

# Detaljplan för del av Lingonet 3 och 4

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Handlingar	3
Medverkande	3
<b>Förutsättningar</b>	<b>3</b>
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Befintliga förhållanden	5
Bebyggelseområde	6
Skydd av natur/bebyggelse	7
Offentlig och kommersiell service	7
Trafik	8
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet	9
<b>Planförslag</b>	<b>10</b>
<b>Konsekvenser</b>	<b>15</b>
Miljökonsekvenser	15
Sociala konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	16
<b>Genomförande</b>	<b>16</b>
Organisatoriska frågor	16
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Fastighetsrättsligt	17

# Inledning

## Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att förtäta Köpings tätort med byggnation av flerbostadshus med ca 40 lägenheter samt att tillåta handel i bottenvåning på befintligt bostadshus. Befintlig handelsbyggnad planeras att rivas. Planen möjliggör även för infrastrukturlösningar.

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

## Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar: Trafikbullerutredning

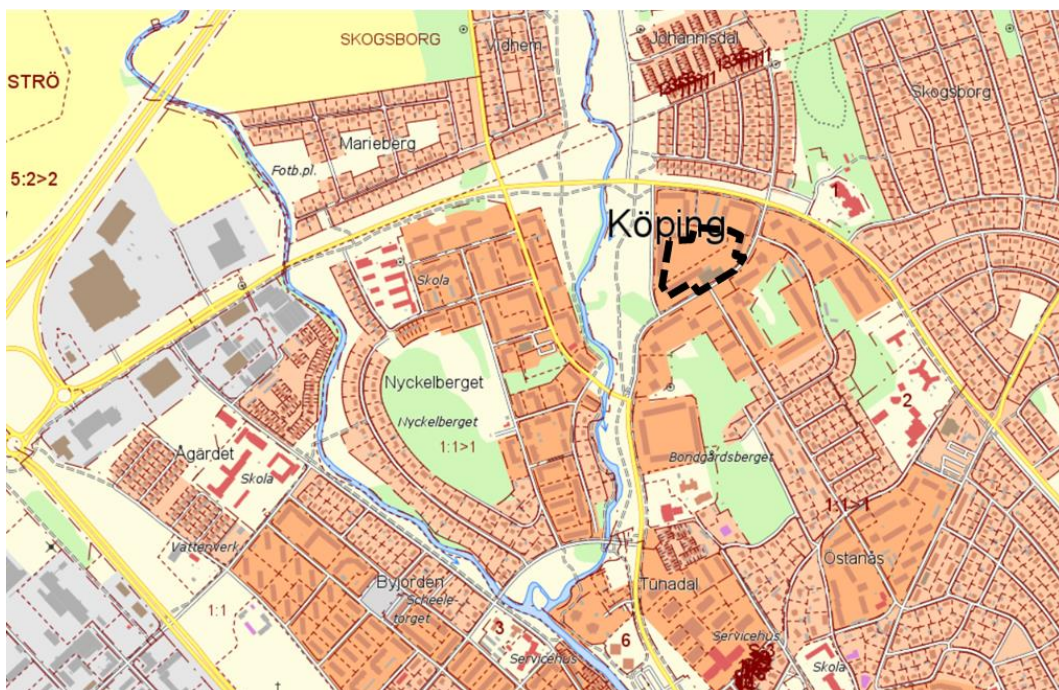
## Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen	Plan-, mark- och bygglovsfrågor
Miljökontoret	Miljöfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor, gata, park

# Förutsättningar

## Plandata

Det aktuella området är beläget i Köpings tätort, norr om Furuvägen och öster om Dybecksgatan, ca två km norr om järnvägsstationen. Fastigheternas nuvarande användning är bostäder och handel. Aktuellt planområde utgör ett område som är ca 15 600 m<sup>2</sup> stort. Marken inom området är privatägd.



Karta med planområdet markerad med svart streckad linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Politiska ställningstaganden

I ett av Köpings kommuns fyra delmål 2013 – 2019, hållbar samhällsplanering, skrivs att *”Attraktiva boendemiljöer ska finnas med närhet till service och rekreation. Ett bra boende med närhet till det mesta man behöver för ett gott liv förenklar vardagen. Köping ska vara en kommun som lockar människor att vilja flytta in och bo kvar.”*

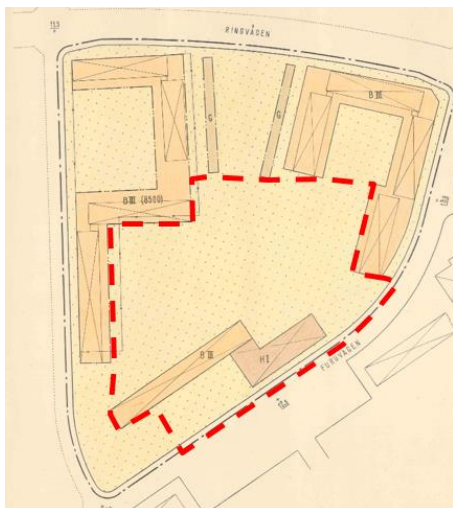
### Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun, antagen 12 september 2012, finns inga specifika ställningstaganden kring markanvändningen utpekade på platsen, men det finns ett generellt ställningstagande att *”tätortsutvecklingen ska till stor del baseras på förtätning och komplettering så att befintlig infrastruktur kan användas”*. Kommunen har en positiv syn på förtätning av tätorten Köping. Förtätning kan ske genom tillbyggnad, påbyggnad eller nybyggnad. Positiva effekter är att det ger ett ökat underlag för handel.

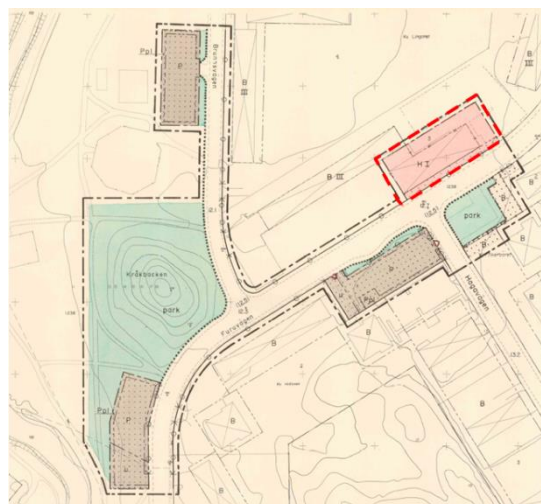
### Gällande detaljplaner

För aktuellt planområde finns två gällande detaljplaner, *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Lingonet i Köping*, antagen 15 september 1965, som medger bostäder, handel och punktprickad mark (mark som ej får bebyggas), samt detaljplanen *Ändring av stadsplanen för del av Skogsborg stg. Omr. 1238 (Furuvägen) Köpings kommun, Västmanlands län*, antagen 31 augusti 1978, som medger handel, punktprickad mark samt utfartsförbud mot Furuvägen.





Ändring av stadsplanen för kv. Lingonet i Köping, 1965. Området som berörs av ny detaljplan är markerat med röd streckad linje.



Ändring av stadsplanen för del av Skogsborg stg. Omr. 1238 (Furuvägen), 1978. Området som berörs av ny detaljplan är markerat med röd streckad linje.

### Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 155), gav den 19 juni 2018 samhällsbyggnadsnämnden (f.d. miljö- och byggnadsnämnden) i uppdrag att inleda detaljplanearbetet för Lingonet 3 och 4 i Köping, Köpings kommun med anledning av att fastighetsägaren, Köpings Bostads AB ansökt om planbesked om att få uppföra ett nytt bostadshus.

## Befintliga förhållanden

### Natur

Det finns inga värdefulla naturmiljöer inom planområdet.

### Vegetation och terräng

Vegetationen inom planområdet är klippta gräsytor med inslag av träd.

### Geoteknik

SGU:s översiktliga jordartskarta 1:100 000 visar att marken i området består av postglacial finlera.

### Radon

Det aktuella området utgör ett s.k. normalriskområde för markradon.

### Ras och skredrisk

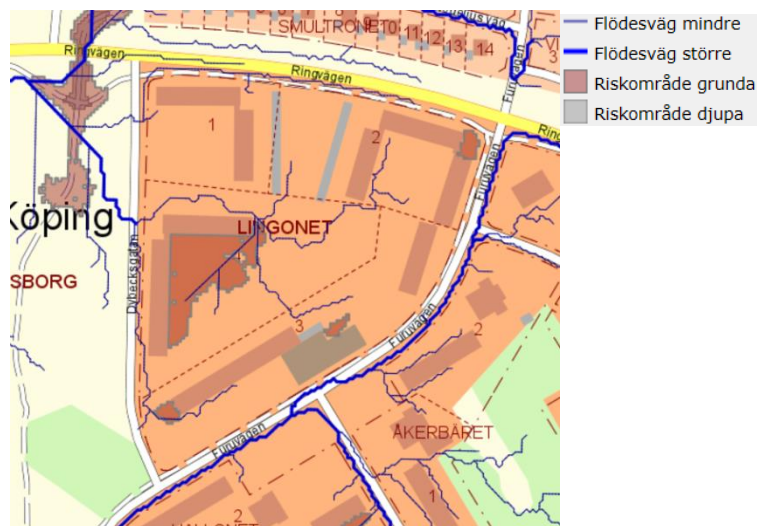
Enligt Länsstyrelsens WebbGIS finns inga utpekade områden med ras- och skredrisk inom planområdet.

### Rekreation

Inom planområdet finns grönytor med inslag av träd och buskar. Väster om planområdet finns Kråkbacken som är ett stort grönområde där lekpark samt gång- och cykelvägar finns. Johannisdalskogen ligger ca 400 meter nordöst om planområdet som har upplysta motionsspår samt ett utegym.

## Hydrologiska förhållanden

Skyfallskartan nedan visar vilka flödesvägar för regnvatten som finns i området. Planområdet har sin avrinning till Kölstaån. Karteringen indikerar att vatten kan bli stående i vinkeln mellan husen Dybecksgatan 2 och 4, samt norr om befintlig handelsbyggnad vid stora regn.



## Bebyggelseområde

### Stadsbild/bebyggelse

Inom planområdet utgörs befintlig bebyggelse av ett flerbostadshus i form av lamellhus i tre våningar med putsad fasad, röda sadeltak och indragna balkonger i fasaden. Färgsättningen på lamellhuset är varma ljusa färger i ljust gult/aprikos/vit med balkonger i milda färger. Förutom lamellhusen finns en handelsbyggnad i ett plan, spontanidrottsplats, lekutrymmen, grönytor samt parkering inom området.

Söder om planområdet finns bostadsområden som består av lamellhus i tre våningar blandat med punkthus i nio-tio våningar i betongelement med inslag av skivor och tegel.



*Flerbostadshusen i tre våningar som finns inom planområdet.*



*Blandad bebyggelse runt planområdet med tre våningshus och 9–10 våningshus.*

## Skydd av natur/bebyggelse

### Riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Enligt 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden ha särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv och därför vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra, skada eller motverka dem.

Planområdet berörs inte av något utpekade riksintresse.

### Naturskydd

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Planläggningen innebär inte att någon naturmark tas i anspråk. Området är redan idag detaljplanelagt och till största delen redan ianspråktaget för bostäder. Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

### Kulturmiljö

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad kan skyddas som ett byggnadsminne, och enligt plan- och bygglagen ska planen ta hänsyn och anpassas till kulturmiljömässigt värdefulla byggnader och miljöer.

Inom närområdet finns inga utpekade värdefulla kulturmiljöer.

### Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Forsök, finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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

### Strandskydd

Planområdet ligger utanför den zon på 100 meter från Kölstaån som omfattas av det generella strandskyddet enligt 7 kap. 13§ MB.

## Offentlig och kommersiell service

Inom ett avstånd på under två kilometer från kvarteret Lingonet finns b.l.a. kommersiell service, restauranger, mataffärer, samt apotek i Köpings centrum och handelsområdet Big Inn.

## Förskola och Skola

Ca 300 meter nordost om planområdet finns den kommunala förskolan Skogsborgen. Närmsta skola är Nyckelbergskolan, belägen ca en kilometer väster om aktuellt planområde.

## Lekplats

Närmsta lekplats finns inom planområdet.



*En del av lekplatsen som finns inom planområdet.*

## Sjukvård

Byjordens vårdcentral (Region Västmanlands län) är placerad ca 1,3 km sydväst om området och-, ca 1,2 km söder om planområdet finns apotek. Närmsta sjukhus är Köpings lasarett drygt 1,5 km bort.

## Trafik

### Kollektivtrafik

Inom Köpings tätort har Västmanlands länstrafik flexlinjer som passerar planområdet.

Närmsta busshållplats är belägen vid Hökartorget, ca 1,2 km söder om planområdet. Därifrån går det bussar t/r till Västerås via Kolbäck, Skinnskatteberg via Kolsva, Eskilstuna via Kungsör och Arboga via Valskog. Planområdet är beläget ca två km från Köpings järnvägsstation. Tågtrafiken från Köping går mot Örebro/Göteborg, samt mot Västerås/Stockholm.

### Trafiknät

Området ligger i direkt anslutning till Furuvägen som går förbi planområdets sydöstra delar samt Dybecksgatan på den västra sidan. Skyltad hastighet på båda vägarna är 50 km/h där Köpings kommun är vägghållare.

### Gång- och cykelnät

Längs med Furuvägen finns en separerad gång- och cykelväg och en trottoar på andra sidan av vägen som leder in till centrum. Dybecksgatan har separerade trottoarer på båda sidor av vägen.

### Biltrafikflöden

Trafikmätningar visar att årsdygnstrafiken (ÅDT) på Furuvägen, sydöst om planområdet, trafikeras av ca 1 950 fordon, av dessa utgör 4 % tung trafik



(lastbil). Den planerade bostaden samt handeln kommer att generera trafik på Furuvägen, ca 80 fordon ett vanligt dygn.

#### Parkering

Idag finns befintlig parkering inom planområdet för de boende.

## Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning och avlopp (VA)

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA.

#### Fjärrvärme

Området är idag anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

#### Avfall

Avfallshantering ska hanteras inom den egna fastigheten.

#### Ei

Mälarenergi Elnät AB och Vattenfall Eldistribution AB är nätägare.

## Hälsa och säkerhet

#### Miljö kvalitetsnormer för luft

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund.

Kommunernas skyldighet regleras bl.a. enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbebyggt område definieras under 4 §

1. en befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller
2. en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare.

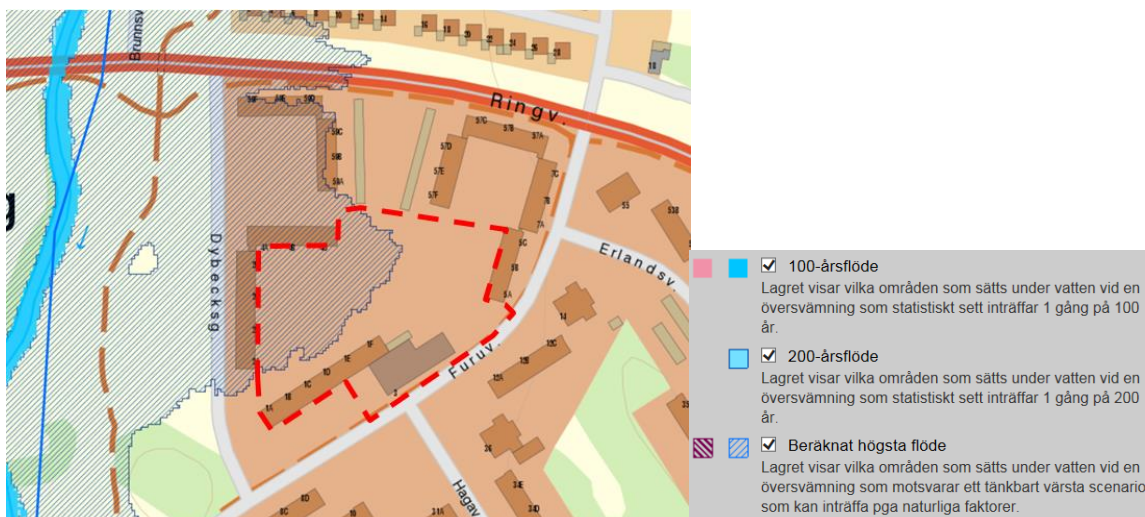
I Köping mäts halterna av partiklar, flyktiga organsiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid. Luftmätningarna visar att miljö kvalitetsnormerna uppnås och att preciseringarna för miljömålet frisk luft klaras.

#### Miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet

Enligt VISS-registret uppnår Kölstaån god ekologisk status och god kemisk status.

#### Översvämning

I en kartering av översvämningens risk gjord av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) år 2015 visar karteringen att planområdet inte berörs av 100-års och 200-årsflöden, men att området omfattas av det beräknade högsta flödet. Där visas vilka områden som sätts under vatten vid en översvämning som motsvarar ett tänkbart värsta scenario som kan inträffa på grund av naturliga faktorer.



### Förenad mark

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

### Farligt gods

Det finns inga vägar eller järnvägar längs planområdet som är utpekade vägar för farligt gods.

## Planförslag

### Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för byggnation av ett flerbostadshus av punkthustyp på åtta våningar. Området där byggnaden tillåts är på 1 000 m<sup>2</sup> men byggnaden får inte uppta större byggnadsarea än 800 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden begränsas till 27 meter och byggnaden får endast användas för bostäder. Föreslagen byggnad beräknas rymma 40 lägenheter.

Byggnadernas höjd och placering kommer att bidra till en tydlig markering i Köpings stadssiluett. Den tillkommande byggnadens höjd bedöms inte, trots sina åtta våningar, upplevas som en så stor kontrast i och med att de befintliga flerbostadshusen i närområdet har mellan 9–10 våningar.

Den nya byggnadens höjd i förhållande till befintlig bebyggelse illustreras i skuggstudien som redovisas i figur 1 och 2 på sidan 12.

I befintlig byggnad på tre våningar (byggnadshöjd 10,2 meter) tillåts bostäder (B). I bottenvåningen tillåts också detaljhandel (H<sub>1</sub>) för att möjliggöra olika former av närservice exempelvis restaurang, kiosk, frisör. Den handelsbyggnad som finns inom planområdet idag planeras att rivas. Komplementbyggnader begränsas till 2,8 meter i byggnadshöjd. Ytorna som tillåts bebyggas för komplementbyggnader kan totalt uppgå till 40 m<sup>2</sup> respektive 35 m<sup>2</sup>.

Nya byggnader i området behöver ges en utformning och gestaltning som bidrar till att skapa ett både trevligt och vackert uttryck. Tillkommande flerbostadshus uttryck ska diskuteras tidigt med samhällsbyggnadsförvaltningen för att skapa så goda förutsättningar som möjligt att hitta en intressant lösning för kvarteret.



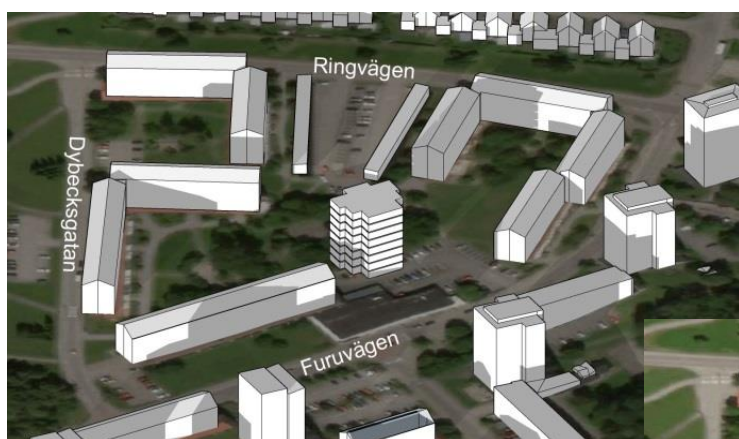
### Utsikter och skuggning

Husets placering har valts med tanke på att så lite som möjligt påverka utsikten från intilliggande befintliga flerbostadshus. Utsikten kommer dock i del påverkas för några av lägenheterna.

Exempelbilder på punkthus. **Bild 1** (vänster) lånad från Sabo. **Bil**

Skuggstudier har genomförts på den föreslagna byggnaden (se illustration s. 12). Resultatet är att intilliggande byggnad, öster (Furuvägen 5A) om planerad byggnad, kommer uppleva en ökad skuggning under vinterhalvåret. Övrig del av året kommer solen stå så högt att lägenheterna i den intilliggande byggnaden inte påverkas märkvärt. Hörnlägenheterna på Furuvägen 5 kommer få en ökad skuggning även under sommarhalvåret mot vad de har idag.

Det tillkommande husets påverkan på utsikten samt förändrade skuggmönster bedöms av samhällsbyggnadsförvaltningen ligga inom de acceptabla ramarna för normal utveckling av stadsbebyggelse.



**Figur 1 (ovan).** Visar hur skuggningen blir kl. 14.00 1 januari med nya punkthuset.



**Figur 2 (höger).** Visar hur skuggningen blir kl. 14.00 3 juni med nya punkthuset.

## Grönstruktur

Genom att planområdet ligger i anslutning till grönområdet Kråkbacken finns mycket god tillgång till rekreation och friytor. Vid Kråkbacken finns en å-promenad, gång- och cykelvägar, lekplats samt Kølstaån som man kan paddla kanot i. Även Johannisdalsskogen som är ett stort rekreativområde ligger väldigt nära planerad bebyggelse, där finns det bl.a. motionsspår och utegym.

## Friytor

I Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 9–11 §§ står ”om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta”.

Vid bostäder ska det finnas friytor lämpliga att leka, umgås och vistas på, enligt plan- och bygglagen. I och med att detaljplanen möjliggör för parkering på en redan befintlig parkering skapas förutsättningar för en grönskande innergård. För att säkerställa att det finns en tillräckligt stor yta för utomhusvistelse för de boende är det inte tillåtet att anordna parkering på innergården. Därtill finns närhet till grönområdet Kråkbacken och Johannisdalsskogen.

## Lekplatser

I plankartan finns illustrationslinjer över var lekytor finns idag. Lekytorna bör bevaras.

## Service

Idag finns en befintlig handelsbyggnad där både mataffär, kiosk, pizzeria och frisör har funnits. Den butiksbyggnaden planeras att tas bort men detaljplanen möjliggör för handel i bottenvåning på befintligt bostadshus, vilket skapar möjlighet till fortsatt service för de närboende.

## Trafikbuller

Ljudnivån mäts i decibel (dBA). I Sverige används två olika störningsmått för trafikbuller, ekvivalent och maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå (L<sub>Amax</sub>) är den högsta ljudnivå som uppkommer vid passage av ett enstaka tåg eller fordon. Ekvivalent ljudnivå (L<sub>Aeq</sub>) är en form av medelljudnivå under ett normaldygn.

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9 april 2015. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

**3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:**

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.



*För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.*

*4§ Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:*

- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5§ Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Enligt riksdagsbeslutet är riktvärdena inga rättsligt bindande normer, utan de ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Årsdygnstrafiken på Ringvägen är ca 3200 fordon. Av dessa utgör 4 % tung trafik.

Mätning av årsdygnstrafiken (ÅDT) på Furuvägen, visade att vägen trafikeras av 1940 fordon, av dessa utgör 4 % tung trafik.

Samtliga balkonger eller uteplatser ska anordnas så att ljudnivån inte överskrider gällande gränsvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För att med säkerhet utesluta att trafikbuller kan bli ett problem för byggnation har en bullerutredning arbetats fram. Se mer under rubriken ”Genomförande – Tekniska frågor”.

#### Kollektivtrafik

Planområdet bedöms ha god tillgänglighet till både tåg och buss då det finns gång- och cykelväg från Hökartorget till aktuellt område.

#### Parkering, angöring

Parkering i området ska lösas på kvartersmark. Angöring till handeln, och fordonsrörelser kopplade till angöringen, ska även den ske på kvartersmark.

Detaljplanen innebär ett parkeringsbehov för bilar på ca 40 parkeringsplatser i markplan för de nya lägenheterna. Utöver detta får två handikapplatser ordnas i anslutning till entrén. I byggnaden där handel tillåts i bottenvåningen behövs ca tio parkeringsplatser i markplan.

Tillräcklig cykelparkering ska tillgodoses på kvartersmark för att främja hållbart resande inom kommunen.

#### Dagvatten och skyfall

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Kölstaån.

Detaljplanen bedöms inte bidra med så stor del hårdgjord yta att ökningen av dagvatten ger problem. På befintlig parkering och där det finns en handelsbyggnad (som efter detaljplanen vunnit laga kraft kommer ev. att rivas) är marken redan idag hårdgjord. Stor del av den mark som är hårdgjord kommer användas till framtida parkering. I plankartan har bestämmelsen om att på parkeringsytan ska minst 30 % av markens yta vara genomsläpplig införts.

Vid projektering av nybyggnationen kan det vara bra att undersöka och justera de flödesvägar mot Kølstaån som regnvatten tar vid stora regn, för att undvika att regnvatten samlas så nära byggnaderna i vinkeln mellan husen Dybecksgatan 2 och 4 att husen eventuellt kan skadas. Det bör finnas förutsättningar att skapa lågpunkter på innergården där regnvatten kan samlas och fördröjas innan det leds vidare.

#### Risker och säkerhet

Planen medför inga betydande risker.

#### Elektromagnetiska fält

Inga nätstationer föreslås i detaljplanen.

#### Vattenförsörjning och avlopp

Planområdet ligger inom Köpings kommun VA-verksamhetsområde.

Spill- och vattenanläggningar i närområdet ska kopplas på det befintliga nätet som bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

#### Avfallshantering

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten. Byggnad för sophus ska placeras på korsprickad mark där största byggnadsarea får uppta max 35 m<sup>2</sup>.

För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon m.m. bör råd och anvisningar följas enligt Arbetsmiljöverkets krav samt *Avfallsplan 2009–2012* framtagen av VafabMiljö.

#### Brandvattenförsörjning

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten som inte överstiger tio minuter.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt gällande krav. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området i form av räddningsvägar och uppställningsplatser för livräddningstjänstens höjdfordon. Byggherre ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan.

#### Radon

Kompletterande radonutredning kan krävas vid byggnation.

Samtliga byggnader bör uppfylla de riktvärde som uppges av Strålsäkerhetsmyndigheten.

All byggnation ska ske radonsäkert. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och vidta erforderliga skyddsåtgärder åligger byggherren. Denna fråga bevakas i samband med bygglovshanteringen.

## Konsekvenser

### Miljökonsekvenser

#### Luftkvalitet

Ett plangenomförande av denna plan kan inte påverka luftkvaliteten i den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids.

#### Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Kølstaån. Då området inte kommer innehålla någon miljöstörande verksamhet bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

#### Bedömning om miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en strategisk miljöbedömning upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en strategisk miljöbedömning ska göras eller ej. En bedömning om planens miljöpåverkan har gjorts. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter

Undersökningen är utformad som en checklista utgående från bilaga 4§ MKB förordningen. Resultatet av undersökningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana konsekvenser som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11§ miljöbalken behöver upprättas.

### Sociala konsekvenser

#### Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för förtätning av den byggda staden, vilket kommer ianspråka en del av den befintliga grönytan som finns. Dock kommer detaljplanen fortsättningsvis behålla den lekplats och spontanidrottsplats som finns inom området. En stor andel av grönytorna kommer fortsättningsvis att finnas kvar. Området förbinds med gång- och cykelväg till Johannisdalskogen som erbjuder goda möjligheter till lek och att vara nära naturen.

### Tillgänglighet

Köpings kommun ska verka för att äldre människor och personer med fysiska svårigheter får möjlighet till en aktiv och meningsfull boendelivsstil. Detaljplanen möjliggör för en förtätning av staden, vilket gör att fler bostäder placeras centralt med närhet till både kommersiell service, vård och grönområden. Detaljplanen möjliggör även för byggnation av tillgänglighetsanpassade lägenheter, bl.a. med hiss. Idag finns en befintlig handelsbyggnad där både mataffär, kiosk, pizzeria och frisör har funnits. Den butiksbyggnaden tas bort men detaljplanen möjliggör för nya butiker i bottenvåning på befintligt bostadshus.

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning av staden där ny oexploaterad mark inte tas i anspråk och där befintlig infrastruktur kan användas. Detta är därför god hushållning med mark och infrastruktur.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats. Exploatören ansvarar för planens genomförande och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Erforderlig flytt eller ombyggnad samt anslutning av VA-, fjärrvärme-, tele-, fiber-, eller elledningar initieras av exploatören.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### Tekniska frågor

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme samt kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan exploatören, tekniska kontoret, Västra Mälardalens energi och miljö och Mälarenergi AB samt övriga berörda ledningsägare.

Alla anläggningar och ledningar inom kvartersmark ska anläggas enligt vedertagen kommunal standard.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, va-, tele-, fiber-, eller elledningar initieras och bekostas av exploatören.

### Utredningar

På uppdrag av Köpings Bostadsaktiebolag (KBAB) har det upprättats en Teknisk PM Geoteknik med dimensioneringsunderlag för grundläggning av byggnad samt anvisningar vid markarbeten av konsultföretaget WSP Sverige AB.

### Trafikbullerutredning

Till denna detaljplan har en bullerutredning gjorts 2019-03-19, av konsultföretaget Brekke & Strand Akustik AB.



Trafikbullernivåerna från närliggande vägar medför stora friheter i utformningen av bostadsbyggnaden på fastigheten utan att riktvärdet för bullernivå vid fasad överskrids. Utredningen visar att högsta beräknade ekvivalenta ljudtrycksnivå för vägtrafik vid fasad från framtida vägtrafik (prognosår 2040) är 52 dBA.

Uteplatser kan etableras på den norra och västliga delen av den planerade byggnaden i marknivå i anslutning till bostadsbyggnaden, då beräknat buller för maximal ljudnivå är under gällande riktvärde med 1,6 meter i beräkningshöjd. Dessa uteplatser kommer att bli avskärmade av byggnadsmassorna och uteplatserna får en s.k. tyst sida. På den sydöstra och nordöstra delen av byggnaden överskrids de maximala ljudnivåerna, där ljudnivån uppgår till 4 dBA högre än riktvärdet för den maximala ljudnivån. Om en gemensam uteplats anordnas där riktvärdena klaras får balkonger i/på fasad, eller fler uteplatser uppföras på platser som är mer bullerutsatta utan att nödvändiga bulleråtgärder behöver vidtas. Om inte en gemensam uteplats uppförs som klarar riktvärdena, utan att det endast uppförs balkonger krävs bulleråtgärder.

Brekke & Strand förordar att följande åtgärder ska genomföras/beaktas vid utformningen av byggnaden för det aktuella området:

- skärma och dämpa balkonger lokalt, exempelvis genom att ha inglasade balkonger eller,
- byggnadsutformningen ska anpassas så att det inte överskrider riktvärdena vid uteplats.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Utarbetandet av detaljplanen bekostas av beställaren. Avgifterna regleras i planavtalet, undertecknad 2018-06-28. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

### Övriga kostnader

Exploatören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark samt anpassning mot allmän platsmark.

Avgifter för anslutning till el, fjärrvärme och fiber tas ut enligt gällande taxor.

Anslutningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

## Fastighetsrättsligt

Inom planområdet finns ledningar som Skanova äger. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Om ledningsägare tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda kablar för att möjliggöra exploatering ska det bekostas av den part som initierar åtgärden.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter söks hos Lantmäterimyndigheten.

För kvarteret Lingonet finns en gällande tomtindelning (1983K-A1654) för området som visar hur marken ska fastighetsregleras. Parallellt med denna detaljplan arbetas detaljplanen ”*Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Lingonet 3 och 4 i Köping*” fram. För att kunna genomföra en fastighetsreglering eller sammanläggning måste nu gällande tomtindelningar upphävas.

I och med ändring av detaljplanen upphör fastighetsindelningsbestämmelserna (1983K-A1654) att gälla för fastigheterna Lingonet 3 och Lingonet 4.

Fastigheterna Lingonet 3 och 4 är privatägda. Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning som initierats och bekostas av fastighetsägaren.

Ny fastighet kan bildas genom avstyckning, eller att fastighetsreglering sker mellan fastigheterna Lingonet 3 och Lingonet 4.

Krävs gemensamhetsanläggning eller servitut ska även det bekostas av fastighetsägaren.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen  
Planchef

Angelica Sjölund  
Planarkitekt

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 28 november 2019, § 137. Beslutet vann laga kraft den 27 december 2019.