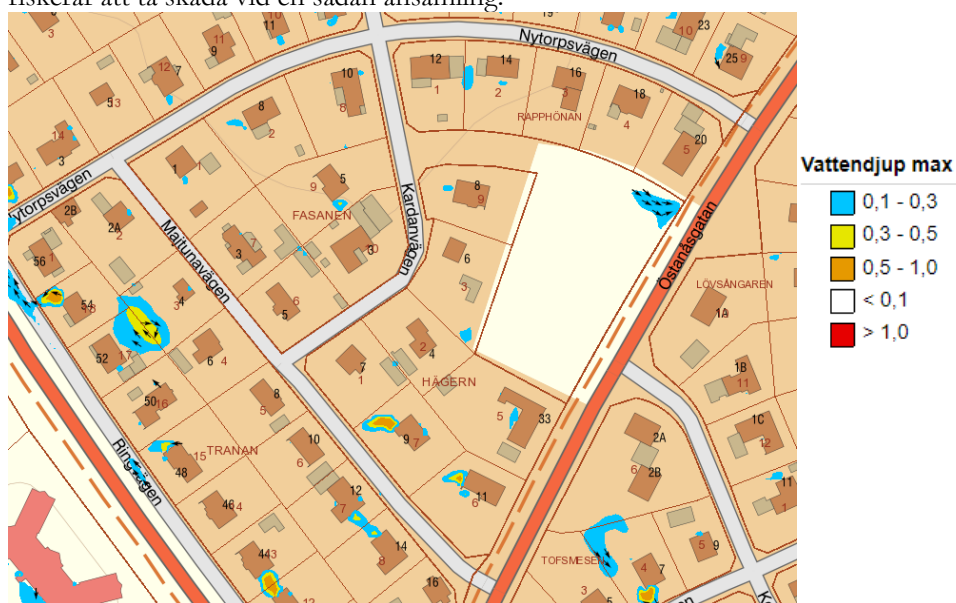
Buller

På Östanåsgatan har en trafikmätning gjorts under november 2023. Trafikmätningen visade att årsmedeldygnstrafik (ÅDT) är 1909 fordon där andelen tunga fordon är 2,7%. Vägens skyltade hastighet är 40 km/h och medelhastigheten under mätningsperioden var 42 km/h.

Resultaten från trafikmätningen visar att förtätningssytan i en viss utsträckning är något bullerutsatt. Därav har en undersökning av bullernivåer gjorts med hjälp av applikationen Nordic Road Noise. Undersökningen visar att bullernivåerna upp till 20m in på planområdet överskrider 55dBA. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett avstånd av 20m och längre från vägen är ett betryggande avstånd för att bostadsbebyggelsen ska kunna uppnå de riktlinjer som presenteras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.

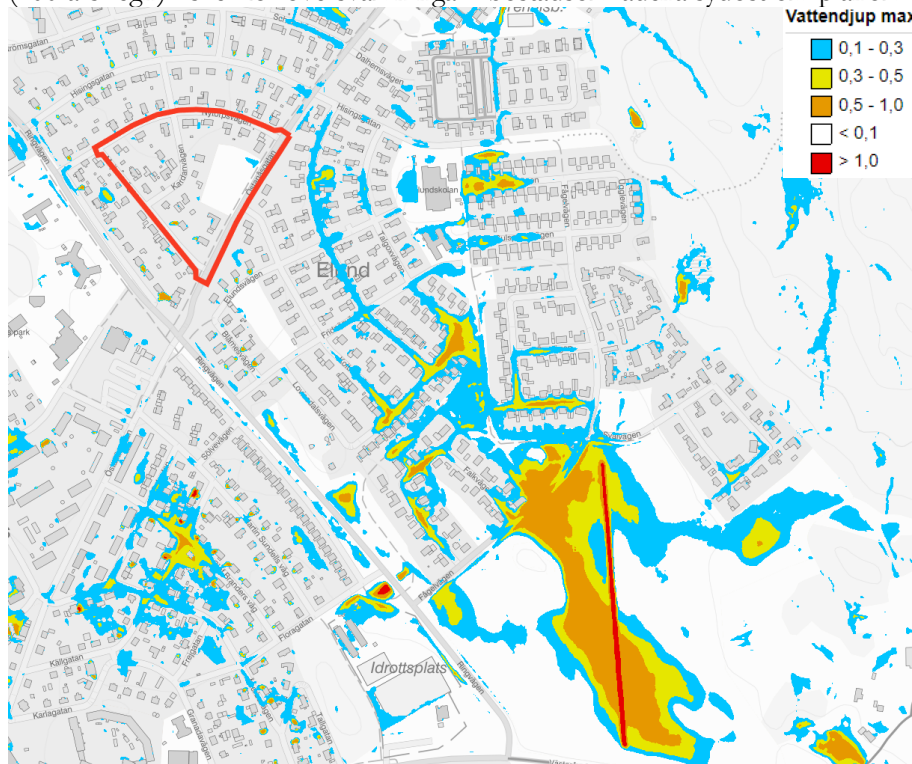
Översvämning

Enligt skyfallskartering som kommunen låtit Norconsult ta fram för hela tätorten identifierades inga större översvämningssområden inom planområdet. I bild nedan visas ett utdrag från skyfallskarteringen inzoomat över planområdet. Det finns en lågpunkt i nordöstra delen av planområdet där vatten ansamlas vid skyfall men ingen bebyggelse riskerar att ta skada vid en sådan ansamling.



Skyfallskartering med flödespilar, Norconsult 2022.

Ser man översvämningsriskerna utifrån ett mer översiktligt perspektiv så finns det vid skyfall (100-års regn) risker för översvämnningar i bostadsområdena sydöst om planområdet.



Skyfallskartering utzoomad, planområdet markerat i rött. Norconsult 2022.

Förorenad mark

Det finns inget som tyder på att någon miljöfarlig verksamhet ägt rum inom planområdet. Om det i samband med exploatering eller andra arbeten ändå skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar, ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (miljöenheten på Köpings kommun) för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns MKN för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vatten.

Vattenkvalitet

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

Ytvattenrecipient för planområdet är vattenförekomsten Köpingsån. Köpingsåns ekologiska status bedömdes 2019 vara otillfredsställande med avseende på dess dåliga konnektivitet och morfologiska tillstånd med vandringshinder och påverkad strömningsfärd. Den kemiska statusen bedömdes 2020 ej uppnå god kemisk status med avseende på de överallt överskridande ämnena för kvicksilver och polybromerande defenyletrar. Utan dessa överskridande ämnen bedömdes statusen vara god kemisk status.

Aktuell status	Kvalitetskrav			Klassificering
Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2033	Kvalitetsfaktorer:		
		Biologiska	Påväxt-kiselalger	Otillfredsställande
			Fisk	Måttlig
		Fysikalisk-kemiska	Försurning Särskilda förorenande ämnen	Hög God
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag Hydrologisk regim i vattendrag Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Dålig Hög Dålig
		Prioriterade ämnen:		
		Bromerad difenyleter		Uppnår ej god
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god

Aktuell status, miljö kvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Köpingsån enligt VISS 2022 (Länsstyrelsen 2022).

Dagvattenhanteingen bör utformas så att de finns förutsättningar för naturlig föroreningsreducering i form av till exempel sedimentation.

Planen bedöms inte medföra att gällande normer för vattenkvalitet enligt 5 kap. miljöbalken överskrids eller påverkas negativt.

Utomhusluft

Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också se till att normerna inte överstigs vid detaljplaneläggning. I Köpings kommun 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.

Farligt gods

Planområdet påverkas inte av några rekommenderade transportleder för farligt gods.

Räddning

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

Konsekvenser och överväganden

Sammanfattad bedömning om miljöpåverkan

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan har bedömningen gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen att den föreslagna exploateringen inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. MB kräver att en särskild miljöbedömning måste göras. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, att upprättas.

En ändrad markanvändning av den aktuella ytan, från park till bostäder, bidrar till förtätning av centralorten samt att ytan används på ett mer effektivt sätt. Idag anses inte platsen fylla sitt syfte som park på ett tillfredställande vis. Större delen av förtätningsområdet är enbart en klippt gräsyta utan några andra tydliga attribut. Detta gör att ytan upplevs som ett oklart inslag i stadsmiljön längs med Östanåsgatan, samt som ointressant för växt och djurlivet.

Att tillföra bostäder på platsen skulle bidra till att fler får chansen att leva mer miljövänligt. Ett boende inom staden bidrar ofta till kortare transportsträckor med till exempel bil och främjar resor med cykel till och från arbetsplatser, skolor, eller servicerelaterade resor. En förtätning innebär också större underlag för kollektivtrafiken att utvecklas och möjligheten för invånarna att nyttja den.

Miljökonsekvenser

Naturmiljö

Detaljplanen möjliggör för bostäder på det som idag är parkmark. Vilket resulterar i att ett mindre grönområde försvinner från bostadsområdet. Grönområdet är inte iordninggjort och används inte för fritidsaktiviteter eller rekreation. Det finns en passage i den norra delen av grönområdet där det finns stora uppvuxna tallar som fortsättningsvis ska få vara kvar och planläggs därav som allmän plats NATUR.

Mellan fastigheterna Hägern 3 och Hägern 9, mot grönområdet, finns uppvuxna lönnar, tallar och mindre björkar. Det finns även en grov asp mot Östanåsgatan. Befintliga träd bör bevaras så långt det är möjligt för att både ge skugga och minska insyn mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse.

Nationella miljömål

Detaljplanen bedöms beröra ett av de svenska miljömålen, *god bebyggd miljö*. Läs mer om målet under *förutsättningar*. Konsekvenserna som detaljplanen för med sig kopplat



till miljömålet är att den idag odefinierade ytan kan bebyggas, en modern dagvattenhantering kan implementeras i området och den mest värdefulla naturen i området kan bevaras. Den parkmark som detaljplanen möjliggör förtätning på innehaver inga större värden för den biologiska mångfalden

idag. I *Grönstruktur i Köping -Kartläggning och strategi ut ett ekosystemperspektiv* (2020) är området markerat som 1-små värden, i en skala 1–4. Den yta där förtätning möjliggörs är idag till allra största del grästäckt. Passagen mellan kvarteren Hägern och Rapphönan där flera uppvuxna träd finns bevaras i planen för allmänhetens åtkomst samt för djur- och växtarter.

Detaljplanens påverkan på den biologiska mångfalden bedöms som liten. Planförslaget bedöms bidra till att uppfylla de förslag på åtgärder som Boverket sammanställt för bidragande till miljömålet.

Kulturella och historiska värden

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Planområdet kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten för dricks- och spillvatten. Utöver det kommer dagvatten, upp till 20-års regn, omhändertas och renas innan det når recipienten. Eftersom området går från att vara gräsbeklätt till en fastighet med bostäder förändras föroreningshalterna i dagvattnet. Framtagen dagvattenutredning visar att de föreslagna dagvattenanläggningarna reducerar de mängder och halter av föroreningar i dagvatten som annars skulle ökat betydligt mer. I dagvattenutredningen bedömningen gjorts att den planerade exploateringen inte äventyrar vattenförekomstens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN).

Utomhusluft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kvaliteten på utomhusluft.

Omgivningsbuller

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

Denna detaljplan kan medföra en viss ökning av trafik längs Östanåsgatan men då det handlar om ett så relativt litet tillskott av bostäder är bedömningen att trafikökningen är så pass liten att det inte kommer påverka ljudnivåerna i området nämnvärt.

Riksintresse/naturskydd

Området omfattas inte av något riksintresse eller annat skydd.

Sociala konsekvenser

Livsmiljö

Bostadsområdena runt detaljplaneområdet domineras idag av villabebyggelse. Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör tillför ett varierat bostadsutbud vilket bidrar till en ökad blandning i områdets befolkningssammansättning. Fler får möjlighet att byta bostadsform men samtidigt bo kvar i närområdet. Variation i bostadsformer skapar valmöjligheter och bidrar till en blandad befolkningsstruktur i området. Planförslaget bedöms påverka livsmiljön i området positivt genom att öka blandningen av bostadsformer. Detaljplanen säkerställer ett natursläpp med redan uppvuxna träd mellan kvarteren Hägern och Rapphönan vilket möjliggör för bland annat lek.

Trygghet

Utformningen av en plats har stor betydelse vid utveckling av bostadsområden till levande och trygga livsmiljöer. Större delen av planområdet planläggs för samma användning som finns på platsen idag. Den betydande förändringen som detaljplanen möjliggör är förtätning på vad som idag är ett odefinierat parkområde. Detaljplanen säkerställer även stråk för allmän plats mellan kvarteren Hägern och Rapphönan. Platsen bedöms inte bidra till några trygghetsproblem idag och planförslaget bedöms inte förändra platsen ur en trygghetsaspekt.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär att nya bostäder kan uppföras med närhet till både förskola och grundskola, vilket är positivt ur både ett barn- och hållbarhetsperspektiv. Intill planområdet löper en del av det kommunala huvudnätet för gång- och cykeltrafik. De barn som blir boende i de bostäderna som detaljplanen möjliggör har även närhet till ett flertal lekplatser och större skogar med rekreations- och lekmöjligheter. I direkt anslutning till planområdet planläggs ett naturstråk som kan användas till bland annat lek.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet medger god tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid ny- och ombyggnad bevakar kommunen, i samband med hantering av bygglov, att byggnadens tillgänglighet är god. Kvarteren inom planområdet nås enkelt till fots eller med cykel då det finns ett bra utbyggt gång- och cykelnät. Det är inga nivåskillnader som gör området svårtillgängligt.

I korsningen Kardanvägen/Majtunavägen finns närmsta busshållplats för flexlinjen, och till serviceutbudet i Köpings centrum är det cirka 1 km, samt ca 1,7 km till handelsområdet Big Inn. Detta kan upplevas långt för personer med nedsatt rörelseförmåga som kan få det svårt att röra sig till viktiga målpunkter utan assistans eller bil.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen och dess genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utredningar, planarbete, utbyggnad av infrastruktur, fastighetsbildning, marklösen etc. Finansiering sker dels genom uttag av avgifter och dels genom intäkter från försäljning av bostadsmark, vilket bedöms täcka större delen av investeringarna. De samhällsekonomiska effekterna/vinsterna som uppstår vid ett genomförande av detaljplanen är positiva och bedöms bidra till en tillväxt av Köping i det längre perspektivet.

Övriga konsekvenser

På fastigheten Rapphönan 5 finns en carport som delvis är placerad på prickmark i gällande detaljplan. Den nya detaljplanen kommer innebära att carporten fortsatt delvis är placerad på prickmark. Carporten har sedan tidigare bygglov vilket innebär att detaljplanen inte innebär någon skillnad i möjligheten för att ha kvar carporten där den står idag. Eftersom carporten delvis är byggd på prickmark och är sammanbyggd med huvudbyggnaden blir huvudbyggnaden planstridig. En byggnad som är planstridig kan inte få bygglov för exempelvis tillbyggnad. Man kan dock få bygglov för exempelvis fasadändring. Om carporten skulle rivras eller tas bort är möjligheterna att återuppföra den på samma plats begränsade. Fastigheten är idag bebyggd till ca. 26% (BYA) vilket innebär att möjligheterna att bygga ut huvudbyggnaden ändå är små sett till egenskapsbestämmelsen e₁ 27 som säger att största byggnadsarean av fastighetsarean är 27%.

Genomförande

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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

Kommunen är huvudman för allmän plats (GATA och NATUR). Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp (VA).

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (park och gata). På uppdrag av Köpings kommun ansvarar Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) för anläggning, drift och underhåll av allmän plats.

Anläggningar inom allmän plats som skall byggas ut i samband med detaljplanen är:

- Anpassning av in- och utfart över gång- och cykelbana mot Östanåsgatan
- Anläggande av dagvattendamm i naturområdet.
- Anläggande av dike mellan förtätningsområde och Östanåsgatan.

Anläggningar inom kvartersmark

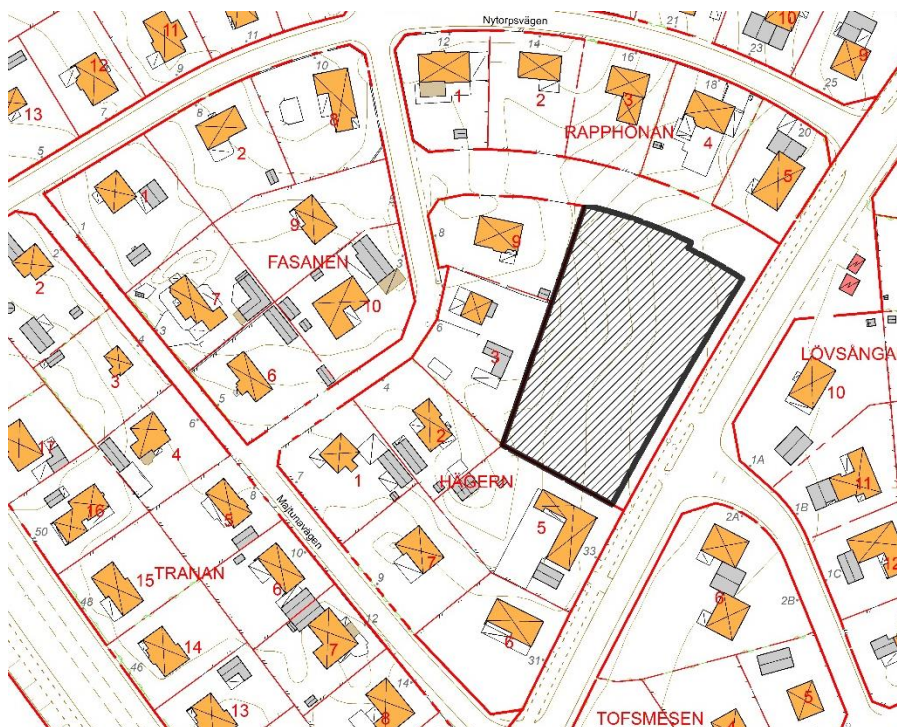
Kommande fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål vad avser genomförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats med en aktör som tilldelats mark inom detaljplaneområdet för att bygga bostäder. Markanvisningsavtalet avser att reglera och precisera hur det planerade byggprojektet ska utföras med avseende på till exempel typ av bebyggelse, upplåtelseform, volym, markpris, tidplan samt ansvarsfördelning mellan kommunen och byggaktören.

Köpeavtal tecknas för att fullfölja markanvisningen under förutsättning att projektet bedöms kunna utföras med den kvalitet som förutsätts vid anvisningstillfället. I samband med marköverlåtelsen kan även genomförandavtal tecknas ifall det finns genomförandefrågor som behöver regleras vid sidan om köpeavtalet.

Mark som ägs av Köpings kommun men är planlagd som kvartersmark för bostäder intill fastigheten Hägern 3 skall genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Skogsborg 1:1 till Hägern 3. Överenskommelse om fastighetsreglering skall tecknas mellan parterna.



Primärkarta över planområdet. Markområde som ska fastighetsregleras för att möjliggöra förtätning markerat i svart.

Olika former av nya nyttjanderättsavtal tecknas vid behov, framför allt avseende upplåtelser inom kvartersmark. Det kan handla om tillfälliga upplåtelser under byggtid eller mer permanenta upplåtelser ifall det finns behov att lösa markåtkomst på annat sätt än genom lantmäteriförrättning.

Tekniska åtgärder

Tekniska anslutningar

Det finns flera ledningar som kan beröras av detaljplanen. I ett utdrag ur ledningskollen 2024-04-02 hade följande ledningsägare ledningar inom planområdet:

- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) *Fjärrvärme*
- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) *Gatubelysning*
- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) *VA*
- Köpings Kabel-TV AB *Elektronisk kommunikation*
- Mälarenergi Elnät AB *Elnät*
- Telia Skanova AB *Elektronisk kommunikation*

Det kan finnas ytterligare, av samhällsbyggnadsförvaltningen, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att vid ett framtida byggprojekt undersöka om ledningar finns eller berörs på något sätt. Byggherren bör kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan eventuella arbeten sätts i gång. Befintliga anläggningar kan behöva hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt VA. Kommunen ansvarar för utbyggnad av ledningsnätet till fastighetsgräns.

Dagvatten inom planområdet ska främst hanteras inom naturmarken [NATUR].

El och fjärrvärme

Det finns goda möjligheter att ansluta ny bebyggelse till befintlig infrastruktur för el. Befintliga fjärrvärmeledningar finns ca. 30 meter söder om förtätningsområdet. Mälarenergi har en elledning nedlagd i marken intill förtätningsområdet. Ingen rättighet finns för ledningen. Ledningen berörs av planerad bebyggelse och behöver på grund av dikets placering flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatör står enligt markanvisningsavtal för kostnader kopplade till ledningsflytt för ledningar i det område som avtalet reglerar. Eventuella ledningsflyttar som krävs för anpassning av allmän plats bekostas av ledningsägare. Arbeten med flytt av ledningar skall samordnas mellan kommunen, exploatör och ledningsägaren bland annat avseende tidpunkt för flytt och nytt läge för ledningen.

Tele och bredband

Tele och bredband finns utbyggt inom planområdet b.l.a intill förtätningsytan intill Östanåsgatan. Inför genomförande av detaljplanen ska exploatör undersöka ledningsförhållanden. Inom förtätningsområdet har Skanova kopparledningar för telenätet. Det nät som Skanovas ledningar tillhör planeras stängas ned 2025/2026 varvid flytt av ledningarna eventuellt inte blir nödvändig. Vidare samordning mellan kommunen och ledningsägaren skall ske angående tidpunkt för nedstängning av nät och borttagande av ledningarna kopplat till om-/utbyggnad av allmän plats. Teleledningar finns även inom den nya kvartersmarken för bostäder. De ledningarna är inte i drift och kan därmed tas bort i samband med exploateringen. Exploatören som innehar markanvisningen och skall bebygga området skall kontakta ledningsägaren inför att schaktarbete påbörjas för att samordna borttagande och bortkopplande av ledningen.

Brandpost

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

Tekniska utredningar

Geoteknik och radon

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen. Vid bygglovsprövning görs bedömning om geoteknisk utredning behövs tas fram. Om radon upptäcks i marken ska det hanteras med lämpliga åtgärder kopplat till byggnadernas konstruktion. Boverkets byggregler (BBR) anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och det är byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena (BBR).

Framkomlighet för räddningstjänst

Majtunavägen planläggs som gata med en bredd på sex meter. Majtunavägen är idag sex meter bred. Denna väg är något smalare än vad omkringliggande vägar i området är. Majtunavägen planläggs med denna vägbredd för att stämma överens med hur verkligheten ser ut. Räddningstjänstens fordon har provkört vägarna i detta område. Deras fordon kan ta sig fram med denna vägbredd om det ej tillåts parkering på båda sidor av Majtunavägen. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

Upplysningar

Tillgänglighet

De plana förhållandena skapar förutsättningar för en god tillgänglighet. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid bygglovsprövning.

Framkomlighet för räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras. Avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad ska enligt Boverkets byggregler inte överstiga 50 meter.

Anordnande av hämtställe för renhållning

Hämtställe för avfall ordnas inom kvarteretsmark. Hämtstället ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme bör kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa en fungerande utformning.

Ekonomiska frågor

Avgifter

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

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

Ersättning

Ersättning skall erläggas av ägaren till fastigheten Hägern 3 till kommunen för mark som i samband med detaljplanen regleras från kommunens fastighet Skogsborg 1:1 till fastigheten Hägern 3.

Investeringar

På uppdrag av Köpings kommun svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) för investeringar på allmänplats mark.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för utbyggnad av allmän plats uppkommer för kommunen i och med antagande av detaljplanen. Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) genomför åtgärder på allmän plats. Exploatör bekostar enligt markanvisningsavtal anpassning av allmän plats för möjliggörande av in- och utfart mot Östanåsgatan och andra åtgärder som krävs för planens genomförande. Kostnadsfördelning för anläggande av dagvattenanläggningar utreds närmare i kommande skeden. Detaljplanen medför även andra kostnader för kommunen. Kostnaderna har i detta skede beräknats till ca. 1 470 000 kr. Detaljplanen väntas ge ett överskott till kommunen.

Ledningar

Alla kostnader associerat med flytt av ledningar som berörs av förtätningsområdet skall bekostas av exploatör med markanvisningsavtal. Behöver ledningar flyttas till följd av anpassning av allmän plats ska det bekostas av ledningsägaren.

Övriga kostnader

På uppdrag av Köpings kommun bekostar Västra Mälardalens Energi och Miljö framtida underhåll av dagvattenfördröjning samt allmän belysning.

De anläggningar som tillskapas inom allmän plats i detaljplanen väntas inte medföra någon betydande ökning av kommunens driftskostnader eftersom ingen ny mark läggs ut som allmän plats i detaljplanen. Förändringar i driftkostnader som följer planens genomförande kommer utredas närmare i kommande skeden.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB (VME) ska vara huvudman för nya ledningar för kommunalt VA. Den ledningsrätt som idag finns inom fastigheten Rapphönan 2 säkerställs i detaljplanen genom egenskapsbestämmelse u₁.

Rättighet bör bildas för Mälarenergis flyttade ledning i dess nya läge.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Detaljplanen berör inga samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Förändringar av fastighetsindelning sker och berör bland annat gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark.

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
<i>Skogsborg 1:1</i>	<i>En exploateringsfastighet skall bildas genom avstyckning från Skogsborg 1:1. Styckningslotten skall bestå av den byggrätt som tillskapas på området och avses säljas genom markanvisning för bostadsbebyggelse. Ett markområde om ca 17 kvadratmeter som ägs av Köpings kommun men är planlagt som kvartersmark för bostäder skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Hägern 3 från Skogsborg 1:1</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 1</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 7</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 6</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>
<i>Konsekvenser för fastigheten Fasanen 10</i>	<i>Detaljplanen åtgärdar det planstridiga utgångsläget som idag råder för fastigheten genom att kvartersmark justeras för att följa fastighetsgräns. Fastighetsområdet ändras inte.</i>

<i>Konsekvenser för fastigheten Hägern 3</i>	<i>Ett markområde om ca 17 kvadratmeter som idag ägs av kommunen men är planlagt som kvartersmark för bostäder skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Hägern 3 från Skogsborg 1:1. Separat överenskommelse om fastighetsreglering skall tecknas med ägaren till Hägern 3.</i>
--	---

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

André Berggren
Planhandläggare