

Detaljplan för del av Försäljaren 2 m.fl.

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Samrådstitid: 4 juli 2022 – 31 augusti 2022

Innehåll

Inledning	4
Detaljplanens innehåll	5
Konsekvenser	8
Genomförande	9
Förutsättningar	12

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Översiktlig analys av skyfall
- Fastighetsförteckning

Framtagandet av detaljplanen

Planförfarande

Hur en detaljplan tas fram är reglerat i plan och bygglagen. Vid framtagandet av denna detaljplan har begränsning av standardförfarande använts 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 au § 116) gav den 20 april 2021 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastighet Försäljaren 2 m.fl. i syfte att skapa utökad byggrätt längs Ringvägen.

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 särskilt beslut tas i samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. För beskrivning om bedömningen se avsnitt *Konsekvenser*.

Preliminär tidplan

KSau beslut om planuppdrag	april 2021
SBN beslut om samråd	juni 2022
SBN beslut/delegationsbeslut om granskning	hösten 2022
SBN beslut om antagande	vintern 2022/2023
Laga kraft	vintern 2022/2023

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

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planhandläggare Leo Pedersen. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från bygglovsenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

Inledning

Bakgrund

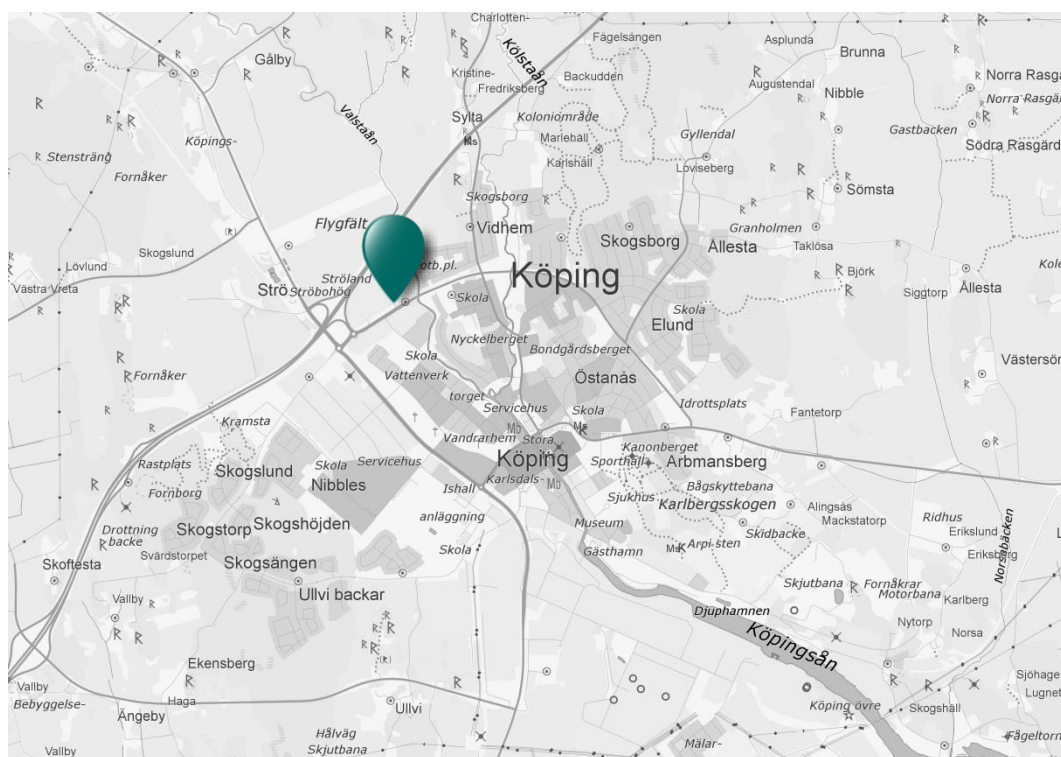
Fastighetsägaren till Försäljaren 2 har ansökt om planbesked för att möjliggöra byggnation närmare Ringvägen. Eftersom nuvarande detaljplan har 15 meter prickmark från den södra fastighetsgränsen ska denna detaljplan pröva möjligheterna att minska prickmarken och skapa byggrätt närmare Ringvägen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen ska pröva möjligheten att uppföra fler byggnader på fastigheten Försäljaren 2. Omfattning på byggrätter och vilka användningsområden som kan vara lämpliga prövas under planprocessen. Infartsvägen in på Big Inn-området föreslås tas med i planområdet för att möjliggöra gata med kommunalt huvudmannaskap upp mot den obebyggda åkermarken.

Platsens areal och lägesbeskrivning

Planområdet är ca 1,5 hektar stort och ligger vid Big Inn handelsområde i Köpings tätort.



Geografisk placering planområde.

Detaljplanens innehåll

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en större byggrätt på fastigheten Försäljaren 2. Användningarna som tillåts är H (Handel) och R₁ (Idrottshall).

Detaljplanen möjliggör att kommunen tar över huvudmannaskapet på gatan inom Big Inn området. Detta genom användningarna allmän plats – gata samt allmän plats – park.

Bebyggelsens utformning

Handel och idrott

En ny byggrätt tillåts inom planområdet. Användningarna som tillåts är H (Handel) och R₁ (Idrottshall). Högsta tillåten nockhöjd är 10 meter, höjden är reglerad för att vara i linje med angränsande bebyggelse. Två meter prickmark finns längs den södra användningsgränsen. Detta för att säkerställa att alla byggnaders funktioner rymms inom användningsområdet, såsom personalgångar, nödutgångar, ventilation med mera.

Planbestämmelse finns som reglerar att kundentréer ska vara riktade mot den norra användningsgränsen. Motiveringen är att det är lämpligt att samla kundentréer mot den befintliga parkeringen till handelsområdet.

En planbestämmelse finns som reglerar lastzon till den västra delen av användningsområdet. I närheten finns redan en lastzon till befintlig byggnad vilket gör det lämpligt att fortsatt ha samlad plats för lastning. Av estetiska skäl bör inte öppna lastzoner finnas längs byggnadens långssidor som vetter mot Ringvägen och parkeringen. Det är av trafiksäkerhetsmässiga skäl inte heller lämpligt att ha lastzoner på den sida av byggnaden som vetter mot personbilsparkeringen.

Gestaltning

I området med den nya byggrätten finns en planbestämmelse som ställer krav på gestaltning. Platsen där det skapas en ny byggrätt ligger lokaliserat i entrén till Big Inn området. Detta innebär att det finns starka motiv till att skapa en arkitektoniskt välutformad byggnad som bidrar till att markera entrén till området. Byggnaders fasad anses viktiga i sammanhanget. För att motverka att en byggnad med lång, obruten och enfärgad fasad uppförs finns en planbestämmelse som reglerar att fasaden skall ges en uppbruten och varierad volym. Detta för att skapa en iögonfallande och estetiskt tilltalande utformning av den nya byggnaden som blir en entré till handelsområdet.

Exempel på gestaltning som bidrar till en iögonfallande utformning:

- Fasadmateriell och konstruktion som syns och sticker ut, av exempelvis trä och stora glaspartier, skapar ett unikt uttryck med vertikalitet, rytm och signalerar innovation och nytänkande.
- Växtbeklädda tak och inslag av gröna fasader bidrar till både dagvattenfördröjning och en gestaltningskvalitet till ett område med få gröna inslag.
- Regnbäddar kan med fördel användas för att försköna och införa grönska i ett område med mycket hårdgjord yta, samt för att fördröja dagvatten ytterligare och minska belastningen på ledningsnätet.

Allmän plats

Gata

Infartsvägen till Big Inn området är i detaljplanen Allmän plats – gata. Kommunen avser att ta över huvudmannskapet på infartsvägen upp till den nybildade fastigheten Försäljaren 5. Planförslaget möjliggör också att förlänga gatan förbi Försäljaren 5 till planerat framtida utbyggnadsområde för handel och verksamheter norr om Valstaån. Ytan avsatt som Allmän plats – gata är tillräckligt för att rymma körbana, gång- och cykelväg samt dagvattenhantering. En förprojektering kommer göras under planprocessen för att mer exakt fastställa ytan som behövs för den kommunala gatans funktioner.

Park

Mellan E18 och den nya gatan i planområdet planläggs en del av ytan som allmän plats – park. Ytan är utpekad som lämplig för dagvattenhantering för den kommunala gatan på Big Inn området. Dagvattnet bedöms sedan kunna ledas ytligt ner mot Valstaån.

Den gamla kraftledningsgatan mellan Ringvägen och Big Inn området planläggs som allmän plats – park. Platsen bedöms som lämplig för ytlig dagvattenhantering samt nytt stråk för gång- och cykel.

Strandskydd

Planområdet ligger strax väster om Valstaån. Idag är strandskyddet upphävt genom PL179 från 1974 men del av planområdet ligger inom det generella strandskyddet på 100 meter enligt 7 kap. 13§ miljöbalken. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten (Miljöbalken SFS 1998:808 7 kap. 13-18 §§). I gällande planer som omfattar planområdet är strandskyddet upphävt. Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet om en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Det generella strandskyddet sträcker sig cirka 85 meter in på den norra delen av planområdet.

Strandskyddet upphävs inom planområdet. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet i planområdet åberopas miljöbalkens 7 kap. 18 c § punkt 5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. En ny väg behövs för att trafikförsörja fastigheten Försäljaren 5 och planerade handels- och verksamhetsytor norr om Valstaån. Vägen ska vara av kommunalt huvudmannskap genom hela Big Inn området. En översiktlig undersökning kring vägens läge har gjorts utifrån höjdsättning, kurvradier med mera vilket har lett till vägens placering i planområdet. Eftersom fastigheten Försäljaren 5 ligger i nära anslutning till Valstaån så skulle en väg oavsett stäcka sig över strandskyddat område. Allmänhetens samt djur- och växtlivets tillgång till strandlinjen bedöms inte försämrats vid ett genomförande av detaljplanen.

Hälsa, säkerhet och miljö

Dagvattenhantering

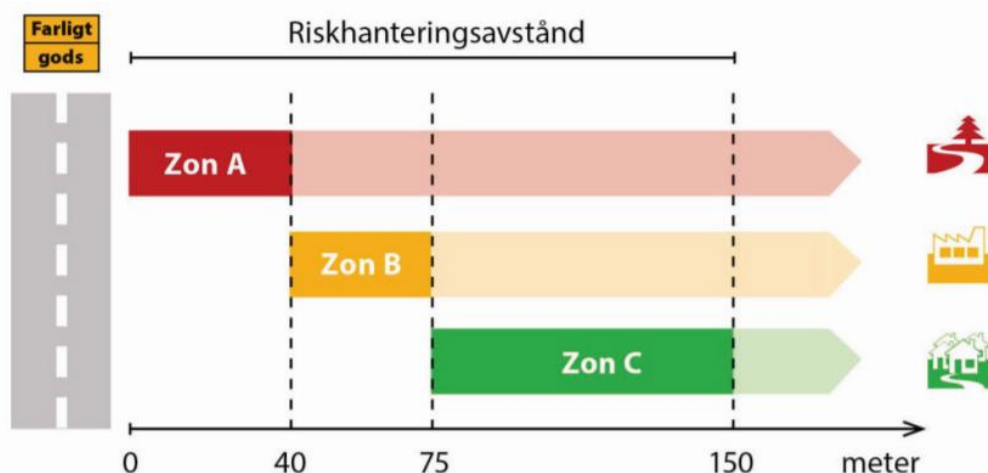
Enligt skyfallskarteringen för Köpings tätort kan stora regnmängder samlas på ömse sidor om Ringvägen på grund av att området är så flackt. I planprocessen kommer en dagvattenutredning samt en förprojektering göras som ser över lämplig hantering av dagvatten för planområdet. Initialt har det undersökts och bedömts att dagvatten kan ledas ytligt till Valstaån. Dock behöver mängden dagvatten inom området utredas samt vilka tekniska lösningar som är lämpligast för att ta hand om dagvattnet fastställas.

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av E18 och Ringvägen. E18 är primärled för farligt gods och Ringvägen är omledningsväg för E18.

Idag finns det inga generella riktvärden som anger vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara tolerabla i samband med planering av markanvändning i närheten av trafikleder för farligt gods på vägnätet. Däremot finns ofta rekommendationer från Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen i Västmanlands län hänvisar till det policydokument som Länsstyrelsen i Stockholm har tagit fram: "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods". I figuren nedan illustreras rekommenderad markanvändning i anslutning till transportleder för farligt gods.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad) L – odling och djurhållning P – parkering (ytparkering) T – trafik	E – tekniska anläggningar G – drivmedelsförsörjning (bemannad) J – industri K – kontor N – friluftsliv och camping P – parkering (övrig parkering) Z – verksamheter	B – bostäder C – centrum D – vård H – detaljhandel O – tillfällig vistelse R – besöksanläggningar S – skola

Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från den närmsta väggkanten.

Det kortaste avståndet till E18 från planområdesgräns är cirka 10 meter, dock är marken närmast planlagd som allmän plats – park. Användningen bedöms ligga inom Zon A beskrivet ovan och ligger därför inom rekommenderat avstånd. Kvarteretsmarken (användningarna H, R₁) ligger cirka 30 meter ifrån Ringvägen. Kommunen anser att ny bebyggelse kan tillåtas enligt planförslaget eftersom Ringvägen inte är en utpekad transportled för farligt gods. Sannolikheten för en olycka på Ringvägen med farligt gods bedöms som låg då det endast går farligt gods här i undantagsfall i de fall trafiken ska ledas om från E18. Vidare är det låga hastighetsbegränsningar om 50 km/h, vilket talar för att konsekvenserna av en eventuell olycka på Ringvägen sannolikt blir små.

Konsekvenser

Sammanfattad bedömning om miljöpåverkan

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

En inledande undersökning har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen där bedömningen har gjorts att ett genomförande av planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (Dnr 402-1361-2022) att det planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § miljöbalken, varvid beslut tagits att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL inte behöver upprättas. Planområdet har utökats efter bedömningen men eftersom syftet med planen fortfarande är detsamma så anser kommunen att bedömningen fortfarande är aktuell.

Bedömningen grundas på att i princip all mark inom planområdet hårdgjord och består av parkering, återvinningstation samt infartsväg. En planläggning och ett genomförande av detaljplan skulle innebära innebär att nya byggnader tillkommer men med rätt planbestämmelser bör kommunen kunna styra att de blir en tillgång för omgivningen. Vidare planerar kommunen att ta över huvudmannskapet på vägen inne på området och kommer därför ta ett helhetsgrepp med dagvattenhanteringen.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Ett genomförande av denna plan bör inte påverka luftkvaliteten i den grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Vattenkvalitet

Eftersom området inte kommer innehålla någon miljöstörande verksamhet bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten. Men för att inte försämra statusen i ytvattenförekomsten är det viktigt att tillräcklig rening av dagvatten sker innan vattnet släpps till recipient.

Riksintresse/naturskydd

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Mistel kan finnas inom marken som är planlagd som kvartersmark. Fastighetsägaren bör undersöka grönytan vid byggnation för att säkerställa om mistel finns eller inte. I övrigt är planområdet främst hårdgjort och inga höga naturvärden finns.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Detaljplanen ger handelsområdet Big Inn förutsättningar till framtida handelsetableringar på området. Detta ser kommunen som positivt för sin bebyggelsestruktur som tätort.

Barnperspektiv

Det externa handelsområdet Big Inn ligger ca 3 km nordväst om Köpings centrum vilket gör att barn kan gå och cykla till handelsområdet.

En god trafikmiljö i anslutning till handelsområdet är av stor vikt för att skapa en trygghet för barn och föräldrar. Därför bör en så säker trafikmiljö som möjligt utifrån platsens förutsättningar eftersträvas. Vid ombyggnation av GC-vägen in på området bör prioritera säkerheten för gångcirkulationsplats anses i många fall som en av de säkrare korsningarna för både gång- och cykeltrafik som biltrafik.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och från Big Inn området för gång- och cykeltrafikanter, äldre och personer med rörelsehinder bör inte försämrats vid genomförande av planen. GC-vägen kommer få en ny sträckning men den bör skapa lika bra tillgänglighet som nuvarande sträckning.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med detaljplanen innebär en kostnad för kommunen vilken bekostas av fastighetsägaren genom planavgift enligt antagen taxa. Detta har reglerats genom planavtal.

Genomförande

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Exploatören (ägare av fastigheten Försäljaren 2) ansvarar för planens genomförande och samtliga åtgärder inom kvartersmark. Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) ansvarar för iordningsställande av allmän platsmark som berörs av exploateringen.

Eventuella nödvändiga servitut och ledningsrätter initieras av respektive ledningsägare.

Avtal

Exploateringsavtal som reglerar ansvar, ekonomi och iordningsställande av allmän platsmark i anslutning till planområdet ska träffas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen kan antas.

Tillståndsprövning och dispenser

Inga särskilda tillstånd eller dispenser bedöms behövas för detaljplanens genomförande.

Tekniska åtgärder

Tekniska anslutningar

Vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan exploitören, Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) och Mälarenergi AB.

Brandpost

Området ligger inom normal insatsid för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

Framkomlighet för räddningstjänst

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

Ekonomiska frågor

Exploitören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive eventuell flytt eller ombyggnation samt anslutning av VA- fjärrvärme-, tele-, fiber- eller elledningar som kan krävas med anledning av byggnation inom kvartersmarken.

Kommunen ansvarar för och finansierar utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet och exploitören bidrar till utförandekostnaden utifrån exploitörens nytta av detaljplanen, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Avgifter

Avgift för detaljplanen regleras i planavtal. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

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

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

Inlösen och ersättning

Del av allmän platsmarken inom planområdet utgörs idag av kvartersmark och behöver lösas in av kommunen. Markåtkomst och ersättningsfrågor regleras närmare i exploateringsavtalet.

Investeringar

På uppdrag av Köpings kommun svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) för investeringar på allmän plats-mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

Det bedöms inte krävas några nya ledningsrätter eller servitut för planens genomförande. Om det ändå visar sig krävas så sker det på initiativ av respektive ledningshavare.

Till förmån för Köpings kommun finns på privatägd mark ledningsrätt för fjärrvärme.

Befintligt officialservitut för infartsväg till handelsområdet till förmån för Försäljaren 2 ska upphävas efter detaljplanen har antagits. Ansvar för vägen övergår då till kommunen då den kommer att utgöras av allmän plats.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

På del av Försäljaren 2 finns utrymme upplåtet för Försäljaren GA:1: Deltagande fastigheter är Försäljaren 2 och Försäljaren 3.

Ändamålet för gemensamhetsanläggningen är gemensamma vatten- och avloppsledningar innanför kommunens förbindelsepunkt samt gemensam mätarbrunn. Till följd av förändrad fastighetsindelning behöver gemensamhetsanläggningen omprövas och mätarbrunnen omplaceras. Eventuellt kan gemensamhetsanläggningen upphävas om nya kommunala förbindelsepunkter för vatten- och avlopp skapas inom planområdet vilket sker genom att ägare till deltagande fastigheter ansöker om omprövning hos Lantmäteriet.

Dikningsföretag

Lötens dikningsföretag nr. 1-6 ligger inom planområdet. Dikningsföretaget avses kvarstå.

Fastighetsbildning

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

Konsekvenser för fastigheten Försäljaren 2

Försäljaren 2 ska genom fastighetsreglering avstå ett markområde som planlagts som gatumark till kommunens fastighet Strö 4:3.

Konsekvenser för Fastigheten Försäljaren 3

Försäljaren 2 ska genom fastighetsreglering avstå ett mindre markområde som planlagts som parkmark till kommunens fastighet Strö 4:3.

Konsekvenser för Fastigheten Försäljaren 5

Försäljaren 5 ska genom fastighetsreglering avstå ett markområde som planlagts som gatumark till kommunens fastighet Strö 4:3.

Konsekvenser för Fastigheten Strö 4:3

Den befintliga kommunala gatufastigheten Strö 4:3 ska genom fastighetsreglering utökas med den mark inom planområdet som planlagts som gatumark respektive parkmark.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering enligt ovan och betalar förrättningskostnaderna.

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

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Målstyrning

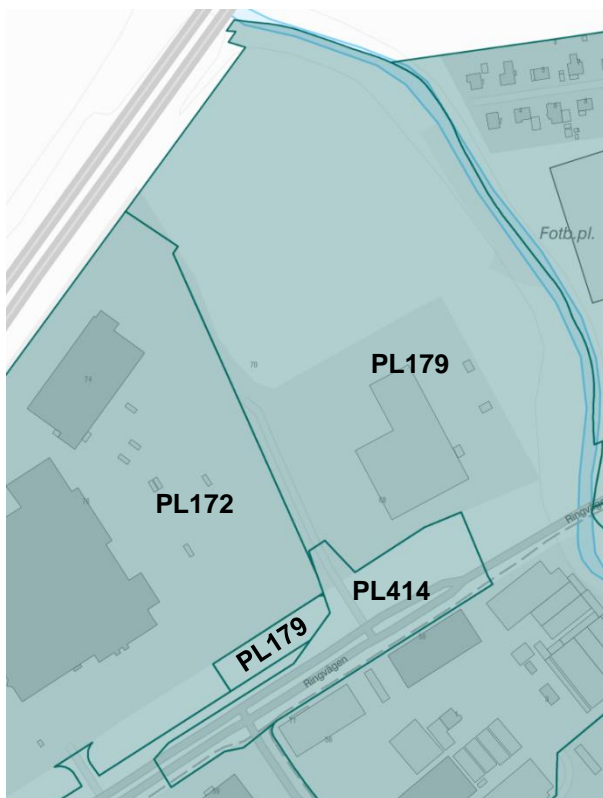
I ett av Köpings kommuns tre målområden 2020–2027, ”Det vi erbjuder lockar” beskrivs att ”Företag väljer Köpings kommun som ett attraktivt alternativ för nyetableringar och företagande eftersom Köping är en kommun där nya och befintliga företag ges förutsättningar att starta och växa.” Målet är att kommunen ska skapa bra förutsättningar för näringslivet genom kompetensutveckling, service och myndighetsutövning.

Översiktsplan

Köpings översiktsplan, ”Köping i framtiden” (2012) anger att Köpings handel vid Big Inn ska utvecklas samt attraktiva och väl belägna områden för företag erbjudas.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner, PL414, PL179 och PL172. Marken som planområdet berör är planlagt i befintliga detaljplaner som handel och småindustri, gata, parkmark och säkerhetsområde för högspänningsledning. De delar av detaljplanerna som omfattas av planområdet upphävs när planen vinner laga kraft. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanerna PL179 och PL172. Genomförandetiden för PL414 pågår fram till 2026-03-04.



Karta över gällande detaljplaner i området

Genomförandetid

Under detaljplanens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd bygg rätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är möjligt att ändra en

detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det finns skäl till att ersätta delar av detaljplanen fastän genomförandetiden fortfarande gäller. Två mindre ytor vid infarten till Big Inn området omfattas av det nya planområdet. Ytorna är kvartersmark med användningen Handel i PL414 och föreslås ersättas med Allmän plats – gata samt park. Ytorna behövs för att säkerställa tillräckliga ytor för den kommunala gatan med tillhörande GC-väg samt dagvattenhantering.

Ändring av detaljplanen fastän genomförandetid fortfarande gäller ska godkännas av fastighetsägarna till Försäljaren 2 samt Försäljaren 3 innan planen antas.

Pågående markanvändning

Omgivande bebyggelse och landskap

Landskapsbild

Handelsområdet byggdes upp på 1970-talet. Bebyggelsen består av större ytkrävande volymer till huvudsak med fasader i plåt.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Markägoförhållande

Köpings kommun äger fastigheterna Strö 4:3, Strö 4:27 och Försäljaren 5.

Försäljaren 2 ägs av Trophi Köping AB.

Försäljaren 3 ägs av Möller Fastigheter Försäljaren 3 AB.

Natur

Vegetation och terräng

Den tidigare kraftledningsgatan, idag parkmark, består av gräsmark med parkytekarakteristik. Marken inne på handelsområdet består främst av asfalt.



Vy från Ringvägen mot Big Inn området

Geoteknik

Hela planområdet består av postglacial finlera.

Gator och trafik

Radon

Planområdet ligger i ett område med låg risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Lågpunktskartering visar flödesvägar för dagvatten med avrinning i Köpingsån via Barnhemsgatan och Valstaån. Slutrecipient är Mälaren.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretaget *Lötens df nr 1-6 1938* finns inom planområdet.

Tillgänglighet

Köpings centrum ligger ca 3 km sydost om handelsområdet. Gång- och cykelvägar finns från centrum och från bostadsområden öster samt sydväst om handelsområdet. Gång- och cykelnätet i handelsområdets närhet ligger på relativt flack mark. Handelsområdet är främst utformat för att underlätta för biltrafik.

Gång- och cykel

Gång- och cykelnät finns längs med Ringvägen förbi handelsområdet. Det finns två övergångsställen över Ringvägen, ett vid korsningen Ringvägen-Barnhemsgatan och ett vid utfarten sydväst om Big Inn. Framkomlighet och säkerhet bedöms som god till och från handelsområdet.

Gatunät

Strax söder om planområdet går Ringvägen. Ringvägen klassas i Köpings trafikplan som en genomfarts- och huvudgata inom tätorten med tillåten max-hastighet om 50 km/tim. Ringvägen utgör en primär uttryckningsväg för räddnings- och ambulansfordon samt omledningsväg för E18.

Kollektivtrafik

Köpings kommun saknar kollektivtrafik i tätorten. För kollektiv transport i Köpings tätort finns en flexlinje för bokning av resor. Hållplats finns inne på handelsområdet.

Skydd av natur/bebyggelse

Riksintresse

Naturskydd

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

Planläggningen innebär inte att någon naturmark som omfattas av naturskydd tas i anspråk. Området är redan idag detaljplanelagt.

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

Planområdet ligger strax väster om Valstasån, inom det generella strandskyddet på 100 meter som omfattas av strandskyddet enligt 7 kap. 13§ miljöbalken. Det generella strandskyddet sträcker sig cirka 85 meter in i planområdet. I gällande planer som omfattar planområdet är strandskyddet upphävt. Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet om en detaljplan ersätts med en ny detaljplan.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp samt kablar för el och kommunikation finns under Ringvägen och del av parkmarken mellan Ringvägen och handelsområdet.

Energiförsörjning

Försäljaren 2 är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

Renhållning

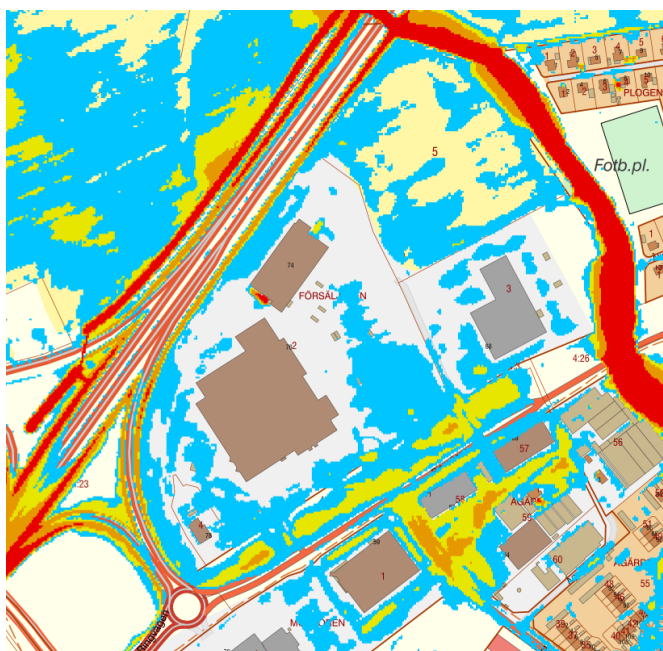
En återvinningstation finns på fastigheten Försäljaren 2.

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas från Köpingsån varken vid 100-års flöde eller 200-års flöde.

Skyfallskarteringen för Köpings tätort visar att vattenmängder kan samlas på ömse sidor om Ringvägen eftersom området är flackt med mycket liten lutning mot Valstaån. Marken bedöms ändå lämplig för ändamålet. Kommunen planerar att se över dagvattenhanteringen i samband med övertagande av vägen inom området.



Karta ur Skyfallskarteringen som visar maximalt vattendjup

Skredrisk

Längs Valstaån finns markförhållanden som skulle kunna innebära skredrisk. Platsen för den tänkta handeln bedöms inte vara påverkad av skredrisk.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Valstaåns ekologiska status har enligt Vatteninformationssystem Sverige statusklassificering bedömts som *otillfredsställande*, dels på grund av vandringshinder för vattenlevande djur och spridningshinder för vattenlevande växter och dels på grund av påverkan av näringsämnen som kiselalger och fosfor (utsläpp från avloppsreningsverk samt diffust läckage från jordbruksmark och enskilda avlopp).

Den kemiska statusen har bedömts som *god* med undantag av överskridande ämnen (kvicksilver).

Den kvantitativa statusen på grundvatten vid planområdet är *god* med stor grundvattentillgång (5-25 l/s) och balanserat uttag.

Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplanläggning. I Köping visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljö kvalitetsnormerna uppnås. Halterna är också sådana att de inte riskerar att överskridas av planläggningen.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Köpings kommun har drygt 26 000 varför kommunen inte har någon skyldighet att kartlägga omgivningsbuller.

Farligt gods

E18 är utpekad som primär transportled för farligt gods. Ringvägen är inte utpekad som transportled för farligt gods, men är omledningsväg för E18 så transporter av farligt gods kan förekomma.

Räddning

Området ligger inom normal insattid för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Leo Pedersen
Planhandläggare