

Detaljplan för fastighet Nygård 1 m.fl.

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Samrådstitid: 3 maj 2024 – 3 juni 2024

Innehåll

Handlingar	2	Biotopskydd	15
Hur detaljplanen tagits fram	3	Fornlämningar	15
Planförfarande	3	Strandskydd	15
Politiska beslut	3	Riksintresse	15
Medverkande	3	Teknisk försörjning	15
Inledning	4	Ledningar	15
Bakgrund	4	Renhållning	15
Detaljplanens syfte	4	Hälsa, säkerhet och miljö	16
Platsens areal och lägesbeskrivning	4	Översvämning	16
		Förorenad mark	16
		Miljökvalitetsnormer	16
		Farligt gods	17
		Förutsättningar för räddningsingripande	17
		Fastighetsrättsliga förhållanden	18
Beskrivning av detaljplanen	5	Konsekvenser och överväganden .. 19	
Detaljplanens huvuddrag	5	Samlad bedömning av miljöpåverkan	19
Kvartersmark	6	Miljökonsekvenser	19
Markanvändning bostäder, kontor, vård		Stadsbild	19
och skola	6	Naturmiljö	19
Teknisk anläggning - transformatorstation	6	Trafikmiljö och buller	20
Egenskapsbestämmelser	6	Riskhänsyn	21
Allmän plats	7	Miljökvalitetsnormer	21
Markanvändning GATA	7	Sociala konsekvenser	21
Genomförandetid och huvudmannaskap	7	Livsmiljö	21
		Trygghet	22
		Tillgänglighet	22
		Barnperspektiv	22
		Samhällsekonomiska konsekvenser	23
Planeringsförutsättningar	8	Genomförande	24
Kommunala styrdokument	8	Administrativa frågor	24
Mål 2020-2027 – Vi växer med ansvar	8	Tidplan utbyggnad	24
Översiktsplan	8	Genomförandetid	24
Pågående markanvändning	8	Ansvarsfördelning	24
Bebyggelse	9	Avtal	24
Bostadsområdet Nygård	9	Tekniska åtgärder	24
Omgivande bebyggelse	10	Tekniska anslutningar	24
Offentlig och kommersiell service	10	Tekniska utredningar	24
Lek och rekreation	11	Upplysningar	25
Natur	12	Ekonomiska frågor	26
Vegetation och terräng	12	Avgifter	26
Markförhållanden	12	Inlösen och ersättning	26
Gator och trafik	14	Fastighetsrättsliga frågor	26
Gång- och cykel	14	Ledningsrätt	26
Gatunät	14	Gemensamhetsanläggning	26
Kollektivtrafik	14	Fastighetsbildning	26
Parkering och utfarter	14		
Skydd av natur och bebyggelse	15		
Artskydd	15		

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta och planbeskrivning. Framtagandet av planhandlingarna utgår från Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och planbestämmelsekatalogen version 2021-10-14.

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet:

- Grundkarta, Metria, 2024-04-15
- Fastighetsförteckning, Metria, 2024-04-15

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). 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 § 12), gav den 24 januari 2023 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för kvarteret Nygård, för att pröva lämpligheten med bostäder, vård, kontor, service och förskola.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att detaljplanens genomförande inte antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har därför inte upprättats. Ett särskilt beslut om att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas i samhällsbyggnadsnämnden. För beskrivning om bedömningen se avsnitt *Konsekvenser och överväganden*.

Preliminär tidplan

SBN beslut om samråd	25 april 2024
SBN <i>delegationsbeslut</i> om granskning	3e kvartal 2024
SBN beslut om antagande	4e kvartal 2024
<i>Laga kraft</i>	1a kvartal 2025

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

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planarkitekt Marina Ljungsved och André Berggren. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från miljöenheten, bygglovsenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB i frågor som berör vatten och avlopp samt trafik.

Inledning

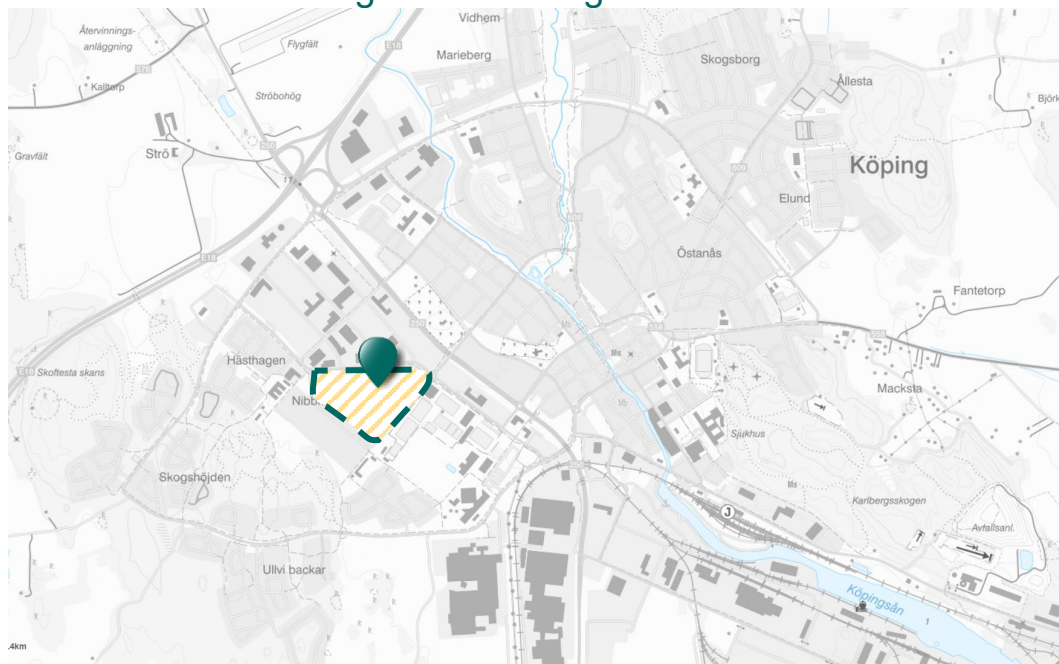
Bakgrund

Under år 2022 inkom en ansökan om planbesked för kvarteret Nygård. Sökande fick ett positivt planbesked vilket innebär att markanvändning och utformning av platsen prövas på nytt. Bakgrunden till att en ny detaljplan behövs är att de gällande detaljplanerna, PL 107 och PL 131, endast tillåter att marken används för bostadsändamål. Sedan detaljplan PL 107 fick laga kraft år 1966 har området utvecklats till att även inrymma verksamheter såsom kontor, vårdboende, förskola och anpassad grundskola. Området behöver en ny detaljplan som stämmer överens med verkligheten och den utveckling som skett. En ny detaljplan innebär att tidigare planbestämmelser upphävs och ersätts med de nya planbestämmelserna när den nya detaljplanen får laga kraft.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillåta bostäder, kontor, vård och skoländamål. Detaljplanen lämnar stor frihet i hur bebyggelse kan utformas och placeras. Skalan som tillåts är i linje med det som är på platsen idag, dvs upp till fyra våningar. I det södra hörnet av kvartersmarken kommer detaljplanen tillåta ny bebyggelse, där det inte varit möjligt tidigare.

Platsens areal och lägesbeskrivning



Planområdet ligger ca 900 meter sydväst om Köpings centrum och är ca 15,3 hektar till yta. Det är beläget mellan Kristinelunds sportfält, Nibble verksamhetsområde och Nibblesbacke bostadsområde. Planområdet är omslutet av Nibblesbackevägen, Kristinelundsvägen och Kihlmansgatan.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Plankartan består av kvartersmark för bostäder, kontor, vård och skola. I samrådsförslaget finns ingen begränsning i omfattning av de respektive användningarna. Användningen av kvartersmarken som tillåts i den nya detaljplanen grundar sig på hur området redan idag används. I området finns förutom bostäder även demensboenden, olika kommunala verksamheter i kontorslokaler, förskolor, anpassad skola i moduler samt fritidsverksamhet.

Utformningen av området är relativt fri. Bebyggelsens skala tillåts byggas i en högsta tillåtna höjd på byggnader som motsvarar 4 våningar. Men bestämmelsen innebär inget hinder för lägre bebyggelse, vilket det finns inslag av idag. Vidare tillåter detaljplanen också carports och förrådsbyggnader i området i högre grad.

Den nya detaljplanen styr i mindre grad hur gårdarna ska forma sig och syftet är framför allt att kunna lämna det öppet för förändring när det gäller platsens utformning och strukturering. De tidigare tankarna från 60-talet innebar många smala bostadsgårdar som i och med rivningar i början på 2000-talet inneburit en större gemensam och öppnare rumsbildning i den östra delen av kvarteret.

Det är viktigt att behov av friyta (yta för lek och vistelse) säkerställs. Detta gäller för såväl bostäder som skolor/förskolor. Nya förskolor bör uppfylla de rekommendationer om friyta som numera finns.

Ingen förändring förväntas ske på allmän plats som följd av detaljplanen. Den allmänna plats som finns med i plankartan syftar framför allt till att tydliggöra in- och utfartsförbud som finns på vissa ställen mellan kvartersmarken och allmän plats samt möjliggöra fastighetsreglering.



Inom kvarteret Nygård tillåts en blandning av funktioner i form av Bostäder, Vård, Skoländamål och Kontor.

I och med att folkbälsoparken utvecklas på Kristinelunds sportfält skulle denna yta långsiktigt kunna svara på framtida behov. En förskola, bostäder i någon form eller kanske ett äldreboende? Detaljplanen lämnar det öppet för platsen att utvecklas för de behov som finns eller uppkommer.

Kvartersmark

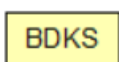
Markanvändning bostäder, kontor, vård och skola

Kvartersmark är sådan mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. För kvarteret Nygård föreslås användningarna: bostäder, kontor, vård och skola. I dessa användningar ingår även olika komplement till verksamheterna. Med dessa markanvändningar möjliggörs en blandning av olika funktioner i bostadsområdet.

Teknisk anläggning - transformatorstation

Användningen E används för områden för tekniskt ändamål. I plankartan har användningen specificerats till transformatorstation. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

Motiv till bestämmelserna

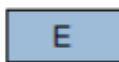


Motivet till markanvändningen *bostäder* i plankartan är att fastställa en pågående markanvändning och låta platsen fortsätta vara ett bostadsområde.

Motivet till planbestämmelsen D, *vård*, är att möjliggöra befintliga verksamheter samt hålla det flexibelt kring hur detta kan ske i kvarteret.

Motivet till planbestämmelsen om *kontor* är att möjliggöra för befintliga kommunala verksamheter och hålla det öppet för en vidare utveckling.

Motivet till planbestämmelsen S, *skola*, är att tillåta befintliga förskoleverksamhet och fritidsverksamhet samt hålla det flexibelt i planen för att kunna tillgodose ett eventuellt framtida behov av en mer permanent lösning för förskola.



Motivet till planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för en befintlig transformatorstation att ha möjlighet till att utvecklas och fortsätta finnas på platsen.

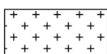
Egenskapsbestämmelser

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa hur platsen får utvecklas. I plankartan har egenskapsbestämmelser införts för att framför allt ta hänsyn till skala och i viss mån säkerställa var placeringen av bebyggelse inte bör ske. I övrigt lämnar detaljplanen det relativt fritt för bebyggelsens placering. Anledningen är att skapa en flexibilitet för att utveckla områdets struktur om så önskas.

Motiv till bestämmelserna



Planbestämmelsen om prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad. Där den prickade marken angränsar till gata är motivet att hålla ett avstånd och ha en god sikt vid utfart. Tanken har varit att ha bebyggelsen lite indraget från gaturummet.



Korsmarken i plankartan syftar till att säkerställa ett avstånd mot Nibblesbackevägen så att riktvärdet för buller från trafik kan uppnås vid fasad. Vidare så befäster planbestämmelsen att den befintliga parkeringen, men tillåter även komplementbyggnader såsom miljöbod och carports.

h_{10,0}

Den nya detaljplanen är i linje med nuvarande bebyggelse när det gäller högsta tillåtna höjd på bebyggelsen. Bestämmelsen om högsta tillåtna höjd hindrar inte att även lägre byggnader kan byggas.

- ⊖ ∘ ∘ ϕ Längs den nya gatan gäller bestämmelse om utfartsförbud där kommunen anser det olämpligt med in/utfarter eller behöver styra det till ett fåtal.
- e10,0 Detaljplanen möjliggör för en bebyggelse i linje med den täthet som också tidigare varit möjligt. Ny, tillkommande, byggrätt tillåts i den södra delen av kvarteret längs Kihlmansgatan. Den tillkommande byggrätten syftar till att ha en beredskap för framtida behov.
- m₁ Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att riktvärde för buller vid uteplats uppfylls. Med uteplats menas den egna balkong/uteplats alternativt en gemensam gård för utevistelse.
- u₁ Motivet till planbestämmelsen är att bekräfta en befintlig ledningsrätt.

Allmän plats

Markanvändning GATA

Detaljplanen föreslår allmän plats i form av GATA. Allmän plats innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov och inte får stängas av för allmänheten mer än tillfälligt. Markanvändningen Gata avser område för trafik och i användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I bestämmelsen om gata ingår alltså trottoarer, gång- och cykel, diken, träd mm.

Motiv till bestämmelserna

GATA Motivet till planbestämmelsen *Gata* är att fortsatt möjliggöra ett trafikrum med trottoarer och gång- och cykelväg. Gatan ingår i den nya detaljplanen för att både ta bort små remsor park som planlagts i tidigare detaljplan, och för att tydliggöra in-/utfartsförbud som gäller mellan den allmänna platsen och kvartersmarken.

Genomförandetid och huvudmannaskap

När inget anges om huvudmannaskap i plankartan innebär det att det är kommunen som är huvudman för allmänna platser och ansvarar för dessa. Denna ansvarsfördelning är linje med hur den allmänna platsen sköts i tätorten idag.

Genomförandetiden är 60 månader, dvs 5 år, från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Fem år har valts eftersom området i stora delar redan är bebyggt och att inga konkreta byggplaner finns. 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 ersättas ekonomiskt.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument

Mål 2020-2027 – Vi växer med ansvar

Köpings kommun har tre kommunövergripande utvecklingsmål, med ett eller två delmål var. Målen fokuserar på utvecklingen av det lokala samhället och demokratin. Ambitionen är att år 2027 vara en av Sveriges främsta kommuner inom respektive utvecklingsmål.

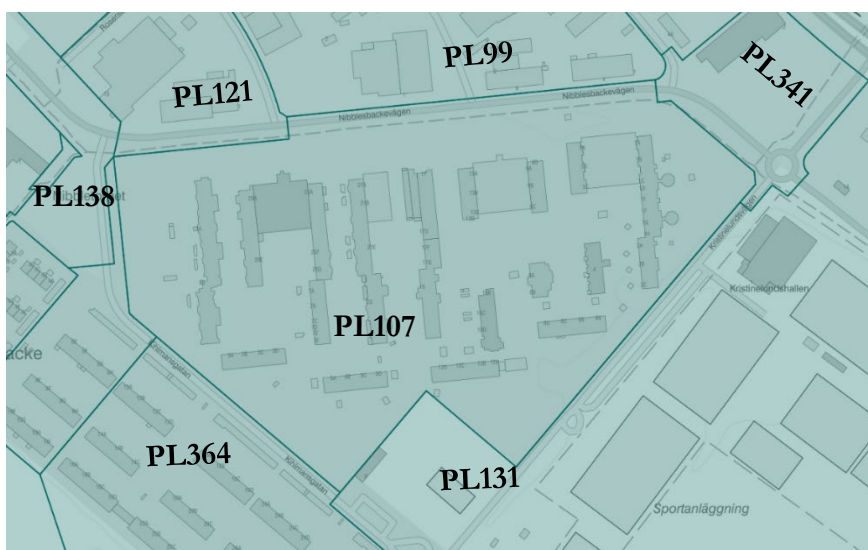
I ett av kommunens tre målområden 2020–2027, ”Vi växer med ansvar” beskrivs att ”*Vi skapar attraktiva, trygga och inspirerande boendemiljöer där våra invånare trivs och mår bra. Där det finns förutsättningar för en meningsfull fritid och där den stadsnära naturen och parkerna bidrar till livskvalitet.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

Översiktsplan

Av översiktsplanen för Köpings kommun ”Köping i framtiden” (2012) framgår att kommunen är positiv till förtätning av befintliga områden då det kan bidra till bättre förutsättningar för butiker och annan service. Vidare lyfter översiktsplanen att förtätningsprojekt bidrar till att befintlig infrastruktur, såsom vägar och ledningar kan nyttjas.

Pågående markanvändning

Inom planområdet gäller idag PL107 som antogs den 17 november 1965 och del av PL131 som antogs den 31 augusti 1970 samt mindre delar av PL 121, PL138, PL364 och PL 341. Området berörs inte av någon pågående genomförandetid för de gällande detaljplanerna. PL 107 tillåter endast bebyggelse för bostadsändamål för det aktuella planområdet. PL 131 medger bostadsändamål utan någon bygg rätt inom fastigheten Nygård 7. Inom kvarteret Nygård har det historiskt beviljats lov även för kontor, vård och skolverksamhet. Ett behov finns nu av att ersätta området med nya planbestämmelser.



Gällande detaljplaner i området.

Bebyggelse

Bostadsområdet Nygård

Bostadskvarteret har en sluten karaktär, där flerbostadshusen består av lamellhus i fyra våningar som med deras placering bildar olika rumsbildningar. Rumsbildningarna har funktion som bostadsgård eller som parkering.

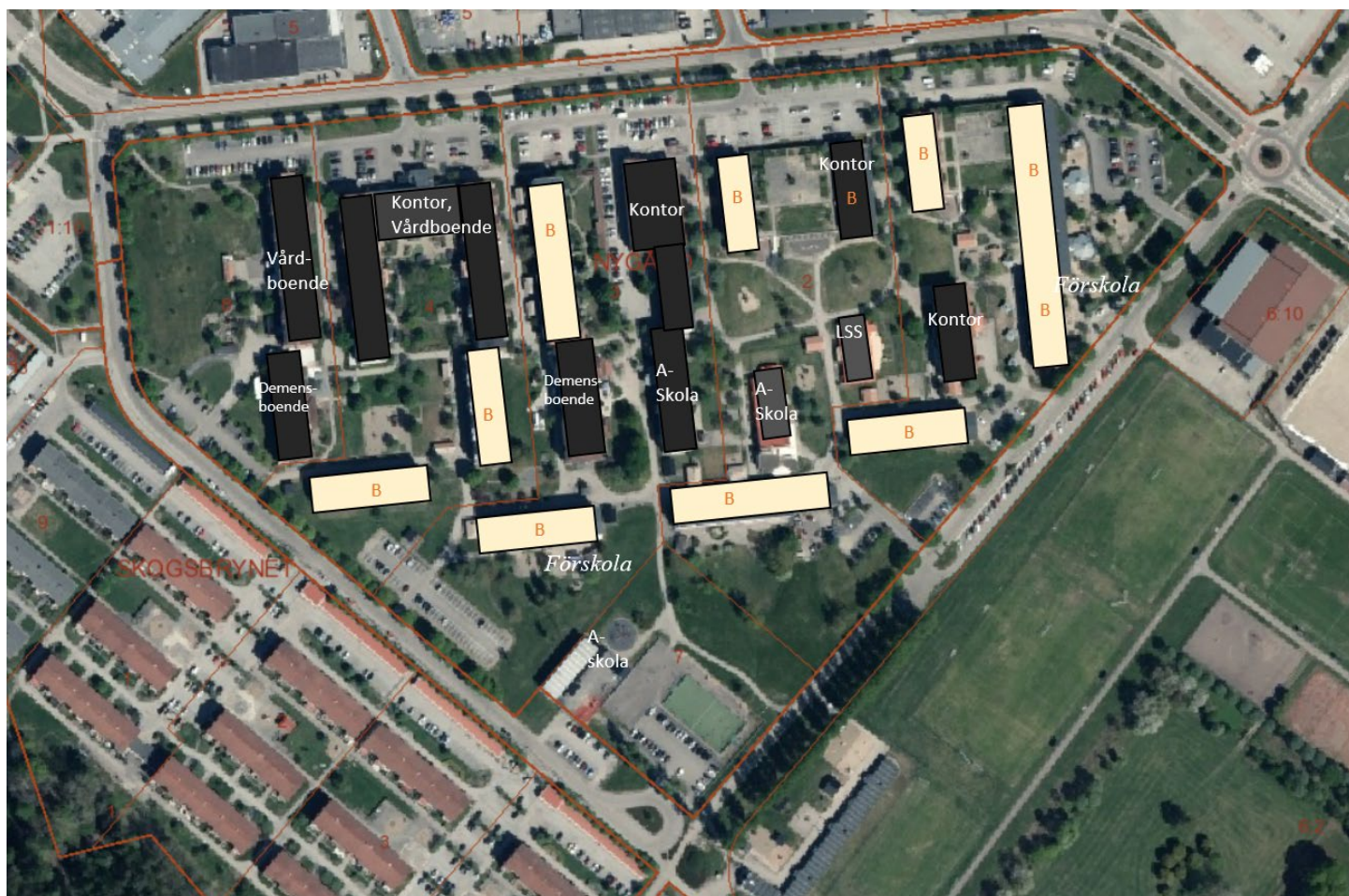
Bostadsgårdarna inramas av lamellhusen och storskaliga garage i norr. Garagen utgör också ytor för upphöjda gårdar. Centralt genom området löper en gångväg som skapar en länk mellan olika gårdar. Den sträcker sig via de olika rumsbildningarna och går genom öppningar i bebyggelsen.



Ortofoto över Nygård från 1975

Bostadsområdet Nygård stod färdigbyggt år 1970 med 806 lägenheter. Därefter har rivningar och ombyggnationer genomförts. Förändringarna har inneburit omfattande åtgärder med ombyggnader invändigt men även till- och ombyggnader av tak och fasader. Uppskattningsvis har hälften av lägenheterna byggts bort och ersatts av kontor och olika specialbostäder. Idag karaktäriseras området därför av en stor blandning mellan bostäder och arbetsplatser. Såväl kontor, särskilt boende för äldre, skola/förskola och mindre serviceföretag utgör arbetsplatser i området.

Inom kvarteret Nygård finns åtta skyddsrum dokumenterat.



Omgivande bebyggelse

I norr gränsar planområdet mot ett arbetsplatsområde med olika typer av verksamheter, men främst verksamheter av lättare karaktär. Längs med planområdets västra och södra gräns återfinns bostadsbebyggelse i form av lägenhetshus samt radhusbebyggelse. Österut i anslutning till planområdet finns Kristinelunds sportfält med öppna ytor för fotbollsplaner samt olika byggnader i form av sporthallar och badhus.



Bild över Nygård

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Området har en närhet till förskolor och skolor. Inom planområdet återfinns två förskolor i bottenvåning på ett par lägenhetshus, Blåmesen och Trollsländan, med två respektive sex avdelningar. Angränsande, på Kristinelunds sportfält, finns även en ytterligare förskola i moduler som kallas Sagostugans förskola. Det kan finnas ett behov av att ersätta dessa förskolor med ändamålsenliga lokaler och bra utemiljöer samt hitta en permanent lösning för förskolan i moduler. En ny förskola håller på att byggas ungefär 500 meter från Nygård som framför allt kommer ersätta Trollsländan.

Närmsta grundskola är Skogsbrynsskolan som är en F-1 skola med 160 elever. 160 meter väster om planområdet finns Nibbleskolan som är en 2-6 skola med 320 elever. Kommunens enda gymnasieskola är lokaliserad ca. 550 meter söder om planområdet. Även en anpassad skola finns i moduler inom kvarteret. På sikt är denna tänkt på annan plats, men bedömningen är att en permanent lösning kan ta ett flertal år innan det är klar.

Hälsa- och sjukvård

I centrala Köping ligger Västmanlands sjukhus. Avståndet mellan sjukhuset och planområdet är drygt 1,3 kilometer. Närmaste vårdcentral, Byjordens familjeläkarenhet, är lokaliserad ca 360 meter norr om planområdet.

Handel

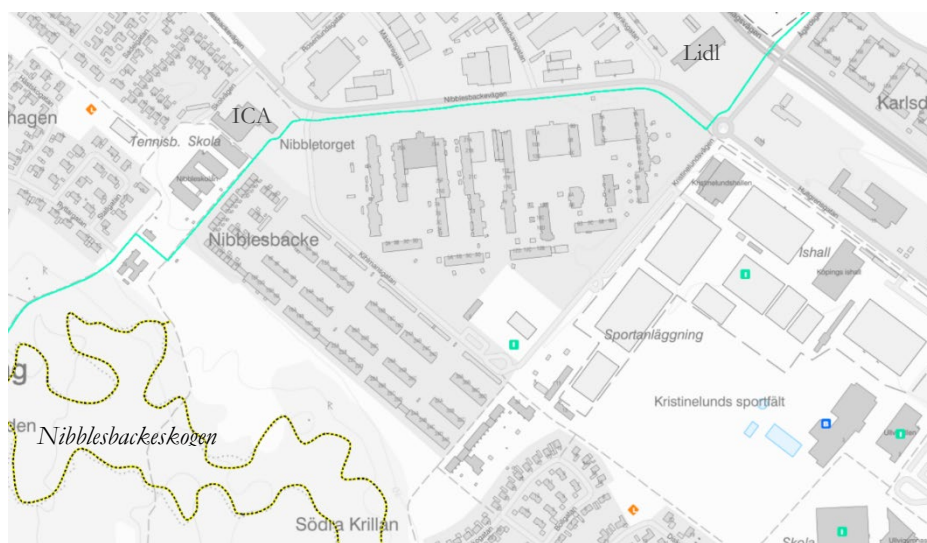
Köpings centrum ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Närmaste matvarubutiker är Ica Nibble och Lidl som båda ligger cirka 100 meter från planområdet i olika riktningar. Större matvarubutiker såsom Ica Maxi och Willys återfinns ca. 1 kilometer norr om planområdet.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns möjlighet till lek i form av anlagda lekplatser. I områdets södra hörn finns det en plan för multisport. Utanför planområdet finns även kommunala lekplatser (se orange symbol i karta).

Direkt öster om planområdet ligger Kristinelunds sportfält som är en väl använd rekreativ plats för stadens invånare. På sportfältet finns det tillgång till ishall, bandyplan, padelhall, tennishall samt fotbollsplaner. På Kristinelundssportfält håller kommunen även på att utveckla en folkhälsopark.

Cirka 200 meter sydväst om planområdet finns Nibblesbackeskogen som erbjuder goda rekreativmöjligheter i form av motionsspår (se gult i karta). Även delar av Mälardalsleden, som är en cykelled (se grön sträcka i karta), sträcker sig förbi planområdets norra avgränsning.



Natur

Vegetation och terräng

Träd och växtlighet hjälper till att skapa trevnad på bostadsgårdarna och kan även ge skugga under varma dagar. Det finns en stor potential att kunna utveckla dessa kvaliteter mer.

Marken inom planområdet är i huvudsak flack med inslag av gräsbeklädda kullar.

Vegetationen på platsen består framför allt av öppna gräsytor, träd och ett mindre antal buskar.

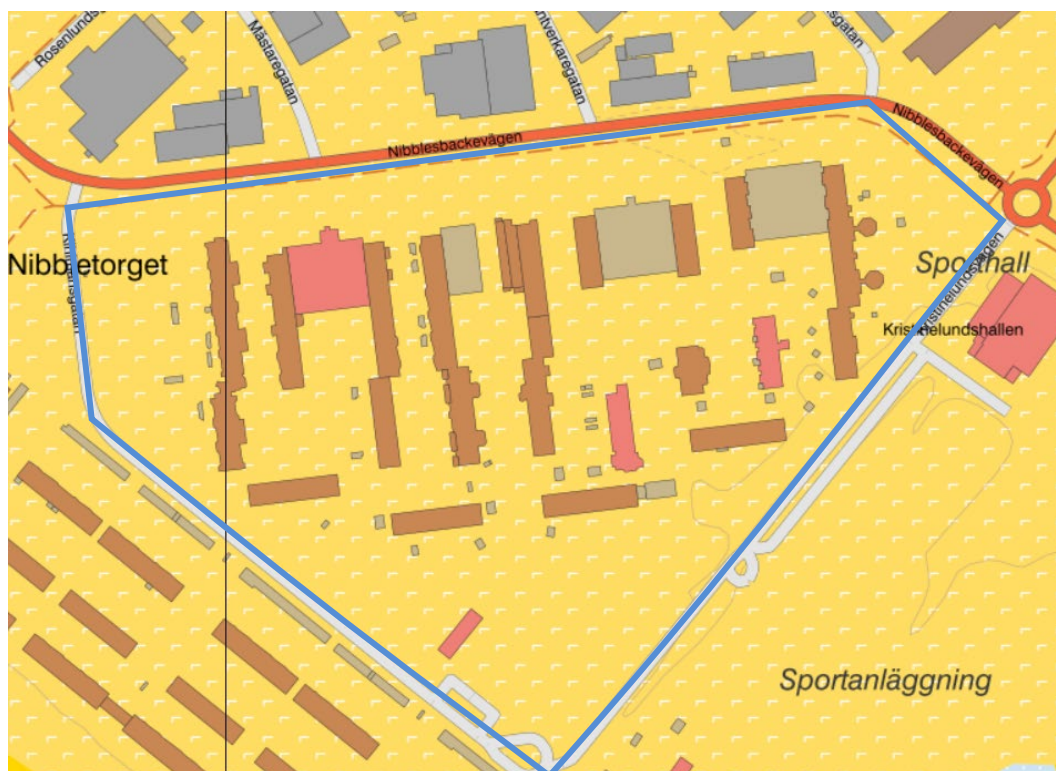
Trädrader utgör ett inslag i gaturummen anslutande till planområdet. Vissa av trädraderna är en del i gatumarken och vissa är en del av kvartersmarken där det ramar in bostadskvarteret. Det finns även en allé av lönnträd som löper mellan planområdet och Kristinelunds sportfält.

Cirka 200 meter sydväst om planområdet finns Nibblesbackeskogen som pekats ut i Västmanland läns naturvårdsplan (2020) som ett område med skyddsklass 3 (hög naturvärde). Nibblesbackeskogen pekas även ut i kommunens kartläggning av grönstruktur som ett grönområde med höga värden.

Markförhållanden

Geoteknik

Marken består av postglacial finlera. Enligt ett geotekniskt utlåtande, G102, består jorden överst av 0,5-0,7 m fyllning och därunder av 5-13 m lera, som vilar på friktionsjord. Övre delen av leran utgörs av ett 0,5 m tjockt lager av fast torrskorpebildning. Leran är därunder lös. Lerdjupet är minst längst i öster och störst i sydväst. Marken är känslig för sättningar.



SGU:s jordartskarta, planområdet markerat med en blå figur

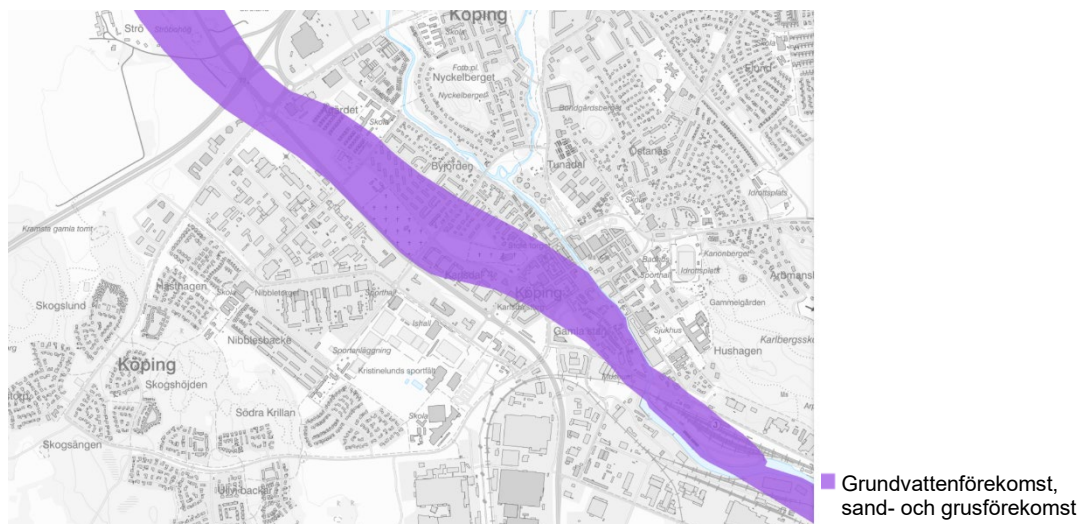
Det finns ett flertal olika geotekniska utredningar genomförda vid planområdet, bland annat:

- G098 Översiktlig grundundersökning för bebyggelse, utförd av Svensk geoteknisk undersökning AB år 1963 (berör fastigheterna Nygård 1, 2 och 3)
- G099 Utlåtande för planerade hus E, F och G, utförd av Svensk geoteknisk undersökning AB år 1964
- G100 Utlåtande för planerade hus A-D och H-K, utförd av Svensk geoteknisk undersökning AB år 1964
- G101 Grundundersökning av borrhingsdjup till fast botten, utförd år 1966
- G102 Geotekniskt utlåtande, utförd av VIAK AB år 1985
- G558 Geoteknisk undersökning för Sagostugan, WSP år 2020

Vid byggnation kommer grundläggning behöva anpassas efter de geologiska förhållandena. Av befintliga utredningar framgår att ny bebyggelse sannolikt kommer behöva grundläggas med pålning. I en utredning som gjorts strax söder om planområdet, G558, bedöms marken vid förskolan Sagostugan känslig för tillkommande laster ovan den sulfidhaltiga leran. Där rekommenderas att inga större uppfyllnader bör projekteras, avseende bärlighet och sättning.

Hydrologiska förhållanden

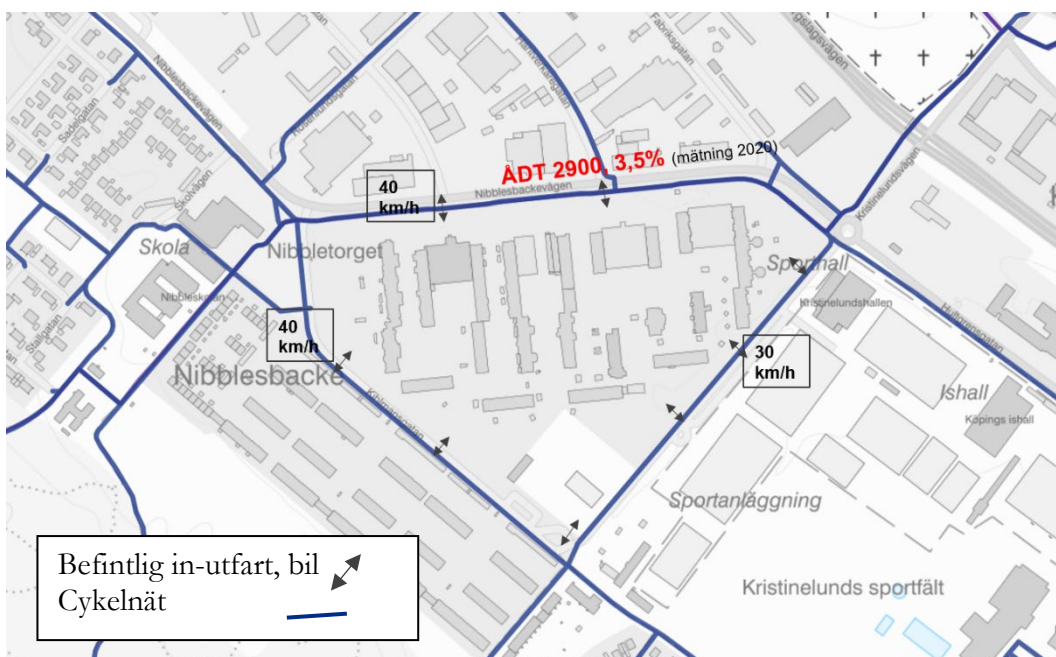
Då marken i huvudsak består av lera är infiltrationsmöjligheterna på platsen små och det mesta rinner av på ytan och ner i dagvattennätet. Ett grundvattenrör installerades vid Sagostugans modulförskola enligt PM Geoteknik (2020-05-26, WSP) där grundvattenytans djup har utlästs till ca 1,9 m (2020-04-01) under markytan, vilket motsvarar nivån ca +3,7 (RH2000). Nedan kartbild redovisar var grundvattenförekomst finns. Grundvattenströmningar antas gå mot denna.



Markradon

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 för radon uppfylls vid bygglov. 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.

Gator och trafik



Gång- och cykel

Det finns gång- och cykelbanor längs med Kristinelundsvägen, Nibblesbackevägen och Kihlmansgatan. Framkomligheten och säkerheten till och från planområdet bedöms vara god.

Gatunät

Kvarteret Nygård angränsar till de tre gatorna Nibblesbackevägen, Kristinelundsvägen och Kihlmansgatan. Såväl Kristinelundsvägen som Kihlmansgatan är återvändsgator, medan Nibblesbackevägen är en genomfartsgata som utgör en del av huvudnätet. Utfarter från området finns mot alla tre gator. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h på Kristinelundsvägen och 40 km/h på Kihlmansgatan och på Nibblesbackevägen. En mätning från oktober 2020 på Nibblesbackevägen visar att ÅDT (årsdygnstrafiken) var ca 2900 fordon med 3,5 procent tunga fordon. Både Kihlmansgatan och Kristinelundsvägen är återvändsgator med uppskattningsvis låga trafikflöden.

Kollektivtrafik

För kollektivtransport i Köpings tätort finns en flexlinje, med hållplatser anslutande till kvarteret. Avståndet till Köpings tågstation är ca 1,7 kilometer. Den regionala kollektivtrafiken utgår från Köpings tågstation. Närmsta busshållplats är lokaliserad på Torggatan ca. 550m från planområdet.

Parkering och utfarter

Inom planområdet finns idag en större parkeringsyta i norr samt flera mindre parkeringsytor och flera parkeringsgarage. Längs Kristinelundsvägen finns en allmän parkering som ägs av kommunen. Från planområdet finns in- och utfarter till de tre intilliggande gatorna Nibblesbackevägen, Kristinelundsvägen och Kihlmansgatan.

Skydd av natur och bebyggelse

Artskydd

Mistel förekommer inom planområdet, både på alléträd längs Nibblesbackevägen och Kristinelundsvägen och på andra träd i området.

I träd i området förekommer även fågelbon. Alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta genom artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att på olika sätt skada eller störa dem, t ex genom att skada bon och ägg.

Biotopskydd

Så gott som hela planområdet omges av allé bestående av lönnar. Även inom området finns träd i rader om minst fem längs gång-/cykelväg som kan räknas som allé och omfattas av biotopskydd.

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

Det finns inga vattendrag i området eller dess närhet som berörs av strandskydd.

Riksintresse

Enligt 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden ha särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv och därför vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra, skada eller motverka dem. Inom planområdet återfinns inget riksintresse. Det finns inte heller några riksintressen i planområdets direkta närhet.

Teknisk försörjning

Ledningar

Det aktuella området ingår i kommunalt verksamhetsområde (VO) för vatten, spillvatten och dagvatten. Infrastruktur för kommunalt vatten- och avlopp samt el- och fjärrvärme, it- och telekommunikation finns utbyggt i området.

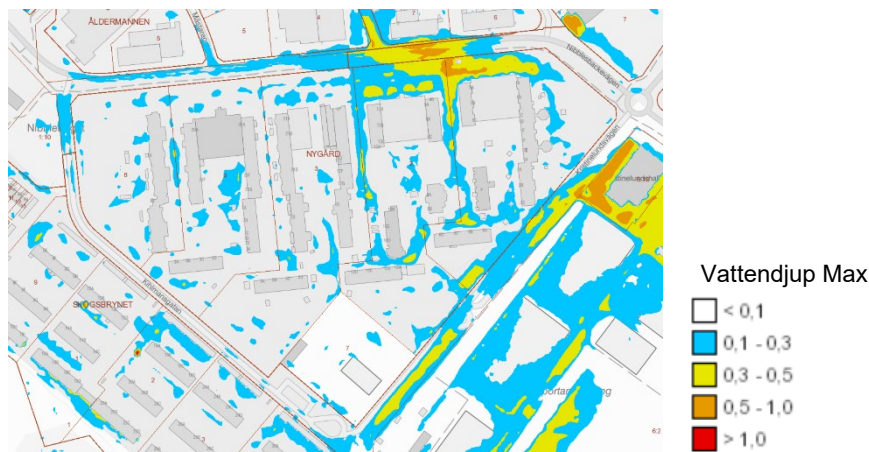
Renhållning

Närmsta återvinningsstation finns vid Nibbletorget ungefär 120 meter från planområdet. Vid Återbruket på Himmetavägen 2 kan privatpersoner och företagare avlämna i stort sett alla typer av avfall som uppstår i hushållet eller i verksamheten. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Enligt skyfallskarteringen för Köpings tätort (2020) finns det en viss risk för översvämning i planområdet till följd av ett klimatanpassat skyfall med 100-års återkomsttid. Framför allt sammanfaller potentiellt översvämningsområde med den lågpunkt som förekommer på en del av områdets norra parkering.



Förorenad mark

Det finns ett identifierat potentiellt förorenat område på fastigheten Nygård 8. Enligt Länsstyrelsens kartering av potentiellt förorenade områden har det tidigare pågått ytbehandling av metaller på platsen. Enligt uppgift ska det ha funnits en guldsmed på platsen.

Vid anträffande av markföroreningar ska kontakt tas med ansvarig myndighet, dvs. miljöenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Dagvattnet har sitt utlopp i Köpingsån för att sedan mynna ut i Mälaren vilket är dess slutrecipient. Mälarens ekologiska status har enligt statusklassificeringen bedömts som *måttlig* på grund av övergödning (utsläpp från avloppsreningsverk samt diffust läckage från jordbruksmark och enskilda avlopp) och morfologiska förändringar (hamnverksamhet). Den kemiska ytvattenstatusen har bedömts som *uppnår ej god* på grund av förhöjda halter av prioriterade ämnen (kvicksilver, TBT och antracen).

Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplanläggning. Mätningarna för Köping visar att luften i stort sett är bra, bortsett från vid Glasgatan. Nygård bedöms inte beröras och bedöms inte riskera sådana halter att riktvärden överskrids av planläggningen.

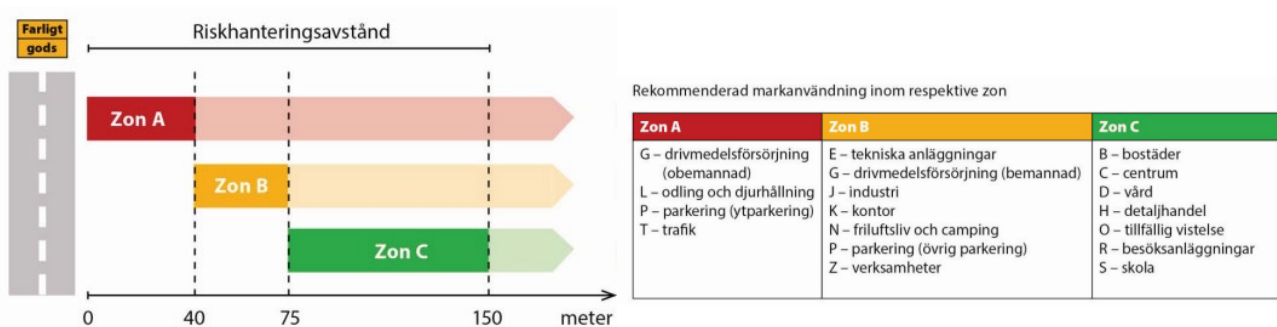
Omgivningsbuller

Köpings kommun är en mindre kommun med drygt 26 000 invånare och omfattas inte av krav på att ha en kartläggning av omgivningsbuller. Ändå ska strävan i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) vara att begränsa buller. Detta styrs av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

En bedömning av olägenhet för människors hälsa görs med utgångspunkt från lag, förordningar, föreskrifter, allmänna råd, vägledning och praxis. För planområdet blir förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader aktuell att uppfylla. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Farligt gods

Bergslagsvägen är i dagsläget rekommenderad väg för farligt gods och ligger som närmst på ett avstånd om 135 meter till planområdet och ca 180 meter till närmsta befintlig bostadsbyggnad. Enligt dokumentet ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods” (Länsstyrelsen i Stockholm, 2016) är det normalt lämpligt med bostäder bortanför 75 meter från en väg där det transporteras farligt gods och oftast behövs då ingen vidare riskutredning. Ingen vidare utredning bedöms heller nödvändig.



Förutsättningar för räddningsingripande

Området ligger inom normal insattid, om 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande brandpostnät, vilket räddningstjänsten kan ställa vissa krav eller rekommendationer för. Brandposternas kapacitet i vattenledningarna svarar VME för.

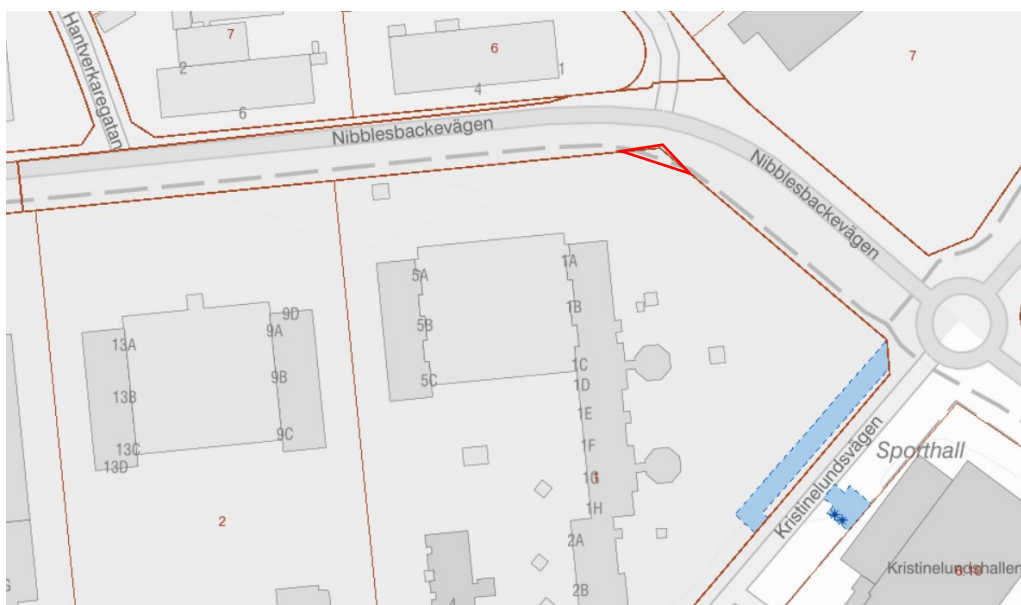
Fastighetsrättsliga förhållanden

Planområdet innefattar såväl privat mark som allmän plats som ägs av kommunen. Den privata marken omfattar fastigheterna Nygård 1, 2, 3, 4, 7 och 8. All den privata marken inom planområdet ägs av det kommunala bostadsbolaget Köpings Bostads AB, även kallat KBAB. Allmän plats utgörs av delar av fastigheterna Nibblesbacke 1:1 och Köpings-Ullvi 6:1.

Fastighet Nygård 1 belastas av en ledningsrätt. I övrigt finns inga ytterligare kända rättigheter inom planområdet.

En mindre del av det allmänna cykelnätet ligger inom den privata fastigheten Nygård 1.

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



Konsekvenser och överväganden

Samlad bedömning av miljöpåverkan

Den samlade bedömningen av miljöeffekterna vid ett genomförande av detaljplanen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Platsen är i större delar redan utbyggd och det finns inga starka bevarandevärden att ta hänsyn till. Det som detaljplanen gör möjligt handlar framför allt om att detaljplanen medger bostäder, skola, vård och kontor i linje med det som redan finns på platsen. En viss förtätning och utveckling tillåts i likhet med det nuvarande detaljplan tillåter, och därutöver finns en tillkommande byggrätt i kvarterets södra hörn. Eventuell ny bebyggelse bedöms inte medföra någon olägenhet av närliggande grannfastigheter utanför planområdet i form av skuggbildning, besvärande insyn eller trafikproblem. Planläggningen bedöms lämplig på platsen och bedöms inte vara av en omfattning eller karaktär som innebär en negativ påverkan på omgivningen som är beaktansvärd. Detaljplanen antas därför inte medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Detaljplanen innebär inga direkta konsekvenser för områdets stadsbild, men omöjliggör inte heller förändringar. Det går att fortsätta med området som det är eller låta det utvecklas på annat sätt. Skälen till att detaljplanen är relativt tillåtande till förändring och utveckling är att den befintliga bebyggelsen saknar höga bevarandevärden och att området historiskt har genomgått en stor förändring som påverkat den ursprungliga bebyggelsestrukturen samt bebyggelsens yttre. Att eftersträva den ursprungliga strukturen bedöms inte heller önskvärd då den medförde ett flertal trånga gårdsrum.

Bebyggelsen föreslår en höjd som är i linje med den bebyggelse som finns på platsen idag, dvs upp till fyra våningar. Ingen skuggbildning mot närliggande bostadshus utanför planområdet bedöms uppkomma till följd av det som detaljplanen tillåter i nockhöjd och volym.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för någon närliggande naturmiljö. Området är i stora delar utbyggt och kommer fortsatt kunna nyttja närliggande parker och naturområden som framför allt har rekreativa kvalitéer.

Trafikmiljö och buller

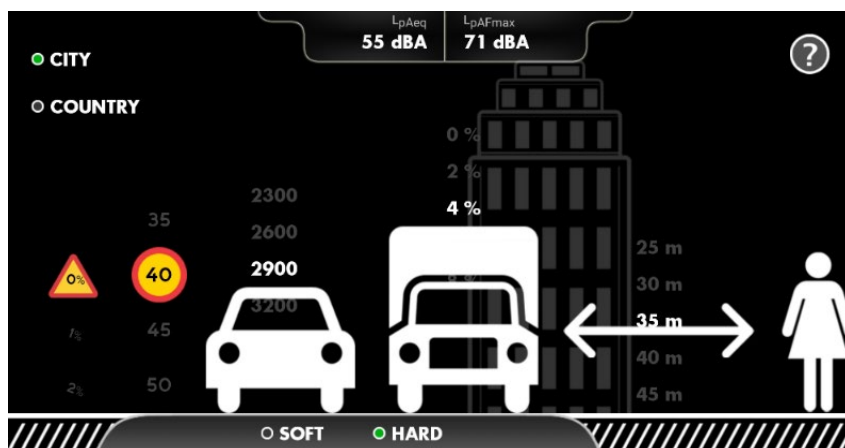


Illustration som ger en indikation kring hur ljudförhållanden ser ut vid angivna förhållanden. För kvarteret Nygård hålls ett avstånd om 34-35 meter från väg, men vid trafikmätning var andel tunga fordon något lägre än denna illustration visar.

Den tillkommande byggrätten bedöms inte vara av en sådan storlek att det kan ge upphov till trafikflöden som påverkar trafikmiljön på ett påtagligt vis.

Detaljplanen bedöms ha förutsättningar för att säkerställa att riktvärden för buller inte riskerar att överskridas. Genom att bebyggelse även fortsatt placeras med ett avstånd om ca 34 meter från Nibblesbackevägen bedöms riktvärdet om 60 dBA vid fasad kunna uppnås. Riktvärde för uteplats är dock lägre – 50 dBA respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Samtliga lägenheter bedöms ha tillgång till uteplats där ljudnivån inte överskrider 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå. För den norra delen av kvarteret handlar det om att värdena uppnås på de gemensamma gårdarna. Har en bostad tillgång till mer än en uteplats är det tillräckligt att en av uteplatserna klarar ljudnivåerna. Möjlighet till att uppnå riktvärdet inom fastigheterna bedöms som goda då stora delar av fastigheterna har bra förutsättningar till att uppfylla riktvärdet utan åtgärd, se nedan i grönt.



Illustration som visar ytor där förutsättningar för att nå riktvärden för uteplats finns, utan att åtgärd såsom exempelvis skärmning krävs. Observera att om man även räknar in område där skärmning finns idag, genom garagebebyggelsen, så finns ännu större förutsättningar att nå riktvärde för uteplats.

Riskhänsyn

Markförorening

Provtagning kommer genomföras i detaljplaneskedet för att visa på om det förekommer en markförorening som behöver åtgärdas. Vid behov av åtgärd kommer detaljplanen till granskningen ha med detta i planen.

Farligt gods

I och med avståndet om ca 180 meter mellan Bergslagsvägen och möjliga bostäder bedöms ingen risk för hälsa och säkerhet vid en olycka med farligt gods föreligga.

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen har goda förutsättningar för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas. Inga betydande negativa konsekvenser bedöms uppstå för vattenkvaliteten eller luftkvaliteten då det framför allt handlar om att tillåta pågående markanvändning.

Riksintresse

De närmaste riksintressena är E18 och järnvägen som båda är lokaliserade ca. 800m från planområdet. Inget riksintresse bedöms påverkas av planen.

Artskydd och biotopskydd

Artskyddet och biotopskyddet gäller oavsett vad detaljplanen medger. Den nya detaljplanen innebär inga direkta konsekvenser, utan det aktualiseras om det finns önskemål till att förändra området och i det fall förändringen påverkar objekt som berörs av skydd i annan lagstiftning.

Sociala konsekvenser

Livsmiljö

Platsen har en närhet till skola, barnomsorg, idrott, matvarubutiker och grönområden, vilket kan bidra positivt både för trivselen och integrationen. I kvarteret finns bostäder, men också en stor andel arbetsplatser i olika former.

I detaljplanen har det varit nödvändigt att beakta det som redan etablerats på platsen. Hur stor andel arbetsplatser som ska finnas i jämförelse med bostäder i kvarteret kan emellertid ha en påverkan för områdets identitet och möjlighet till gemenskap. Men det kan också ur ett verksamhetsperspektiv finnas skäl till att fundera kring hur mycket exempelvis vårdverksamhet som ska finnas på en och samma plats. Att samla olika vårdverksamheter kan innebära samordningsvinster, men kan också i allt för stor omfattning minska känslan av att vara en integrerad del i samhället i stort. En effekt av att detaljplanen inte styr omfattning eller placeringen av arbetsplatser inom kvarteret kan bli att området skulle kunna förlora sin känsla av att primärt vara ett bostadsområde.

I Nygård finns ett behov av att förbättra de estetiska kvaliteterna i arkitekturen och skapa mer positiva sinnesupplevelser på gårdarna. Arkitekturen i form av hur byggnader ser ut och hur de är ordnade bidrar till hur vi mår och trivs samt hur människor och samhälle fungerar. Fasadrenovering har utförts i viss utsträckning, vilket bidragit positivt till området. Detaljplanen skapar inga hinder för fastighetsägaren att fortsätta renoveringar och att på så vis kunna skapa fler positiva värden till området och få till en bra helhet. Genom att utveckla befintliga kvaliteter och tillföra nya, kan man med arkitektur medverka till en förbättrad livsmiljö. Det bedöms dock ändå inte motiverat att styra utformningen i området i någon

större omfattning då det idag är ett område med stor variation i uttrycken vad gäller fasad, takvinkel och form samt att det saknas en tydlig gemensam gestaltningsidé för området.

Gårdarna har stor betydelse för att skapa trivsel och gemenskap. Genom att utforma gårdarna omsorgsfullt med exempelvis grönska, odlingsmöjligheter, lekytor och sittgrupper kan ett innehåll skapas som möjliggör positiva sinnesupplevelser och skapar goda förutsättningar för det sociala samspelet. I plan- och bygglagen finns krav på att tillräckligt stor friyta ska finnas för bostäder, vilket till viss del kan säkerställa att ytor för utevistelse finns. Men det är sedan fastighetsägaren som står för utformningen och innehållet av de privata utemiljöerna.

Trygghet

Utformningen av en plats har stor betydelse vid utveckling av bostadsområden till levande och trygga livsmiljöer, och kan bidra till att motverka utanförskap och ohälsa. Att ha en blandning av bostäder och arbetsplatser kan bidra positivt till ett levande kvarter. Men då är det viktigt hur blandningen sker. Kontorsverksamhet är exempelvis en verksamhet som kan innebära både positiva och negativa konsekvenser för ett bostadsområde. Kontoren kan ge en ökad trygghetskänsla dagtid med mer rörelse i området å ena sidan, men å andra sidan kan kontoren kvällstid medföra tomma och nedsläckta byggnader, vilket kan bidra till en otrygghetskänsla med ödsliga ytor. Det kan skapa oöverblickbara skrymslen som grannar inte kan blicka ut över beroende på hur detta infogas i kvarteren.

Tillgänglighet

Kvarteret Nygård har relativt plana förhållanden utan några höjdskillnader mellan de angränsande allmänna gatorna och gården. Gården kan på så vis bli en mötesplats för boende. De upphöjda gårdarna innebär dock en högre ramp att ta sig upp för, vilket kan vara svårt för vissa människor. För de övriga befintliga byggnaderna uppfyller entréerna god tillgänglighet med ramper som tar upp mindre höjdskillnader.

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen, med en utökad byggrätt, innebär att det vid en eventuell framtida byggnation skulle kunna bli fler tillgängliga bostäder med modern standard i denna del av tätorten.

Barnperspektiv

Platsens bostadsgårdar används av de barn och unga som bor i området för lek och utevistelse. Det finns ett antal anlagda lekytor, ett utegym och en multisportplan. Där utegymmet och multisportplanen idag är belägen föreslås en byggrätt som inte varit möjligt tidigare. Skulle byggrätten nyttjas kommer det innebära en förlust av en yta för barn och unga. Vid ett sådant scenario är det viktigt att se över utemiljöerna i stort för barn och se om någon annan miljö i stället kan förbättras. Detta kan gälla såväl att utveckla bostadsgårdar eller de allmänna ytorna. Genom en utveckling av andra ytor kan konsekvenserna av en förlust av multisportplanen mildras. Det finns exempelvis utvecklingstankar för Kristinelunds sportfält, där kommunen jobbar med att utveckla en folkhälsopark. Folkhälsoparken kan ha större förutsättningar att skapa ytor för barn och unga från olika bostadsområden att kunna mötas. Folkhälsoparken bedöms även kunna bidra positivt till inkludering och möjligheten att stärka samhörigheten med närliggande kvarter och Köping i stort.

I området finns ett par förskolor. Inga förändringar blir aktuella som en direkt följd av detaljplanen. Men verksamheternas möjlighet till att bedriva en god verksamhet är idag begränsade med bristande lokaler och små ytor för utelek och utevistelse. Dessa brister

begränsar också barnens möjlighet till det sociala samspelet och möjligheten till springlekar. En ny förskola kommer byggas på den östra sidan av Kristinelunds sportfält. Detta kommer inte svara upp mot hela det behov av nya förskolelokaler som kommer finnas och detaljplanen lämnar det därför öppet för fortsatt skoländamål vilket inkluderar olika utbildningsverksamheter eller förskola. Behovet av lokaler för den anpassade skolans verksamhet bedöms fortsatt finnas en tid framöver.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kan bidra till samhällsekonomiska vinster med ett bättre markutnyttjande där infrastruktur redan finns då den öppnar upp för en möjlighet för området att även utvecklas med ny bebyggelse. Fortsatt kommer det finnas möjligheter att förvalta och utveckla de verksamhetslokaler som redan finns i området. Detaljplanen skapar även förutsättningar att möta de behov som finns samt fortsätta möjliggöra ett bostadsområde med en god tillgång till olika former av offentlig service.

Genomförande

Administrativa frågor

Tidplan utbyggnad

Platsen är i stora delar redan bebyggd och det finns inga konkreta byggplaner vid framtagandet av detaljplanen. Byggrätter utöver det som redan finns idag kan ses som en byggreserv för framtiden.

Idag finns flera tillfälliga bygglov för andra ändamål än bostäder, vilka löper ut under år 2025. Det finns önskemål om permanenta bygglov för dessa, vilket inte är möjligt utan den nya detaljplanen.

Genomförandetid

Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark vad avser genomförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) ansvarar på uppdrag av kommunen för driften och underhållet av allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren/exploatören/byggaktören innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet avser att reglera finansiering och utförande av allmän platsmark inom planområdet samt andra genomförandefrågor kopplat till detaljplanens genomförande.

Tekniska åtgärder

Tekniska anslutningar

Allmänna ledningar finns utbyggda att ansluta sig till. En tidig kontakt bör tas med ledningshavare.

Tekniska utredningar

Utredningar inför bygglov

Inför en byggnation kan det till bygglovsprövningen krävas vidare utredningar för att visa på tekniska lösningar som behövs för att byggnationen ska uppnå de krav som ställs. Det är exploatörens ansvar att bekosta de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Geoteknik

Vid byggnation kommer grundläggning behöva anpassas efter de geologiska förhållandena, vilket kan behöva utredas vidare, i detaljprojektering, inför ett byggskede.

Markföreningar

En provtagning kommer genomföras i samband med detaljplanens framtagande för att se om marken är förorenad, avgränsa eventuell förorening, bedöma riskerna för negativa effekter på hälsa och beskriva om åtgärder krävs för att marken ska vara lämplig för den markanvändning som föreslås. Kommer utredningen fram till att åtgärder krävs innan bygglov kan beviljas så kommer dessa redovisas här i granskningsversionen av planen.

Utredningar inför dispens

Inga dispenser bedöms nödvändiga i samband med framtagandet av detaljplanen. Om det i framtiden skulle bli aktuellt med en byggnation eller andra åtgärder som riskerar att skada biotopskyddade träd eller sådant som berörs av artskyddsförordningen ska dispens sökas hos Länsstyrelsen där särskilda skäl ska anges. Artskyddet och biotopskyddet gäller oavsett vad detaljplanen medger.

Ledningar

Det finns flera ledningar som kan beröras av detaljplanen. I ett utdrag ur ledningskollen 2024-02-16 hade följande ledningsägare ledningar inom eller i planområdets närhet:

- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB, vatten och avlopp
- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB, fjärrvärme
- Mälarenergi Elnät AB
- Köpings Kabel-TV AB
- Skanova

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.

Uppllysningar

Radon

Om radon förekommer i marken kan det hanteras med lämpliga åtgärder kopplat till byggnadernas konstruktion. Boverkets byggregler (BBR) anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena (BBR).

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 bör 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 kvartersmark. Hämtstället ska ordnas så att de 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.

Anordnade av postmottagning

Kontakta ansvarig postutlämnare i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Ekonomiska frågor

Avgifter

Avgift för detaljplanen regleras i planavtal, undertecknat 2023-05-31. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

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

Inlösen och ersättning

Del av den allmänna platsmarken inom planområdet utgörs idag av kvartersmark och behöver lösas in av kommunen. Kommunen har rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) att lösa in allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Kommunens ambition är dock att överenskommelse ska kunna ske mellan parterna. Markåtkomst och ersättningsfrågor regleras närmare i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

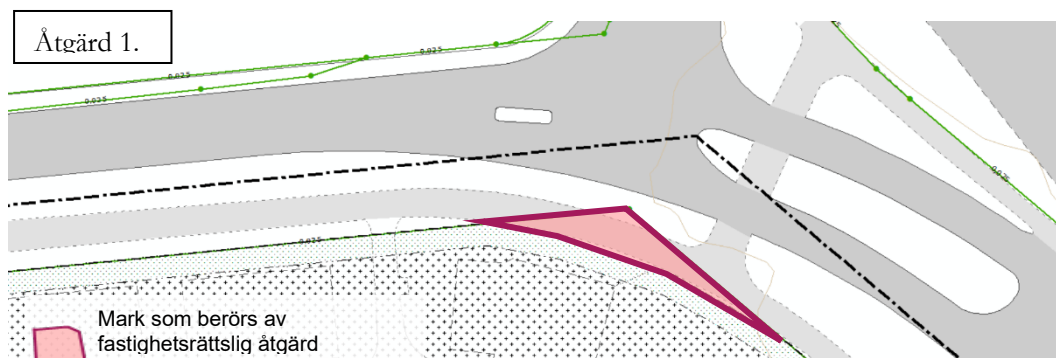
Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme avses fortsatt finnas kvar.

Gemensamhetsanläggning

Vid det fall kvartersmarken indelas i ytterligare fastigheter eller får olika ägare kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel utfartsväg och sophantering mm. Ansökan om och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av exploitören/fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Förändringar av fastighetsindelning behöver göras för att nå överensstämmelse mellan fastighetsgränser för kvartersmark samt allmän platsmark enligt detaljplanen.



Konsekvenser för fastigheten Nygård 1

Fastighet Nygård 1 ska genom fastighetsreglering avstå ett markområde om ca 84 kvadratmeter som planlagts som gatumark till kommunens fastighet Köping-Ullvi 6:1.

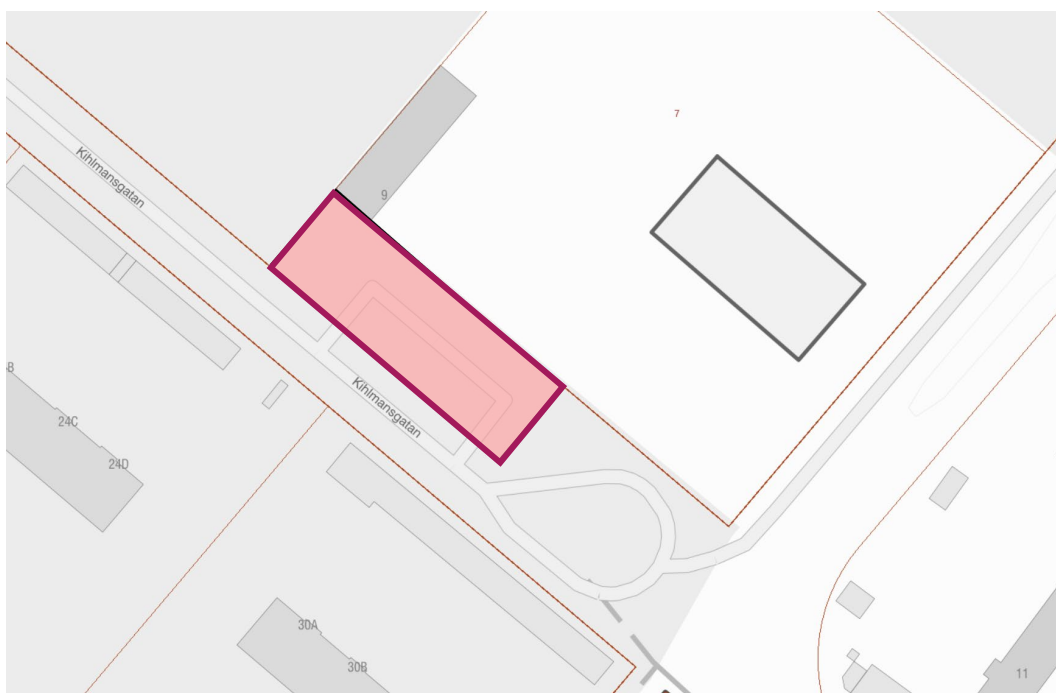
Konsekvenser för Fastigheten Köping-Ullvi 6:1

Den befintliga kommunala gatufastigheten Köping-Ullvi 6:1 ska genom fastighetsreglering utökas med ungefär 84 kvadratmeter mark som planlagts som gatumark.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering hos lantmäteriet enligt ovan och betalar förrättningskostnaderna.

Åtgärd 2.

Parkeringen som är del av fastighet Köpings-Ullvi 6:1, är planlagd som kvartersmark. Marken är kommunal och används främst till skolan. Parkeringen bör planläggas fortsatt som kvartersmark, och till granskningen behöver texten kompletteras kring vilka sätt man önskar att den fastighetsmässigt ska ha möjlighet att överföras eller avstyckas.



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Marina Ljungsved
Planarkitekt