



KÖPINGS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

PL 398

Detaljplan för

Kv. Nifelhem 7

Köpings tätort, Köpings kommun



Vy mot Nifelhem 7 över Strömparken, februari 2016. Foto: Lars E Persson.

Upprättad 2016-09-05

LAGA KRAFT 2016-10-27

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	4
1.4.1	Läge och areal	4
1.4.2	Markägförhållanden	4
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
1.5.1	Översiktsplan	4
1.5.2	Detaljplan	4
1.5.3	Kommunala beslut i övrigt	5
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR	5
1.6.1	Natur och vegetation	5
1.6.2	Geotekniska förutsättningar	5
1.6.3	Förorenad mark	5
1.6.4	Fornlämningar	5
1.6.5	Kulturhistoriskt värde	5
1.6.6	Befintlig byggnad	5
1.7	FÖRÄNDRINGAR	6
1.7.1	Vårdcentral	6
1.7.2	Centrum	6
1.7.3	Bostäder	7
1.7.4	Övrigt	7
1.7.5	Varsamhet	7
1.7.6	Friytor	8
1.7.7	Strandskydd	8
1.7.8	Trafik	9
1.7.9	Störningar	9
1.7.10	Planens konsekvenser	13
1.7.11	Trygghet	13
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	14
1.8.1	Elförsörjning	14
1.8.2	Teleledning	14
1.8.3	Fjärrvärme	14
1.8.4	Vatten och avlopp	14
1.8.5	Avfallshantering	14
1.9	SERVICE	14
1.9.1	Butiker	14
1.9.2	Skola och barnomsorg	15
1.9.3	Hälsovård	15
1.10	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
1.10.1	Handläggning	15
1.10.2	Fastighetsrättsliga frågor	15
1.10.3	Genomförandetid	15
1.10.4	Ansvarsfördelning	15
1.10.5	Ekonomiska frågor	15
1.10.6	Revideringar	15
1.10.7	Medverkande i planarbete och genomförande	16
1.11	Plankarta	17
1.12	Planbestämmelser	18

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

1.1.1 Syfte

Detaljplanen ska formellt bekräfta byggnadens användning för vårdcentral och föreslå bostäder inom del av byggnaden som komplement till nuvarande användning för centrumändamål. Telia har kvar teleanläggningar inom en del av byggnaden. Enligt översiktsplanen har kommunen en positiv syn på förtätning av tätorten Köping. Förtätning kan ske genom tillbyggnad, påbyggnad eller nybyggnad. Nifelhem 7 har i Arkitekturguiden utpekats som kulturhistoriskt värdefull byggnad där byggnadens funktion som telegrafhus avspeglas i dess arkitektoniska gestaltning. Planbestämmelse om varsamhet införs i detaljplanen.

1.1.2 Huvuddrag

Genom att komplettera ett centralt kvarter i staden med en blandning av verksamheter som vårdcentral och boende tillförs centrala staden kvaliteter som befäster centrumets attraktionskraft. Det innebär samtidigt att framtida boende exponeras för stadens ljud och ljus, liv och rörelse som tillhör den centrala delen av en stad. En tät stad med korta avstånd ger bra möjlighet att ta sig fram till fots och med cykel, det är nära till kollektivtrafik. En tät stad ger närhet till skola, barnomsorg, butiker och mötesplatser. En tät och blandad stad ger mångfald.

Centrum är Köpingsbornas och besökares naturliga mötesplats och kräver kontinuerlig förändring och utveckling för att bli än mer attraktivt, vänligt välkommande. Tillgängligheten till centrum förbättras för alla.

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 är av stor betydelse
- Inte medför betydande miljöpåverkan

1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med illustration
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

1.3.1 Planprogram

Detaljplaneförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen för Köpings kommun, och därför behövs inte något särskilt planprogram.

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 stadsarkitektkontoret 2016-01-28 och redovisas i ett särskilt dokument.

Den aktuella detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras.

Motivering

Vid en samlad behovsbedömning anses inte ett genomförande av detaljplanen leda till betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Under punkten Planens konsekvenser på sidan 11, efter beskrivningen av detaljerna i planförslaget, finns en närmare redovisning av hur miljön bedöms bli påverkad genom planen.

1.4 PLANDATA



Planområdet markerat med heldragen linje.

1.4.1 Läge och areal

Planområdet ligger nordost om Hökartorget i centrala delen av Köping. Planområdet är 1125 kvm.

1.4.2 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i enskild ägo.

1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.5.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. I översiktsplanen anges att kommunen har en positiv syn på förtätning av tätorten Köping. Förtätning kan ske genom tillbyggnad, påbyggnad eller helt ny byggnad. Föreliggande detaljplan överensstämmer med översiktsplanens övergripande mål.

1.5.2 Detaljplan

För området gäller detaljplan PL 327. Laga kraft 1995-12-15. Avsedd markanvändning är centrumverksamhet.

1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 19 januari 2016 § 1, stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan som förutom centrumverksamheter även medger vård och bostäder.

1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.6.1 Natur och vegetation

Fastigheten är i sin helhet bebyggd eller hårdgjord och här finns överhuvudtaget inte någon vegetation. Två lövträd finns på Glasgatans gångbana utanför fastigheten.

1.6.2 Geotekniska förutsättningar

Undergrunden består av lera. Nybyggnader måste föregås av grundundersökning.

1.6.3 Förorenad mark

Inom byggnaden har Bäragslagsbladet haft sin redaktion under åren 1997-2012. Någon tryckning av tidningar har aldrig förekommit här. Bäragslagsbladet hade ett tryckeri på fastigheten Frode 12 i en byggnad vid Nygatan. Tryckning av tidningar flyttades till VLT:s tryckeri i Västerås en tid efter att Bäragslagsbladet köpts av VLT – sannolikt skedde det på 1970-talet. Vid sökning i Geodataportalen finns en notering om grafisk industri som inte riskklassats varför bedömningen är att marken inte är förorenad.

1.6.4 Fornlämningar

Fastigheten ligger i sin helhet inom den fasta fornlämningen (stadslager), RAÄ-nummer Köping 148:1, som utgörs av medeltida kulturlager. Det innebär att antikvarisk myndighet ska kontaktas vid arbeten som innebär schaktning inom fastigheten.

1.6.5 Kulturhistoriskt värde

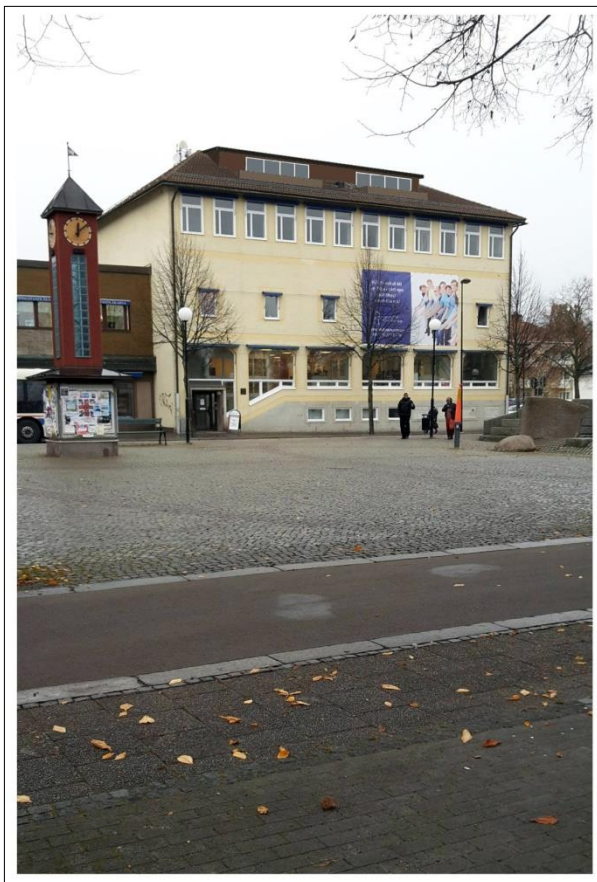
Byggnaden, f d telestation, ligger inom område som betecknas ”Värdefullt bebyggelseområde i Köpings stad”, där den beskrivs som varande en karakteristisk byggnad från början av 1950-talet.

Byggnadens kulturhistoriska värden beskrivs under avsnitt 1.7.5.

1.6.6 Befintlig byggnad

Byggnaden innehåller för närvarande vårdcentral och teleanläggning. För teleanläggningen disponerar Telia ca 30 % av byggnaden inom den del som vetter mot Repslagargatan.

1.7 FÖRÄNDRINGAR



Perspektiv från Hökartorget efter ombyggnad av takvåning. Martin Kuortti Arkitekt AB.

1.7.1 Vårdcentral

Inom ramen för markanvändningsbestämmelsen Centrum innefattas generellt inte verksamheter som vård. Inom planbestämmelsen *Vård* inryms ett brett spektrum av öppen och sluten vård som kan medföra omgivningspåverkan som är mindre lämpligt inom ett centralt stads kvarter. För fastigheten föreslås därför att markanvändningen preciseras till vårdcentral. Vårdcentralen har tidigare bedömts plan- och bygglov har lämnats. Vårdcentralen lokaler finns inom våningsplan 2 och 3 och dessa är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga via en ny hiss i entrén från Hökartorget.

1.7.2 Centrum

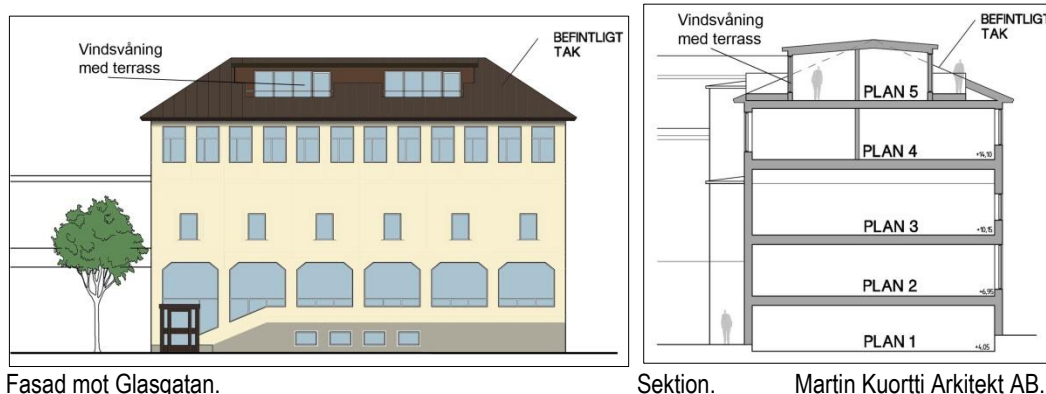
Inom befintliga byggnadsvolymer ska detaljplanen ge de planmässiga förutsättningarna för att inrymma en mångfald verksamheter som hör hemma i ett centralt stads kvarter. Planbestämmelse C innebär en hög grad av flexibilitet rörande den framtida användningen, då beteckningen innefattar ett antal verksamheter som kännetecknar och berikar stadens centrum och ökar dess attraktivitet. Planbestämmelsen innefattar verksamheter som handel, kontor, restauranger, hotell, samlingslokaler, bio, teater, gym, tandläkare, fotvård m fl. verksamheter som har en publik karaktär.

1.7.3 Bostäder

Inom våningsplan 4 och 5 (takvåning) föreslås tre lägenheter – två om 2 rum och kök och en om 4 rum och kök. Lägenheterna föreslås utformade i två plan med internt trappa till det övre planet där uteplatser/terrasser läggs in i takfallet mot väster respektive öster. Bostäderna nås via en ny hiss i entrén från Hökartorget. För att göra det möjligt att inreda del av lägenhet på våningsplan 5 föreslås att del av taket lyfts. Nuvarande byggnadshöjd ska behållas. Förändringen av taket bedöms inte negativt påverka byggnaden som helhet.

Planbestämmelse

D_1CB_1 = Vårdcentral. Centrum. Bostäder, inte i plan 2 och 3.



Fasad mot Glasgatan.

Sektion. Martin Kuortti Arkitekt AB.

1.7.4 Övrigt

Inom den del av byggnaden som ligger utmed Repslagaregatan finns teleanläggningar tillhörande Telia, ca 30 % av totala byggnadsarean.

1.7.5 Varsamhet

Som helhet kan byggnaden betecknas som harmonisk, väl utformad och väl proportionerad putsarkitektur, karakteristisk för det tidiga 1950-talets återhållsamma och sparsmakade arkitektur. Televerkets hus uppfördes efter ritningar av David Helldén. Byggnadens yttre form och arkitektur är i hög grad oförändrad sedan tillkomsttiden. Byggnadens särskilda karaktärsdrag är bearbetad entré, fasadens tredelning i vertikalled mot Hökartorget med förhöjd bottenvåning där trapplanet och innanför liggande publikt utrymme genom särskild utformning av fönster markerats i fasad över markerad källarvåning, en mellenvåning med glest placerade fönster samt en ovanvåning med tätare fönsterplacering. Fasaden är indelad i fält utförda i gul spritputs med indelningar och markeringar runt fönster i gul slätputs. Övriga fasader mot Repslagaregatan och Murmästaregatan har en stramare och mera anspråkslös gestaltning. Byggnadens ursprungliga användning som stadens centrala telefonstation har Helldén framhåvt genom dess expressiva utformning. Byggnaden kan anses besitta såväl ett kulturhistoriskt som arkitekturhistoriskt värde, där i synnerhet fasaden mot Hökartorget är värdefull. Byggnaden kan även anses ha ett personhistoriskt värde då Televerkets byggnad är den enda som David Helldén svarat för i Köping. Helldén förknippas särskilt med den modernistiska arkitektur som präglade cityförnyelsen i Stockholm efter 1945, han är bl. a arkitekt för det första höghuset i Hötorgscity.

Vid prövning av bygglov, som i synnerhet berör fasaden mot Glasgatan och Repslagargatan, ska angivna karaktärsdrag särskilt uppmärksammas för att säkerställa att dessa bevaras.

Särskilt värdefulla karaktärsdrag:

- den markerade entrén med framskjutande omfattningar av betong
- källarplanets fönster och blinderingar med markerade profiler
- det i fasaden markerade trapplöpet och publika utrymmet
- fasadens materialverkan – spritputs och gul färgskala
- markeringar med slätputs och profileringar runt fönster
- fönsterindelning och fönstersättning
- fasadens tredelning
- markerad takfot och takutformning

Planbestämmelse

k = Ändring av byggnad ska göras med hänsyn till angivna karaktärsdrag och anpassas till byggnadens färg och material.

Karaktärsdrag



Entré och trapplopp.



Fönster m. profilering o. slätputs på fasaden.



1.7.6 Friytor

För de som är verksamma och boende i byggnaden finns en terrass på taket till innergårdens enplansbyggnad, i övrigt finns inte någon friyta på fastigheten. Strömparken med sina parkanläggningar och sittplatser kan anses vara en friyta av hög kvalitet som är tillgänglig för de som är verksamma och bor inom fastigheten. Inom ett avstånd om ca 600 meter finns Karlbergsskogen.

1.7.7 Strandskydd

Den 1 juli 2009 ändrades reglerna om strandskydd vilket bl. a innebär att strandskyddet automatiskt återinträder när en detaljplan ändras eller upphävs.

Inom kvartersmarken är det PL 327 (1995) som är gällande plan. Fastigheten ligger inom 100 meter från Köpingsåns strandkant varför strandskyddet återinträder i och med reglerna från 2009. Strandskyddets två huvudsyften är att säkra allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda levnadsvillkor för djur- och växtlivet. Köpings kommun anser att de två huvudsyftena för strandskyddet inte är relevanta för den del av fastigheten där strandskyddet återinträder.

Särskilda skäl för upphävande

I detaljplanen införs bestämmelse, **a₁**, för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med hänvisning till 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken; ”Som särskilda skäl för prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller

dipensen avser”, ”1, redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Motivering

Fastigheten är i sin helhet bebyggd och hårdgjord och är inte allmänt tillgänglig för allmänheten, mellan fastigheten och Köpingsån finns gatu- och parkmark som tryggar allmänhetens tillgång till Köpingsåns strandområde. Den typ av djur- och växtliv som strandskyddet syftar till att skydda saknar relevans inom det område där strandskyddet återinträder.

Planbestämmelse

a₁ = Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17§)

1.7.8 Trafik

Gator och parkering

Fastigheten nås med bil från Repslagaregatan och Murmästaregatan som är tillfart till innergården där fyra garage och fyra tillgängliga bilplatser finns. Det totala behovet av bilplatser för boende och anställda kan således inte täckas inom fastigheten. Boendes behov av bilplatser bör prioriteras och täckas inom fastigheten, 1 bilplats/lägenhet. Anställda i centrum hänvisas till Tunadalsparkeringen. Besökare i centrum kan använda besöksparkeringarna. En handikapparkering, bl. a för vårdcentralens behov, ska anläggas i kv. Rimfaxe vid hörnet Glasgatan/Repslagargatan.

Med undantag för busstrafik är fordonstrafik inte tillåten på Glasgatan.

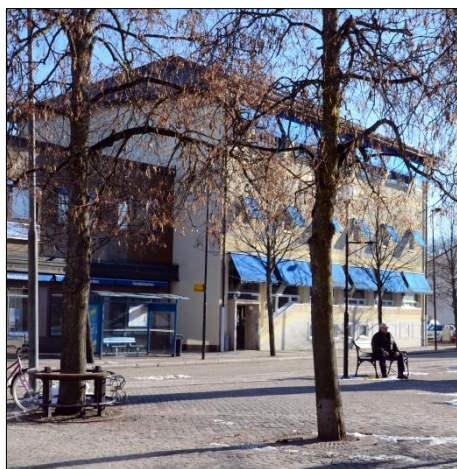
Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering finns under tak på innergården. För gående finns gångbanor.

Kollektivtrafik

Läns- och lokaltrafikens busslinjer som trafikerar Köping har en viktig hållplats på Hökartorget/Glasgatan.

1.7.9 Störningar



Hållplats Hökartorget. Foto: Lars E Persson

Busstrafik

Hökartorget/Glasgatan är en central hållplats för busstrafiken i staden med många bussrörelser.

Sett till antalet påstigande sker:

- ca 90 % av alla påstigningar på vardagar, resterande på helger.
- ca hälften av alla resor på eftermiddagen, mellan kl. 14 – 17. På morgonen en kortare, men mera intensiv topp runt kl. 7.30 – 8.30.
- under högtrafik rör det sig om 25 - 30 bussrörelser/timme, morgon såväl som eftermiddag.

Hållplatsen på Hökartorget angörs mellan ca kl. 5 – ca 23 måndag till fredag och mellan ca kl. 9 – ca 20 lördagar – sön- och helgdagar.

Information från Kollektivtrafikförvaltningen.

Från och med augusti 2016 kommer busstrafiken till och från Köping att ökas, även kvälls- och helgtrafiken. Enligt uppgift från Kollektivtrafikförvaltningen rör det sig om ”några hundratal bussrörelser/dygn med biogasdrivna boggiebussar” efter utökad trafik.

Trafikbuller

Förordningen (2015:216) om riktvärden för trafikbullet 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.*

Förordningen gäller för *nybyggnad eller väsentlig ombyggnad*. Den befintliga bebyggelsens verksamhet påverkas inte. Det är först när en åtgärd ska utföras eller markanvändningen förändras som förordningens krav blir gällande. Detta brukar benämnas "rätt till pågående markanvändning". Det innebär att det inte går att ställa några krav på fastighetsägarna att bygga om sina hus i enlighet med den nya planen. Sådana krav kan bara ställas när byggnaden ändras, till exempel när bygglov söks eller någon annan åtgärd utförs som regleras av utformningsbestämmelserna. Detaljplanens bestämmelser gäller alltså på samma sätt vid nybyggnad som vid förändring av befintlig bebyggelse.

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 ska 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. För uteplats gäller alltid riktvärdet 70 dB(A) maximalnivå, men lägre maxnivåer bör eftersträvas.

Bullerdämpande åtgärder i form av lokala bullerskyddsskärmar och ljudabsorbenter på balkonger får användas för enstaka lägenheter, men inte i hela projekt.

Trafikbullerutredning har utförts. ”Nifelhem 7, Köping. Trafikbullerberäkning detaljplan”, Plan och Bildbyrå LEP, 2016-03-07. Vid beräkningen har ”Naturvårdsverkets modell, rev 1996. Buller Väg II ver. 1.2.7. Trivector AB” använts.

Utredningen har gjorts för våningsplan 2 -5 (plan 1 är källarplan) i fasad mot Glasgatan/busshållplats/.

PLAN 2	
Ekvivalentnivå 56 dBA	Maxnivå 84 dBA
PLAN 3	
Ekvivalentnivå 56 dBA	Maxnivå 83 dBA
PLAN 4	
Ekvivalentnivå 55 dBA	Maxnivå 81 dBA
PLAN 5	
Ekvivalentnivå 54 dBA	Maxnivå 79 dBA

Bostäder föreslås på våningsplan 4 och det indragna våningsplan 5, samtliga som lägenheter i två plan. Den större av de tre lägenheterna är genomgående och vetter såväl mot Glasgatan som mot innergården. Ekvivalentnivån vid fasad beräknas till 55 respektive 54 dBA. De två mindre lägenheterna, även de i två plan, är enkelsidiga, den ena vetter mot innergården och den andra mot Glasgatan. *Samtliga planerade lägenheter får en ekvivalentnivå i fasad som understiger riktvärdet 55 dBA.*

Maxnivå i fasad beräknas till 81 respektive 79 dBA för de två lägenheter som vetter mot Glasgatan.

Den enkelsidiga lägenheten, som vetter mot Glasgatan, har en beräknad bullernivå som i fasad som understiger riktvärdet 55 dBA, ekvivalent nivå. Mellan kl. 22-23 respektive kl. 05-06 rör det sig totalt om 9 bussrörelser vilket innebär att maxnivån 70 dBA överskrids. Undantagsfallet, överskridande med max 10 dBA fem gånger per timme mellan 06-22, kan tillämpas då bussrörelserna i genomsnitt är 5/h under denna tid.

Samtliga lägenheter har uteplats/terrass/ på plan 5. Bullernivån för de två uteplatserna som vetter mot Glasgatan/väster/ beräknas till 54 dBA, ekvivalentnivå och 79 dBA, max nivå, vilket överskrider riktvärdet. För boende finns tillgång till en gemensam uteplats på innergården där bullernivån understiger 50 dBA, ekvivalentnivå och 70 dBA, maxnivå.

Riktvärden för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.

– *Folkhälsomyndigheten allmänna råd om buller inomhus* (2014:13), ekvivalentnivå 30 dBA och maxnivå 45 dBA.

Sammantaget bedöms det lämpligt att anordna bostäder på våningsplan 4 och 5.

För våningsplan 2 och 3 beräknas ekvivalentnivån vid fasad till 56 dBA och maxnivån till 84 respektive 83 dBA i fasad. Detta innebär att dessa våningsplan inte bedöms som lämpliga för bostadsändamål. Särskild planbestämmelse som inte medger bostäder föreslås.

Evenemang på Hökartorget

Under sommarhalvåret används Hökartorget för evenemang av olika slag, som musikframträdanden, festivaler, marknader och liknande såväl dagtid som under kvällstid. Evenemangen kan komma att upplevas som störande av boende, det finns dock inte några riktvärden av typ trafikbullerförordning som anger en högsta bullernivå. Evenemangen kan anses vara en del av centrumattraktioner och attraktivitet som boende i centrala lägen får tåla.

Riktvärden för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.

– *Folkhälsomyndigheten allmänna råd om buller inomhus* (2014:13), ekvivalentnivå 30 dBA och maxnivå 45 dBA.

Olycksrisker

Riskinventering

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Det föreligger normal olycksrisk för fastigheten vilket innebär att det inte är någon skillnad gentemot övrig centrumbebyggelse.

Förutsättningar för räddningsingripande

Planen föreslår bostadsbebyggelse med upp till fyra våningar, vilket förutsätter att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Byggnaden ska i sin helhet vara åtkomlig för räddningsinsatser. Om del av byggnaden inte är åtkomlig från gata eller motsvarande ska räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg ska vara skyltad och ha uppställningsplats för erforderliga fordon (Boverkets byggregler, BBR. BFS 2015:3).

Räddningsväg och uppställningsplats ska utformas på sådant sätt att Räddningstjänstens höjdfordon kan ta sig fram. Det gäller t ex fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärlighet. För att genomföra livräddning från lägenhet på plan 5 med hjälp av höjdfordon ska Räddningstjänsten ha tillgång till särskilt markerat område. Räddningsväg och uppställningsplats ska särskilt markeras och får inte användas för parkering. Infartsväg från Repslagargatan fram till markerad uppställningsplats för Räddningstjänstens höjdfordon ska i sin helhet utgöra räddningsväg till fastigheten i enlighet med (BFS 2011:26). Grindar och liknande ska enkelt kunna öppnas av Räddningstjänsten.

Framkörningstider

Framkörningstiden understiger 10 minuter.

Brandvattenförsörjning

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

1.7.10 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

I detaljplanen föreslås planbestämmelser som enbart medger bostäder i våningsplan 4 och 5 där ekvivalenta ljudnivån i fasad inte överstiger 55 dBA. Planen innebär att undantag från riktvärde om maxnivå för trafikbuller i fasad och uteplats/terrass mot väster kan godtas under förutsättning att uteplats för boende kan anordnas på innergård där ekvivalent ljudnivå understiger 50 dBA och maxnivå understiger 70 dBA. Som helhet bedöms området samt de nya bostäderna få en godtagbar ljudmiljö. De nya tilläggen av bostäder samt verksamheter kan heller inte anses ge upphov till ökat trafikbuller för befintlig bebyggelse.

Trafik

Gatunätet runt planområdet bedöms ha kapacitet att klara den trafikökning som föreslagna verksamheter och tillskottet 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 centrum som är relativt öppet vid en park och som kan karakteriseras som ”välventilerat”. Tillskottet med ny verksamhet och ett fåtal nya bostadslägenheter bedöms inte innebära en ökning av utsläppen till luft som negativt 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.

1.7.11 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.

Planen medverkar till fortsatt funktionsblandning där andelen centrala bostäder kommer att öka. Planområdets läge i centrala delen av staden med närhet till arbetsplatser, service, omsorg, handel, kultur, kollektivtrafik m fl. ger området höga kvaliteter. Nya bostäder i stadens centrum kompletterar verksamheter som vanli-

gen äger rum dagtid och som innebär att här finns människor som rör sig på stadens gator och torg. Under dygnets mörka timmar minskar antalet människor som rör sig i staden och viss otrygghet kan upplevas. Ett tillskott av bostäder, om än litet, innebär att det lyser i några lägenheter och att det finns människor som kan se om det sker något som bryter av.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till byggnadens entréer. Samtliga lägenheter kommer att vara åtkomliga med hiss.

1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

1.8.1 Elförsörjning

Elkablar finns i omgivande gator.

Gatubelysning

Kopplingskåp till gatubelysningens kablar finns i fastighetsgräns mot Glasgatan.

1.8.2 Teleledningar

Tele- och optokablar finns i omgivande gator.

1.8.3 Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

1.8.4 Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i omgivande gator.

Dagvatten

Det saknas förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten. Anslutning sker till det kommunala dagvattensystemet.

1.8.5 Avfallshantering

För att sophanteringen ska fungera på ett bra sätt är det viktigt att avfallsutrymmen planeras och utformas på ett genomtänkt sätt. För att öka chanserna att detta sker bör de råd och anvisningar som finns angående utformning av avfallsutrymmen och transportvägar följas.

I samband med detaljprojektering ska *Handbok för avfallsutrymmen mm – Råd och anvisningar för transport, förvarning och dimensionering av hushållsavfall* följas, utgiven av Västra Mälardalens kommunalförbund.

1.9 SERVICE

1.9.1 Butiker

Planområdet ligger i Köpings centrum med dess utbud av såväl dagligvaruhandel som sällanköpshandel, specialbutiker och restauranger.

1.9.2 Skola och barnomsorg

Närmaste förskola är Fyrklövern på Tunadalsgatan 4-6 på ett avstånd av ca 300 – 400 meter. Låg- och mellanstadieskola är S:t Olovsskolan på ett avstånd av drygt 300 meter och högstadieskola Karlbergsskolan på ett avstånd av ca 300 meter. Ullvigymnasiet ligger på ett avstånd av ca 1 300 meter, söder om Arbogavägen. För att nå Ullvigymnasiet finns en säker cykelväg med en trafiksäkrad plankorsning med Hultgrensgatan.

1.9.3 Hälsovård

Det finns vårdcentral i byggnaden. Köpings lasarett och Ullvi-Tuna vårdcentral ligger på ett avstånd av ca 600 meter.

1.10 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

1.10.1 Handläggning

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

Tidplan planprocessen

Samråd	april 2016
Granskning	juni 2016
Antagande	september 2016
Laga kraft	detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter beslut att anta planen, såvida den inte överklagas.

1.10.2 Fastighetsrättsliga frågor

Några fastighetsbildningsåtgärder är inte aktuella till följd av detaljplanen.

1.10.3 Genomförandetid

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

1.10.4 Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

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 Revideringar

| De stycken som revideras efter granskning markeras med streck i marginalen.

1.10.7 Medverkande i planarbete och genomförande

Stadsarkitektkontoret

Plan- och byggfrågor

Tekniska kontoret

VA-frågor, park, gata och fjärrvärme

För upprättande av detaljplanen svarar arkitekt Lars E Persson, Plan och Bildbyrå LEP och karttekniker Ingela Arpi-Lindfors, stadsarkitektkontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

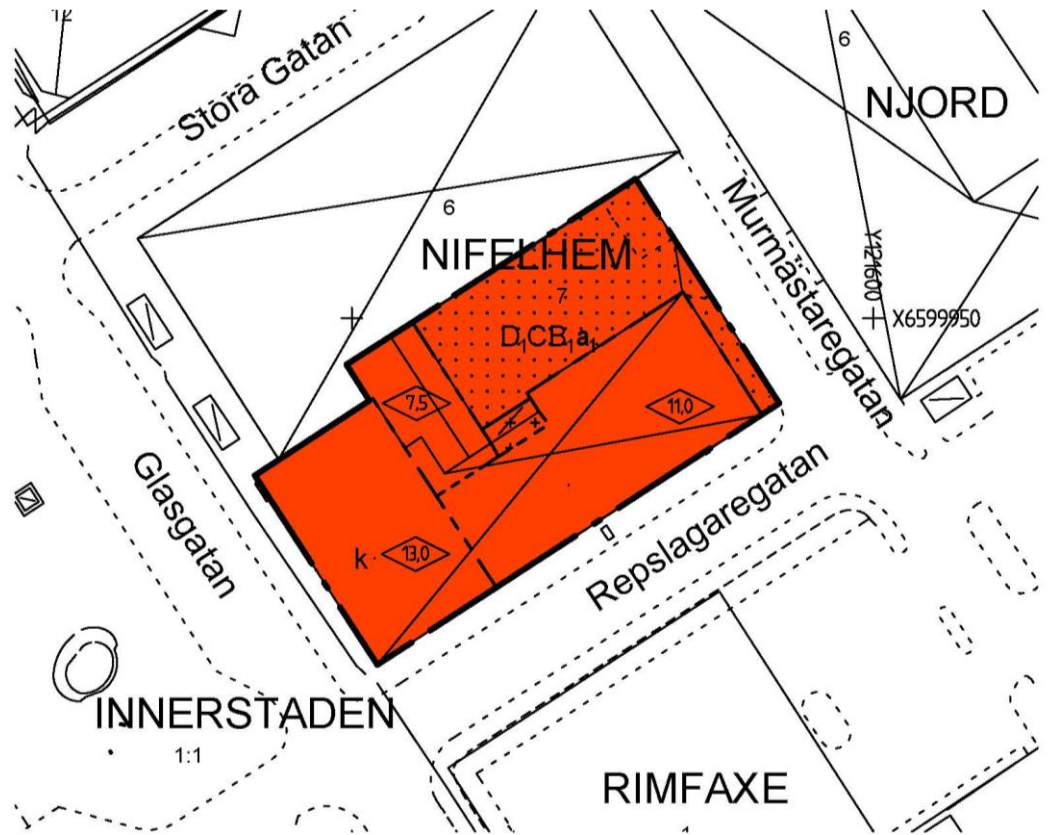
Riitta Forngren

Lars E Persson

Planchef

Arkitekt

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

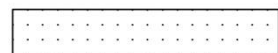
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

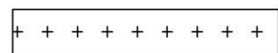
 D₁CB₁

Vårdcentral. Centrum. Bostäder, inte i plan 2 och 3 - PBL 4 kap 5 § punkt 3

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

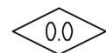


Marken får inte förses med byggnad - PBL 4 kap 16 § punkt 1



På marken får endast komplementbyggnad placeras - PBL 4 kap 16 § punkt 1

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE



Högsta byggnadshöjd i meter - PBL 4 kap 16 § punkt 1

k

Varsamhet. Ändring av byggnad ska göras med hänsyn till angivna karaktärsdrag och anpassas till byggnadens färg och material - PBL 4 kap 11 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft dvs 2021-10-27 - PBL 4 kap 11 §

a₁

Upphävande av strandskydd - PBL 4 kap 17 §