

Detaljplan för fastighet Nygård 1 m.fl.

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 2 april 2024.

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden den 16 april 2025.

Fick laga kraft den 14 maj 2025.

Innehåll

Inledning 4

Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	4
Platsens areal och lägesbeskrivning.....	4

Beskrivning av detaljplanen..... 5

Detaljplanens huvuddrag	5
Kvartersmark	6
Markanvändning bostäder, kontor, vård och skola.....	6
Teknisk anläggning - transformatorstation	6
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	6
Allmän plats	8
Markanvändning GATA	8
Genomförandetid och huvudmannaskap	8

Planeringsförutsättningar 9

Kommunala styrdokument	9
Mål 2020-2027 – Vi växer med ansvar	9
Översiktsplan	9
Pågående markanvändning.....	9
Bebyggelse.....	10
Bostadsområdet Nygård	10
Omgivande bebyggelse.....	11
Offentlig och kommersiell service	11
Lek och rekreation.....	12
Natur	13
Vegetation och terräng	13
Markförhållanden	13
Gator och trafik	15
Gång- och cykel	15
Gatunät	15
Kollektivtrafik	15
Parkering och utfarter.....	15
Skydd av natur och bebyggelse.....	16
Artskydd	16
Biotopskydd	16
Fornlämningar	16
Strandskydd	16
Riksintresse	16

Teknisk försörjning.....	16
Ledningar	16
Renhållning	16
Hälsa, säkerhet och miljö.....	17
Översvämning.....	17
Förorenad mark.....	17
Miljö kvalitetsnormer.....	17
Farligt gods	18
Förutsättningar för räddningsingripande	18
Fastighetsrättsliga förhållanden	19

Konsekvenser och överväganden .. 20

Samlad bedömning av miljöpåverkan	20
Miljökonsekvenser	20
Stadsbild	20
Naturmiljö	20
Störning.....	21
Riskhänsyn	22
Miljö kvalitetsnormer.....	22
Sociala konsekvenser	22
Livsmiljö	22
Trygghet.....	23
Tillgänglighet	23
Barnperspektiv	23
Samhällesekonomiska konsekvenser.....	24

Genomförande 25

Administrativa frågor	25
Tidplan utbyggnad.....	25
Genomförandetid.....	25
Ansvarsfördelning.....	25
Avtal	25
Tekniska åtgärder	25
Tekniska anslutningar	25
Tekniska utredningar	25
Upplysningar	26
Ekonomiska frågor	27
Avgifter.....	27
Inlösen och ersättning	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ledningsrätt	28
Gemensamhetsanläggning.....	28
Fastighetsbildning	28

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta och planbeskrivning. Framtagandet av planhandlingarna utgår från Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och planbestämmelsekatalogen version 2021-10-14.

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet:

- Grundkarta, Metria, 2024-04-15
- Fastighetsförteckning, Metria, 2024-04-15
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2024-10-30

Hur detaljplanen tagits fram

Planförfarande

Hur en detaljplan tas fram är bestämt i plan- och bygglagen. För den här planen har ett standardförfarande valts i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Standardförfarande motiveras med att detaljplanen har begränsad betydelse för sin omgivning, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, och överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Politiska beslut

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS § 12), gav den 24 januari 2023 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanearbetet för kvarteret Nygård, för att pröva lämpligheten med bostäder, vård, kontor, service och förskola.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att detaljplanens genomförande inte antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har därför inte upprättats. Ett beslut om detta togs den 25 april 2024 av samhällsbyggnadsnämnden. Se avsnitt *Konsekvenser och överväganden* för mer om motiveringen till bedömningen.

Preliminär tidplan

SBN beslut om samråd	25 april 2024
SBN beslut om granskning	30 januari 2025
SBN beslut om antagande	16 april 2025
<i>Laga kraft</i>	<i>2a kvartal 2025</i>

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planarkitekt Marina Ljungsvärd och André Berggren. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från miljöenheten, bygglovsenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB i frågor som berör vatten och avlopp samt trafik.

Inledning

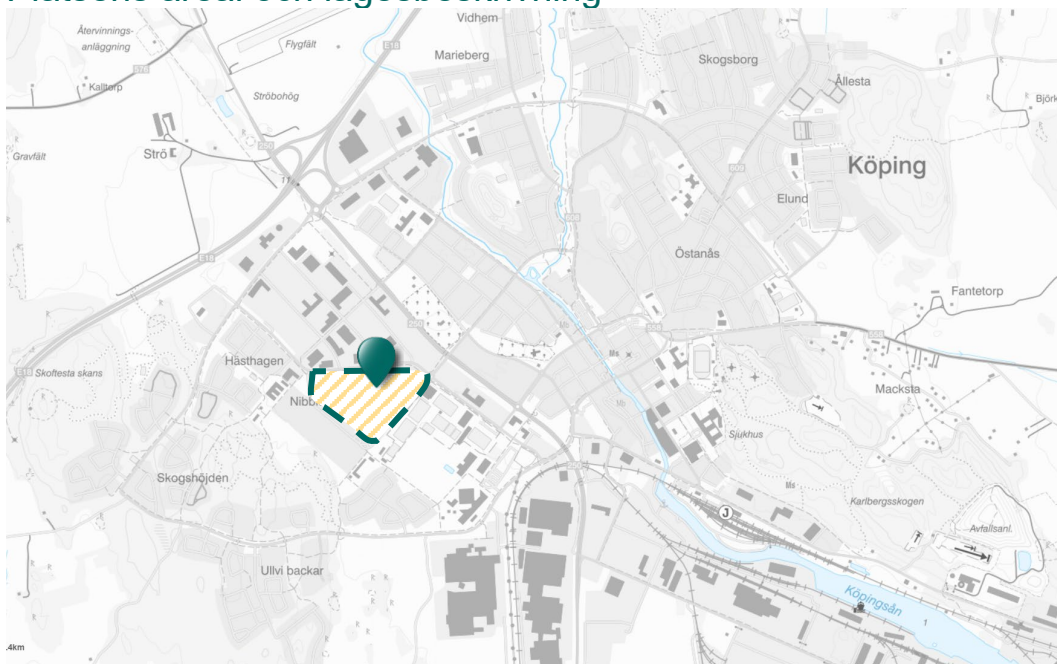
Bakgrund

Under år 2022 inkom en ansökan om planbesked för kvarteret Nygård. Sökande fick ett positivt planbesked vilket innebär att markanvändning och utformning av platsen prövas på nytt. Bakgrunden till att en ny detaljplan behövs är att de gällande detaljplanerna, PL 107 och PL 131, endast tillåter att marken används för bostadsändamål. Sedan detaljplan PL 107 fick laga kraft år 1966 har området utvecklats till att även inrymma verksamheter såsom kontor, vårdboende, förskola och anpassad grundskola med mera. Området behöver en ny detaljplan som stämmer överens med verkligheten och den utveckling som skett. En ny detaljplan innebär att tidigare planbestämmelser upphävs och ersätts med de nya planbestämmelserna när den nya detaljplanen får laga kraft.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett bostadsområde, där det även är tillåtet med annan markanvändning såsom kontor, centrum, vård och skoländamål. Detaljplanen tar hänsyn till pågående användning och avser även i viss mån kunna möta framtida behov.

Platsens areal och lägesbeskrivning



Planområdet omfattar kvarteret Nygård som ligger ca 900 meter sydväst om Köpings centrum och är ca 15,3 hektar till yta. Kvarteret ansluter till gatorna Nibblesbackevägen, Kristinelundsvägen och Kihlmansgatan. Angränsande finns Kristinelunds sportfält, Nibble verksamhetsområde och Nibblesbacke bostadsområde.



Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Användningen av kvartersmarken som tillåts i den nya detaljplanen grundar sig i hög grad på hur området används redan idag. Den primära användningen i området bör vara bostäder. Förutom bostäder finns i området bland annat vårdboenden, olika kommunala verksamheter i kontorslokaler, förskolor, anpassad skola i moduler samt fritidsverksamhet.

En ny detaljplan för området Nygård kommer innebära en större överensstämmelse i vad detaljplanen för platsen tillåter och hur området används. Detaljplanen skapar även möjlighet till viss utveckling och planberedskap vid olika typer av behov såsom bostäder, skoländamål eller kontor. Planen förhåller sig i hög grad till den befintliga bebyggelsens utformning vad gäller skala och placering. Vidare ska detaljplanen också tillåta carports och förrådsbyggnader i området i större utsträckning än tidigare detaljplan.

På allmän plats planeras ingen fysisk förändring ske till följd av detaljplanen. Den allmänna plats som finns med i plankartan syftar framför allt till att tydliggöra in- och utfartsförbud, ersätta planlagda ”parkytor” i gaturummet samt möjliggöra fastighetsreglering (dvs. rätta till så att en del av en befintlig allmän cykelväg inte är på privat mark).

Kvartersmark

Markanvändning bostäder, kontor, vård och skola

I framtagandet av planhandlingarna har det varit särskilt viktigt att säkerställa området som ett bostadsområde samt att möjligheten till att utveckla bostadsområdet finns. För att göra den pågående markanvändningen planenlig kommer även kontor, vård och skoländamål tillåtas i de delar där de finns. Därutöver reserveras yta för att kunna ha en beredskap och möjlighet till att möta framtida behov.

Vid fastighet Nygård 7 tillåter planen bland annat skoländamål och innebär att den befintliga anpassade skolan i modullösning tillåts mer än tillfälligt. Det finns idag en osäkerhet kring behovet av ny förskola/skola och var en sådan kommer placeras (om det ens är i det här området). Detaljplanen kommer innebära en beredskap för att möjligheten ska finnas att möta eventuellt framtida behov för skolverksamhet.

I användningar ingår även olika komplement till verksamheterna. I användningen *Bostäder* kan exempelvis en mindre förskola tillåtas i ett flerbostadshus och i användningen *Kontor* kan vuxenutbildningar utan behov av friyta ingå såsom Komvux och trafikskola. För den här detaljplanen har även tanken varit att kunna tillåta kiosk/affär av mindre karaktär och att det ska kunna ses som ett komplement till området.

Teknisk anläggning - transformatorstation

Användningen E används för områden för tekniskt ändamål. I plankartan har användningen specificerats till transformatorstation. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

Motiv till bestämmelserna

- | | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #ffff00; text-align: center; width: 40px; height: 40px; line-height: 40px; margin: 5px 0;">B</div> | Motivet till markanvändningen <i>bostäder</i> i plankartan är att fastställa en pågående markanvändning och låta platsen fortsätta vara ett bostadsområde med möjlighet till att omvandla lokaler tillbaka till bostäder samt tillåta nya bostäder. |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #ff8c00; text-align: center; width: 40px; height: 40px; line-height: 40px; margin: 5px 0;">D</div> | Motivet till planbestämmelsen D, <i>vård</i> , är att möjliggöra befintliga vårdverksamheter. |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #d2b48c; text-align: center; width: 40px; height: 40px; line-height: 40px; margin: 5px 0;">K</div> | Motivet till planbestämmelsen om <i>kontor</i> är att möjliggöra för befintliga kommunala verksamheter och i viss mån nya. |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #ff8c00; text-align: center; width: 40px; height: 40px; line-height: 40px; margin: 5px 0;">S</div> | Motivet till planbestämmelsen S, <i>skola</i> , är att tillåta skoländamål i bostadsområdet så att de befintliga skolverksamheterna med förskola och anpassad skola ska kunna tillåtas. Dessutom ska det i området finnas en beredskap för att möta ett framtida behov. |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #add8e6; text-align: center; width: 40px; height: 40px; line-height: 40px; margin: 5px 0;">E</div> | Motivet till planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för att en befintlig transformatorstation ska ha möjlighet till att utvecklas och fortsätta finnas på platsen. |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #ffffff; text-align: center; width: 40px; height: 40px; line-height: 40px; margin: 5px 0;">C</div> | Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra lokaler med varierande typer av verksamheter som passar läget mot Nibblesbackevägen väl. |

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa hur platsen får utvecklas och ibland kan ställningstagandet vara att inte precisera. Exempelvis har typ av bostäder inte preciserats vilket skapar en möjlighet även för annat än flerbostadshus.

I plankartan har egenskapsbestämmelser införts för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse när det gäller skala samt placeringen av bebyggelse. Planens reglering av byggrätt har också gjorts för att inte omöjliggöra avstyckning och en utveckling med förändrade ägoförhållanden.

För fastighet Nygård 8 respektive 7 styr detaljplanen placering i lägre grad än för den befintliga bebyggelsen för att kunna lämna det öppet för flera lösningar att pröva.

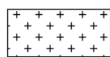
Det är viktigt att behov av friyta (yta för lek och utevistelse) säkerställs. Enligt plan- och bygglagen 8 kap, 9§ ska tillräcklig friyta finnas för såväl skola/förskola som bostäder. Inom detaljplanen bedöms förutsättningar för att uppnå tillräckliga ytor för friyta finnas. I prövning där parkering/carport står emot friyta ska friyta väga tungt. Parkering placeras med fördel utanför bostadskvarteret och inte inom de områden som utgör bostadsgårdar. I mindre utsträckning kan parkering tillåtas för att tillgodose ett behov av god tillgänglighet.

Om tomten är bebyggd eller skolverksamheten etableras i en befintlig byggnad får kraven om friyta anpassas och tillgodoses i skäligen utsträckning. För den befintliga förskolan Trollsländan finns ett gällande bygglov för förskola. Utemiljön är liten utifrån dagens mått kring vad för ystorlek som behövs för friyta. Platsen har förutsättningar som gör att det går att utöka och förbättra i viss mån om så skulle önskas.

Motiv till bestämmelserna



Planbestämmelsen om prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad. Där den prickade marken angränsar till gata är motivet att hålla ett avstånd och ha en god sikt vid utfart. Tanken har varit att bebyggelsen inte ska få placeras direkt mot gaturummet. Prickmark som inte ansluter mot gata syftar till att hålla en siktlinje in mot gården och möjlighet till fortsatt angöring.



Korsmarken i plankartan syftar till att säkerställa placering av befintliga bostadsbyggnader samt hålla ett avstånd mot Nibblesbackevägen så att riktvärdet för buller från trafik kan uppnås vid fasad. För den befintliga bebyggelsen har placering av bebyggelsen styrts i syfte att säkerställa gårdsrummen som finns mellan byggnaderna. Planbestämmelsen innebär att endast byggnader som carport, miljöhus, skärmtak och förråd tillåts eller anläggningar som inte är byggnad får uppföras.

h10,0

Den nya detaljplanen styr olika höjder: 16,5; 8,5, 6 och 3,5 meter. Högsta tillåtna nockhöjd syftar framför allt till att säkerställa att bebyggelse i linje med den befintliga bebyggelsen kan uppföras. Bestämmelsen om 16,5 meter syftar till att tillåta att högst fyra våningar med sadeltak eller dylikt kan uppföras. Höjden om 3,5 meter reglerar framför allt byggnader som servar området som till exempel förråd eller transformator.

Med planbestämmelse om nockhöjd menas höjden på den högsta delen av byggnadens yttertak.

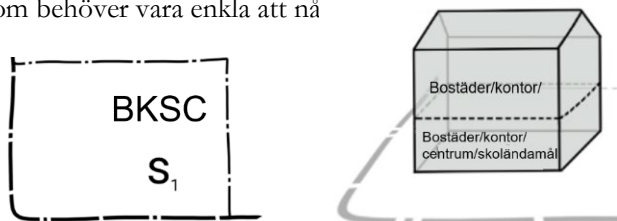


Bestämmelse om utfartsförbud har lagts in där kommunen anser det olämpligt med in/utfarter eller behöver styra det till ett fåtal.

e10,0

Ny bebyggelse tillåts på fastighet Nygård 7 respektive Nygård 8 och delar av angränsande fastigheter. Den tillkommande byggrätten syftar till att ha en beredskap för framtida behov. Byggrätten är reglerad med procentsats för att hålla utformningen av platsen öppen för att pröva olika utformningsförslag.

- m₁** Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder har tillgång till minst en uteplats som uppfyller riktvärde för trafikbuller. Trafikbuller vid uteplats kan framför allt vara en aspekt för bostäder nära Nibblesbackevägen. Med uteplats menas den egna balkongen/uteplatsen alternativt en gemensam gård för utevistelse.
- u₁** Motivet till planbestämmelsen är att bekräfta en befintlig ledningsrätt.
- b₁** Motivet till planbestämmelsen är att tillåta upphöjd gård där gemensamma ytor med pergola, sittplatser eller dylikt kan ordnas.
- s₁** Motivet till planbestämmelsen s₁ är att avgränsa S (skoländamål) och C (centrum) till att endast tillåtas i bottenvåning, där förskolan Trollsländan idag finns. Bottenvåning vänder sig utåt och skulle lämpa sig väl åt olika typer av verksamheter som behöver vara enkla att nå

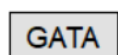


Allmän plats

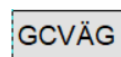
Markanvändning GATA

Detaljplanen föreslår allmän plats i form av GATA. Allmän plats innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov och inte får stängas av för allmänheten mer än tillfälligt. Markanvändningen Gata avser område för trafik och i användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I bestämmelsen om gata ingår alltså trottoarer, gång- och cykel, diken, träd mm.

Motiv till bestämmelserna



Motivet till planbestämmelsen *Gata* är att fortsatt möjliggöra trafik. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett trafikrum med körfält, trottoarer och/eller gång- och cykelväg. Gatan ingår i den nya detaljplanen för att både ta bort små remsor park som planlagts mitt i gaturummet i tidigare detaljplan, och för att tydliggöra in-/utfartsförbud mellan den allmänna platsen och kvartersmarken.



Motivet till GC-väg är att bekräfta befintlig användning och säkerställa gång och cykeltrafik mellan två gator.

Genomförandetid och huvudmannaskap

När inget anges om huvudmannaskap i plankartan innebär det att det är kommunen som är huvudman för allmänna platser och ansvarar för dessa. Denna ansvarsfördelning är linje med hur den allmänna platsen sköts i tätorten idag.

Genomförandetiden är 60 månader, dvs 5 år, från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Fem år har valts eftersom området i stora delar redan är bebyggt och att inga konkreta byggplaner finns. Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver ersättas ekonomiskt.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument

Mål 2020-2027 – Vi växer med ansvar

Köpings kommun har tre kommunövergripande utvecklingsmål, med ett eller två delmål var. Målen fokuserar på utvecklingen av det lokala samhället och demokratin. Ambitionen är att år 2027 vara en av Sveriges främsta kommuner inom respektive utvecklingsmål.

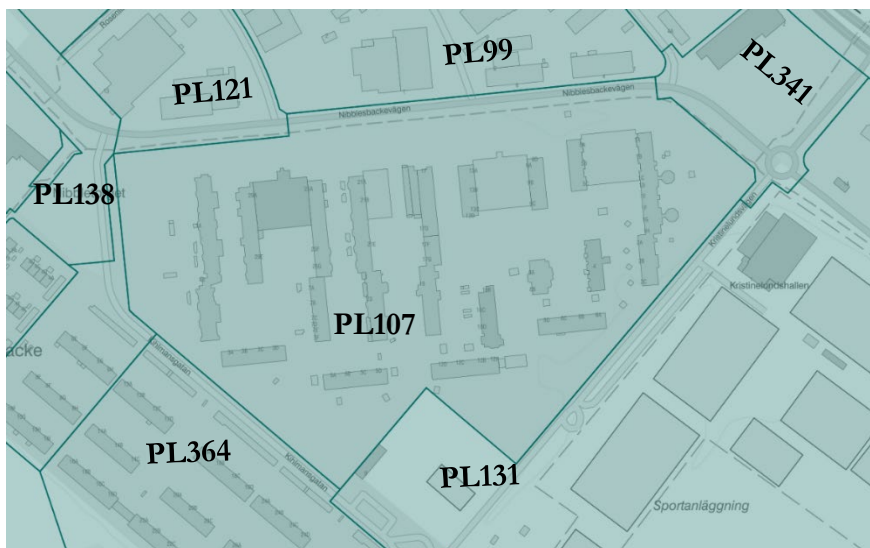
I ett av kommunens tre målområden 2020–2027, ”Vi växer med ansvar” beskrivs att ”*Vi skapar attraktiva, trygga och inspirerande boendemiljöer där våra invånare trivs och mår bra. Där det finns förutsättningar för en meningsfull fritid och där den stadsnära naturen och parkerna bidrar till livskvalitet. När kommunen växer skapas nya möjligheter för ekonomisk tillväxt. Här utvecklas hela kommunen tillsammans.*” Målet är att kommunen skapar förutsättningar för fler bostäder och arbetar för en trygg och attraktiv livsmiljö. Kommunen ska även arbeta aktivt för en hållbar miljö och minskad klimatpåverkan. Detaljplanen bidrar till att uppfylla målet då den möjliggör för utveckling som kan bidra till en trygg och attraktiv livsmiljö.

Översiktsplan

Av översiktsplanen för Köpings kommun ”Köping i framtiden” (2012) framgår att kommunen är positiv till förtätning av befintliga områden då det kan bidra till bättre förutsättningar för butiker och annan service. Vidare lyfter översiktsplanen att förtätningsprojekt bidrar till att befintlig infrastruktur, såsom vägar och ledningar kan nyttjas.

Pågående markanvändning

Inom planområdet gäller idag PL107 som antogs den 17 november 1965 och del av PL131 som antogs den 31 augusti 1970 samt mindre delar av PL 121, PL138, PL364 och PL 341. Området berörs inte av någon pågående genomförandetid för de gällande detaljplanerna. PL 107 tillåter bebyggelse för bostadsändamål för det aktuella planområdet. PL 131 medger bostadsändamål utan någon bygg rätt inom fastigheten Nygård 7. Inom kvarteret Nygård har det historiskt beviljats lov även för kontor, vård och skolverksamhet. Ett behov finns nu av att ersätta området med nya planbestämmelser. Detaljplan PL107 kommer ersättas helt och övriga detaljplaner ersätts i mindre omfattning.



Gällande detaljplaner i området.

Bebyggelse

Bostadsområdet Nygård

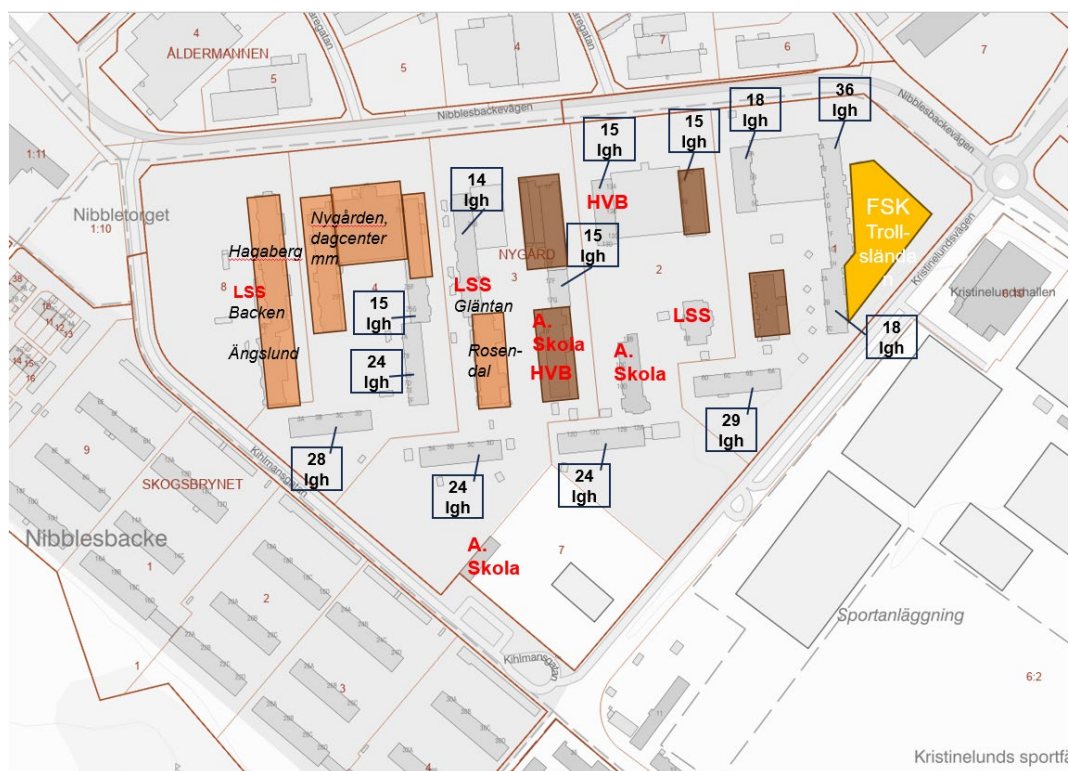
Bostadskvarteret har en sluten karaktär, där flerbostadshusen består av lamellhus i fyra våningar som med deras placering bildar olika rumsbildningar. Rumsbildningarna har funktion som bostadsgård eller som parkering. Bostadsgårdarna inramas av lamellhusen och storskaliga garage i norr. Garagen utgör också ytor för upphöjda gårdar. Centralt genom området löper en gångväg som skapar en länk mellan olika gårdar. Den sträcker sig via de olika rumsbildningarna och går genom öppningar i bebyggelsen.



Nygård, år 1975

Bostadsområdet Nygård stod färdigbyggt år 1970 med 806 lägenheter. Därefter har rivningar och ombyggnationer genomförts. Förändringarna har inneburit omfattande åtgärder med ombyggnader invändigt men även till- och ombyggnader av tak och fasader. Idag finns färre än 300 bostadslägenheter kvar och området karaktäriseras av en blandning mellan bostäder och arbetsplatser. Såväl kontor, särskilt boende för äldre, skola/förskola och mindre serviceföretag utgör arbetsplatser i området. Inom området finns också HVB hem och LSS boende.

Inom kvarteret Nygård finns åtta skyddsrum dokumenterat.



Omgivande bebyggelse



Flygfoto över Nygård

I norr gränsar planområdet mot ett arbetsplatsområde med olika typer av verksamheter, men främst verksamheter av lättare karaktär. Längs med planområdets västra och södra gräns återfinns bostadsbebyggelse i form av lägenhetshus samt radhusbebyggelse. Österut i anslutning till planområdet finns Kristinelunds sportfält med öppna ytor för fotbollsplaner samt olika byggnader i form av sporthallar och badhus.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Området har en närhet till förskolor och skolor. I bottenvåning på ett lägenhetshus i området finns förskolan Trollsländan, med sex avdelningar. Angränsande, på Kristinelunds sportfält, finns även en ytterligare förskola i moduler som kallas Sagostugans förskola. Det kan finnas ett behov av att ersätta dessa förskolor med ändamålsenliga lokaler och bra utemiljöer samt hitta en permanent lösning för förskolan i moduler.

Närmsta grundskola är Skogsbrynsskolan som är en F-1 skola med 160 elever. 160 meter väster om planområdet finns Nibbleskolan som är en 2-6 skola med 320 elever. Kommunens enda gymnasieskola är lokaliserad ca. 550 meter söder om planområdet. Även en anpassad skola finns i moduler inom kvarteret. På sikt är denna tänkt på annan plats, men bedömningen är att en permanent lösning kan ta ett flertal år innan det är klar.

Hälsa- och sjukvård

I centrala Köping ligger Västmanlands sjukhus. Avståndet mellan sjukhuset och planområdet är drygt 1,3 kilometer. Närmaste vårdcentral, Byjordens familjeläkarenhet, är lokaliserad ca 360 meter norr om planområdet.

Handel

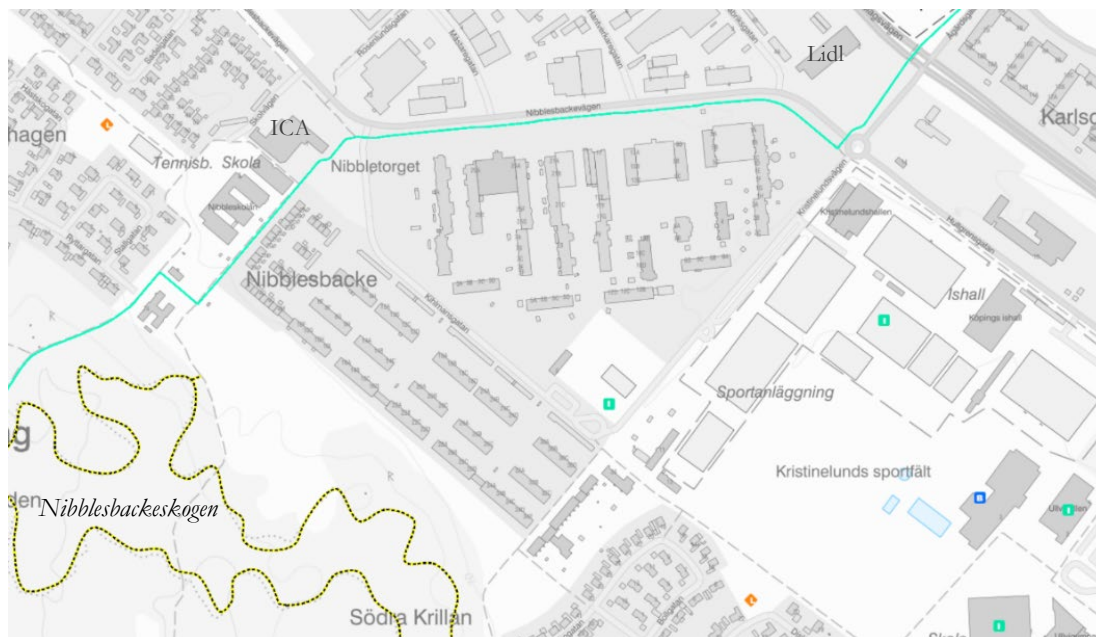
Köpings centrum ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Närmaste matvarubutiker är Ica Nibble och Lidl som båda ligger cirka 100 meter från planområdet i olika riktningar. Större matvarubutiker såsom Ica Maxi och Willys återfinns ca. 1 kilometer norr om planområdet.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns möjlighet till lek i form av anlagda lekplatser. I områdets södra hörn finns det en plan för multisport. Utanför planområdet finns även kommunala lekplatser (se orange symbol i karta).

Direkt öster om planområdet ligger Kristinelunds sportfält som är en väl använd rekreationsplats för stadens invånare. På sportfältet finns det tillgång till ishall, bandyplan, padelhall, tennishall, badhus samt fotbollsplaner. På Kristinelunds sportfält håller kommunen även på att utveckla en folkhälsopark.

Cirka 200 meter sydväst om planområdet finns Nibblesbackeskogen som erbjuder goda rekreationsmöjligheter i form av motionsspår (se gult i karta). Även delar av Mälardalsleden, som är en cykelled (se grön sträcka i karta), sträcker sig förbi planområdets norra avgränsning.



Natur

Vegetation och terräng

Träd och växtlighet hjälper till att skapa trevnad på bostadsgårdarna och kan även ge skugga under varma dagar. Det finns en stor potential att kunna utveckla dessa kvaliteter mer.

Marken inom planområdet är i huvudsak flack med inslag av gräsbeklädda kullar.

Vegetationen på platsen består framför allt av öppna gräsytor, träd och ett mindre antal buskar.

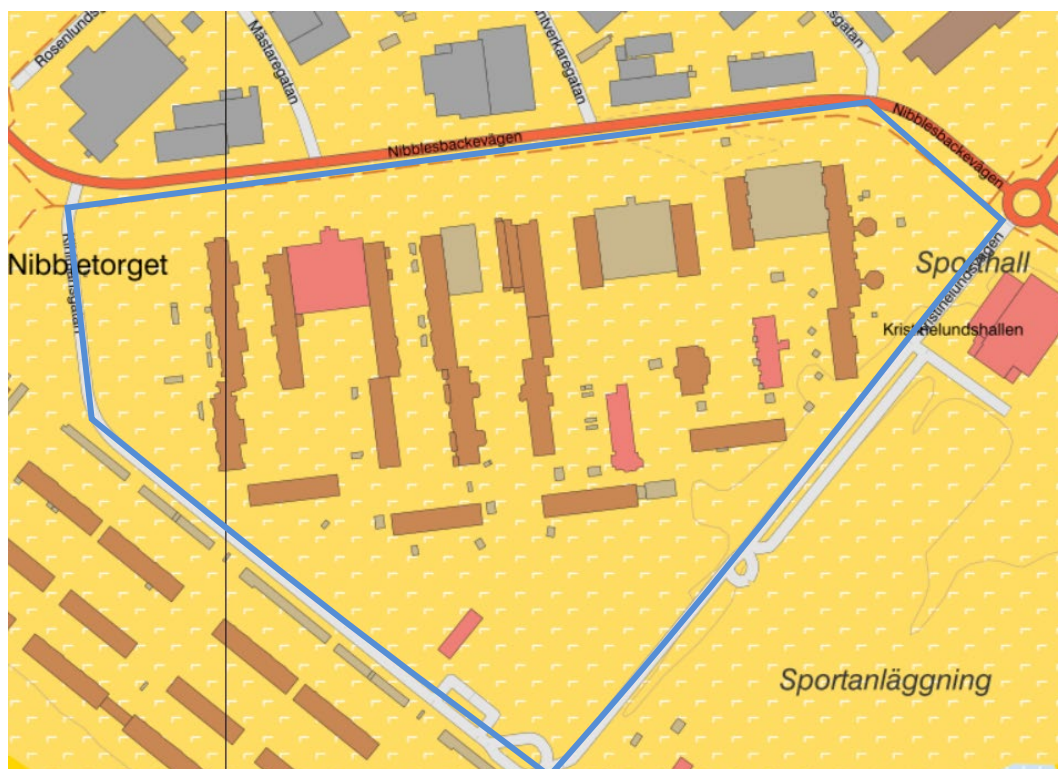
Trädrader utgör ett inslag i gaturummen anslutande till planområdet. Vissa av trädraderna är en del i gatumarken och vissa är en del av kvartersmarken där det ramar in bostadskvarteret. Det finns även en allé av lönnträd som löper mellan planområdet och Kristinelunds sportfält.

Cirka 200 meter sydväst om planområdet finns Nibblesbackeskogen som pekats ut i Västmanland läns naturvårdsplan (2020) som ett område med skyddsklass 3 (högt naturvärde). Nibblesbackeskogen pekas även ut i kommunens kartläggning av grönstruktur som ett grönområde med höga värden.

Markförhållanden

Geoteknik

Marken består av postglacial finlera. Enligt ett geotekniskt utlåtande, G102, består jorden överst av 0,5-0,7 m fyllning och därunder av 5-13 m lera, som vilar på friktionsjord. Övre delen av leran utgörs av ett 0,5 m tjockt lager av fast torrskorpebildning. Leran är därunder lös. Lerdjupet är minst längst i öster och störst i sydväst. Marken är känslig för sättningar.



SGU:s jordartskarta, planområdet markerat med en blå figur

Det finns ett flertal olika geotekniska utredningar genomförda vid planområdet, bland annat:

- G098 Översiktlig grundundersökning för bebyggelse, utförd av Svensk geoteknisk undersökning AB år 1963 (berör fastigheterna Nygård 1, 2 och 3)
- G099 Utlåtande för planerade hus E, F och G, utförd av Svensk geoteknisk undersökning AB år 1964
- G100 Utlåtande för planerade hus A-D och H-K, utförd av Svensk geoteknisk undersökning AB år 1964
- G101 Grundundersökning av borrhingsdjup till fast botten, utförd år 1966
- G102 Geotekniskt utlåtande, utförd av VIAK AB år 1985
- G558 Geoteknisk undersökning för Sagostugan, WSP år 2020

Vid byggnation kommer grundläggning behöva anpassas efter de geologiska förhållandena. Av befintliga utredningar framgår att ny bebyggelse sannolikt kommer behöva grundläggas med pålning. I en utredning som gjorts strax söder om planområdet, G558, bedöms marken vid förskolan Sagostugan känslig för tillkommande laster ovan den sulfidhaltiga leran. Där rekommenderas att inga större uppfyllnader bör projekteras, avseende bärlighet och sättning.

Hydrologiska förhållanden

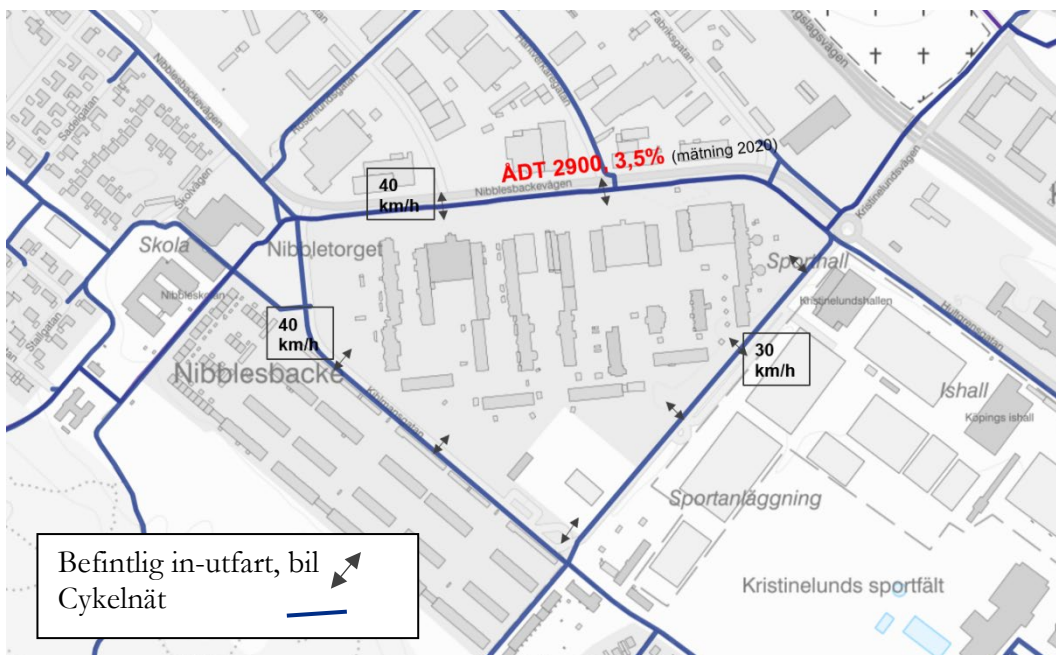
Då marken i huvudsak består av lera är infiltrationsmöjligheterna på platsen små och det mesta rinner av på ytan och ner i dagvattennätet. Ett grundvattenrör installerades vid Sagostugans modulförskola enligt PM Geoteknik (2020-05-26, WSP) där grundvattenytans djup har utlästs till ca 1,9 m (2020-04-01) under markytan, vilket motsvarar nivån ca +3,7 (RH2000). Nedan kartbild redovisar var grundvattenförekomst finns. Grundvattenströmningar antas gå mot denna.



Markradon

Mark som består av lera kännetecknas framför allt av låg risk för förhöjda radonvärden. Men förhöjda värden kan ändå förekomma i lermarker om man påträffar lerskikt som är grunda och om leran också underlagras av grövre sediment. Det är byggherrens ansvar att säkerställa att Boverkets byggregler för radon uppfylls vid bygglov. Byggreglerna anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader ska vara 200 Bq/m³ inomhusluft respektive 0,3 µSv/h. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Gator och trafik



Gång- och cykel

Det finns gång- och cykelbanor längs med Kristinelundsvägen, Nibblesbackevägen och Kihlmansgatan. Framkomligheten och säkerheten till och från planområdet bedöms vara god.

Gatunät

Kvarteret Nygård angränsar till de tre gatorna Nibblesbackevägen, Kristinelundsvägen och Kihlmansgatan. Såväl Kristinelundsvägen som Kihlmansgatan är återvändsgator, medan Nibblesbackevägen är en genomfartsgata som utgör en del av huvudnätet. Utfarter från området finns mot alla tre gator. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h på Kristinelundsvägen och 40 km/h på Kihlmansgatan och på Nibblesbackevägen. En mätning från oktober 2020 på Nibblesbackevägen visar att ÅDT (årsdygnstrafiken) var ca 2900 fordon med 3,5 procent tunga fordon. Både Kihlmansgatan och Kristinelundsvägen är återvändsgator med uppskattningsvis låga trafikflöden.

Kollektivtrafik

För kollektivtransport i Köpings tätort finns en flexlinje, med hållplatser anslutande till kvarteret. Avståndet till Köpings tågstation är ca 1,7 kilometer. Den regionala kollektivtrafiken utgår från Köpings tågstation. Närmsta busshållplats är lokaliserad på Torggatan ca. 550m från planområdet.

Parkering och utfarter

Inom planområdet finns idag en större parkeringsyta i norr samt flera mindre parkeringsytor och flera parkeringsgarage. Längs Kristinelundsvägen finns en allmän parkering som ägs av kommunen. Från planområdet finns in- och utfarter till de tre intilliggande gatorna Nibblesbackevägen, Kristinelundsvägen och Kihlmansgatan.

Skydd av natur och bebyggelse

Artskydd

Mistel förekommer inom planområdet, både på alléträd längs Nibblesbackevägen och Kristinelundsvägen och på andra träd i området.

I träd i området förekommer även fågelbon. Alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta genom artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att på olika sätt skada eller störa dem, t ex genom att skada bon och ägg.

Biotopskydd

Så gott som hela planområdet omges av allé bestående av lönnar. Alléer längs väg är skyddade av det generella biotopskyddet. Med allé menas lövträd i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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

Strandskydd

Det finns inga vattendrag i området eller dess närhet som berörs av strandskydd.

Riksintresse

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. Inom planområdet återfinns inget riksintresse. Det finns inte heller några riksintressen i planområdets direkta närhet.

Teknisk försörjning

Ledningar

Det aktuella området ingår i kommunalt verksamhetsområde (VO) för vatten, spillvatten och dagvatten. Infrastruktur för kommunalt vatten- och avlopp samt el- och fjärrvärme, it- och telekommunikation finns utbyggt i området.

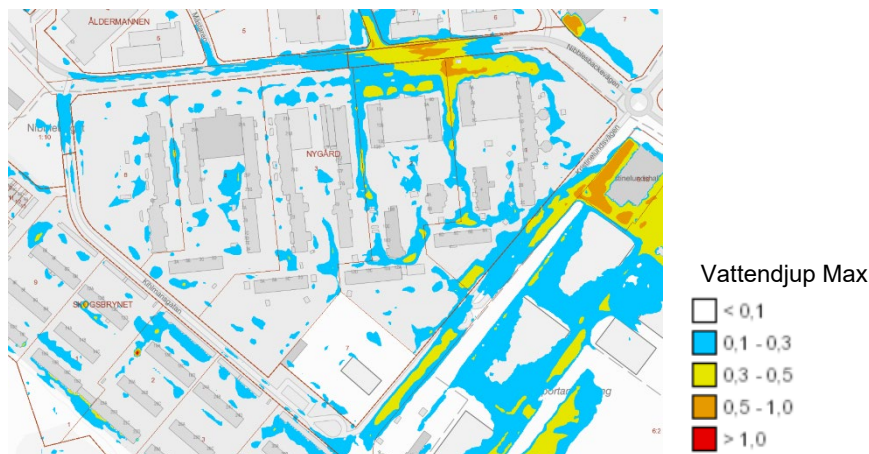
Renhållning

Närmsta återvinningsstation finns vid Nibbletorget ungefär 120 meter från planområdet. Vid Återbruket på Himmetavägen 2 kan privatpersoner och företagare avlämna i stort sett alla typer av avfall som uppstår i hushållet eller i verksamheten. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Enligt skyfallskarteringen för Köpings tätort (2020) finns det en viss risk för översvämning i planområdet till följd av ett klimatanpassat skyfall med 100-års återkomsttid. Framför allt sammanfaller potentiellt översvämningsområde med den lågpunkt som förekommer på en del av områdets norra parkering.



Förorenad mark

Det fanns ett identifierat potentiellt förorenat område på fastigheten Nygård 8. Enligt uppgift ska det ha funnits en guldsmid på platsen. Utöver detta finns det byggnadsrester i marken som formar kullar i området.

Efter utredning med provtagning kunde det konstateras att det inte förekom några höga halter av föroreningar i jord eller grundvatten. Resultatet redovisas i rapport Översiktlig miljöteknisk markundersökning, MMU Nygård 8, Köpings kommun, 2024-10-30. Där framgår även att det naturligt förekommer ämnen som kobolt och arsenik. Enligt miljöenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen kan kobolt i lera förekomma med förhöjda värden i Mälardalen, vilket också konstaterades i provtagning. Enligt rapporten bedöms det inte föreligga något behov av åtgärder eller kompletterande undersökningar inom fastigheten. Se vidare information under avsnittet *Genomförande* under rubriken upplysningar, sida 26 för information om hantering av massor.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Dagvattnet har sitt utlopp i Köpingsån för att sedan mynna ut i Mälaren vilket är dess slutrecipient. 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).

Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplanläggning. Mätningarna för Köping visar att luften i stort sett är bra, bortsett från vid Glasgatan. Det finns inga indikationer om att Nygård eller

området i dess närhet har någon risk eller misstanke om förhöjda värden. Det förhöjda värdet vid Glasgatan är kopplat till platsspecifika förhållande såsom smalt och vältrafikerat gaturum vid vinterväglag.

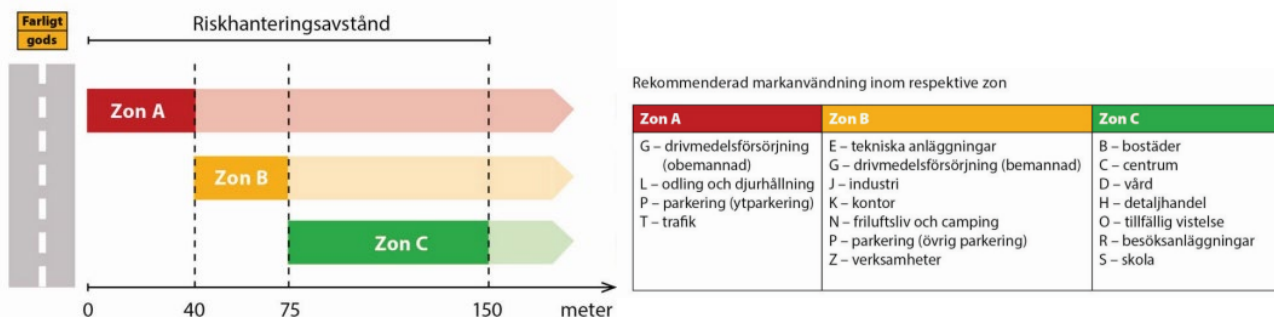
Omgivningsbuller

Köpings kommun är en mindre kommun med drygt 26 000 invånare och omfattas inte av krav på att ha en kartläggning av omgivningsbuller. Ändå ska strävan i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) vara att begränsa buller. Detta styrs av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

En bedömning av olägenhet för människors hälsa görs med utgångspunkt från lag, förordningar, föreskrifter, allmänna råd, vägledning och praxis. För planområdet blir förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader aktuell att uppfylla. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Farligt gods

Bergslagsvägen är i dagsläget rekommenderad väg för farligt gods och ligger som närmst på ett avstånd om 135 meter till planområdet och ca 180 meter till närmsta befintlig bostadsbyggnad. Enligt dokumentet *"Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods"* (Länsstyrelsen i Stockholm, 2016) är det normalt lämpligt med bostäder bortanför 75 meter från en väg där det transporteras farligt gods och oftast behövs då ingen vidare riskutredning. Ingen vidare utredning bedöms heller nödvändig.



Förutsättningar för räddningsingripande

Området ligger inom normal insattid, om 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivning, vilket räddningstjänsten kan ställa vissa krav eller rekommendationer för. Brandposternas kapacitet i vattenledningarna svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö för.

Bostadsbebyggelse upp till tre våningar och verksamheter med låg brandbelastning skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Om bostadsbebyggelse med fyra eller fler våningar eller verksamheter med över 2500 kvadratmeter bruttoarea skall uppföras ska brandvattenförsörjningen utgöras av konventionellt brandpostsystem med en flödeskapacitet på minst 1200 l/min. Om bostadsbebyggelse med fyra eller fler våningar eller verksamheter med över 2500

kvadratmeter bruttoarea skall uppföras kan det finnas behov av att komplettera med brandposter inne i planområdet.

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

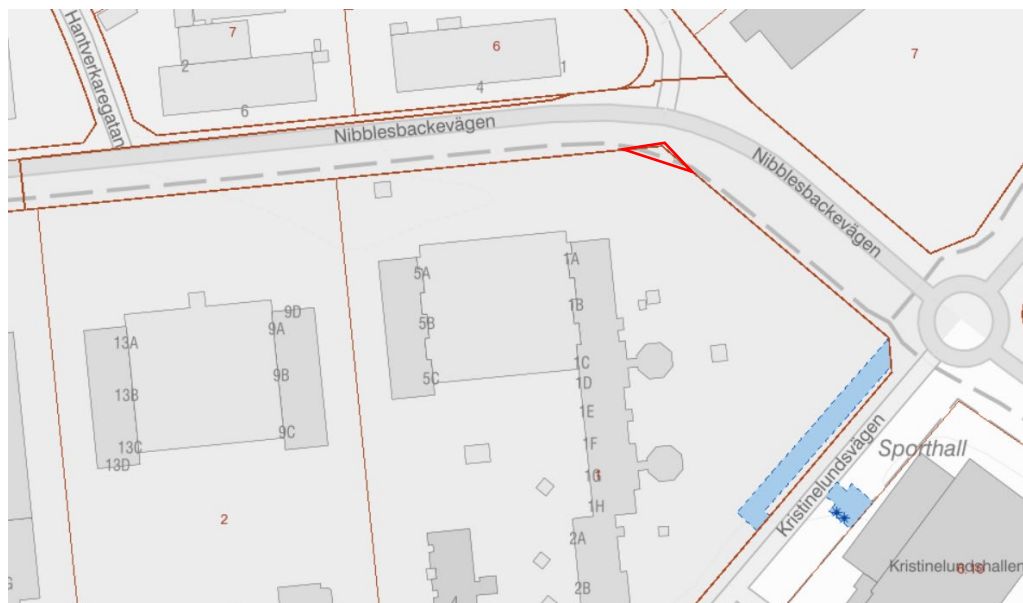
Fastighetsrättsliga förhållanden

Planområdet innefattar såväl privat mark som allmän plats som ägs av kommunen. Den privata marken omfattar fastigheterna Nygård 1, 2, 3, 4, 7 och 8. All den privata marken inom planområdet ägs av det kommunala bostadsbolaget Köpings Bostads AB, även kallat KBAB. Allmän plats utgörs av delar av fastigheterna Nibblesbacke 1:1 och Köpings-Ullvi 6:1.

Fastighet Nygård 1 belastas av en ledningsrätt. I övrigt finns inga ytterligare kända rättigheter inom planområdet.

En mindre del av det allmänna cykelnätet ligger inom den privata fastigheten Nygård 1.

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



Konsekvenser och överväganden

Samlad bedömning av miljöpåverkan

Den samlade bedömningen av miljöeffekterna vid ett genomförande av detaljplanen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Platsen är i större delar redan utbyggd och det finns inga starka bevarandevärden att ta hänsyn till. Det som detaljplanen gör möjligt handlar framför allt om att detaljplanen medger bostäder, skola, vård och kontor i linje med det som redan finns på platsen. En viss förtätning och utveckling tillåts i likhet med det nuvarande detaljplan tillåter, och därutöver finns en tillkommande byggrätt i kvarterets södra hörn. Eventuell ny bebyggelse bedöms inte medföra någon olägenhet av närliggande grannfastigheter utanför planområdet i form av skuggbildning, besvärande insyn eller trafikproblem. Planläggningen bedöms lämplig på platsen och bedöms inte vara av en omfattning eller karaktär som innebär en negativ påverkan på omgivningen. Detaljplanen antas därför inte medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande förändring av stadsbilden. Den nya detaljplanen tillåter kompletteringar med ny bebyggelse särskilt på fastigheterna Nygård 8 samt Nygård 7. Med en kompletterande bebyggelse kan nya värden tillskapas i området. Det viktigaste att förhålla sig till i planen har bedömts vara skalan och placering.

Den befintliga bebyggelsen saknar höga bevarandevärden och området har historiskt genomgått en stor förändring som påverkat den ursprungliga bebyggelsestrukturen samt bebyggelsens yttre. Med ny bebyggelse finns en möjlighet att tillskapa värden i området.

I Nygård finns ett behov av att förbättra de estetiska kvaliteterna i arkitekturen och skapa mer positiva sinnesupplevelser på gårdarna. Arkitekturen i form av hur byggnader ser ut och hur de är ordnade bidrar till hur vi mår och trivs samt hur människor och samhälle fungerar. Fasadrenovering har utförts i viss utsträckning, vilket bidragit positivt till området. Detaljplanen skapar inga hinder för det kommunala bostadsbolaget att fortsätta renoveringar och att på så vis kunna skapa fler positiva värden till området och få till en bra helhet. Genom att utveckla befintliga kvaliteter och tillföra nya, kan man med arkitektur medverka till en förbättrad livsmiljö. Emellertid bedöms det ändå inte motiverat att styra utformningen i området i någon större omfattning då det idag är ett område med stor variation i uttrycken vad gäller fasad, takvinkel och form.

Naturmiljö

Detaljplanen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för någon närliggande naturmiljö. Området är i stora delar utbyggt och kommer fortsatt kunna nyttja närliggande parker och naturområden som har rekreativa kvalitéer.

Störning

Trafik

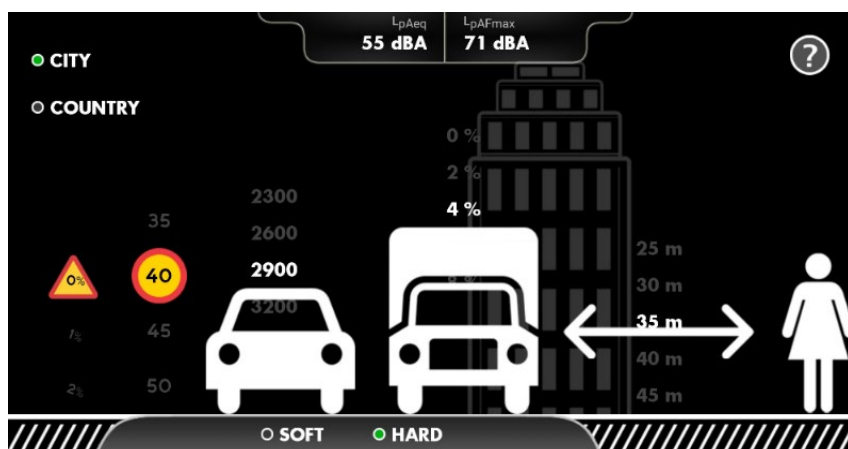


Illustration som ger en indikation kring hur ljudförhållanden ser ut vid angivna förhållanden. För kvarteret Nygård hålls ett avstånd om 34-35 meter från väg, men vid trafikmätning var andel tunga fordon något lägre än denna illustration visar.



Illustration som visar ytor där förutsättningar för att nå riktvärden för uteplats finns (50 dBA ekvivalent), utan att åtgärd såsom exempelvis skärmning krävs. Observera att om man även räknar in område där skärmning finns idag, genom garagebebyggelsen, så finns ännu större förutsättningar att nå riktvärde för uteplats utifrån hur det ser ut idag.

Detaljplanen bedöms ha förutsättningar för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller inte riskerar att överskridas för bostäder. Genom att bebyggelse även fortsatt placeras med ett avstånd om ca 34 meter från Nibblesbackevägen bedöms riktvärdet om 60 dBA vid fasad kunna uppnås. Riktvärde för uteplats är dock lägre – 50 dBA respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Samtliga lägenheter bedöms ha tillgång till uteplats där ljudnivån inte överskrider 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå. För den norra delen av kvarteret handlar det om att värdena uppnås på de gemensamma gårdarna. Har en bostad tillgång till mer än en uteplats är det tillräckligt att en av uteplatserna klarar ljudnivåerna. Möjlighet till att uppnå riktvärdet inom fastigheterna bedöms som goda då stora delar av fastigheterna har bra förutsättningar till att uppfylla riktvärdet utan åtgärd, se illustrerat i grönt.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att förskola/skola ska vara möjligt i slutet av Kihlmansgatan. Bedömningen är att det finns förutsättningar för att riktvärden för trafikbuller vid skolgård ska kunna uppnås. Bedömningen görs utifrån lokalgatans funktion med relativt begränsade trafikflöden samt att det är en återvändsgata med låg hastighet. Förskolegården vid Trollsländan kan uppnå kring 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Den befintliga skolgården kan ha svårt att uppnå 50 dBA på hälften av skolgården men det är inte rimligt att krav ställs på omfattande åtgärder för en befintlig förskolegård. Att större delar av gården ändå kan antas uppfylla 55 dBA ekvivalent ljudnivå bedöms tillräckligt.

Idrottsplats

Den intilliggande sportanläggningen med fotbollsplaner är inte så pass störande att åtgärder för bostädernas utformning krävs.

Riskhänsyn

Markförorening

Provtagning har genomförts i detaljplaneskedet som visar på att det inte förekommer markförorening som behöver åtgärdas.

Farligt gods

Avståndet mellan Bergslagsvägen och planområdet är cirka 180 meter, vilket bedöms vara ett avstånd som inte innebär risk för hälsa och säkerhet vid en olycka med farligt gods.

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen har goda förutsättningar för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Inga betydande negativa konsekvenser bedöms uppstå för vattenkvaliteten eller luftkvaliteten då det framför allt handlar om att tillåta pågående markanvändning.

Riksintresse

De närmaste riksintressena är E18 och järnvägen som båda är lokaliserade cirka 800 meter från planområdet. Inget riksintresse bedöms påverkas av planen.

Artskydd och biotopskydd

Artskyddet och biotopskyddet gäller oavsett vad detaljplanen medger. Den nya detaljplanen innebär inga direkta negativa konsekvenser för de objekt som berörs, då skydd i annan lagstiftning råder. Planen lämnar utrymme för möjlig anpassning till värden som finns. Önskas åtgärder genomföras som riskerar att skada objekt med artskydd eller biotopskydd prövas detta med dispens och utifrån annan lagstiftning. Där bör också konsekvenser beskrivas av tänkta åtgärder.

Sociala konsekvenser

Livsmiljö

Platsen har en närhet till skola, barnomsorg, idrott, matvarubutiker och grönområden, vilket kan bidra positivt både för trivselen och integrationen. I kvarteret finns bostäder, men också en stor andel arbetsplatser i olika former.

I detaljplanen har det varit nödvändigt att beakta det som redan etablerats på platsen. Samtidigt har detaljplanen fått vara mer tillåtande för avstyckningar, vilket kan hålla det öppet för förändrade ägarstrukturer i området. Om en önskan om att skapa förutsättningar för en större blandning i upplåtelseform ska inte detaljplanen hindra detta. En större blandning av typ av bebyggelse kan möjliggöra att värden kan tillföras ur ett integrationsperspektiv och socialt perspektiv. Med en utveckling mot variation i bebyggelsen kan bostäderna tilltala olika personers behov och önskemål. Detaljplanen ska hålla det öppet för en sådan utveckling.

Hur stor andel arbetsplatser som ska finnas i jämförelse med bostäder i kvarteret kan ha en påverkan för områdets identitet och möjlighet till gemenskap. Men det kan också ur ett verksamhetsperspektiv finnas skäl till att fundera kring hur mycket exempelvis vårdverksamhet som ska finnas på en och samma plats. Att samla olika vårdverksamheter

kan innebära samordningsvinster, men kan också i allt för stor omfattning minska känslan av att vara en integrerad del i samhället i stort.

Gårdarna har stor betydelse för att skapa trivsel och gemenskap. Genom att utforma gårdarna omsorgsfullt med exempelvis grönska, odlingsmöjligheter, lekytor och sittgrupper kan ett innehåll skapas som möjliggör positiva sinnesupplevelser och skapar goda förutsättningar för det sociala samspelet. I plan- och bygglagen finns krav på att tillräckligt stor friyta ska finnas för bostäder, och till viss del kan ytor för utevistelse säkerställas. Det är sedan fastighetsägaren som står för utformningen och innehållet av de privata utemiljöerna.

Trygghet

Utformningen av en plats har stor betydelse vid utveckling av bostadsområden till levande och trygga livsmiljöer, och kan bidra till att motverka utanförskap och ohälsa. I ett bostadsområde borde det finnas en grundtrygghet i den mänskliga närvaron och den välkända miljön som bostadsgårdarna utgör.

Området är ett bebyggt område med en befintlig struktur. Planen bedöms därför endast ha en liten påverkan. Kompletterande bebyggelse med marklägenhet/radhus eller andra boendeformer skulle kunna vara åtgärder som kan blanda upp området och göra att området kan svara upp mot fler önskemål. I förlängningen skulle detta kunna förbättra områdets anseende. Det finns inga sådana konkreta byggplaner eller planer på omvandling, men detaljplanen har utformats med tanke på att inte omöjliggöra sådana tankar.

En blandning av bostäder och arbetsplatser kan bidra positivt till ett levande kvarter. Men då är det viktigt hur blandningen sker. Kontorsverksamhet är exempelvis en verksamhet som kan innebära både positiva och negativa konsekvenser för ett bostadsområde. Kontoren kan dagtid ge en ökad trygghetskänsla med mer rörelse i området å ena sidan. Men å andra sidan kan kontoren kvällstid medföra tomma och nedsläckta byggnader, vilket kan bidra till en otrygghetskänsla med ödsliga ytor eller oöverblickbara skrymslen som grannar inte kan blicka ut över. Detaljplanen har försökt säkerställa en balans i området mellan bostäder och annan markanvändning och säkerställa att området behåller sin karaktär av bostadsområde där det finns goda förutsättningar att mötas med ytor för gårdsrum.

Tillgänglighet

Kvarteret Nygård har relativt plana förhållanden utan några höjdskillnader mellan de angränsande allmänna gatorna och gården. Gården kan på så vis bli en mötesplats för boende. De upphöjda gårdarna innebär dock en högre ramp att ta sig upp för, vilket kan vara svårt för vissa människor. För de övriga befintliga byggnaderna uppfyller entréerna god tillgänglighet med ramper som tar upp mindre höjdskillnader.

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen, med en utökad byggrätt, innebär att det vid en eventuell framtida byggnation skulle kunna bli fler tillgängliga bostäder med modern standard i denna del av tätorten.

Barnperspektiv

Platsens bostadsgårdar används av de barn och unga som bor i området för lek och utevistelse. Det finns ett antal anlagda lekytor, ett utegym och en multisportplan. Där utegymmet och multisportplanen idag är belägen föreslås en byggrätt som inte funnits tidigare. Skulle byggrätten nyttjas kommer det innebära en förlust av en yta för barn och unga. Det som skulle kunna tillkomma i stället på ytan är nya bostäder eller ny skolverksamhet. Inga konkreta byggplaner finns för platsen i nuläget.

En utveckling av bostadsområdet med inslag av nya bostäder kan innebära en större blandning i bostadstyp eller bostadsstorlek, vilket i sin tur kan innebära positiva konsekvenser för hur området uppfattas. Alternativt så tillkommer en förskola/skola, om behovet av en sådan uppstår, vilket kan innebära en möjlighet att få till en ny skolverksamhet och inspirerande barnvänlig närmiljö.

Detaljplanen skapar en beredskap för att möta framtida behov av nybyggnation för skoländamål, som exempelvis en förskola där barnens möjligheter till lek och utevistelse är tillräckligt stora för barnens behov av springlekar och det sociala samspelet. Nya förskolor och skolor med behov av friyta bör uppfylla de rekommendationer om 40/30 kvadrater friyta per barn och vid fastighet Nygård 7 bedöms ytor finnas som kan motsvara en skolverksamhets behov. Bedömningen är att detta kan gå att få till.

I området finns förskolan Trollsländan. Inga förändringar blir aktuella som en direkt följd av detaljplanen. Förskolans gård är liten och uppfyller inte de rekommendationer som finns idag kring behov av ytor för utevistelse. Forskning visar att små ytor kan begränsa barnens möjlighet till det sociala samspelet och möjligheten till springlekar. Bedömningen är att förutsättningar till förbättring finns. En förskola/skola i området med en inspirerande utemiljö kan bidra positivt till platsen och utgöra en viktig miljö för barnen. Det är dock en befintlig verksamhet, vilket kan innebära att krav på friyta inte kan ställas i samma utsträckning som vid en nyetablering.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kan bidra till samhällsekonomiska vinster med ett bättre markutnyttjande där infrastruktur redan finns då den öppnar upp för en möjlighet för området att även utvecklas med ny bebyggelse. Fortsatt kommer det finnas möjligheter att förvalta och utveckla de verksamhetslokaler som redan finns i området. Detaljplanen skapar även förutsättningar att möta de behov som finns samt fortsätta möjliggöra ett bostadsområde med en god tillgång till olika former av offentlig service.

Genomförande

Administrativa frågor

Tidplan utbyggnad

Platsen är i stora delar redan bebyggd och det finns inga konkreta byggplaner vid framtagandet av detaljplanen. Byggrätter utöver det som redan finns idag kan ses som en byggreserv för framtiden.

Idag finns flera tillfälliga bygglov för andra ändamål än bostäder, vilka löper ut under år 2025. Det finns önskemål om permanenta bygglov för dessa, vilket inte är möjligt utan den nya detaljplanen.

Genomförandetid

Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark vad avser genomförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) ansvarar på uppdrag av kommunen för driften och underhållet av allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren (exploatören) till fastigheterna som berörs av detaljplanen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet avser främst att reglera överföringen av mark från fastigheten Nygård 1 till kommunens fastighet Köpings-Ullvi 6:1. Det avser den del av fastigheten Nygård 1 som i detaljplanen lagts ut som allmän plats och sedan tidigare används för allmän gång- och cykelväg. Exploateringsavtalet kan utöver det även reglera andra relevanta ansvars- och genomförandefrågor kopplat till detaljplanens. Detaljplanen föranleder däremot inte att några nya anläggningar behöver byggas ut och således ska exploatören inte bekosta någon ny utbyggnad av allmän plats.

Tekniska åtgärder

Tekniska anslutningar

Allmänna ledningar finns utbyggda. En tidig kontakt bör tas med ledningshavare vid byggprojekt.

Tekniska utredningar

Utredningar inför bygglov

Inför en byggnation kan det till bygglovsprövningen krävas vidare utredningar för att visa på tekniska lösningar som behövs för att byggnationen ska uppnå de krav som ställs. Det är exploatörens ansvar att bekosta de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Geoteknik

Vid byggnation kommer grundläggning behöva anpassas efter de geologiska förhållandena, vilket kan behöva utredas vidare, i detaljprojektering, inför ett byggskede.

Utredningar inför dispens

Inga dispenser bedöms nödvändiga i samband med framtagandet av detaljplanen. Om det i framtiden skulle bli aktuellt med åtgärder som riskerar att skada biotopskyddade träd eller sådant som berörs av artskyddsförordningen ska dispens sökas hos Länsstyrelsen där särskilda skäl ska anges. Åtgärder såsom schaktning, byggnation eller dylikt, inom det som motsvarar trädens krona i en allé, kan behöva prövas med dispens om åtgärderna riskerar påverka träden. Artskyddet och biotopskyddet gäller oavsett vad detaljplanen medger.

Ledningar

Det finns flera ledningar som kan beröras av detaljplanen. I ett utdrag ur ledningskollen 2024-02-16 hade följande ledningsägare ledningar inom eller i planområdets närhet:

- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB, vatten och avlopp
- Västra Mälardalens Energi och Miljö AB, fjärrvärme
- Mälarenergi Elnät AB
- Köpings Kabel-TV AB
- Telia Skanova

Det kan finnas ytterligare, av samhällsbyggnadsförvaltningen, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att vid ett framtida byggprojekt undersöka om ledningar finns eller berörs på något sätt. Byggherren bör kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan eventuella arbeten sätts i gång. Befintliga anläggningar kan behöva hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Upplysningar

Markförorening

Vid en exploatering finns behov av att hantera bortgrävda massor/avfall på ett miljömässigt godtagbart sätt. För vidare information kan ansvarig myndighet kontaktas, dvs. miljöenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Radon

Om radon förekommer i marken kan det hanteras med lämpliga åtgärder kopplat till byggnadernas konstruktion. Boverkets byggregler (BBR) anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena (BBR).

Tillgänglighet

De plana förhållandena skapar förutsättningar för en god tillgänglighet. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) kommer att tillgodoses redovisas mer i detalj i samband med att byggnads- och markprojekteringen vid bygglovsprövning.

Framkomlighet för räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon bör säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras. Avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad ska enligt Boverkets byggregler inte överstiga 50 meter.

Anordnande av hämtställe för renhållning

Hämtställe för avfall ordnas inom kvartersmark. Hämtstället ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme bör kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa en fungerande utformning.

Anordnade av postmottagning

Kontakta ansvarig postutlämnare i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen innebär inte att någon ny allmän plats ska byggas ut och medför därmed inga kostnader för kommunen i form av investeringar. Den kostnad som uppstår för kommunen avser förrätningskostnad för överföring av mark genom fastighetsreglering.

Avgifter

Avgift för detaljplanen regleras i planavtal, undertecknat 2023-05-31. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

Inlösen och ersättning

Allmän plats

Del av den allmänna platsmarken inom planområdet utgörs idag av kvartersmark och behöver lösas in av kommunen. Kommunen har rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) att lösa in allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanens antagande. Markåtkomst och ersättningsfrågor regleras närmare i exploateringsavtalet.

Allmän kvartersmark – Vård och Skola

Detaljplanen innehåller flera områden med användningarna Skola och/eller Vård. Kommunen har rätt att lösa in mark eller annat utrymme som ska användas för annat än enskilt byggande (allmän kvartersmark) enligt 6 kap. 13 PBL om marken eller utrymmets ändamål inte kan anses säkerställd ändå. Fastighetsägaren har motsvarande rätt att kräva att kommunen löser in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande. Både skyldigheten och rätten att lösa in marken upphör om bygglov givits enl. 9 kap. 32 a § PBL. Rätt till inlösen gäller endast om behovet inte redan är tillgodosett.

I denna detaljplan är den mark eller utrymme som enligt planen tillåter användning som allmän kvartersmark även tillåten att använda för enskilt byggande (tex. Bostäder eller kontor). Vid en kombination av enskild och allmän kvartersmark kan det uppstå svårigheter och en otydlighet i genomförandet på grund av att frågan om inlösen kan bli oklar.

Kommunen gör däremot den samlade bedömningen att området är lämpligt för flera ändamål och att risken för att detta försvårar genomförandet är förhållandevis liten. Det beror dels på att majoriteten av planområdet redan är fullt utbyggt och nyttjas för ändamålen enligt denna detaljplan. Men även faktumet att marken ägs av det kommunala bostadsbolaget Köpings bostads AB är en bidragande till bedömningen att risken anses liten, även om ägarförhållandet i teorin kan förändras.

Nyttan av att ha möjlighet till en planberedskap och förlänga planens aktualitet och användbarhet bedöms viktigare än eventuell risk. Flera användningar ökar attraktiviteten/möjligheten att använda det för annat och bedöms innebära lägre risk att inlösen behöver ske.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme avses fortsatt finnas kvar.

Gemensamhetsanläggning

I det fall kvarteretsmarken indelas i ytterligare fastigheter eller får olika ägare kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel utfartsväg och sophantering mm. Ansökan om och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av exploatören/fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Förändringar av fastighetsindelning behöver göras för att nå överensstämmelse mellan fastighetsgränser för kvarteretsmark samt allmän platsmark enligt detaljplanen.



Konsekvenser för fastigheten Nygård 1

Fastighet Nygård 1 ska genom fastighetsreglering avstå ett markområde om ca 84 kvadratmeter som planlagts som gatumark till kommunens fastighet Köping-Ullvi 6:1.

Konsekvenser för Fastigheten Köping-Ullvi 6:1

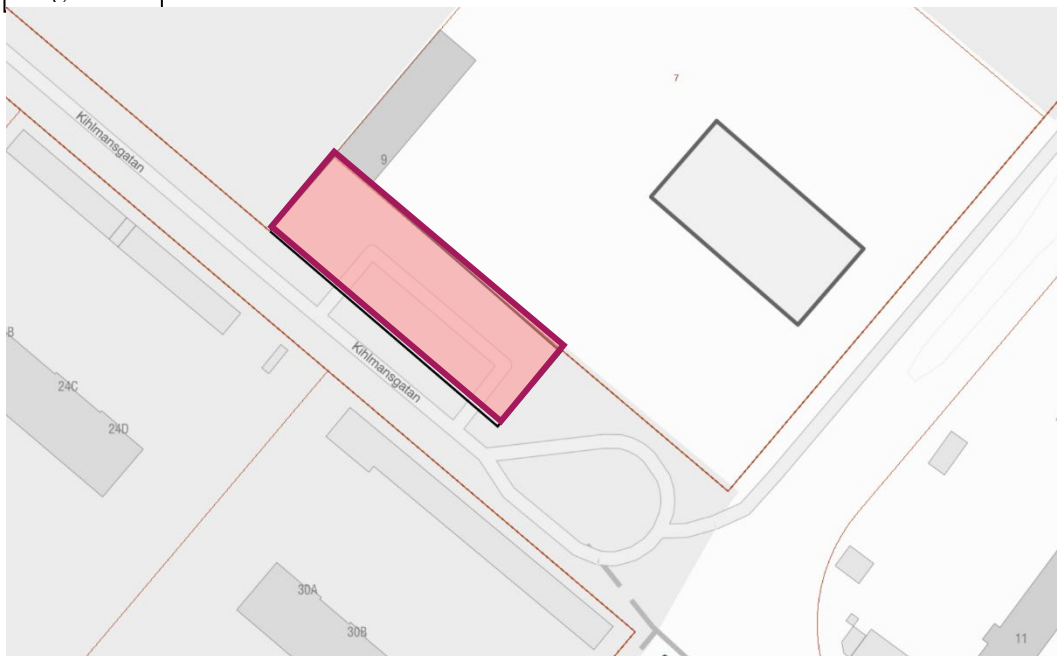
Den befintliga kommunala gatufastigheten Köping-Ullvi 6:1 ska genom fastighetsreglering utökas med ungefär 84 kvadratmeter mark som planlagts som gatumark.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering hos lantmäteriet enligt ovan och betalar förrättningskostnaderna.

Parkeringen som är del av fastighet Köpings-Ullvi 6:1, är planlagd som kvarteretsmark. Marken är kommunal och används främst till skolan belägen på fastigheten Skogsbrynsskolan 1.

Parkeringen ska fortsatt vara planlagd som kvartersmark. Ytan kan i framtiden kunna ingå i fastighet Nygård 7 i samband med att byggrätten på fastigheten realiseras alternativt regleras till Skogsbynsskolan 1. Om markområdet tillförs Nygård 1 behöver en rättighet avseende parkering för skolan säkerställas i samband med marköverföringen.

Åtgärd 2.



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN