

Lämplighetsbedömning av nytt planområde

Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun "Köping i framtiden" (2012) anges att området är utpekad som B:2 – Förslag på nytt verksamhetsområde "Vallby, vid E18/Ängebyleden, Cirka 500 000 m² lämpligt för logistik och lager, andra ytkrävande verksamheter som önskar rekamläge samt transportintensiva verksamheter och bantverks- och småindustri. Området berör utredningsområde för tätortens grönstruktur (Vallby). Naturvärdena i det föreslagna området bör uppmärksammas och bör kunna bevaras även vid en exploatering av området." Det föreslagna planuppdraget är i linje med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Aktuellt område omfattas inte av någon gällande detaljplan.

Landskapsbild

Området består idag av jordbruksmark och mindre skogsområden. Ett mindre antal sommarstugor finns i området. Det finns även en brukshundsklubb och Finska föreningen med tillhörande lokaler.

I väster gränsar området mot E18 och i söder mot Ängebyleden. I norr ligger Skoftesta Skans och i öster ligger Pelarskogen.

Transportläge, markyta och skyltläge

Området ligger i nära anslutning till E18 och Ängebyleden vilket ger goda förutsättningar för transportkrävande verksamheter att etablera sig. Närheten till E18 innebär också ett bra skyltläge för verksamheter. Den stora markytan ger förutsättningar för verksamheter som kräver mycket yta att etablera sig i kommunen.

Miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en ny detaljplan behöver handläggas med utökad förfarande och att en miljökonsekvensbeskrivning kommer behöva tas fram. Eftersom området främst består av jordbruksmark samt att det finns höga naturvärden inom området riskerar vissa miljömål och miljö kvalitetsnormer överskridas. Därav kan ett genomförande av detaljplanen få betydande miljöpåverkan.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning tidigare utförts. För att säkerställa markens lämplighet för ändamålen behövs mer detaljerade geotekniska utredningar i området.

Dagvatten

Vid planläggning kommer en dagvattenutredning behöva tas fram. Skyfallskarteringen (2020) visar att stora mängder vatten samlas inom vissa delar av planområdet. Utredningen behöver undersöka hur vatten rinner inom planområdet, hur vatten kan tas om hand lokalt inom planområde och ledas vidare.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning har gjorts, som visade på nio fasta fornlämningar i form av gravar, torplämningar och en skålgropsförekomst. Utöver de nio fasta fornlämningarna finns fjorton kulturhistoriska lämningar inom området. Under planarbetet behövs dialog med Länsstyrelsen kring fornlämningarna, för att se vilka som kan flyttas eller är så pass värdefulla att detaljplanen behöver anpassas efter fornlämningarna.

Trafikutredning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en trafikutredning kommer behövas. Utredningen behöver undersöka hur Ringvägen kan förlängas mot Ängebyleden samt hur en trafikstruktur inom det nya verksamhetsområdet kan se ut.

Förvaltningens ståndpunkt

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att detaljplanearbete inleds för del av Skoftesta 4:2 m.fl. (Vallby). Detaljplanen syftar till att skapa tomtmark för ytkrävande verksamheter nära E18 med bra skyltläge och transportmöjligheter.

Utredningar

Frågor som behöver undersökas och belysas särskilt i samband med framtagandet av detaljplanen är:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Geotekniska förutsättningar
- Dagvatten
- Arkeologi
- Trafikutredning för att förlänga Ringvägen

Handläggning och tidplan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen bör handläggas med utökat förfarande, eftersom en miljökonsekvensbeskrivning kan krävas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett antagande kan ske i slutet av 2023. Beroende på behov av utredningar och oförutsägbara händelser kan tidplanen för detaljplanens antagande komma att ändras.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Anita Iversen

Planchef

Leo Pedersen

Planhandläggare