

PL 396

Detaljplan för

INNERSTADEN 1:38 (del av Kv. Fylgia)

Köpings tätort, Köpings kommun



Upprättad 2016-05-31

Laga kraft 2016-07-18

Innehåll

1	PLANBESKRIVNING	3
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
1.1.1	Syfte	3
1.1.2	Huvuddrag	3
1.1.3	Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	3
1.2	PLANFÖRFARANDE	3
1.3	HANDLINGAR	3
1.3.1	Planprogram	4
1.3.2	Miljöbedömning	4
1.4	PLANDATA.....	5
1.4.1	Läge och areal	5
1.4.2	Markägförhållanden	5
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
1.5.1	Översiktsplan.....	5
1.5.2	Detaljplan	5
1.5.3	Kommunala beslut i övrigt	5
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
1.6.1	Natur och vegetation	5
1.6.2	Geotekniska förutsättningar	6
1.6.3	Förorenad mark	7
1.6.4	Fornlämningar	7
1.6.5	Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	7
1.6.6	Risk för översvämningar	7
1.7	FÖRÄNDRINGAR	8
1.7.1	Bostäder.....	8
1.7.2	Friytor.....	9
1.7.3	Trafik.....	9
1.7.4	Störningar	10
1.7.5	Planens konsekvenser.....	14
1.7.6	Trygghet	15
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR.....	15
1.8.1	Elförsörjning.....	15
1.8.2	Teleledningar.....	15
1.8.3	Fjärrvärme	15
1.8.4	Vatten och avlopp.....	15
1.8.5	Avfallshantering	16
1.9	SERVICE	16
1.9.1	Butiker.....	16
1.9.2	Skola och barnomsorg.....	16
1.9.3	Hälsovård	16
1.10	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	17
1.10.1	Handläggning	17
1.10.2	Fastighetsrättsliga frågor	17
1.10.3	Genomförandetid.....	17
1.10.4	Ansvarsfördelning	17
1.10.5	Ekonomiska frågor	18
1.10.6	Tekniska frågor	18
1.10.7	Medverkande i planarbete och genomförande.....	19
1.11	Plankarta	20
1.12	Planbestämmelser	21
1.13	Upphävande fastighet (tomtindelning)	22
1.14	Illustration.....	23

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

1.1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att svara upp mot översiktsplanens intentioner att genom komplettering utnyttja centralt liggande tomtmark för bostadsändamål. I detaljplanen prövas omfattning, utformning, utförande och inriktning för den blivande bebyggelsen, med i huvudsak bostäder och inslag av verksamheter, som inte medför störningar för närliggande bostadshus. Detaljplanen omfattar även till bostäderna hörande uthus och garage.

1.1.2 Huvuddrag

Genom att bebygga ett centralt område i staden som under lång tid allmänt har betraktats som en öde och övergiven plats, kan detta område tillföras kvaliteter som generellt kan lyfta fram platsen som en attraktiv del av staden Köping. De tre byggnaderna ges en distinkt och tydlig form som har tydliga referenser i stadens byggnadsbestånd där i synnerhet takutformningen bidrar till att knyta an till stadens traditionella bebyggelse. De fyra byggnadskropparna placeras nära gatan för att forma ett distinkt och befolkat gaturum med entréer som öppnar sig mot gatan. Mellanrummet mellan byggnaderna knyter samman gatan med den nya yppiga och gröna parken på västsidan om byggnaderna och skapar utblickar mot parken. Södra delen av Västra Långgatan återupprättas därmed som gaturum i stadens nät.

1.1.3 Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

1.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Det innebär att detaljplanen:

- Överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Inte har ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Inte medför betydande miljöpåverkan

1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med illustration
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

1.3.1 Planprogram

Detaljplaneförslaget överensstämmer med intentioner i översiktsplanen för Köpings kommun, varför, särskilt planprogram inte har upprättats.

1.3.2 Miljöbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska en miljöbedömning göras i planärenden om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Först ska en behovsbedömning göras för att pröva om en miljöbedömning behövs. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken).

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats av miljökontoret och stadsarkitektkontoret i samverkan och redovisas i ett särskilt dokument.

Detaljplanen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte upprättas i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd har skett med Länsstyrelsen, 2015-11-10, som delar kommunens uppfattning om planens miljöpåverkan.

Motivering

Vid behovsbedömningen har beaktats att planens innehåll och därmed effekten av denna är begränsad, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad till fastigheten och är förenlig med översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte negativt påverka bebyggelsens karaktärsdrag i närområdet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Under punkten *Planens konsekvenser* på sidan 13, efter beskrivningen av detaljerna i planförslaget, finns en närmare redovisning av hur miljön bedöms bli påverkad genom planen.



Södra delen av Västra Långgatan

1.4 PLANDATA



1.4.1 Läge och areal

Planområdet ligger centralt i Köping i direkt anslutning till Gamla Staden. Planområdet avgränsas i norr av ett område för allmän parkering, i öster av Västra Långgatan, i söder av Åsgränd/Järnvägsgatan och i väster av parkering tillhörande Netto.

Planområdets areal är ca en hektar.

1.4.2 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i enskild ägo. En mindre del i sydöst ägs av Köpings kommun, del av Innerstaden 1:2.

1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.5.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. Av översiktsplanen framgår att kommunen har en positiv syn på förtätning. För det aktuella området anges att det kan vara lämpligt för högre bostadshus. Äldreboende/servicehus kan vara möjligt. Området är utsatt för buller och bostäder måste utformas så att de uppfyller aktuella riktvärden.

1.5.2 Detaljplan

För planområdet gäller PL 86, laga kraft 20 december 1960.

1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 oktober 2015 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.6.1 Natur och vegetation

Området är flackt med små nivåskillnader där de högsta delarna ligger i norr med en svagt markerad svacka i nordvästlig/sydöstlig riktning – f d Hummelbäcken – mot de lägsta delarna i söder. Området är gräsbevuxet och här finns några lövträd, bl. a två ekar, en i norra och en i södra delen. I områdets östra del finns en kommunal återvinningsanläggning.



Vy över planområdet, till höger i bild, från norra delen av Västra Långgatan.

1.6.2 Geotekniska förutsättningar

Grundundersökning, utförd i mitten av 1960-talet, visar att området är beläget på den sydvästra sluttningen av en grusås med nordvästlig till sydostlig sträckning. Grusåsen är inom planområdet övertäckt med lera. Jordarterna inom planområdet består av ca 10-20 meter lera som överlagras i allmänhet mäktiga lager friktionsmaterial på berg. Det lägsta djupet återfinns i norra delen utmed Västra Långgatan. Leran är lös till halvfast under 1 till 2 meter fyllning, matjord och torrskorpora.

Leran är sättningsbenägen, varför lastökning av till exempel uppfyllnader ger upphov till sättningar inom tomtmarken. Laster upp till 10 kPa medför måttliga sättningar (ca 3 cm). 10 kPa last motsvarar en lättare envåningsbyggnad eller en uppfyllning om ca 0,5 m.

En last om 20 kPa, motsvarande fyllning med en mäktighet av ca 1 m, medför sättningar om ca 15-20 cm. Höjsättningen på omgivande mark bör därför hållas låg.

Markförhållandena är sådana att grundläggning av byggnader rekommenderas ske med betongpålar slagna till stopp i morän eller på berg.

Fortsatta undersökningar

De tillgängliga geotekniska utredningarna är av översiktlig karaktär och ger enbart en allmän bild av grundförhållandena. Fördjupade geotekniska utredningar krävs som underlag till kommande byggnadsprojektering för det planerade bostadsprojektet, dels för att klargöra markens stabilitet och dels för att fastställa grundvattnets läge under markytan. Sådana utredningar ska redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Radon

Mätning av markradon har inte utförts. Mot bakgrund av markförhållandena – isälvsmaterial, Köpingsåsen - inom och invid området bedöms delar av planområdet ligga inom område som kan betecknas som högradonmark.

Försiktighetsprincipen talar för att planområdet bör bedömas som ett högriskområde beträffande markradon. Byggnader där människor kommer att vistas mer än tillfälligtvis ska utföras med radonsäkrad konstruktion, om inte särskild utredning visar annat. Bestämmelse om detta införs i planen.

Planbestämmelse

b₃ = Byggnad där människor vistas stadigvarande ska utföras radonsäkrad.

1.6.3 Förorenad mark

Mot bakgrund av tidigare känd markanvändning, odlingsmark, inom planområdet finns det inte skäl anta att det finns förorenad mark inom planområdet. Sökning i Länsstyrelsens Mifo-bas visar inte på att någon miljöfarlig verksamhet bedrivits inom eller i anslutning till planområdet. Om föroreningar i mark ändå påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljökontoret underrättas.

1.6.4 Fornlämningar

Planområdet ligger i sin helhet utanför den fasta fornlämningen (stadslager), RAÄ-nummer Köping 148:1, som utgörs av medeltida kulturlager. Sökning i *fornsök* ger inte några markeringar för fornlämningar inom planområdet. Den fasta fornlämningen har sin sydvästra gräns i fastighetsgräns Gautiod 8-11. Med hänsyn till markförhållanden och topografi inom planområdet bedöms det inte som troligt att det finns bevarade kulturlager inom planområdet. Om fornlämning i form av kulturlager såsom rester efter byggnader, gatubeläggningar mm, påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Inom intilliggande kv. Gautiod har under år 2008 en arkeologisk förundersökning genomförts öster om Västra Långgatan.

1.6.5 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns inte någon bebyggelse. I anslutning till planområdet finns värdefull bebyggelsemiljö – Gamla Stan – som är utpekad i rapporten ”Värdefulla bebyggelsemiljöer i Köpings kommun”.

1.6.6 Risk för översvämningar

Enligt riktlinjerna i Köpings översiktsplan 2012 ska ny bebyggelse planeras över nivån +2,9 m (RH2000) tills Mälarens avtappningsmöjligheter förbättrats. Under den nivån tillåts endast enklare byggnader (uthus och liknande).

Normalvattenståndet i Mälaren ligger på +0,86 m (RH2000). Enligt Länsstyrelsens rekommendationer, (2015-03-05) för byggande vid Mälaren ska ny sammanhållen bebyggelse placeras ovan nivån +2.7 m (RH2000), för den högsta beräknade nivån för översvämning.

Befintlig marknivå inom planområdet varierar mellan +1,55 m (f d Hummelbäcken) och ca +3,3 m (RH2000) i nordöstra delen. Detta innebär att lägsta grundläggningsnivå måste ligga på +2,7 m (RH2000) för att klara rekommendationerna. (Med grundläggningsnivå avses underkant på grundsula eller betongplatta, vilket då inte bör tillåtas under angiven nivå). Angiven nivå bedöms tillfyllest med hänsyn tagen till att järnvägsbank och befintliga byggnader mellan Mälaren (hamnassängen) och aktuell fastighet fungerar som vågbrytare. Planbestämmelse om detta införs i planen.

Planbestämmelse

b_2 = Lägsta grundläggningsnivå för bostadsbyggnad är +2,7 m (RH2000).

1.7 FÖRÄNDRINGAR



Fasad mot Västra Långgatan (exempel på utformning)

1.7.1 Bostäder

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i en övergångszon mellan den småskaliga och variationsrika bostadsbebyggelsen på åsen i Gamla Stan och ett storskaligt stadslandskap i väster dominerat av industribyggnader. Vid södra delen av Västra Långgatan finns två flerbostadshus i två våningar med karakteristiska mansardtak. De två bostadshusen har tilläggsisolerats under senare årtionden vilket har inneburit en förändring av ursprunglig gestaltning och karaktär.

Ny bebyggelse

Planområdets karaktär kännetecknas idag av en ödslig storskalighet med en tillfälligt utplacerad återvinningsanläggning, omgiven av stora parkeringar och som under stora delar av året kan upplevas som mörk och otrygg.

De nya bostadshusen ska placeras i direkt anslutning till Västra Långgatan för att forma ett distinkt och tydligt gaturum. För att befolka gaturummet föreskriver detaljplanen att husens entréer ska öppna upp sig mot och ansluta till gatan. Denna bestämmelse är även motiverad av att det ska finnas möjlighet till utrymning av bostäderna för de fall olycka med farligt gods på järnvägen inträffar och som medför utsläpp av skadliga ämnen. De nya bostadshusen föreslås få en livfull fasadutformning med balkonger som vetter mot gatan och innergården. Bostadshusen grupperas fristående för att skapa kontakt mellan gata och innergård. För att fånga upp motstående byggnaders specifika karaktärsdrag föreslås att även de nya bostadshusen utformas med valmade mansardtak. Placeringen av byggnaderna inom östra delen av planområdet är gynnsam med hänsyn tagen till grundförhållandena samt viss avståndsdämpning av trafikbuller från starkt trafikerade gator väster om planområdet.

Tre av de nya bostadshusen är i fyra våningar och inrymmer totalt ett sextiototal bostadslägenheter. Detaljplanen ger möjlighet till verksamheter av typen kontor, frisör o likn.

Planen ger även möjlighet till att installera solceller i takfallet mot väster som ett bidrag till hushållning med energi.

Den sydligaste byggnaden föreslås i två våningar och förutom bostäder och viss verksamhet ger detaljplanen även möjlighet att inrymma förskola i markplanet.

Byggnadernas höjd begränsas till att motsvara fyra våningar genom bestämmelse om högsta nockhöjd där vinden inte får inredas till bostadsändamål.

Planbestämmelser

BK = Bostäder, kontor och tjänsteverksamhet

S₁ = Förskola får anordnas i bottenvåning



Högsta nockhöjd i meter



Högsta byggnadshöjd i meter

v = Vind får inte inredas

f₁ = Trapphus ska ha entré mot Västra Långgatan och vara genomgående

f₂ = Solpaneler/solceller får integreras i taket

1.7.2 Friytor

En park med vistelseytor som lekplats och uteplats för de boende föreslås väster om bostadshusen för att utnyttja det solbelysta läget. Plank och komplementbyggnader i västra delen av planområdet skärmar mot trafikbuller från järnvägen och de större gatorna i väster samt ljus och trafikstörningar från Nettos parkering.

Två ekar finns idag inom planområdet, en i norra delen och en i södra. Ekarna har ett värde, dels som inslag i boendemiljön och dels i stadsbilden. Åtgärder bör vidtas för att söka bevara den norra eken då den ligger inom planerad vistelseyta. Den södra av de två ekarna bedöms emellertid inte som möjlig att bevara då marken kan behöva höjas med hänsyn till risk för översvämning och ekar är känsliga för förändringar i omgivande mark.

1.7.3 Trafik

Gator och parkering

Områdets infart föreslås ske från Nygatan via cirkulationsplatsen med infarten gemensam med den allmänna kommunala Fylgiaparkeringen. Boendeparkeringen nås via en enkelriktad internväg i västra delen av fastigheten med utfart mot Åsgränd. Utfarten korsar en allmän gång- och cykelväg vilket innebär att höga krav kommer att ställas på en trafiksäker utformning med t. ex fartdämpande åtgärder, avvikande markbeläggning samt en fri sikttriangel på minimum 10 utan buskage o dyl.

En bilplats/lägenhet bör anordnas inom kvartersmark. Ett 60-tal bilplatser i garage, carports och markparkering har illustrerats. Handikapparkeringar ska anordnas i enlighet med gällande riktlinjer och belägna på ett avstånd om max 25 meter från ingång.

Cykelparkering med två cykelplatser/lägenhet bör anordnas inom kvartersmark, företrädesvis inom skyddat utrymme.

Gång- och cykeltrafik

Allmän gång- och cykelväg finns på Västra Långgatan västra del samt Järnvägs-gatan.

Kollektivtrafik

Inom ett gångavstånd på ca 500 meter finns tåg- och busstation.

1.7.4 Störningar

Trafikbuller

Planområdet påverkas framförallt av buller från trafiken på Arbogavägen och järnvägen men också från trafiken på angränsande gator.

Enligt *riktlinjer i "Köpings Översiktsplan 2012"*, ska kommunen verka för att riktvärden och allmänna råd avseende buller tillämpas vid nyetablering och vid befintlig verksamhet. Avsteg måste utredas mer detaljerat och ska visa att en exploatör kan tillgodose en acceptabel ljudmiljö med särskilda åtgärder. Vid nybyggnad av bostäder ska riksdagens riktvärden för trafikbuller tillämpas:

Förordningen (2015:216) om riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande innebär följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar:

- *Bör inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
- *50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*
- *För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överstiga 60 dB(A) vid bostadsbyggnadens fasad.*

- *Om ljudnivån 55 dB(A), ekvivalent nivå, ändå överskrids bör*
- *minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A), ekvivalent nivå, inte överskrids vid fasaden, och*
- *minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A), maximal ljudnivå, inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*
- *Om ljudnivån 70 dB(A), maximal ljudnivå, överskrids, bör nivån inte*
- *överskridas med mer än 10 dB(A), maximal ljudnivå, fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.*

Riksdagens riktvärden enligt proposition 1996/97:53, "Infrastrukturinriktning för framtida transporter":

- *30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus*
- *45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst 5 ggr/natt, 22.00–06.00)*

Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggande av bostäder. Vid tillämpning av riktvärdena bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusnivåerna inte överskrids.

Trafikbullerutredning har utförts. "Trafikbullerutredning Kv. Gautiod/Fylgia", Energi & Miljöcontroller på Hässlö AB, rev. 2016-02-11. Resultaten redovisas i form av bullerspridnings- och fasadbullerkartor för väg och spårbunden trafik. Vid beräkning av bullervärden har trafikmängderna på vägar och järnväg räknats upp till 2030 års nivå.

Den utförda bullerberäkningen visar att fasader mot Västra Långgatan får en ekvivalent ljudnivå som ligger under riktvärdet 55 dB(A) på samtliga våningsplan.

Bullerberäkningen visar att fasader mot väster får en ljudnivå som överskrider riktvärdet 55 dB(A), ekvivalent nivå, på våningsplan 3 och 4, detta gäller även den för den södra byggnadens södra fasad samt enstaka rum på våningsplan 2. Riktvärdet innehålls för samtliga lägenheter på våningsplan 1.

Bullerberäkningen visar att ljudnivån på markplan överskrider 50 dB(A), ekvivalent nivå, mellan komplementbyggnader och bostadshus.

Dominerande bullerkällor är järnvägen och Arbogavägen.

Bullerberäkningen visar att fasader mot Västra Långgatan får en maximal ljudnivå som ligger under riktvärdet 70 dB(A).

För fasader mot väster och söder överskrider maximala ljudnivån riktvärdet 70 dB(A) på våningsplan 2-4. För den södra byggnadens södra fasad gäller detta även våningsplan 1.

Bullerberäkningen visar att ljudnivån på markplan överskrider 70 dB(A), maximal nivå, för en stor del av området mellan komplementbyggnader och bostadshus.

Åtgärder

Buller från trafiken i omgivningen påverka ljudnivåerna inom planområdet. De skisserade bostadshusen har fasader där ekvivalenta ljudnivån delvis överskrider riktvärdet 55 dB(A) vid fasad. Avsteg kan utnyttjas enligt bullerförordningen.

I de fall stadsplaneringen visar att riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad överskrids ska planeringen säkerställa att minst hälften av bostadsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila, i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå, inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A), maximal ljudnivå, inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, "tyst sida". I undantagsfall, kan ljudnivå om 70 dB(A), maximal ljudnivå, överskridas, dock inte med mer än 10 dB(A), maximal ljudnivå, fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en uteplats, på balkong eller i marknivå, där bullret inte bör överstiga 50 dB(A) ekvivalentnivå samt 70 dB(A) maximal

Ljudnivå.

Boverket anger i sina allmänna råd 2008:1 ”Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik”.

”Om planen medger att varje bostad har tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden bör den uppfylla huvudregeln. Om planen möjliggör en uteplats som uppfyller huvudregeln kan balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement.

Helt inglasad balkong eller uteplats erbjuder inte utevistelse och bör därför inte accepteras som metod för att uppnå dessa allmänna råd.

Normalt bör halv eller i enstaka fall tre fjärdedels inglasning av balkong eller uteplats accepteras som åtgärd för att begränsa bullret.”

Balkonger för de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå ska utformas som delvis inglasade för att minska ljudnivån vid dessa fasader. Med delvis inglasning på 50 – 75 %, som ger dämpning på upp till 4 dB(A), kommer samtliga lägenheter att ha minst hälften av rummen mot fasad som uppfyller 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå, och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

För att kunna erbjuda alla lägenheter uteplats med god ljudmiljö måste gemensam uteplats anläggas på sådant sätt att riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå uppfylls. Då ekvivalenta och maximala ljudnivån överstiger riktvärdet för uteplats för området väster om bostadshuset krävs åtgärder för minska ljudnivån. Möjliga åtgärder är:

- Komplementbyggnaderna byggs med en minsta nockhöjd på 4,0 meter. Komplementbyggnaderna byggs utan öppningar mot väster.
- Lokala skärmar uppförs till skydd för uteplatserna.

Med en kombination av dessa åtgärder kan gemensam uteplats anordnas där krav på lägsta ljudnivå för gemensam uteplats kan uppfyllas.

För de balkonger där riktvärdena för uteplats inte uppfylls är att betrakta som komplement till gemensam uteplats där riktvärdena uppfylls. Balkongerna ligger i väster och sydväst och erbjuder därigenom en acceptabel utemiljö.

För lägenheterna, som vetter mot väster, krävs särskilda tekniska lösningar för att klara bullerproblematiken och för att skapa en god boende- och ljudmiljö. Det kan t ex prövas nya fönsterkonstruktioner, i syfte att tillgodose önskemål om att kunna vädra och sova med öppet fönster med bibehållen god ljudmiljö inomhus. Sådana fönster fungerar när de är öppna som en ljudfälla, och absorberer i konstruktionen gör att bullret begränsas inne i bostaden. För terrass/balkong kan delvis inglasning med lokala bullerskyddsskärmar och ljudabsorbenter i tak vara en lösning.

Ovan redovisade åtgärder för lägenheter, balkonger och gemensam uteplats ska analyseras och detaljstuderas i samband med byggnadsprojektering och redovisas i bygglovsskedet. Även fasadernas ljudisolering ska detaljstuderas i samband med

byggprojektering och redovisas i samband med bygglov. Med lämpligt val av yttervägg, fönster och uteluftdon kan målen om ljudnivå inomhus innehållas.

Med redovisade åtgärder och tekniska lösningar bedöms det, enligt ovan, som möjligt att uppnå gällande riktvärden för planområdets bostäder och en god boendemiljö ska kunna erbjudas boende.

Planbestämmelser:

b₁ = Fasad ska utformas på sådant sätt att ljudklass B enligt Svensk Standard kan uppfyllas. Gäller vid fasad där ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dB(A). Minst hälften av boningsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila, i varje lägenhet skall placeras mot fasad utsatt för högst 55 dB(A) ekvivalent nivå. Riktlinjer om inomhusbuller om max 30 dB(A) ska innehållas.

Avsteg från riktvärdet – 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå vid fasad - kan vara befo gat i vissa lägen med hänvisning till nedanstående preciseringar.

Föreslaget utnyttjande och exploatering i form av nya bostäder har positiva effekter som motiverar vissa avsteg från riktvärden för trafikbuller inom planområdet:

- Tillkomst av nya bostäder i form av små lägenheter i centrala lägen innebär påtagliga fördelar för utvecklingen av Köping. I de centrala delarna av Köping är det begränsade möjligheter att finna kvarter som kan erbjuda möjlighet att bygga motsvarande antal lägenheter, än svårare att finna ett kvarter som är mindre bullerutsatt.
- Området ligger i omedelbar närhet till centrala delen av Köping med tät bebyggelse i ordnad kvartersstruktur. Området ligger inom gångavstånd till större hållplatser för kollektivtrafiken – Resecentrum vid tågstationen - och nära Centrums utbud av butiker, nöjen och kultur.
- Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.

Riktvärden enligt Riksdagens beslut prop. 1996/97:53 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
--

- Vid avsteg från riktvärdena ska bostadshus ges en optimal utformning och förses med fasadisolering som garanterar att ljudklass B, enligt Svensk standard, beträffande ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfylls inomhus.
- Detaljplanen innebär att ökad tillgång till bostäder med hiss inom stadsdelen.

Olycksrisker

Riskinventering

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Farligt gods transporteras på järnvägen. Planområdet ligger emellertid på ett avstånd som överstiger rekommenderat minimi-avstånd mellan bostad och farligt godstransporter.

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkörningstider

Planen föreslår bostadsbebyggelse med upp till fyra våningar, vilket förutsätter att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Detta medför krav på körvägar/uppställningsplatser enligt Boverkets byggregler.

Framkörningstiden understiger 10 minuter.

Brandvattenförsörjning

Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet.

Vibrationer

Vid pålning och grundläggning av måste risken för vibrationsstörningar och vibrations-skador uppmärksammas gentemot intilliggande bostadshus. Vibrationsanalyser måste genomföras för att husens konstruktion ska kunna anpassas så störningar och skador förhindras.

1.7.5 Planens konsekvenser

Miljöbedömning

Vid behovsbedömningen har beaktats att planens innehåll och därmed effekten av denna är begränsad, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad till fastigheten och är förenlig med översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte negativt påverka bebyggelsens karaktärsdrag i närområdet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Buller

Planen medför att undantag från normer om trafikbuller för fasader mot väster/sydväst kan godtas under förutsättning att riktlinjer för tyst sida tillämpas för berörda lägenheter. Som helhet bedöms området samt de nya bostäderna få en god ljudmiljö. De nya tilläggen av bostäder kan heller inte anses ge upphov till ökat trafikbuller för befintlig bebyggelse.

Trafik

Huvudtrafiknätet runt planområdet bedöms ha kapacitet att klara den trafikökning som utbyggnaden av nya bostäder medför.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Generellt gäller att det inte föreligger några problem med luftkvaliteten i staden. Planområdet ligger inom en del av staden som är öppen och kan karakteriseras som "välventilerad". Tillskottet med ett 60-tal nya bostadslägenheter bedöms inte innebära en ökning av utsläppen till luft som påverkar luftkvaliteten inom eller i anslutning till planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster överskrids, avseende god kemisk och ekologisk status för

ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området är fritt från markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av planområdets vägdagvatten genomförs.

1.7.6 Trygghet

Enligt miljö- och byggnadsnämndens antagna mål ska trygghetsaspekter belysas i varje ny detaljplan. När det gäller fysisk planering avses främst risken att drabbas av olyckor eller att råka ut för brott i form av våld mot person, stöld eller skadegörelse.

Planområdet ger idag ett ödsligt och övergivet intryck. Området är mörkt och osäkert under en stor del av året och sannolikt är det få människor som rör sig i området efter mörkrets inbrott. I och med att området tas i anspråk för bostadsbebyggelse blir det fler människor som rör sig i området och som ser vad som händer på gatan. En bidragande orsak till att gatan befolkas i högre grad är planens föreskrift att byggnadernas entréer ska placeras mot gatan.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, uterummet och parkeringsplatserna. Samtliga lägenheter kommer att vara åtkomliga med hiss.

1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

1.8.1 Elförsörjning

Mälarenergi Elnät AB har en nätstation omedelbart norr om planområdet, anläggningen kapacitet är tillräcklig för planerad bostadsbebyggelse. Ledningar finns i Västra Långgatan samt inom ledningsområdet i södra delen av planområdet.

Planbestämmelse

u = Område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ledningar för gatubelysningen finns i gräns mellan kvartersmark och Västra Långgatan.

1.8.2 Teleledningar

Tele- och optokablar finns i Västra Långgatan.

1.8.3 Fjärrvärme

Fjärrvärmekulvert finns i Västra Långgatan. Möjlighet till anslutning av den nya bostadsbebyggelsen finns via en förberedd anslutningspunkt söder om befintlig nätstation.

1.8.4 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar finns i Västra Långgatan och Järnväggsgatan samt inom ledningsområde i södra delen av planområdet. Anslutning för dricksvatten är möjlig utmed Västra Långgatan. Anslutning för spill- och dagvatten finns i fastighetens sydvästra hörn.

Planbestämmelse

u = Område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvatten

Området kan idag betraktas som ett naturområde av viss genomsläpplig naturmarkskaraktär där regnvatten kan omhändertas, åtminstone under ”normala” förhållanden. SMHI:s skyfallskaractering visar på att det finns mindre flödeslinjer inom området och att det finns risk för ansamling av vatten inom sydvästra delen av området vid häftiga och kortvariga regn. Detta förhållande bör beaktas vid dimensionering och projektering av dagvattenanläggningen inom planområdet. Regnvatten från hårdgjorda ytor leds till de allmänna dagvattenledningarna i Järnvägsgatan, då perkolations eller fördröjning i mark inte är lämpligt med hänsyn till grundförhållandena med täta leror. Viss fördröjning av ytvatten kan dock uppnås genom en ”trög” utformning av den gröna kvartersmarken, t ex genom fördröjningsmagasin i mark, och komplementbyggnadernas tak, dvs. utnyttja planteringsytor för att ta omhand takvatten och täcka låglutande tak med t ex sedum. Målet är att i största möjliga omfattning minimera belastningen på Mälaren.

Dimensionerande dagvattenflöde till det kommunala ledningsnätet beräknas efter en avrinningskoefficient på 0,1, som gäller för hela den anslutna ytan.

Husgrundsdränering ska alltid anslutas till det allmänna dagvattensystemet.

1.8.5 Avfallshantering

Avfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordning för Köping, Arboga, Kungsör, gällande 2011-05-01. Hantering av avfall och placering av avfallsutrymmen ska ske i samråd med Västra Mälardalens Kommunalförbund, renhållning.

En allmän återvinningsanläggning finns på kvartersmark i norra delen av fastigheten. Anläggningen måste flyttas.

1.9 SERVICE**1.9.1 Butiker**

Planområdet ligger nära Köpings centrum med dess utbud av såväl dagligvaruhandel som sällanköpshandel och specialbutiker.

1.9.2 Skola och barnomsorg

Närmaste förskola är Svalan vid Sveavägen på ett avstånd av ca 600 – 700 meter. Låg- och mellanstadieskola är S:t Olovsskolan på ett avstånd av ca 800 – 900 meter och högstadieskola Karlbergsskolan på ett avstånd av ca 800 meter. Ullvigymnasiet ligger på ett avstånd av ca 800 meter, söder om Arbogavägen. För att nå skolorna måste trafikerade gator, framför allt Nygatan, passeras. Nygatan trafikerades av ca 7 5000 fordon/åmd. Planskilda korsningar saknas.

1.9.3 Hälsovård

Köpings lasarett och Ullvi-Tuna vårdcentral ligger på ett avstånd av ca 800 - 900 meter.

1.10 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

1.10.1 Handläggning

Tidplan för planprocessen är preliminär och kan komma att ändras under hand.

Tidplan planprocessen

Samråd	januari 2016
Granskning	mars 2016
Antagande	juni 2016
Laga kraft	18 juli 2016

Tidplan plangenomförande

Byggstart är planerad till hösten 2016.

1.10.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

Befintliga och nya allmänna ledningar inom u-markerat område kan säkras genom ledningsrätt. Initiativ till bildande av ledningsrätt görs av ledningshavaren. Ledningsrätt finns för vattenledning (1983–938.1) respektive starkström (1983–938.2) till förmån för Köpings kommun resp. Mälarenergi Elnät AB.

Den gällande fastighetsplan (tomtindelning) som fastställdes 1879, FBM-akt 1983K-AA39 upphävs i och med att denna detaljplan vinner laga kraft. Tomtindelningen berör nordöstra delen av planområdet.

För det fall marken inom planområdet i framtiden kan bli aktuell att delas på flera fastigheter måste rätten till VA-ledningar och intern väg inom området säkerställas. Det kan t ex ske genom inrättande av gemensamhetsanläggning för deltagande fastigheter alternativt servitut för ledningar och intern väg.

1.10.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

1.10.4 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för ombyggnad av allmän plats – gång- och cykelstråk vid Åsgränd.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen ska upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera kostnader och utförande av gemensam tillfart från cirkulationsplats, Nygatan, samt kostnader för och utförande av korsning med gång- och cykelväg vid Åsgränd.

1.10.5 Ekonomiska frågor

Investeringar

Kommunen har inte några kostnader till följd av detaljplanens genomförande.

Övriga kostnader

Kostnader för upprättande av detaljplanen tas ut genom att ett plankostnadsavtal tecknas mellan exploitören och kommunen. Detta innebär att planavgift inte kommer att tas ut i samband med bygglov.

1.10.6 Tekniska frågor

Grundläggning

Exploitören svarar för att upprätta ytterligare geotekniska utredningar och underlag för projektering som krävs. I samband med pålningsarbeten kan risk för vibrationsskador på intilliggande fastigheter inte uteslutas. Exploitören ansvarar för att vibrationsanalys utarbetas och redovisas i samband med prövning av bygglov.

Elkablar

Läge för mellanspänningskablar i Västra Långgatans måste fastställas så att de inte påverkas av den planerade byggnationen.

Exploitören ska svara för kostnader vid eventuell flytt av ledningarna.

Det finns markförlagda elkablar samt signalkablar i mark som är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar samt i mark där byggnad inte får uppföras. Dessa kablar samt eventuellt tillkommande elkablar till nya byggnader inom planområdet får inte skadas vid planens genomförande.

Förorenad mark

Om föroreningar i mark påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljökontoret underrättas.

Byggupplag

Byggbaracker, byggupplag o dyl. ska placeras inom exploateringsområdet.

Återvinningsanläggning

Köpings kommun ansvarar för att utreda ny plats för återvinningsanläggning samt flytt av anläggningen.

1.10.7 Medverkande i planarbete och genomförande

Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor, park, gata och fjärrvärme
Lantmäteriet	Fastighetsbildning
Mälarenergi Elnät AB	Elförsörjning

För detaljplanen svarar arkitekt Lars E Persson, Plan och Bildbyrå LEP och planarkitekt Victor Zakrisson, stadsarkitektkontoret.

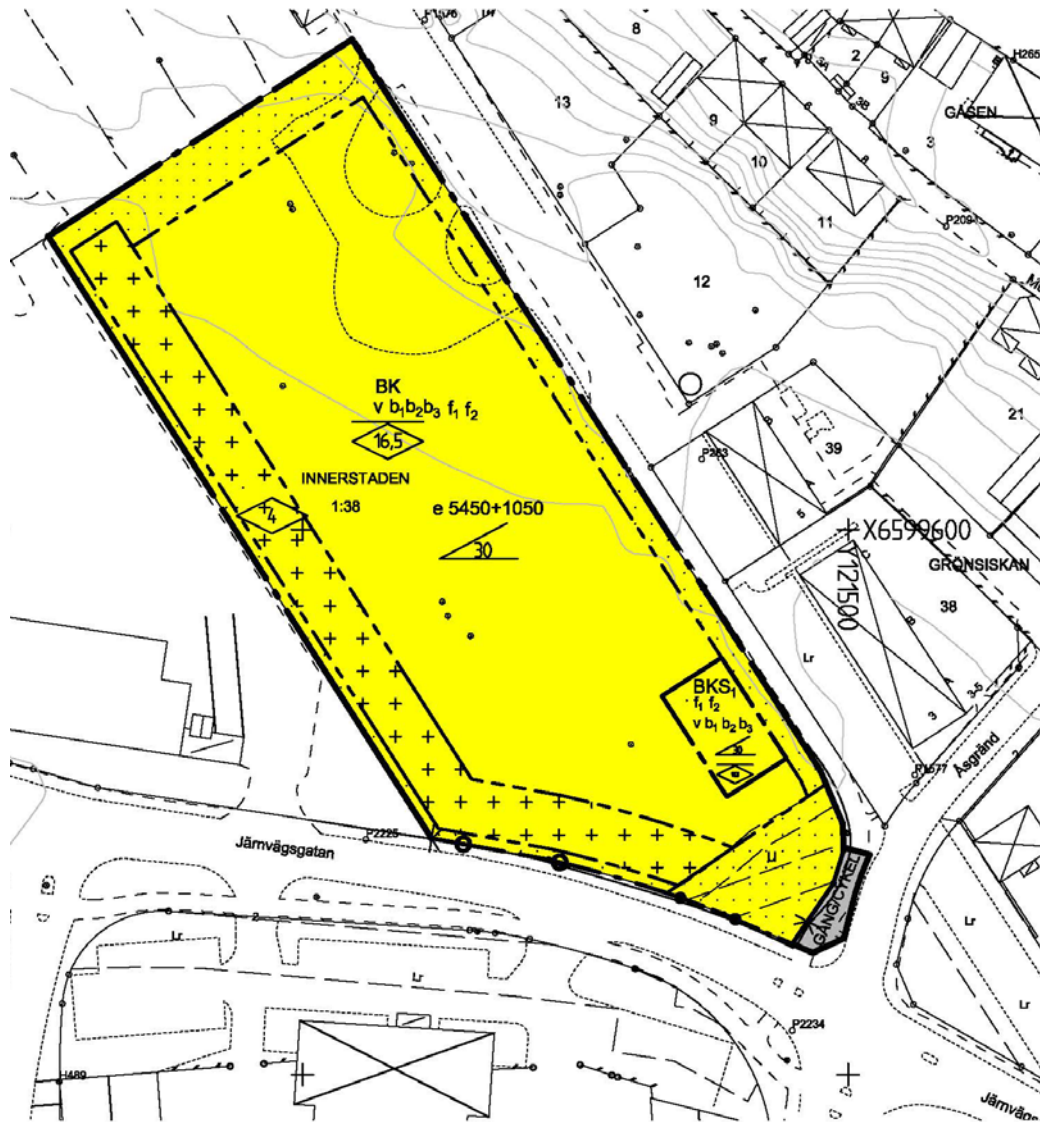
STADSARKITEKTKONTORET

Riitta Forngren
Planchef

Lars E Persson
Arkitekt

Victor Zakrisson
Planarkitekt

1.11 Plankarta






1.12 Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

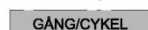
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

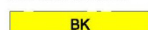

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Gång- och cykelväg - PBL 4 kap 5 § pkt 2
---	--

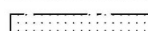
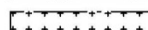
Kvartersmark

	Bostäder, kontor och tjänsteverksamhet - PBL 4 kap 5 § pkt 3
	Bostäder, kontor och tjänsteverksamhet. Förskola får anordnas i bottenvåning. - PBL 4 kap 5 § pkt 3

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 5450+1050	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för bostadshus respektive garage och uthus - PBL 4 kap 11 § pkt 1
-------------	---

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte förses med byggnad - PBL 4 kap 11 § pkt 1
	På marken får endast uthus och garage placeras - PBL 4 kap 11 § pkt 1
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar - PBL 4 kap 6 §




MARKENS ANORDNANDE

Utfart och stängsel

	Utfartsförbud med Planområdesgräns
	Utfartsförbud med Användningsgräns

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförning och omfattning

f ₁	Trapphus ska ha entré mot Västra Långgatan och vara genomgående - PBL 4 kap 16 § pkt 1
v	Vind får inte inredas - PBL 4 kap 11 § pkt 1
f ₂	Solpaneler/solceller får integreras i taket - PBL 4 kap 16 § pkt 1
	Högsta nockhöjd i meter - PBL 4 kap 11 § pkt 1
	Högsta byggnadshöjd i meter - PBL 4 kap 11 § pkt 1
	Taktvinkel, exakt vinkel, i grader för bostadshus - PBL 4 kap 16 § pkt 1

Byggnadsteknik

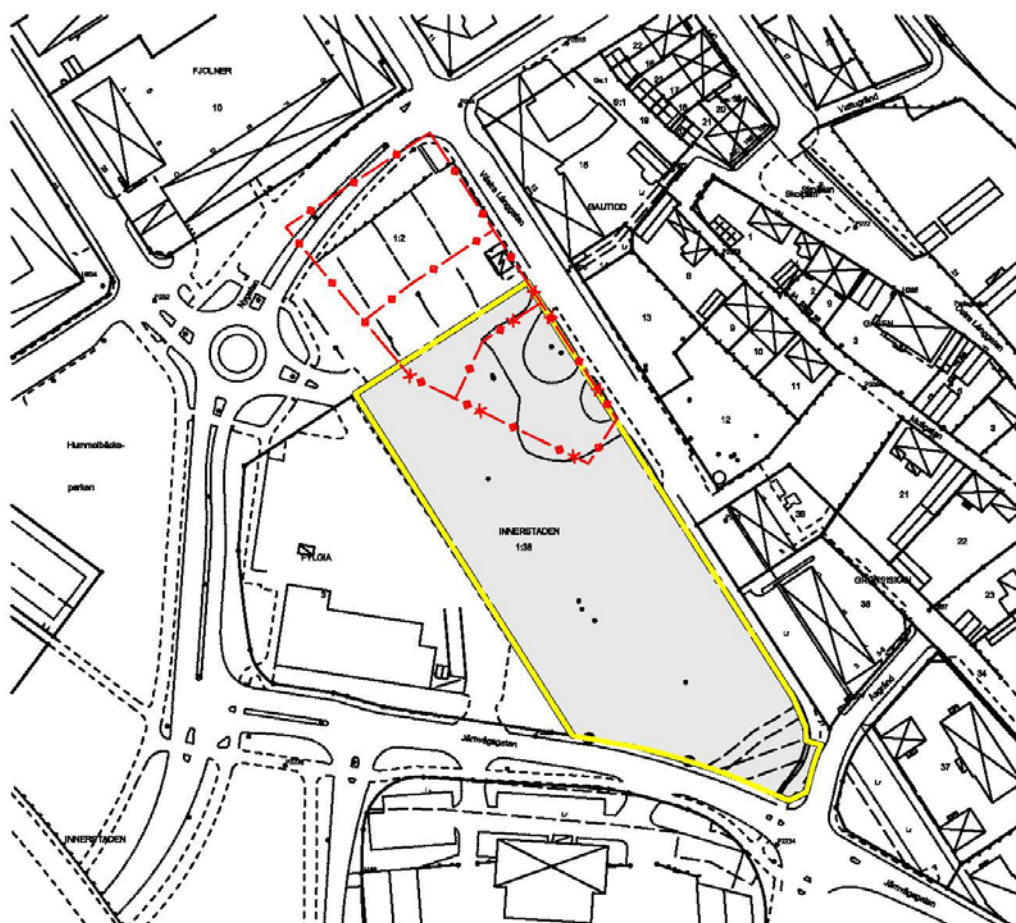
b ₁	Fasad ska utformas på sådant sätt att ljudklass B enligt Svensk Standard kan uppfyllas. Gäller vid fasad där ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dB(A). Minst hälften av boningsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila, i varje lägenhet skall placeras mot fasad utsatt för högst 55 dB(A) ekvivalent nivå. Riktlinjer om inomhusbuller om max 30 dB(A) ska innehållas. (Se planbeskrivning sid. 10 – 13) - PBL 14 kap 12 § pkt 3
b ₂	Lägsta grundläggningsnivå för bostadsbyggnad är +2,7 m (RH2000) - PBL 4 kap 12 § pkt 1
b ₃	Byggnad där människor vistas stadigvarande ska utföras radonsäkrad - PBL 4 kap 12 § pkt 3

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER




Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft dvs 2021-07-18
Den fastighetsplan (tomtindelning) som fastställdes 1879 FBM.akt 1983K-AA39 ska upphävas.

1.13 Upphävande fastighet (tomtindelning)



TECKENFÖRKLARING

-  Föreslaget planområde
-  Fastighetsindelingsgräns gällande
-  Fastighetsindelingsgräns utgående

1.14 Illustration

