



KÖPINGS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

PL 388

Detaljplan för

Del av INNERSTADEN 1:47 (Kv Hake)

Köpings tätort, Köpings kommun



Illustration av planområdet, Mälark AB, 2013.

Upprättad 2013-09-30 reviderad 2013-11-12
Antagen av Kommunfullmäktige 2014-01-27

Laga kraft 2014-02-20

Innehåll

1	PLANBESKRIVNING	3
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
1.2	PLANFÖRFARANDE	3
1.3	HANDLINGAR	3
1.3.1	Planprogram	3
1.3.2	Miljöbedömning	4
1.4	PLANDATA.....	5
1.4.1	Läge och areal	5
1.4.2	Marköförhållanden	5
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
1.5.1	Översiktsplan.....	6
1.5.2	Detaljplan	6
1.5.3	Kommunala beslut i övrigt	7
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
1.6.1	Kommunägda byggnader	7
1.6.2	Natur och vegetation	7
1.6.3	Risk för översvämning	9
1.6.4	Geotekniska förutsättningar	9
1.6.5	Förorenad mark	10
1.6.6	Fornlämningar	10
1.7	FÖRÄNDRINGAR	11
1.7.1	Bostäder.....	11
1.7.2	Strandskydd.....	13
1.7.3	Trafik.....	14
1.7.4	Störningar	16
1.7.5	Inverkan på miljön	16
1.7.6	Trygghet	17
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR.....	17
1.8.1	Elförsörjning.....	17
1.8.2	Teleledningar.....	17
1.8.3	Fjärrvärme	17
1.8.4	Vatten och avlopp.....	17
1.8.5	Avfallshantering	18
1.9	SERVICE	18
1.9.1	Butiker	18
1.9.2	Skola och barnomsorg	18
1.9.3	Hälsovård	18
1.10	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	18
1.10.1	Handläggning	18
1.10.2	Fastighetsbildning	18
1.10.3	Genomförandetid.....	19
1.10.4	Ansvarsfördelning	19
1.10.5	Ekonomiska frågor	19
1.10.6	Medverkande i planarbete och genomförande.....	20
2	ILLUSTRATIONSKARTA	21
3	PLANKARTA	22
4	PLANBESTÄMMELSER	23
5	FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER	24

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i kvarteret Hake på Västra Tunadal. Det är en centralt belägen och attraktiv plats i Köping med god tillgänglighet. Planförslaget innehåller två punkthus med 6 våningar respektive 8 våningar som rymmer totalt ca 50-60 lägenheter. Området närmast ån ska bli en trivsamt park och knyts ihop med övriga åstråket genom två broar.

1.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med illustration
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bilaga 1: Planprogrammet
- Bilaga 2: Samrådsredogörelse till planprogrammet
- Bilaga 3: Behovsbedömning till planprogrammet
- Bilaga 4: Förslag på naturvårdsåtgärder i samband med planering för ny bebyggelse med tillhörande illustration

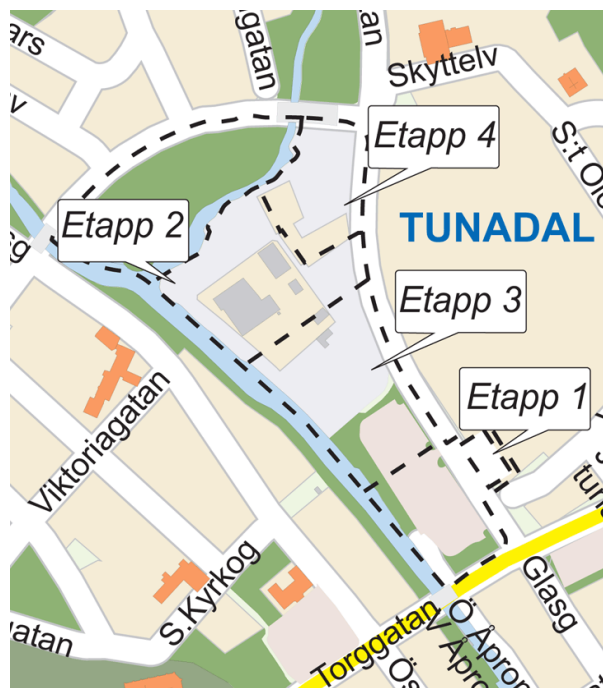
Ändringar efter granskningsutställningen

Texten i planbeskrivningen har ändrats på två punkter efter granskningsutställningen:

- En transformatorstation ska placeras på park- eller kvartersmark invid Tunadalsgatan i den sydöstra delen av planområdet för att klara elförsörjningen inom området.
- Utformningen av avfallsutrymmen och transportvägar ska ske i samråd med Västra Mälardalens Kommunalförbund.

1.3.1 Planprogram

Kommunfullmäktige beslutade den 27 januari 2012 att ändra gällande detaljplaner utmed Tunadalsgatan. Detaljplanerna har föregåtts av ett planprogram. Planprogrammet tas upp för antagande i kommunfullmäktige den 30 september 2013. Planprogrammet avgränsas av Köpingsån i väster, Ågårdsgatan i norr, Tunadalsgatan i öster och Torggatan i söder. Ett mindre område inom kv. Tunadal på östra sidan av Tunadalsgatan ingår också. Området som ingår i programmet omfattar ca 6,5 ha. Planprogrammet bifogas detta detaljplaneförslag.



Detaljplanen för kv. Hake utgör etapp 2 i planarbetet.

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. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken).

Behovsbedömning

Enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och miljöbalken ska som första steg i bedömningen av hur miljön kommer att påverkas en behovsbedömning upprättas. Om resultatet av behovsbedömningen blir att planen har betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

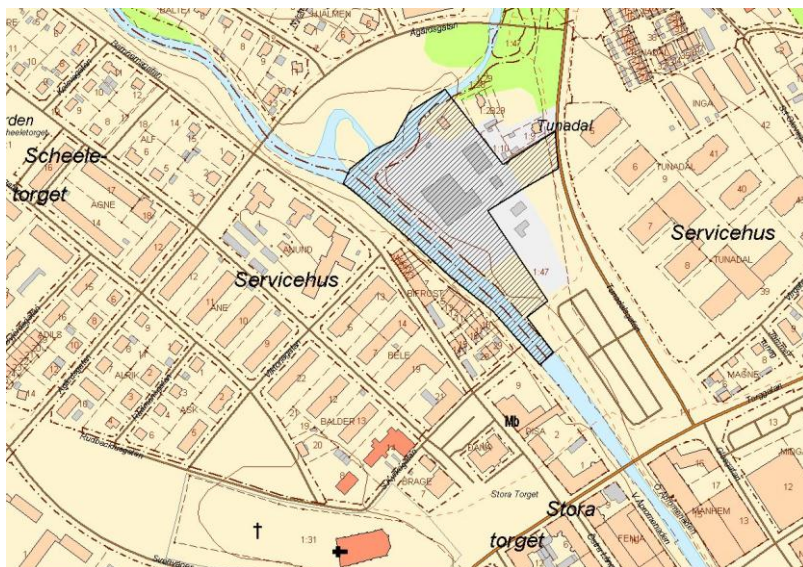
En behovsbedömning har tagits fram av miljökontoret i Köpings kommun i samband med upprättandet av planprogrammet för kv. Hake. De miljöaspekter som bedömts som väsentliga har ställts mot kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och utgjort underlaget för ställningstagande om så kallad betydande miljöpåverkan föreligger eller inte. Med utgångspunkt från planprogrammet och checklistan görs bedömningen att ett genomförande av planprogrammet för utveckling av ny bebyggelse för kv. Hake inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen framför i sitt samrådsyttrande att en MKB saknas i ärendet. Kommunen hänvisar till ovan nämnda ställningstagande och till planprogrammet som har föregått detaljplanen i vilken avvägningar och konsekvenser redovisas och anser utifrån detta att en MKB inte är nödvändig.

Under avsnitt 1.7.5 Inverkan på miljön beskrivs mer ingående hur miljön bedöms påverkas vid genomförande av planförslaget. Behovsbedömningen bifogas i ett separat dokument till planförslaget.

1.4 PLANDATA

1.4.1 Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Köping invid Köpingsån på Västra Tunadal. Det avgränsas av Köpingsån i väster, av Kölstaån i norr, Tunadalsgatan i öster och Tunadalsparkeringen i söder. Planområdets areal är ca 2,3 ha.



Planområdets avgränsning.

1.4.2 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ingår i fastigheterna Innerstaden 1:47 och Byjorden 1:2 som ägs av Köpings kommun. En fastighetsreglering pågår av de samfällda områdena Nyckelberget s:1 (del av Köpingsån) och s:2 (Östra ån) och dessa kommer därmed att övergå till fastigheterna Byjorden 1:2 och Nyckelberget 1:1. Även Nyckelberget 1:1 ägs av Köpings kommun och ligger delvis inom planområdet. De intilliggande bostadsfastigheterna Innerstaden 1:9, 1:10 och Innerstaden 1:28, 1:29 är privatägda.



Kommunens markinnehav. Gult = kommunägt.

1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.5.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun, *Köping i framtiden*, antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. I översiktsplanen redovisas kv. Hake som ett område lämpligt för bostäder.

"D:7 Kv. Hake

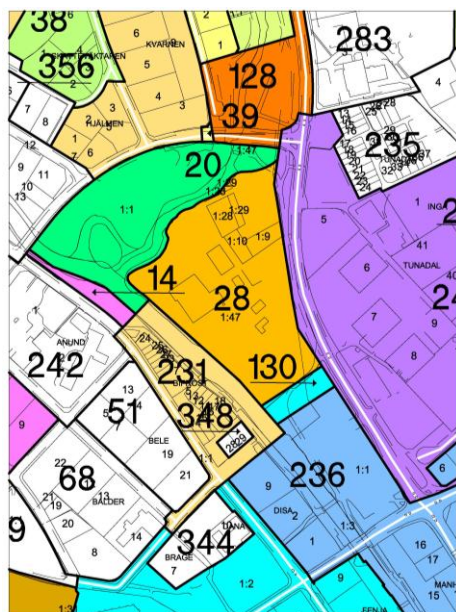
Centralt kvarter lämpligt för bostäder med god tillgänglighet. Seniorboende alt. äldreboende kan vara aktuellt. Handel eller dylikt kan tillåtas närmast centrum. Området berör utredningsområde för tätortens grönstruktur (kv. Hake). Marken i området är undersökt och markföroreningar konstaterade. Detta ställer krav på sanering och skyddsåtgärder vid en exploatering av området. Det skredkänsliga området närmast Köpingsån bör ingå i Nyckelbergsparken och inte bebyggas."



Nya bostäder, utdrag ur översiktsplan för Köpings kommun, antagen 2012.

1.5.2 Detaljplan

Gällande detaljplaner för området är inte längre aktuella. PL 28, som gäller för området fastställdes 1946-08-16 och anger bostäder i 2 våningar och småindustri.



Gällande detaljplaner, 2013.

Fastighetsplan (f.d. tomtindelning)

En fastighetsplan upprättades i samband med detaljplanen PL28. Fastighetsplanen redovisade hur fastigheterna i området behövde ändras för att överensstämma med den nya detaljplanen när Tagelspinneriet behövde mer mark. Planen genomfördes aldrig och dessa indelningar är idag inaktuella då området inte längre planeras bli bebyggt på det sätt som anges.

När nya plan- och bygglagen infördes 2011 övergick gällande fastighetsplan med automatik till att bli fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanen. Fastighetsindelingsbestämmelserna inom planområdet föreslås upphävas i kvarteren Haffle, Hagar och Hake (A16, fastställd 1946-12-11). Se karta Upphävande av plan- och fastighetsindelingsbestämmelser.

1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige antog den 28 augusti 2001 ett program för kv. Hake med syfte att bygga bostäder i området. Projektet aktualiserades på nytt 2012 när kommunfullmäktige beslutade den 27 februari 2012 att gällande detaljplaner utmed Tunadalsgatan ska ändras till handels-, bostads och parkeringsändamål samt att inleda planarbetet med ett planprogram.

1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.6.1 Kommunägda byggnader

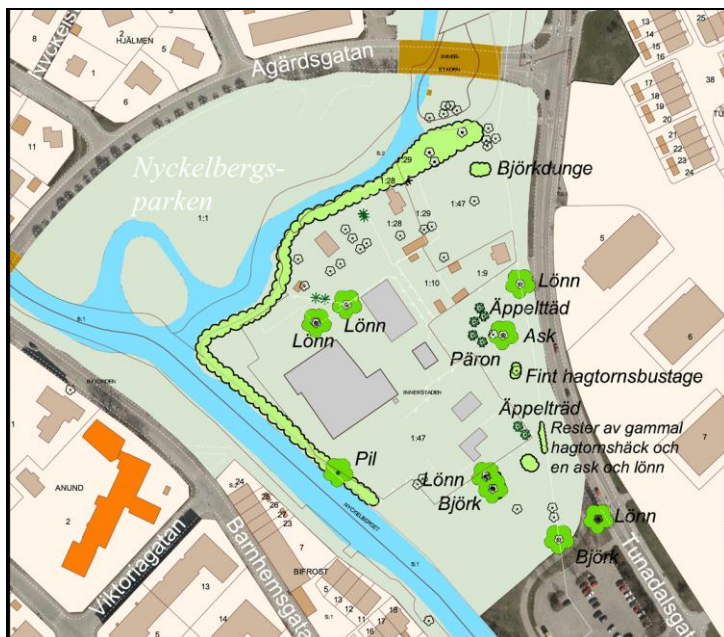
Samtliga kommunägda byggnader som fanns inom planområdet har rivits under våren 2013 för att möjliggöra sanering av marken och bereda plats åt ny bebyggelse. Innan rivningen påbörjades dokumenterades den stora industribyggnaden och funkisvillan in- och utvändigt i text och bild av AB Byggnadsvård i Uppsala. I planprogrammet går det att läsa mer om de rivna byggnaderna i kv. Hake. Tekniska kontoret avser påbörja saneringen av den förorenade marken och avschaktningen mot ån under hösten 2013 och arbetet beräknas ta ungefär två månader.

1.6.2 Natur och vegetation

Grönytor och vegetation

Runt de befintliga bostadsfastigheterna finns uppvuxna trädgårdar och där de gamla villaträdgårdarna legat finns gamla fruktträd kvar. I övrigt innehåller området gräsytor och en del träd av olika slag. De fullvuxna, friska träden bedöms vara mycket värdefulla som miljöskapande element i området. Några av fruktträden bedöms vara så friska att de kan klara sig ett antal år framöver. De påminner också om hur området använts tidigare.

I åkanten finns en vildvuxen busk-, sly- och trädvegetation där al är det dominerande trädslaget. En björkdunge i norra delen och ett hagtornsbuskage i södra delen anses vara viktiga att bevara, liksom så mycket som möjligt av strandzonens växtlighet med buskar och träd av varierande arter.



Trädinventering, tekniska kontoret augusti 2012. Värdefulla träd markeras med grön färg. Särskilt intressanta träd markeras med förstord symbol.

Åpartiet

Kölstaån och Valstaån flyter samman till Köpingsån vid Nyckelbergsparken. Via Köpings hamn mynnar den sedan ut i Köpingsviken – Galten i Mälaren. Kvaliteten på vattnet och värdena för växt- och djurliv i och kring vattendragen samt värdena för rika upplevelser invid åarna avgörs av många faktorer.

Ekologisk och kemisk status

Vattenmyndigheten för Norra Östersjön beslutade 2009 om miljökvalitetsnormer för vattendragen inom Östersjöns vattendistrikt. Kölstaån och Köpingsån har enligt vattenmyndigheten måttlig ekologisk status vad det gäller vattenkvaliteten, vilket innebär att den inte är tillfredsställande. Den kända negativa påverkan är i första hand kopplad till för stor belastning av näringsämnen. Åtgärder ska vidtas i befintlig miljö och vid eventuellt tillkommande verksamheter så att en förbättring till god ekologisk status uppnås.

Grönstrukturinventering 2010

En grönstrukturinventering i Köpings tätort genomfördes 2010 i vilken tätortens grönområden har värderats och föreslagits utvecklingsåtgärder. I inventeringen konstateras bl.a. att bebyggelsen som fanns i kv. Hake var en barriär mot parkområdet öster om ån samt att tillgången till parker och kommunala lekplatser av god kvalitet är dålig i flera delar av innerstaden.

Köpingsån med stränder värderas vara en mycket viktig vattenmiljö. Den är en stor tillgång i stadsmiljön och för Köpingsbornas rekreation med gångstråk. Inventeringen konstaterar att kv. Hake har stor utvecklingspotential. Det finns möjlighet att förbättra grönstrukturen i centrum, dels genom att åstråket knyts ihop med den västra åstranden och med en koppling norrut till Nyckelbergsparken.

Växt- och djurliv

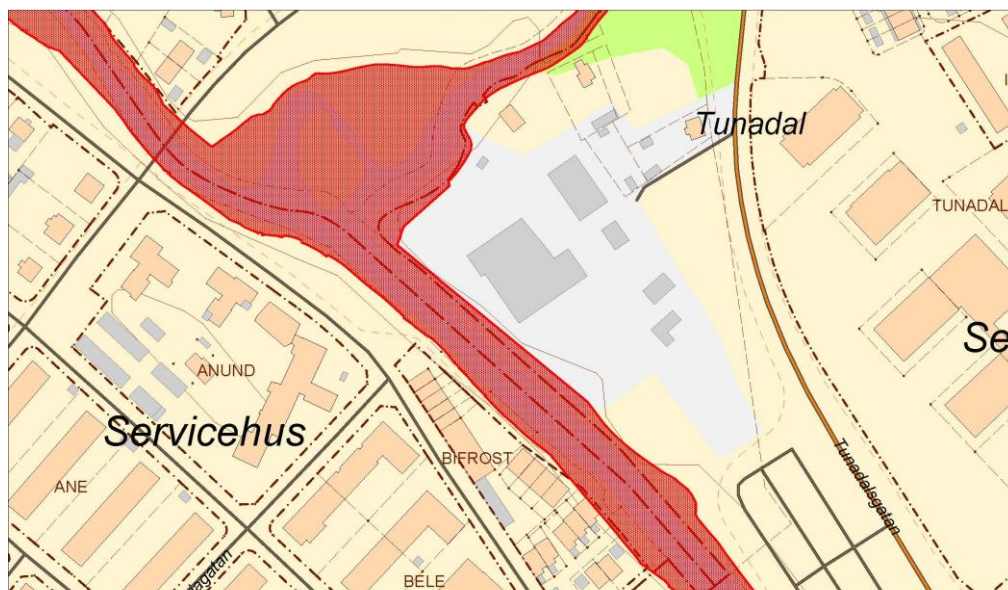
Kunskapen om växt- och djurlivet i och kring åarna genom Köpings tätort är begränsad. Detta gäller också Västra Tunadalsområdet. Enligt uppgifter från miljökontoret

finns observationer av bl.a. kungsfiskare, häger och härmsångare. Det har också rapporterats iakttagelser av bäver och utter i Köpingsån inne i tätorten. Hur fiskbeståndet ser ut är i huvudsak okänt men observationer av lekvandrande fisk som asp, flodnejonöga har gjorts. Uppströms området har även fisken nissöga påträffats.

1.6.3 Risk för översvämning

De pågående klimatförändringarna förväntas bl.a. innebära ökade nederbörds mängder under delar av året med förhöjd intensitet och varaktighet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) presenterade 2011 en remissutgåva av en översvämningsskartering *Översiktlig översvämningsskartering längs Kölstaån och Köpingsån, rapport nr 68, 2010-11-12*. I den redovisas hur Köpings tätort kan påverkas vid ett 100-årsregn respektive ett 10 000-årsregn. Mest vanligt är det att man talar om 100-årsregn, som alltså är den regnmängd som har en beräknad återkomsttid på 100 år. Resultatet från skarteringen visar att vattenflödet i Köpingsån och Kölstaån som orsakas av ett 100-årsregn beräknas stiga i nivå med grönområdet mellan den nya bebyggelsen och ån. Någon ny bebyggelse kommer inte att föreslås inom det område som berörs av 100-årsflödet. Gräs- och planteringsytor, parker och grönområden används i tätorter för att hantera översvämningar. Kv. Hake är omgivet av gröna ytor där vattnet kan fördröjas och infiltreras.

En översvämning enligt det beräknade högsta flödet skulle innebära stora problem i centralt belägna områden nära åarna i Köping. I MSB:s rapport anges att Högsta beräknade flöde bedöms i genomsnitt ha en återkomsttid på 10 000 år eller mer.

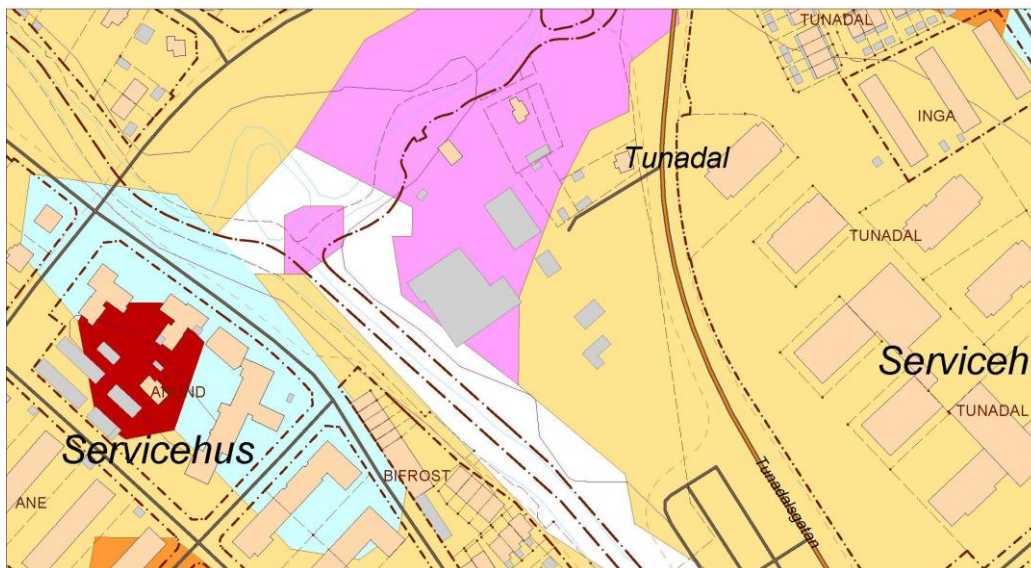


Rött=Vattennivån vid ett 100-årsregn. Översvämningsskartering för Köpingsån och Kölstaån, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2011.

1.6.4 Geotekniska förutsättningar

Jordartskarta

Ett utdrag ur den jordartskarta som framställts av Statens Geologiska Undersökning (SGU) visar att planområdet till största delen består av svämsediment av lera och grus i anslutning till åarna.



Jordartskarta, utdrag. Beteckningar: Rosa=svämsediment, Beige=postglacial lera, Orange=glacial lera, Rött=berg, Ljusblått=morän.

Genomförda undersökningar avseende geoteknik och stabilitet

I samband med att grundförhållandena i området undersökts för att klargöra förutsättningarna för bebyggande av området har även stabiliteten (dvs. säkerheten mot skred) studerats. Jordens ytskikt består av utfylld mark och till viss del naturmark. Den utfyllda marken förekommer i de delar av området där bebyggelse har förekommit. Vissa stabilitetsproblem finns längs åstranden. Ett markavsnitt mellan ån och planerad bebyggelse har efter genomförda undersökningar visat sig ha icke tillfredsställande stabilitet. Här ska marken schaktas av ca 1 meter för att tillfredsställande stabilitet ska uppnås. Mer information om markförhållanden i planområdet finns att läsa i planprogrammet för kv. Hake. En ny granskning ska göras när området är nivåsett och planerad bebyggelse bestämd till läge och omfattning.

Radon

Bebyggelse i området ska uppföras radonsäker.

1.6.5 Förorenad mark

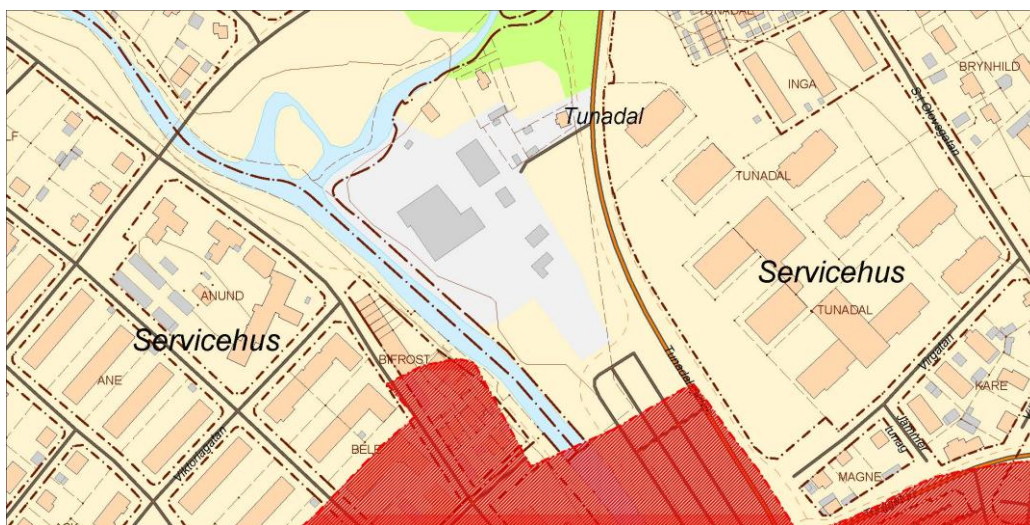
Industribyggnaden *Nya Tagelspinneriet* som tidigare fanns i planområdet har genom åren inrymt en rad olika verksamheter, bl.a. ett ångfärgeri som kompletterades med kemisk tvätt och bomullsväveri. Senare inrymde byggnaden även metallverkstad och tagelspinneri. Även en bilverkstad har varit verksam inom planområdet, intill industribyggnaden. Kommunen har låtit genomföra flera miljötekniska undersökningar av marken eftersom dessa verksamheter har orsakat markföroreningar.

Resultat av undersökningarna

Undersökningarna visar att det finns föroreningar i området som överstiger riktvärdena för att marken ska kunna användas som bostadsområde. Föroreningarna består främst av metaller såsom bly och zink, men även barium, koppar och kadmium har påvisats liksom förekomst av PAH. En sanering av marken till godkända nivåer genomförs innan området kan bebyggas.

1.6.6 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Söder om planområdet finns ett område inom vilket det förekommer kända fornlämningar i form av stadslager.



Rött=fornlämning. Avgränsning (RAÅ) av fornlämning Köping 148:1, (fast fornlämning – stadslager).

1.7 FÖRÄNDRINGAR

1.7.1 Bostäder

Bakgrund

Det finns ett behov av tillgängliga lägenheter med exempelvis hiss och god tillgång till service i Köpings tätort. Kv. Hake har ett mycket centralt läge och erbjuder vackra omgivningar med närhet till grönska och vatten.

Utformning och placering

Köpings Bostads AB har anmält intresse för att uppföra nya bostäder i området. Till-sammans med stadsarkitektkontoret har det bedömts lämpligt med punkthus som kan erbjuda många lägenheter med utsikt över omgivande åndskap och Köpings centrala delar. För närvarande planeras för två punkthus om 6 och 8 våningar som ska inrymma ca 50-60 lägenheter för uthyrning. KBAB undersöker hur behovet ser ut hos framtida hyresgäster för att sedan kunna anpassa lägenhetsfördelningen.

KBAB ska efter en upphandling inom Sabo välja mellan olika koncepthus som kan varieras i sin utformning. Ett 8-våningshus är ca 24 meter och ett 6-våningshus ca 18 meter högt. Källarplan tillåts inte med hänsyn till risk för högt grundvatten. Brutto-arean (BTA) för varje våningsplan beräknas bli ca 300-350 m².



Exempel på bostadshus om 8 våningar som kan bli aktuellt i kv. Hake. Källa: Sabo.



Bildmontage av ett bostadshus från Sabo som kan bli aktuellt i kv. Hake. Källa: Sabo.

Byggrätt

Bostadshus får uppföras till högst 27 meter. Den högsta tillåtna exploateringsgrad som anges för bostadshus är 7 000 m² BTA samt för garage och uthus 1 200 m² BTA. Byggrätten begränsas i väster av släntkrönet, denna mark får inte bebyggas och det krävs marklov för uppfyllnad. Byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgränsen, för uthus gäller 2 meter.

Visionen för området är att bostadshusen ska upplevas stå i en parkmiljö med grönska och naturkontakt; ”*Hus i park*”.

Lekytor

Lekytor för närlek placeras på tomtmark intill respektive bostadshus. Större friytor för lek finns på grönytorna väster om bostadshusen.

Parkering

Tillfarten till området sker från Tunadalsgatan. I anslutning till bostadshusen anordnas två parkeringar i form av markparkering och carportar motsvarande en parkeringsplats per lägenhet. Skissen redovisar 53 carportar och 10 markparkeringsplatser. Fyra handikapplatser kommer att finnas närmare bostadshusens entréer.

Cykelparkering illustreras i särskilda cykelhus och intill bostadshusens entréer.

Friytor

Planområdet har stor potential både som bostadsmiljö och parkmiljö. I bilaga 4 *Förslag på naturvårdsåtgärder i samband med planering för ny bebyggelse* med tillhörande illustration redovisas hur naturytor vid ån ska bevaras ruffa och naturliga som kontrast till de anlagda och parkskötta ytorna på tomtmark. Planteringar och gräsmatta dominerar i planområdet men längs ån ska så mycket som möjligt av den ursprungliga vegetationen bevaras för att motverka fragmentering av habitat och vandringsstråk för djur- och växtlivet samt för att ge skugga åt strandzonen. Röjning av sly och gallring ska därför utföras med försiktighet. Nya träd och buskar som planteras bör anpassas till de arter som finns i området idag.

Strandbrinkens lutning är viktig för det biologiska livet och bör bevaras då många insekter bygger bo i just sådana branta slänter. I *Förslag på naturvårdsåtgärder i samband med planering för ny bebyggelse* redovisas 13 områden längs ån inom vilka

specifika åtgärdsförslag presenteras för skötsel och restaureringsbehov, detta varierar beroende på områdenas kvalitéer.

Längs ån anges två platser där broar ska anläggas för att knyta ihop gång- och cykelvägen norrut mot Nyckelbergsparken och västerut med den västra åpromenaden. Dessa platser markeras i plankartan som öppet vattenområde som får överbyggas med broar. Det innebär förbättrad möjlighet att gå och cykla längs tätortens vackra åmiljöer. I Nyckelbergsparken finns en lekplats, utsiktsplats och grönytor. Dessutom finns ett större friyteområde nordöst om planområdet intill Bondgårdsberget som tillsammans med planområdets parkområde och åstråket bedöms täcka behovet av friytor för de boende.

Räddningsvägar

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon behöver säkerställas så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska finnas så att samtliga balkonger i bostadshusen kan nås. Räddningsvägarna placeras på tomtmark. Illustrationskartan visar hur området kan komma att utformas men den exakta placeringen av räddningsvägar och uppställningsplatser är ännu inte fastställd. Det kommer att ske i diskussion med Räddningstjänsten.

1.7.2 Strandskydd

Bakgrund

Den 1 juli 2009 ändrades reglerna om strandskydd vilket bl.a. har inneburit att strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras. Strandskydd återinträder i den del av aktuellt planområde som ligger inom strandskydds-zonen, dvs. 100 meter från Köpingsån. Intresset av att ta marken i anspråk och i det här fallet bygga bostäder i centralt läge bedömer Köpings kommun väga tyngre än strandskyddsintresset i enlighet med 4 kap. 17 § PBL.

Kv. Hake är ett centralt beläget område med god tillgänglighet och som dessutom ligger vackert invid ån. Utbyggnad av bostäder i kv. Hake bidrar till förtätningen av staden och innebär bl.a. ett ökat underlag för affärer och annan service i centrum och ett ökat socialt liv. Det innebär effektivt utnyttjande av den infrastruktur som redan finns.

Särskilt skäl för upphävande

I detaljplanen införs bestämmelser för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med hänvisning till 7 kapitlet 18 c § punkt 1 och punkt 5 miljöbalken; ” Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser” ”1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” [...] ”5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Strandskyddet föreslås inte upphävas inom parkmarken utan den utgör en fri zon som möjliggör tillträde för allmänheten och bidrar till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.



Flygbild 2011. Område som bedöms vara ianspråktaget är markerat med beige färg i den högra bilden. Inom en zon närmast stranden får strandskyddet inte upphävas genom planbestämmelse (MB 7 kap. 18 f §).

Motivering

Punkt 1. Utanför zonen markerad som parkmark, där strandskyddet inte upphävs har det aktuella området till största delen varit ianspråktaget för verksamheter på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Inom dessa delar fanns tills alldeles nyligen bebyggelse, vägar och hårdgjorda ytor, inhägnader och tomtmark. Delar av det ianspråkta området är även förorenat och behöver saneras. Även avschaktning för att öka stabiliteten i området måste genomföras.

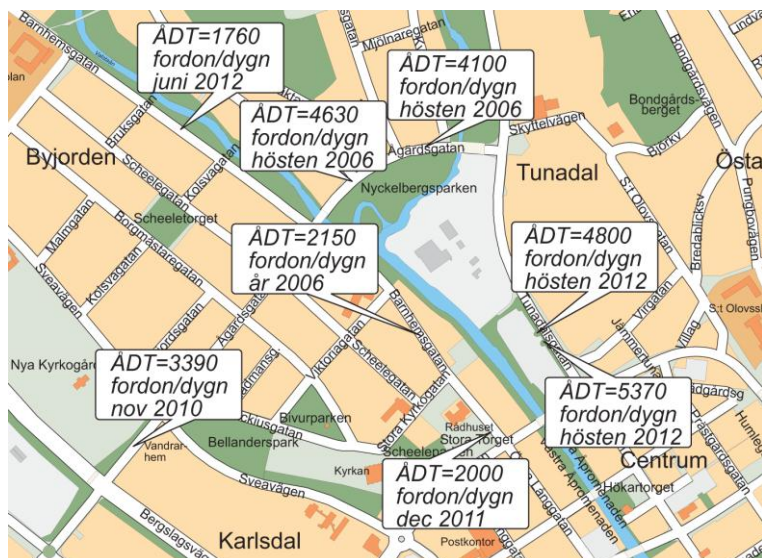
Punkt 5. I Köpings tätort finns få platser kvar som är möjliga att förtäta samtidigt som det finns en stor efterfrågan på centralt belägna bostäder med god tillgänglighet och med närhet till service. Strandzonen inom planområdet har tidigare inte varit tillgänglig för allmänheten men kommer att planläggas som parkmark och utvecklas som friyta samtidigt som goda livsvillkor bevaras för djur och växter. I bilaga 4 *Förslag på naturvårdsåtgärder i samband med planering för ny bebyggelse* med tillhörande illustration beskrivs de naturvårdsåtgärder som kommunen avser vidta i området och illustrationskartan visar hur åstråket tillgängliggörs med gång- och cykelstråk, gröna parkområden och utsiktsplatser.

1.7.3 Trafik

Gator

Den befintliga infarten till kv. Hake kommer att flyttas några meter söderut och delas med boende i de privata fastigheterna. Planområdet nås med bil från Tunadalsgatan. Infarten korsar gång- och cykelvägen som löper parallellt med bilgatan. Tillfartsvägen till planområdet blir lokalgata fram till detaljplanegränsen i höjd med den norra parkeringen och förvaltas av kommunen, resterande del av vägen och vändplanen förvaltas av KBAB.

En trafikmätning som utfördes 2012 av tekniska kontoret visar att det passerar ca 4800 fordon/dygn norr om infarten till Tunadalsparkeringen och ca 5370 fordon/dygn söder om infarten. Genomförande av planförslaget medför en ökad trafikmängd på Tunadalsgatan. En genomsnittlig uppskattning är att trafiken till och från bostadskvarteret är fyra trafikrörelser per lägenhet och dag. Det innebär en ökning med ca 200 – 250 trafikrörelser/dygn.



Trafikmätningar 2006 - 2012

Gatunät

Ågårdsгатan och Tunadalsгатan ingår i huvudgatunätet i Köping. Idag (2013) är hastighetsbegränsningen satt till max. 50 km/tim. Det pågår en översyn av hastighetsgränserna inom tätorten och det kan bli aktuellt att sänka hastigheten till 40 km/tim på dessa gator.

Gång- och cykeltrafik

Öster om planområdet längs Tunadalsгатan finns ett av tätortens huvudstråk för gång- och cykeltrafik. I ett senare skede kan det bli aktuellt med en ny gång- cykel- och mopedväg (GCM-väg) sydost om planområdet som binder samman huvudstråket med den nya gång- och cykelväg som ska anläggas längs ån och bli en del av det övriga åstråket. Två broar kommer att binda samman gång- och cykelvägen i planområdet med Nyckelbergsparken i norr och den västra sidan av åpromenaden i väster. De mindre anslutningsvägarna från bostadshusen gör det enkelt för boende att nå gång- och cykelvägarna öster och väster om planområdet.



Gång- och cykelvägen på Tunadalsгатans västra sida med ett av områdets karaktärsträd, en vacker lönn.

Kollektivtrafik

Köpings stadslinje (Köpings järnvägsstation – Big Inn) kör 4 turer i vardera riktningen mellan kl. 9.00 – 15.00. Linjen trafikerar inte Tunadalsgatan. Närmaste hållplats är Hökartorget i centrum, dit avståndet är drygt 500 meter. De två broar som ska knyta ihop gång- och cykelvägen i planområdet med övriga åstråket förbättrar tillgången till fler busshållplatser. Avståndet till Köpings järnvägsstation är ca 1,3 km. De regionala bussarna utgår från järnvägsstationen, men de passerar också hållplatsen vid Hökartorget.

1.7.4 Störningar

Under byggtiden

Nya byggnader i området måste sannolikt pålas, vilket kan orsaka störningar för omgivande bebyggelse. Det finns utförliga bestämmelser om vad som ska iaktas vid pålnings- och sprängningsarbeten så att inte omgivande bebyggelse kommer till skada, och det är givetvis en förutsättning att dessa bestämmelser följs. Trafiken till byggplatsen kan också innebära störningar för intilliggande bostäder.

När området är bebyggt

Mellan planerade bostadshus och befintliga gator är avstånden relativt långa, till Barnhemsgatan minst 60 meter, till Ågårdsgatan minst 130 meter och till Tunadalsgatan minst 90 meter. Bedömningen är att bostäderna inte kommer att utsättas för störande trafikbuller.

1.7.5 Inverkan på miljön

Planförslaget innebär att gräsytor tas i anspråk för bebyggelse. Mark hårdgörs när parkeringar och vägar asfalteras. Vid nederbörd samlas utsläpp från fordon till dessa hårdgjorda ytor. Smutsigt dagvatten innehållande miljöfarliga ämnen riskerar att följa med ut i Köpingsån. Hanteringen av dagvattnet i planområdet är därför en viktig fråga som beskrivs närmare i avsnitt 1.8.4 Vatten och avlopp.

Utbyggnad av nya bostäder medför att trafiken i området ökar. Det ger mer avgaser och buller på Tunadalsgatan. Samtidigt innebär det centrala läget goda möjligheter att gå eller cykla då det går att nå ett stort utbud av service och aktiviteter utan att behöva använda bil för transporter. Kommunen följer de riktvärden som finns för buller och luftföroreningar så att dessa inte överskrids.

Åtgärder ska vidtas för att bevara och förstärka naturvärdena i och vid ån. Bland annat ska död ved så som högstubbar sparas eftersom de bidrar till att bevara den biologiska mångfalden och är viktiga livsmiljöer för bl.a. svampar, insekter och fåglar. Det går att läsa mer i bilaga 4 *Förslag på naturvårdsåtgärder i samband med planering för ny bebyggelse* om hur parkområdet och åstråket ska utformas med hänsyn till de natur- och bevarandevärden som finns, i synnerhet närmast ån.

Verksamheterna i den stora industribyggnaden och bilverkstaden som tidigare fanns i planområdet har efterlämnat markföroreningar. Föroreningarna överstiger riktvärdena för att marken ska kunna användas som bostadsområde. Den förorenade marken behöver därför schaktas bort innan området kan bebyggas med nya bostäder. Det är positivt med tanke på att området ligger nära Köpingsån då risken minskar att miljöfarliga föroreningar läcker ut i ån.

1.7.6 Trygghet

Enligt miljö- och byggnadsnämndens antagna mål för 2013-2019 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.

Gång- och cykelvägen utmed Tunadalsgatan är vältrafikerad av gående och cyklister på väg till och från Köpings centrum. Tillfartsvägen till Västra Tunadal kommer att trafikeras mer än tidigare. Det innebär en ökad trafikrisk för gående och cyklister när bilar korsar gång- och cykelvägen för att ta sig till och från området. För att öka trafiksäkerheten ska utformningen ses över. Växtlighet som skymmer sikten vid infarten till området kan behöva beskäras eller tas bort.

Det är viktigt att åpromenaden upplevs som säker och trygg eftersom många rör sig längs den. Den kommer att utformas för att öka känslan av trygghet med bl.a. öppna ytor mellan bostadshusen och gång- och cykelvägen. Köpings kommun har tagit fram *Ljusprogram Köping 2010*. Det används som stöd vid utformningen av belysningen i utomhusmiljön. I programmet anges riktlinjer för ljussättning längs gång- och cykelvägar med syfte att öka trygghetskänslan. Relativt enkla belysningsåtgärder kan bidra till att skapa en jämställd, trygg och trivsamt stadsmiljö.

1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

1.8.1 Elförsörjning

En transformatorstation behöver uppföras för att klara elförsörjningen i området. Stationen kommer att placeras antingen på park- eller kvartersmark invid Tunadalsgatan i den sydöstra delen av planområdet. Den exakta lokaliseringen prövas i bygglovet. Skyddsavstånd från transformatorstationen är 5 meter.

Det finns inga genomgående elledningar inom planområdet.

1.8.2 Teleledning

Befintliga teleledningar som finns kan skrotas enligt uppgift från ledningsinnehavaren. Nya kabeldragningar sker i gatumark.

1.8.3 Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet.

1.8.4 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Regnvatten som samlas till större parkeringsytor innehåller föroreningar från bl.a. avgaser, oljeläckage och atmosfäriskt nedfall. Det finns en stor andel gräsytor, planteringssytor och trädgångar i planområdet. Dessa ger en naturlig fördröjning och infiltration samt leder bort en stor del av dagvattnet till Köpingsån. Det förorenade dagvattnet från parkeringsytorna i planområdet leds till dagvattenbrunnar. Köpings

kommuns ambition är att dagvattnet om möjligt ska tas omhand och renas innan det leds vidare till dagvattennätet och ut i Köpingsån.

1.8.5 Avfallshantering

Ett modernt miljöhus med källsortering kommer att anordnas i anslutning till den södra parkeringen. Sopbilarna har möjlighet att köra runt. Utformning av avfallsutrymmen och transportvägar ska ske i samråd med Västra Mälardalens Kommunalförbund.

1.9 SERVICE

1.9.1 Butiker

Närmaste dagligvarubutik är Hemköp på Stora gatan, avstånd ca 600 m. Till Ica Maxi (Big Inn) och Willys vid Ringvägen är det ca 1,3 – 1,4 km. Sällanköpsvaror finns dels i centrum, dels i Big Inn-huset men även i viss mån i småindustriområdena.

1.9.2 Skola och barnomsorg

De närmaste förskolorna för närvarande är Domherren vid Tunadalsgatan och Svalan vid Sveavägen. Skola för årskurserna 0 – 5 är S:t Olovsskolan vid S:t Olovsgatan och för 6 – 9 är Scheeleskolan vid Barnhemsgatan och Karlbergsskolan vid Theodor Dahls gatan – Esplanaden. Köpings gymnasieskola, Ullviskolan, ligger vid Ullvileden – Badvägen.

1.9.3 Hälsovård

Familjeläkarmottagningar är Familjeläkarna Byjorden vid Byjordsgatan samt Mitt Hjärta, Köping och Ullvi – Tuna familjeläkarmottagning på lasarettområdet där också Västmanlands sjukhus Köping finns. Avståndet dit är ca 1,2 km.

1.10 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

1.10.1 Handläggning

Tidplan planprocessen

Samråd	juni – juli 2013
Granskning	oktober - november 2013
Antagande	januari 2014

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter det att protokollet med antagandebeslutet anslagits på kommunens anslagstavla, om det inte överklagas.

Tidplan plangenomförande

Bygglövsplan kan lämnas när detaljplanen vunnit laga kraft.

1.10.2 Fastighetsbildning

Fastighet för bostäder

En särskild fastighet för de planerade bostäderna kommer att avstyckas från Innerstaden 1:47.

Upplåtelseform

Bostadsfastigheten avses försäljas.

Kvartersnamn

Fastighetsbildning enligt stadsplan PL28 och tomtindelning A16 har aldrig genomförts. Den föreslagna bostadstomten ligger huvudsakligen i det kvarter som gavs namnet **Hake**. Detta namn föreslås bibehållas för det nya bostadskvarteret.

Gatunamn

Den aldrig fullt utbyggda gatan i området hette ursprungligen **Spinnaregatan**. Detta namn föreslås bytas ut mot **Spinnerigatan** för att inga förväxlingar ska uppstå.

Ordet ”spinnare” betecknar inte bara arbetare inom spinnerier utan även ett slags insekter. Gator med liknande namn finns i området kring Ullvileden, t.ex. Svärmaregatan och Stekelgatan.

1.10.3 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 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

Köpings kommun ansvarar för alla åtgärder inom planområdet. När en fastighet för bostadsändamål bildats och överlåtits övergår ansvaret för åtgärder inom bostadstomten till byggherren.

1.10.5 Ekonomiska frågor

Investeringar

Gata, gång- och cykelväg och parkmark

Kostnaden för utbyggnad och iordningställande av lokalgatan, gång- och cykelvägar, gångbroar och parkytorna utmed åarna har inte beräknats än.

Bostäder

Fram till tomtöverlåtelsen svarar kommunen för alla kostnader inom tomtmarken. Därefter bekostar byggherren alla åtgärder inom tomt.

Ledningar

Befintliga teleledningar inom planområdet inom området kan skrotas enligt uppgift från ledningsinnehavaren.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme och datakommunikation ska betalas enligt taxa.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med antagen taxa.

Fastighetsbildning

Köpings kommun ansöker om avstyckning av bostadstomten.

1.10.6 Medverkande i planarbete och genomförande

Köpings Bostads AB	Byggherre
Mälark AB	Markkonsult
Lantmäteriet	Fastighetsbildning
Fastighetssamordningen	Kommunens byggnader
Stadsarkitektkontoret	Plan- mark- och bygglovfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor, park, gata och fjärrvärme
Mälarenergi Elnät AB	Elförsörjning
Skanova – TeliaSonera	Telekommunikation
Köpings Kabel-TV	Kabel-TV och datakommunikation

För detaljplanen svarar

STADSARKITEKTKONTORET



Per-Inge Nilsson
Stadsarkitekt

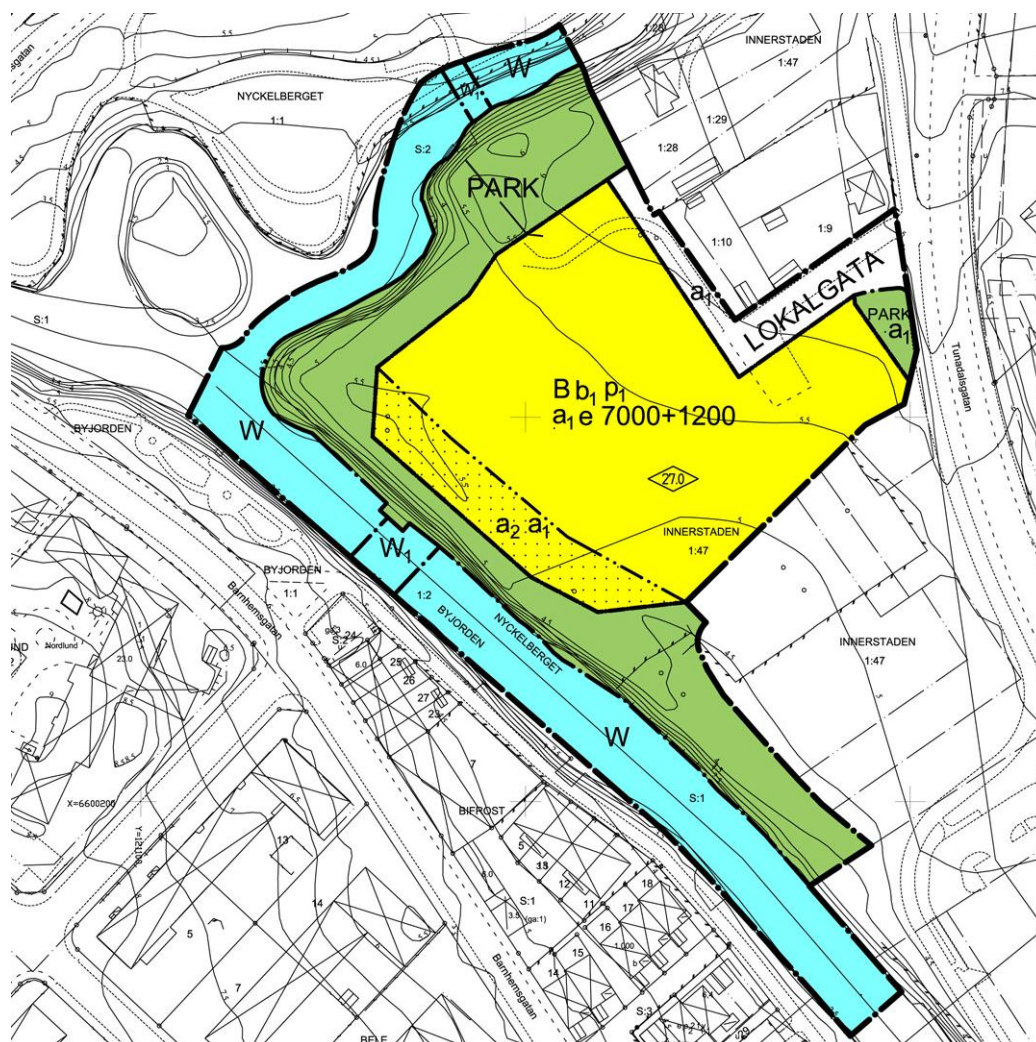


Åsa Westergren
Planarkitekt

2 ILLUSTRATIONSKARTA



3 PLANKARTA



4 PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

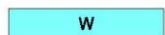
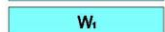
Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Anlagd park

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

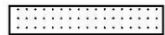
Vattenområde

	Öppet vattenområde
	Öppet vattenområde som får överbyggas med broar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 7000+1200	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för bostadshus respektive garage och uthus
-------------	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE


	Marken får inte bebyggas med annat än gångvägar, räddningsvägar och uteplatser
---	--

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p ₁	Byggnader skall placeras minst 4 meter från tomtragränsen. Uthus får dock placeras 2 meter från tomtragräns
----------------	---

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
---	-----------------------------

Byggnadsteknik

b ₁	Endast källarlösa hus
----------------	-----------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft dvs 2029-02-20

Strandskydd

a ₁	Upphävande av strandskydd
----------------	---------------------------

Ändrad lovplikt, lov med vilkor









a ₂	Marklov krävs för uppfyllnad
----------------	------------------------------

Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser

Fastighetsindelning	Gällande fastighetsindelingsbestämmelser är upphävda
---------------------	--

5 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

TECKENFÖRKLARING

-  Plangräns PL28
-  Fastighetsindelingsgräns och användningsgräns
-  Fastighetsindelingsgräns och användningsgräns utgående
-  Egenskapsgräns
-  Egenskapsgräns utgående
-  Fastighetsindelingsgräns
-  Fastighetsindelingsgräns utgående
-  Föreslaget planområde

