

Ändring av detaljplan

Ändringen förklaras av inramad text på sid 3, 4, 5, 8, 19, 24 och 27 i planbeskrivningen

Detaljplan för Västra Sömsta

Köpings tätort, Köpings kommun



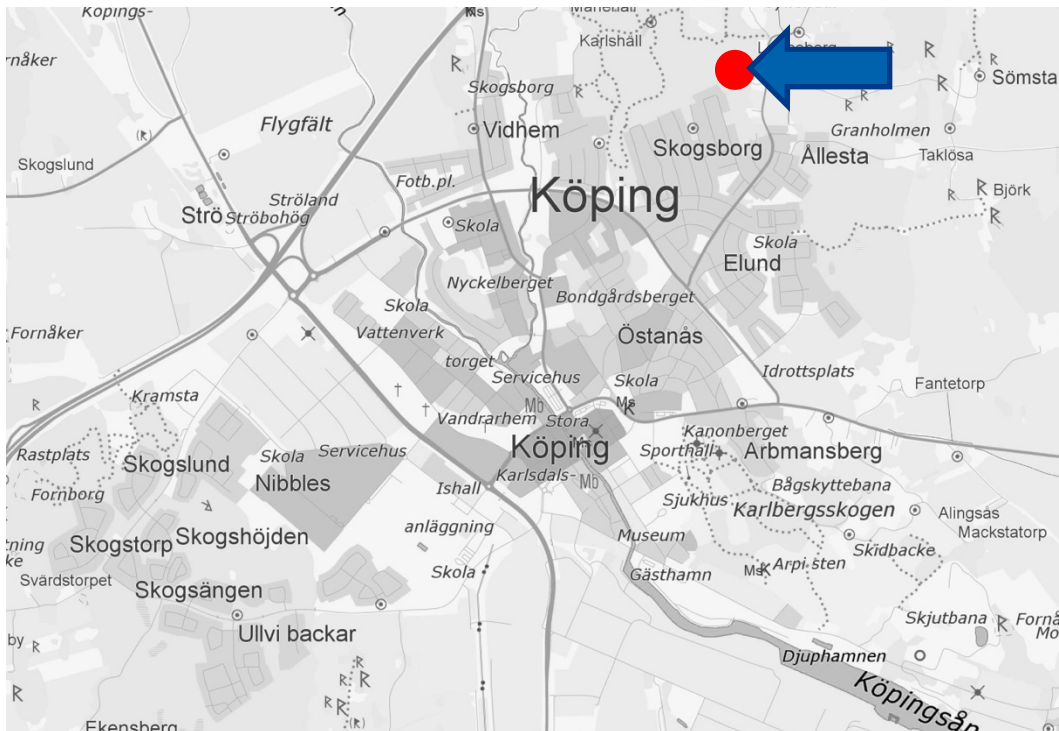
Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	4
Medverkande	4
Revideringar efter samråd	4
Förutsättningar	7
Plandata	7
Politiska ställningstaganden	7
Natur	9
Bebyggelseområde	12
Skydd av natur/bebyggelse	12
Offentlig och kommersiell service	14
Trafik	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	15
Detaljplanen	17
Grundläggande tanke om arkitektonisk utformning	17
Bebyggelse	18
Naturvärden	19
Trafik	20
Teknisk försörjning	20
Hälsa och säkerhet	21
Konsekvenser	22
Miljökonsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser	23
Sociala konsekvenser	23
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Tekniska frågor	25
Fastighetsrättsligt	26

Inledning

Syfte och huvuddrag



Geografisk placering av planområde

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av friliggande en- och tvåbostadshus, radhus och parhus.

Köpings kommun växer och med det efterfrågan på byggklara tomter. Bebyggelsen planeras i direkt anslutning till tätorten. Den omgivande naturmiljön erbjuder höga naturvärden vilket gör att bostadsområdet har goda möjligheter att erbjuda en trivsamt boendemiljö samtidigt som närheten till Köpings kommuns service finns nära till hands.

Planändringens syfte

Ändringen av detaljplan för Västra Sömsta syftar till att justera bestämmelser om bebyggandets omfattning när det gäller nockhöjd, byggnadshöjd och takvinkel för att underlätta tolkning vid bygglovsprövning och bättre möjliggöra detaljplanens syfte. Ändringen innebär även att bestämmelse om största fastighetsstorlek tas bort.

Läs mer om planändringen på sida 4, 5, 8, 19 och 24.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, Sweco, 2017-12-13, rev. 2018-05-25
- Samrådsredogörelse 2018-05-29
- Granskningsutlåtande 2018-10-11
- Bedömning om betydande miljöpåverkan 2019-09-16
- Samrådsredogörelse 2020-01-27
- Granskningsutlåtande 2020-02-24

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet. De finns på Köpings kommuns webbplats www.koping.se/kommunens-planarbete/detaljplaner och förvaras på stadsarkitektkontoret.

- Naturvärdesinventering, Calluna, 2013-11-25
- Naturvärdesinventering, Sweco, 2016-09-19
- Riskutredning, Sweco, 2016-10-14
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, 2017-01-20
- Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns, 2017-10-06
- Fördjupad dagvattenutredning, Tyréns, 2017-12-19, rev. 2018-06-15
- Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik AB, 2018-02-27

Illustrationer är om inget annat anges gjorda av Sofie Clefberg och Susanne Nilzon.

Medverkande

Stadsarkitektkontoret	Plan, bygg- och markfrågor
Miljökontoret	Miljöfrågor
Tekniska kontoret	Gata-, park- och VA-frågor

Revideringar efter samråd

Detaljplan för Västra Sömsta har varit ute på samråd från 2017-12-20 till 2018-01-31. Stadsarkitektkontoret har efter sammanställande av inkomna synpunkter arbetat vidare med förslaget.

Ändringar i plankartan

Gatan från Brunnavägen har fått en förändrad dragning in till bostadsområdet för att gatunätet ska få en mer lantlig karaktär anpassat till landskapet och för att rymma fler tomter samt för att ge fastighet Sömsta 2:7 tillgänglighet till allmän gata.

Gator inne på området har justerats för att skapa siktlinjer mot naturmark och för att bättre kunna anpassa tomter efter dagvattenhantering och givna säkerhetsavstånd (se planförslag, hälsa och säkerhet). Utformning och placering av tomter har bearbetats vidare så att hänsyn tagits till utrymmesbehov för kombination av boendeformer som friliggande en- till tvåbostadshus, radhus och parhus.

Bestämmelser om utformning på bebyggelse har justerats för att skapa två olika karaktärsdrag i området.

Större hänsyn har tagits till naturområden inom planområdet. Dels har natursläpp skapats mellan tomter och dels har del av ängsmark och lövskog lämnats för att främja biologisk mångfald.

Lekplats har flyttats intill befintliga ekar och åkerholme i planområdet.

Planen möjliggör för ca 23 radhus, 5 parhus (10 bostadsenheter) och 30 friliggande en- till tvåbostadshus.

Ändringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen har ändrats i de avseenden samrådsyttranden inneburit ändringar eller förtydliganden.

Revideringar efter samråd om planändringen

Planändringen har varit ute på samråd mellan 7 november 2019 och 21 november 2019. Under samrådet framfördes synpunkten att bestämmelsen om största fastighetsstorlek riskerar att begränsa möjligheten att stycka av fastigheter på ett ändamålsenligt sätt.

Den revidering som föreslås nedan bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte och kunna genomföras i samband med planändringen.

Ändringar i plankartan

Bestämmelse om största fastighetsstorlek, d₄, tas bort.

Detta innebär att detaljplanens östra innerkvarter kan avyttras till en exploatör som på ett flexibelt sätt och efter vad marknaden efterfrågar kan uppföra bostäder, till exempel parhus i bostadsrätts- eller hyresrättsform, belägna på samma fastighet.

Ändringar i planbeskrivningen

Beskrivningen om vad planändringen omfattar har reviderats.

Revideringar efter granskning

Detaljplan för Västra Sömsta har varit ute på granskning från 2018-06-27 till 2018-08-06. Stadsarkitektkontoret har efter sammanställande av inkomna synpunkter gjort små justeringar.

Ändringar i plankartan

I plankartan har en mindre justering gjorts gällande fastighetsgräns för att skapa bättre förhållanden för befintliga fastighetsägare inom planområdet. För samtliga berörda av justeringar av fastighetsgräns finns skriftligt godkännande.

Ändringar i planbeskrivningen

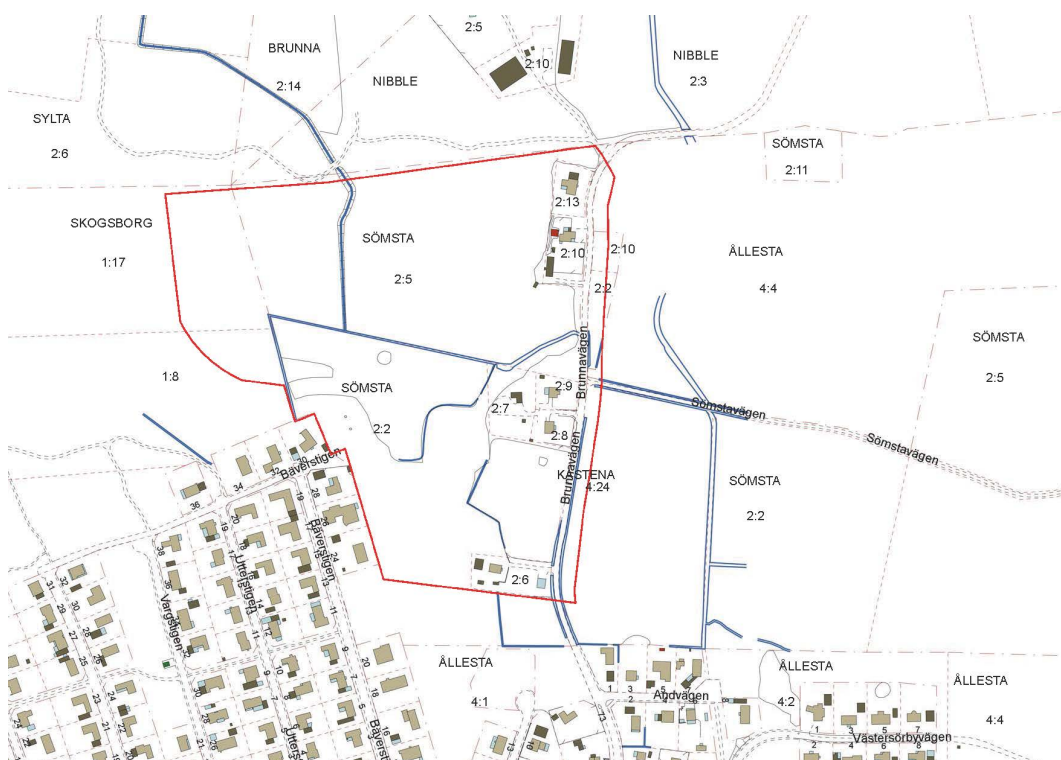
Planbeskrivningen har kompletterats med text om räddningsingripande, ekonomiska- och sociala konsekvenser. Fastighetsrättsliga förhållanden har förtydligats.

Förutsättningar

Plandata

Läge och areal

Planområdet Västra Sömsta ligger i Köpings tätorts nordöstra utkant, ca 2,5 km från Köpings centrum. Området avgränsas av Johannisdalsskogen i norr och väster och av Brunnavägen i öster samt naturmark och norra delen av Skogsborgs bostadsområde i söder. Planområdet omfattar ca 11 hektar.



Planområde i rött

Markägoförhållande

Innanför planområdet äger Köpings kommun SÖMSTA 2:2, 2:5, SKOGBORG 1:8, 1:17 och KASTENA 4:24. Fastigheterna SÖMSTA 2:6–2:10 och 2:13 samt ÄLLESTA 4:4 ägs av privatpersoner.

Politiska ställningstaganden

Målstyrning

I ett av Köpings kommuns fyra delmål 2013 – 2019, hållbar samhällsplanering, skrivs att Köpings kommun ska värna viktiga miljö- och naturvärden och rekreationsområden ska vårdas och utvecklas. Köpings kommun ska erbjuda attraktiva och bra bostäder i goda boendemiljöer.

Översiktsplan

Köpings kommuns översiktsplan, antagen 2012-09-24, pekar ut området som lämpligt för småhusbebyggelse.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Övriga planer och beslut

Byggnadsnämnden gav 2006-02-22 stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för att pröva förutsättningar för exploatering i Västra Sömsta. Planprogrammet ställdes ut för samråd 2011 efter att planarbetet legat vilande under 2008 och 2009 års lågkonjunktur.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände planprogrammet för Västra Sömsta 2012-01-31 (KS au § 21) samt gav stadsarkitektkontoret i uppdrag att fortsätta planarbetet. 2014-05-06 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att för närvarande avbryta arbetet med Västra Sömsta då en naturvärdesinventering som gjorts visade på höga naturvärden i området. (KS au § 136).

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2015-04-21 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att återuppta arbetet med Västra Sömsta (KS au § 129). Stadsarkitektkontoret tog fram två exploateringsalternativ.

2015-10-13 tog Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut om fortsatt inriktning på arbetet med alternativet 24+3 tomter (KS au § 240). 2015-10-27 togs ett nytt beslut om en fortsatt inriktning på arbetet med alternativet 41+3 tomter (KS au § 265).

För att detaljplanen skulle kunna handläggas med det nya utökade förfarandet som trädde i kraft i och med en lagändring 2015 togs ett beslut 2017-01-24 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Västra Sömsta (KS au § 21).

Bedömning om miljöpåverkan

Stadsarkitektkontoret har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning till att genomförande av detaljplanen kan antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. För beskrivning om bedömningen se under avsnitt konsekvenser miljö. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför upprättats enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Efter ytterligare samråd om avgränsning fastställdes att miljökonsekvensbeskrivningen bör behandla befintlig häst- och billackeringsverksamhet belägna ca 70 meter från planområdet och den påverkan på stads- och landskapsbilden som exploateringen ger upphov till. Naturvärden ska utredas grundligt och miljö kvalitetsnormer ska beskrivas.

Detaljplaneändring

I maj månad 2019 tog samhällsbyggnadschef beslut om planuppdrag för ändring av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplaneändringen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan som kräver en strategisk miljöbedömning. Bedömningen är att ändringen är av en sådan karaktär och ringa omfattning att några negativa effekter på miljön inte kommer att uppstå.

Natur

Vegetation och terräng

Planområdet innefattar ett område i den sydöstra delen av Johannisdalskogen som domineras av barrblandskog. Även ängsmark finns i mitten av området och i den sydöstra delen finns ett område med brukad åkermark. Genom området från norr till öster och från väster till öster går diken. Från Brunnavägen i planområdets östra del höjs marken varierat topografiskt mot Johannisdalsskogen i väster som ligger högre än planområdet.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering gjordes 2012 i planområdet och Johannisdalsskogen där 12 värdefulla områden, märkt 1 till 12, pekades ut varav fem stycken, 7 – 11, ligger inom eller strax intill planområdet. Av de fem klassades fyra som *visst naturvärde*, och ett som *påtagligt naturvärde*.

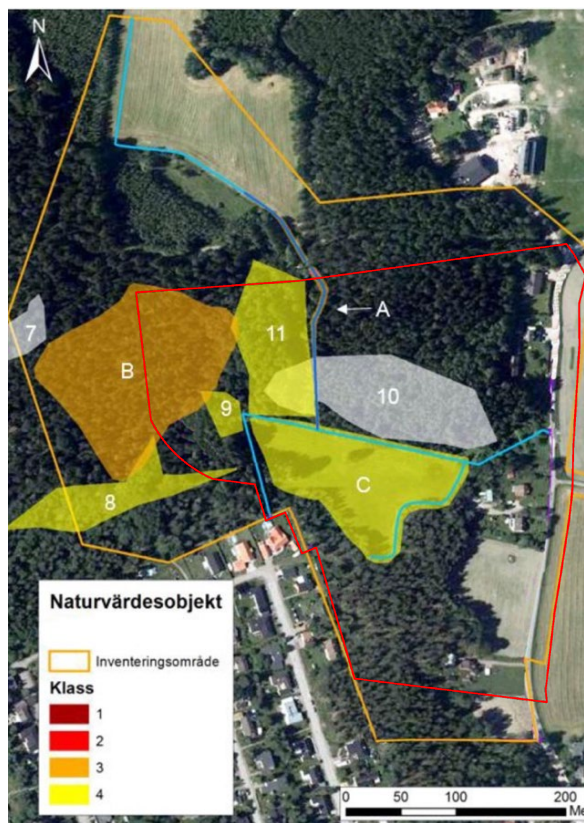
Området med påtagligt naturvärde, nr 10, beskrivs som en triviallövskog med en blandning av björk, asp, ek och sälg. Där påfanns även buskskikt och fåltskikt med inslag av vårärt, gökärt och viol. Enligt uppgift skulle nattviol förekomma men påträffades inte vid inventeringstillfället.

Efter att tid hade passerat och planarbetet återupptagits gjordes en ny inventering 2016 efter då gällande SIS-standard. Den nya inventeringen utgår från tidigare gjord inventering och kompletterar den efter gällande förhållanden i naturen.

Tidigare områden 7 och 10 bedöms till skillnad från tidigare inventering ha låga naturvärden på grund av brist på asp, sälg och på död ved. Tre nya områden tillkommer märkta A – C.

Område 8 och 9 – Alkärr, uppvisade typiska arter för biotopen men var vid inventeringstillfället uttorkade. De bedöms ha viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

Område 11 – Triviallövskog, lövblandskog i delvis fuktig miljö, troligen på grund av det närliggande diket. Fynd av vanlig groda kan tyda på att området utgör en livsmiljö för groddjur.



Karta från naturvärdesinventering genomförd 2016. Naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet har märkts ut och klassats från röd till gul där rött står för högsta naturvärde och gult för visst naturvärde. Grått står för lågt naturvärde. Tillagd planområdesgräns i rött.

Område A – Dike, troligen permanent vattenförande bedöms som positivt för omkringliggande naturmiljö.

Område B – Blandbarrskog, med angrepp från granbarkborre ger goda förutsättningar för biologisk mångfald.

Område C – Ängsmark, biotop som skapar livsmiljöer för flora och fauna. På ängen finns en av planområdets två åkerholmar med moränblock, lövträd och barrväxt bland annat björk, sälg, tall och en.

Geoteknik

Markens beskaffenhet

Tyréns har gjort en översiktlig geoteknisk utredning för att bedöma byggbarheten i området.

Området är något kuperat med enstaka höjdparter. De ytliga jordlagren i det undersökta området består av morän, lera och berg i dagen.

Överst ligger ett tunt matjordslager av humushaltig lera, under denna följer en torrskorpelera av varierande mäktighet om 0,5 till 2 meter. Sedan följer fast lagrad friktionsjord och morän tills stopp mot berg eller förmodat berg nås på varierande djup mellan 3 till 11 meter. I enstaka punkter återfinns ett lager av lera eller siltig lera överlagrande friktionsjorden och moränen.

Stabilitet

Området är endast något kuperat, någon stabilitetsrisk föreligger inte.

Sättningsförhållanden

Jordarna generellt i detta område bedöms inte vara sättningsbenägna, dock kan lager av lösa leror förekomma lokalt inom området.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattnets nivå varierar naturligt med årstid och nederbörd. Undersökningar gjorda visar på att grundvattenytan ligger högt i området, och har uppmätts till 0,4 meter under markytan.

Dagvatten

En fördjupad dagvattenutredning gjord av Tyréns redovisar att den naturliga avrinningen i planområdets södra del sker söderut via diken och ett alkärr för att ansluta befintligt bostadsområde i Skogsborg. Planområdets norra del avvattnas österut genom avskärande diken kring åkermarken och via en branddamm.



Befintlig avrinning och avvattning från planområdet



Del av Sömsta och Sylta dikningsföretag

I den norra delen av planområdet finns markavvattningsföretaget Sylta df, 1925 och inom odlingsmarken öster om Brunnavägen finns ett dikessystem tillhörande Sömsta df, dit vatten från planområdet leds i dagsläget via en kulvert under åkermarken öster om Brunnavägen. Båda företagen har inrättats med syfte att torrlägga odlingsmarker.

Infiltrationskapaciteten i förekommande lerjordar är generellt låg. Tillsammans med de höga grundvattennivåerna innebär det att förutsättningarna för infiltration bedöms som mycket dåliga inom området.

Radon

Markradonhalten kan variera inom detaljplaneområdet.

Rekreation

Johannisdalskogen är en populär friluftsskog genomkorsad av stigar och motionsspår som används flitigt. Inom planområdet finns stigar men inte motionsspår.

Landskapsbild

Området för den planerade bebyggelsen är idag beläget i landsbygdsmiljö. Landskapsbildens kan beskrivas som ett mosaiklandskap med inslag av odlad och öppen mark och mindre skogsbeklädda moränkullar. Bebyggelsen präglas av hus glest placerade längs gamla by- och landsvägar.

Bebyggelseområde

Stadsbild/bebyggelse

Den större delen av planområdet är obebyggt. Befintlig bebyggelse längs med Brunnavägen består av småskalig gles bebyggelse med lantlig karaktär. Befintligt bostadsområde i Skogsborg söder om planområdet, i folkmun kallat *Stigarna*, byggdes under 1960-talet och består av 1-2 våningar friliggande en- tvåbostadshus uppförda med tegelfasad och svart tak.

Skydd av natur/bebyggelse

Naturskydd

Artskydd

Vid naturvärdesinventeringen utförd av Sweco påfanns en vanlig groda i område 11 väster om det nord-sydgående diket. Samtliga groddjursarter i Sverige är fridlysta enligt 6 § artskyddsförordningen. Inom det planerade bebyggelseområdet finns inga vattensamlingar som kan tjäna som fortplantningslokaler för groddjur. Vanlig groda har inte någon skyddad livsmiljö men möjligheten finns att den fuktiga miljön intill diket utgör ett bra födosöksområde.

Nattviol har tidigare setts efter skogsbrynet i kanten av den norra delen av ängsmarken, område 10. Den växer i ängar och öppna skogsmarker och är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen.

Ekarna, i område 10, är i sig inte sett som skyddsvärda träd men om ekar tillåts bli gamla och grova kan de få en stor betydelse för bevarandet av biologisk mångfald. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för och eken är det trädslag som hyser flest arter.



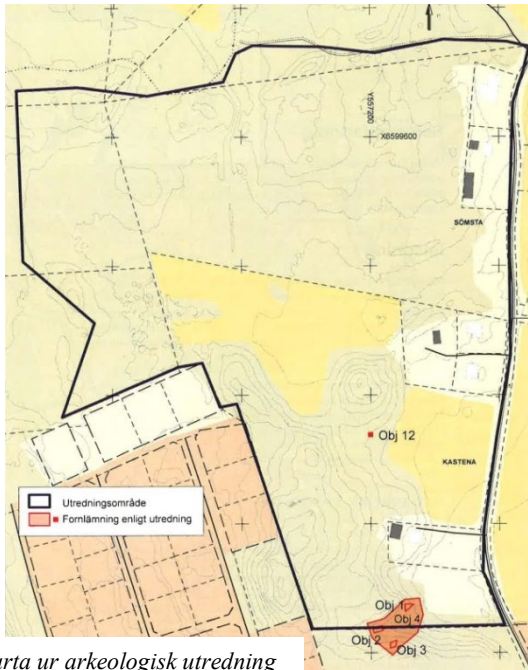
Två befinnliga ekar. Foto stadsarkitektkontoret

Biotopskydd

Åkerholmen, i område C, och diken är skyddade som biotopskyddsområde enligt förordning om områdesskydd (1998:1252). Även ängar är skyddsvärda biotoper. Samtliga objekt utgör områden som med sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för många olika djur- och växtarter.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts av Arkeologerna. Objekt 12 på kartan nedan utgör en *hård*. Härden var ensamliggande och inget framkom i omkringliggande schakt som indikerade en större förhistorisk boplats. Hänsyn till denna behöver inte tas i planarbetet enligt Länsstyrelsen.



Karta ur arkeologisk utredning

I utredningsområdets södra del, objekt 1-4 på kartan identifierades en *lägenhetsbebyggelse* bestående av en husgrund, en uthusgrund och rester från en jordkällare. Husgrunderna har belägg på kartmaterial från 1798, vilket ger dem status som fornlämning. För att husgrunderna ska kunna bevaras och skyddas från framtida bebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen att en skyddszon på ca 20 - 30 m är lämpligt. Planområdesgränsen har flyttats så att objekt 1-4 inte ligger inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Det finns 6 förskolor i Elund och Skogsborg samtliga med avstånd på mellan 1-2 km.

Till Elundskolan för årskurs F-6 är det drygt 1 km.

Till Högstadieskolan Karlbergsskolan är det ca 2,5 km.

Hälsa- och sjukvård

Avståndet till Västmanlands sjukhus Köping och vårdcentralen Ullvi – Tuna är ca 3 km.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- eller cykelvägar inom planområdet. En cykelväg slutar idag vid Östanåsgatan innan Brunnavägen tar vid. I Johannisdalskogen intill planområdet finns upptrampade stigar och promenadstråk.

Kollektivtrafik

Köpings kommun har i dagsläget ingen stadsbusstrafik utan erbjuder enbart länstrafik via buss och tåg. Avstånd till Köpings tågstation är ca 3 km. För transport i Köpings tätort finns en flexlinje.

Gator och trafik.

Brunnavägen angör öster om planområdet och befintliga fastigheter längs vägen har sina in/utfarter från Brunnavägen.

Teknisk försörjning

VA

VA-anslutning kan ske från befintligt ledningsnät vid Brunnavägen.

Fjärrvärme

Närmast anslutning för fjärrvärme finns i korsningen Hagavägen Östanåsgatan.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker idag vid varje fastighet. Vid Återbruket på Himmetavägen 2 kan man lämna sorterade förpackningar och tidningar samt sorterat grovavfall från hushållen. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns på parkeringen vid Coop Nära på Östanåsgatan. Avståndet är ca 1,5 km.

EI

Befintligt elnät finns längs med Brunnavägen.

Hälsa och säkerhet

Enligt Plan-och bygglagen 2 kap. 5,6 §§ (2010:900) ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för sitt ändamål och utformas med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet, möjlighet att förebygga vatten- och luftföroreningar och bullerstörningar och möjlighet att förebygga risk för olyckor och översvämningar.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Avrinning sker via dikessystem och ledningsnät till Norsabäcken som är belägen knappt två km öster om området. Norsabäcken mynnar i sin tur ut i Mälaren längre söderut.

Det aktuella området ingår inte idag i kommunalt verksamhetsområde (VO) för dagvatten. Ett VO ska inrättas om det finns behov i ett större sammanhang för skydd av människors hälsa och för miljön enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412).

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).

Luftkvalitet

Ca 70 meter från planområdesgränsen finns en lackeringsverksamhet. Företaget lagar krock-, plåt- och lackskador på bilar. Verksamheten bedrivs vardagar mellan 07-16. Vid lackering används i huvudsak vattenbaserade färger. Inga planer finns i dagsläget på att utöka verksamheten. I boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5) anges 100 meter som riktvärde för skyddsavstånd för bilverkstäder med lackering.

Intill lackeringsverksamheten ligger även en hästverksamhet. Verksamheten består av seminestation, egen avel samt utbildning. Verksamheten har idag tillstånd enligt djurskyddslagen för hållning upp till 10 hästar samt för förvaring av foder

till fem hästar. Verksamheten använder sig främst av de uppmärkta ridstigar som finns i närområdet. Planer finns eventuellt på att utöka verksamheten. Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning (2011:6) anger inga specificerade skyddsavstånd. Verksamhetens djurhållning och omfattning måste beaktas. I fall med hästallergen anges att halter snabbt sjunker med avstånd till hästar och att efter 50 – 100 meter är halterna under detektionsgränsen.

Buller

En bullerutredning har gjorts av Brekke & Strand för att utreda bullernivåer dels från Brunnavägen och dels från befintlig åkeriverksamhet på fastighet Sömsta 2:7. Verksamheten har en uppställningsplats och garage med plats för två lastbilar. Störningar kan förekomma i form av ljus från strålkastare och ljud vid ankomst och avfärd med lastbil. Inga planer finns i dagsläget på att utöka verksamheten.

Trafikbullerberäkningar visar att ljudnivån vid fasader på nya bostäder inte överstiger ekvivalent riktvärde 60 dBA. Vid befintliga bostäder i norra delen av planområdet uppnår värdet mellan 55 - 60 dBA, normalt anges 65 dBA som den åtgärdsnivå som kan tillämpas för äldre befintlig miljö. Industribuller från verksamhet bedöms inte överstiga ekvivalent riktvärde 50 dBA på dagtid och 45 dBA på nattetid.

Översvämning

Risk för översvämning i planområdet är låg.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att det har förekommit någon verksamhet i området som kan ha förorenat marken.

Detaljplanen

Grundläggande tanke om arkitektonisk utformning

Stadsarkitektkontoret anser att det är viktigt att de hus som byggs bidrar till att skapa ett bostadsområde som många generationer kan trivas i under en lång tid framöver. Att finna en balans mellan att tillgodose varje individs egna drömmar och det bostadsområde som Köpings kommun och dess kommande generationer ska ärvä och uppskatta är en målsättning.

För att knyta an till den befintliga landskapsbilden med hus längs en gammal landsväg omgivna av natur i form av öppen mark och skog har inspiration hämtats från äldre bygator med y-korsningar och hus placerade i klunga med natur inpå och mellan tomter.



Illustration över planområdet

Gata från Brunnavägen in till bostadsområdet dras runt skogskullen förbi fastighet Sömsta 2:7 på ett traditionellt lantligt vis för att den befintliga och nya bebyggelsen ska anknyta till varandra.

Ett flertal natursläpp har planerats in mellan fastigheter för att göra natur mer tillgänglig från samtliga fastigheter i området och för att förstärka karaktären av hus längs bygata med natur mellan tomter.

Gator inne på området har vinklats på ett sätt som skapar siktlinjer mot naturmark. Plats för lekpark möjliggörs intill befintliga ekar och åkerholme.

Bebyggelse

En uppdelning har gjorts i karaktärsdrag mellan bebyggelse i närhet till Brunnavägen och bebyggelse placerad intill Johannisdalsskogen. Utformning av bebyggelse i närhet av Brunnavägen ska uppföras i lantlig karaktär så att den passar väl in med befintlig bebyggelse och landskapsbild. Utformning av bebyggelse placerad intill Johannisdalsskogen ska anpassas för att passa in med omkringliggande naturmiljö med skogen som fond.



Illustration, vy från Brunnagatan



Illustration, vy mot Johannisdalsskogen

Ändring av detaljplan

Ändringen av detaljplanen innebär att reglering av bebyggelsens omfattning i form av högsta byggnadshöjd ändras till högsta nockhöjd. Syftet är att tydliggöra höjdbestämmelsen och underlätta prövning i samband med bygglov samt anpassa nockhöjden till de tvåvåningshus som finns hos marknadens husleverantörer.

Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. För en byggnad med pulpettak är det takkonstruktionens högsta punkt som är nock.

Ändringen av detaljplan innebär även att bestämmelsen om största fastighetsstorlek tas bort, med syfte att skapa en mer flexibel detaljplan och möjliggöra för till exempel parhus i bostadsrätts- eller hyresrättsform, belägna på samma fastighet.

Naturvärden

Del av område C och 10 (se avsnitt Naturvärdesinventering) har uteslutits som tomtmark för att gynna en biologisk mångfald. Områdena inhyser ängsmark med en åkerholme, lövskog med ett par ekar och ett dike. Det område som enligt tidigare uppgifter, även om de inte påträffats vid någon av de utförda inventeringarna, innehåller Nattviol har lämnats som naturmark. Målsättning är att låta den del av diket som går mellan ängen och lövskogsbrynet vara öppet och tillsammans med äng och lövskog utgöra ett parklandskap.



Illustration, naturområden att bevara

Naturmark inom planområdet ska, efter nödvändig avverkning av skog på grund av randeffekters risk för stormfällningar, skyddas och bevaras genom exploateringen.

Trafik

I samband med ett genomförande av detaljplanen avser kommunen bygga ut gång- och cykelväg längs med Brunnavägens västra sida. Det innebär att Brunnavägen breddas österut för att skapa plats för gång- och cykeltrafik. Den blir därmed en förlängning av den gång- och cykelväg som idag går längs med Östanåsgatan. Västra Sömsta ska även förbindas med området *Stigarna* med gång- och cykelväg.

En ny gata ansluter området till Brunnavägen. Gatan från Brunnavägen fram till första vägkorsningen inne i bostadsområdet utformas med separat gång- och cykelväg. Gatorna inne i området utformas som villagator som manar till låga hastigheter. Tillåten hastighet till och i området blir 30 km/h.

Parkering för de nya bostäderna ska ordnas på kvartersmark. För friliggande småhus (ej parhus) bör finnas två parkeringar per fastighet och för radhus och parhus bör finnas en parkering per bostadsenhet.

Teknisk försörjning

VA

Området kommer att anslutas till kommunalt VA.

EI

Plats för anläggning för ny nätstation möjliggörs inom planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme kommer inte att anslutas till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten, avloppsvatten från detaljplanelagt område, leds via ett dagvattensystem bestående av ledningar i gata samt vid 100-års regn tre fördröjningsdammar.

Naturvatten som rinner genom planområdet från norr till öster avvattnas genom befintliga diken. Två nya diken tillkommer, väster om planområdet och öster om ny bebyggelse vilka leder till befintligt avvattningsdike.

Den norra delen av det befintliga avvattningsdiket kommer att kulverteras. Detta dels för att diket är djupt och brett vilket är osäkert för barn och dels för att naturvattnet behöver ledas under ny gata. Genom att diket norr om planområdet kulverteras sker en strypning av naturvattnet vid höga flöden vilket leder till en fördröjning av naturvattnet innan det når planområdet.

Diken kommer att behöva kulverters under ny gata på ytterligare två ställen. Dragning av ny gata är nödvändig för tillgänglighet till planområdet. På två ställen i planområdet behöver befintliga avrinningsdiken ledas om och ingå i dagvattensystemet eller befintligt avvattningsdike.



Illustration, hantering av dagvatten

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Utifrån att exploateringsområdet utgörs av bostadshus, områdets storlek är begränsad och att området kommer att anslutas till kommunalt VA bedöms inte miljö kvalitetsnormerna i nedströms recipienter påverkas negativt. Åtgärder för att fördröja ökade flöden från exploateringen ger dessutom en möjlighet till reducering av föroreningar och näringsämnen. Länsstyrelsen har i samband med tidigare detaljplanarbeten i Köping kommunicerat önskemål om att minska näringsbelastningen på Mälmarviken med hjälp av våtmarker vid jordbruksområden inom avrinningsområden. Köpings kommun ser positivt på den frågan och utreder möjligheten parallellt. Anläggande av våtmark sker inte inom ramen för aktuellt detaljplanearbete.

Luftkvalitet

För att minimera besvär med doft och risk för spridning av hästallergen lämnas ett skyddsavstånd till verksamheten på ca 100 meter och en skogsridå bibehålls mellan verksamheten och planområdet.

Buller

Ljud från åkeriverksamhet är svårt att beräkna exakt och risk för störning från ljud finns. En möjlig utökning bör även beaktas. Skyddsavstånd på minst 30 meter lämnas mot nya bostäder.

För att kunna hantera eventuellt framtida trafikbuller som kan komma med en ökning av trafikflöden avsätts plats för bullerplank längs Brunnvägens västra sida om behovet av ett sådant skulle behövas i framtiden.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Bedömning om miljöpåverkan

Detaljplaner ska enligt 6 kap. miljöbalken bedömas ifall planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En bedömning görs inledningsvis för att avgöra om konsekvenser i miljön antas bli betydande och därmed behöver utredas och beskrivas.

En inledande undersökning har gjorts av stadsarkitektkontoret i samverkan med Miljökontoret där bedömningen har gjorts att ett genomförande av planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning (Dnr 402-924-17) varvid beslut tagits att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Bedömningen grundar sig på hänsyn till områdets geografiska omfattning, att åkermark och skogsmark ska tas i anspråk för bostadsändamål, att ett stort område ska bli hårdgjord yta och att trafikmängderna kommer att öka.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms genomförandet av planen sammantaget påverka naturvärdena i området både lite positivt och lite negativt.

Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser vad gäller; naturmiljöer då åtgärder som exempelvis röjning av sly kan gynna den biologiska mångfalden, rekreativa värden på grund av ökad tillgänglighet till Johannisdalskogen.

Detaljplanen bedöms få negativa konsekvenser vad gäller; naturmiljöer då naturvärden helt eller delvis försvinner, jordbruksmark då hela jordbruksmarken tas i anspråk, spridning av en viss del föroreningar från planområdet med dagvatten, risk för bullerstörningar vid en framtida ökning av trafik förbi planområdet, luftkvalitet på grund av vedeldning i området och bilresor till och från området, landskapsbilden då området blir en del av staden.

Naturvärden

Utpekade naturvärdesobjekt inom planområdet bedöms inte hysa några högre naturvärden, dock kommer samtliga objekt inom planområdet att helt eller delvis försvinna eller påverkas. En avvägning mellan vilken sorts mark som ska tas i anspråk för bebyggelse måste alltid göras. Bostadsbrist råder i kommunen varför det är viktigt för Köping att kunna förverkliga översiktsplanens intentioner om bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig infrastruktur.

I samband med exploatering är det av största vikt att bebyggelsen håller en hög kvalitet och kan erbjuda goda och hållbara bostäder med attraktiva närmiljöer i många år framöver.

Vid ett anspråkstagande av ängsmarken påverkas flora och fauna negativt. I detaljplanen har del av ängsmarken och del av lövskog därför lämnats för att delvis bevara spridningsvägar för flora och fauna vilket främjar biologisk mångfald. Ny bebyggelse i området medför nya gångvägar och passager in till

Johannisdalsskogen. Detta kan, genom ökat slitage, ge upphov till indirekta negativa effekter på flora och fauna.

För att hantera naturvatten och samtidigt skapa en trygg miljö för barn behöver den del av diket som är djup och brant kulverteras. Detta påverkar triviallövskogen vars naturvärden knyts till intilliggande fuktiga miljö som fås genom diket. Exploateringen i den delen av skogen kan även störa groddjur som kan ha området som födosöksområde. Groddjurs levnadsvillkor kan dock gynnas av att småhustomter byggs då sly röjs med följderna ökat ljusinsläpp.

Ytterligare en följd som fås av att kulvertera den norra delen av diket är att naturvattenflödet stryps vid höga vattenflöden norr om planområdet. På så vis sker en fördröjning redan innan det fortsätter nedströms vilket har en positiv inverkan på VA-ledningsnätet nedströms även söder om planområdet.

Med detaljplanen möjliggörs ny bebyggelse för bostäder i ett område där befintlig infrastruktur kan nyttjas och där närliggande naturmiljö bidrar till att skapa mervärde för de som önskar bo med närhet både till samhällsservice och till natur.

Ekonomiska konsekvenser

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

Fastighetsbildning

Planens genomförande förutsätter fastighetsreglering och avstyckning som bekostas av kommunen.

Avgifter

Arbetet med detaljplanen bekostas i bygglovskedet. Avgifter ska regleras efter i kommunen antagen taxa och betalas av fastighetsägaren.

Avgifter för anslutning till vatten och avlopp och el betalas av fastighetsägaren och kommer att tas ut enligt gällande taxor.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Centralt i planområdet möjliggörs för en lekplats. Området förbinds med intilliggande bostadsområde med gång- och cykelväg. Johannisdalsskogen erbjuder goda möjligheter till lek och till att vara nära både djur och natur under årstidsväxlingar.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i Köpings tätorts utkant, där stad övergår till landsbygd. Avståndet är ca 2,5 km till centrala Köping som med cykel tar ca 10 minuter. Området har en del topografiska nivåskillnader men samtliga tomter kan ordna uppfart och bostadshus i nivå med gata. Planen möjliggör olika boendeformer i

olika prisnivåer i form av friliggande en- tvåbostadshus, radhus och parhus. Inom planområdet planeras inte någon skolverksamhet eller handel vilket kräver transport till något av de närliggande områdena.

Hälsa

I och med att nya bostäder byggs i anslutning till skog med rekreativa värden så skapas fler möjliga vägar in till skogen. Områdets direkta närhet till skogen förenklar för de som bor där att vistas i naturmark.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Ändringen av detaljplanens reglering av bebyggelsens omfattning i form av högsta byggnadshöjd till högsta nockhöjd, eller borttagandet av bestämmelsen om största fastighetsstorlek, förändrar inte bedömningen av detaljplanens konsekvenser, som redogjorts för ovan.

Anpassningen av nockhöjden till de tvåvåningshus som finns hos marknadens husleverantörer innebär att något högre byggnadshöjder/nockhöjder kan tillåtas. Detta ger en mer flexibel detaljplan samtidigt som detaljplanens grundläggande arkitektoniska tankar kvarstår.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Projektering 2019

Utbyggnad VA och gata 2020

Försäljning av tomter 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen, detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Köpings kommun ansvarar för att ansluta området till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennätet samt sköta framtida drift.

Köpings kommun ansvarar för iordningställande och framtida drift av allmän platsmark.

Mälarenergi ansvarar för att ansluta området till elnät.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av kvartersmark och av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset).

Fastighetsbildning initieras av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen ska stå som huvudman för allmän platsmark och för vatten- och avloppsledningar.

Tekniska frågor

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Köpings kommuns renhållningsordning. Avfall kan samlas in från respektive fastighetsgräns eller i någon form av gemensamhetsanläggning. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Hämtningsplats för avfall ordnas inom kvartersmark. För anvisningar och de senaste råden om avfallshantering i Köpings kommun bör dialog ske med renhållningsansvarig.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader kan ske på plintar eller platta på mark. Husen bör förses med fullgod dränering då grundvattnet periodvis kan stå nära markytan. Grundkonstruktionen skall utföras tjälsäkert.

Vid exploatering ska naturmarken inom planområdet (se karta under detaljplanen, naturvärden) så långt det är möjligt skyddas från exempelvis körskador och tillfälliga upplag så att den naturliga vegetationen bevaras.

Räddningsingripanden

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med Räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

Fastighetsrättsligt

Nybildning och förändringar av fastighetsindelning ska ske genom avstyckning och fastighetsreglering. Befintliga dikningsföretag ska tillsvidare fortlöpa.

Servitut

Befintliga servitut på fastighet Sömsta 2:10 och 2:13 kommer att upphävas.

Befintligt servitut på marksamfällighet S:2 behöver omprövas för den del som utgör allmän platsmark i form av gata.

Ledningsrätt

Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av vederbörande ledningshavare.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Sömsta (GA:1) på fastighet Sömsta 2:10 kommer att upphävas.

Samfällighet

Marksamfällighet Sömsta S:2 berörs av omprövning. Del av Sömsta S:2 ska regleras till kommunal gatufastighet.

Fastighetsindelning

Konsekvenser för fastigheten Allesta 4:4

Fastigheten är privatägd och berörs av inlösen. Del av Allesta 4:4 ska fastighetsregleras till kommunal gatufastighet.

Konsekvenser för fastigheten Sömsta 2:10

Fastigheten är privatägd och berörs av inlösen. Del av Sömsta 2:10 ska fastighetsregleras till kommunal gatufastighet.

Konsekvenser för fastigheten Sömsta 2:5

Fastigheten ägs av kommunen och berörs av överlåtande. Del av Sömsta 2:5 ska fastighetsregleras till Sömsta 2:10.

Konsekvenser för fastigheten Kastena 4:24

Fastigheten ägs av kommunen. Del av Kastena 4:24 ska regleras till kommunal gatufastighet.

Konsekvenser för fastigheterna Skogsborg 1:17 och 1:8, Sömsta 2:2 och 2:5

Fastigheterna ägs av kommunen och kommer att beröras av avstyckning.

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

STADSARKITEKTKONTORET

Anita Iversen
Planchef

Susanne Nilzon
Planarkitekt

Lagakrafthandling för ändring av detaljplan upprättad av
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Lina Gozzi
Plankonsult