

# Detaljplan för Grönsiskan 35

Köpings tätort, Köpings kommun



Planbeskrivning

# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	4
Planförfarande	4
Medverkande	4
Revideringar efter samråd	4
Revideringar efter granskning	5
<b>Förutsättningar</b>	<b>6</b>
Plandata	6
Politiska ställningstaganden	7
Natur	8
Arkitektur	9
Skydd av natur/bebyggelse	11
Offentlig och kommersiell service	12
Trafik	12
Teknisk försörjning	12
Hälsa, säkerhet och miljö	13
<b>Detaljplan</b>	<b>18</b>
Gestaltungsprinciper	18
Skydd av natur	22
Trafik	22
Teknisk försörjning	22
Hälsa, säkerhet och miljö	23
<b>Konsekvenser</b>	<b>26</b>
Miljökonsekvenser	26
Ekonomiska konsekvenser	26
Sociala konsekvenser	26
<b>Genomförande</b>	<b>28</b>
Organisatoriska frågor	28
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Fastighetsfrågor	29

# Inledning

## Syfte och huvuddrag



Geografisk placering planområde.

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från industri och kontor till bostäder.

På fastigheten har tidigare bedrivits gjuteri och armaturfabrik. Armaturfabriken på området lades ned 1976 och idag används del av lokalerna till butik. Planområdet är centralt placerat i stadsdelen Gamla stan och ingår i värdefulla bebyggelsemiljöer i Köping. Fastighetsägaren önskar renovera befintlig byggnad till bostäder och uppföra nya bostäder. I detaljplanen baseras bebyggelsestrukturen på principer med tydliga gaturum, hus i gatuliv och privat innergård.

## Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet. De finns på kommunens webbplats [www.koping.se/kommunens-planarbete/detaljplaner](http://www.koping.se/kommunens-planarbete/detaljplaner) och förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Geoteknisk undersökning, VIAK AB, 1987
- Resultatrapport översiktlig miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, Wescon Miljökonsult AB, 2017-10-12
- Konceptuell modell och förenklad riskbedömning, Wescon Miljökonsult AB, 2017-10-20
- Kompletterande resultatrapport porluftsprovtagning, Wescon Miljökonsult AB, 2017-12-04
- Kompletterande riskbedömning inomhusluft, Wescon Miljökonsult AB, 2018-02-14
- Trafikbullerutredning, Brekke & Strand, 2019-02-07
- Volymstudie, samhällsbyggnadsförvaltningen, 2019-03-20

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

## Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen	Plan-, mark- och bygglovsfrågor
Miljökontoret	Miljöfrågor
Tekniska kontoret	Park-, gata- och VA-frågor
Räddningstjänsten	Riskfrågor

## Revideringar efter samråd

Detaljplan för Grönsiskan 35 har varit ute på samråd från 2018-06-27 till 2018-08-06. Samhällsbyggnadsförvaltningen har efter sammanställande av inkomna synpunkter arbetat vidare med detaljplanen.

### Ändringar i plankartan

Plankartan har kompletterats med: bestämmelser om villkor för startbesked, buller och byggtekniska krav i och med höga vattenstånd.

Plankartan har justerats vad gäller: korsmark, markens anordnande och storlek på bostads- och komplementbyggnader. I plankartan har markanvändning justerats till att bostäder medges i del av bottenvåning på tillbyggnad med tidigare användning garage. Grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckning och höjdkurvor.

#### Ändringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats med: text om att ny plan ersätter gammal plan, mer utförlig beskrivning om bullerstörning och reducerande åtgärder, text om räddningsingripande och ett gestaltungsavsnitt med text och illustrationer för utformning, skydd och varsamhet.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande: bestämmelse för genomträngligt material och fastighetsrättsliga frågor

Planbeskrivningen har justerats vad gäller planens syfte och markanvändning

## Revideringar efter granskning

#### Ändringar i plankartan

Plankartan har justerats vad gäller storlek på bebyggelse längs med Järnväggsgatan.

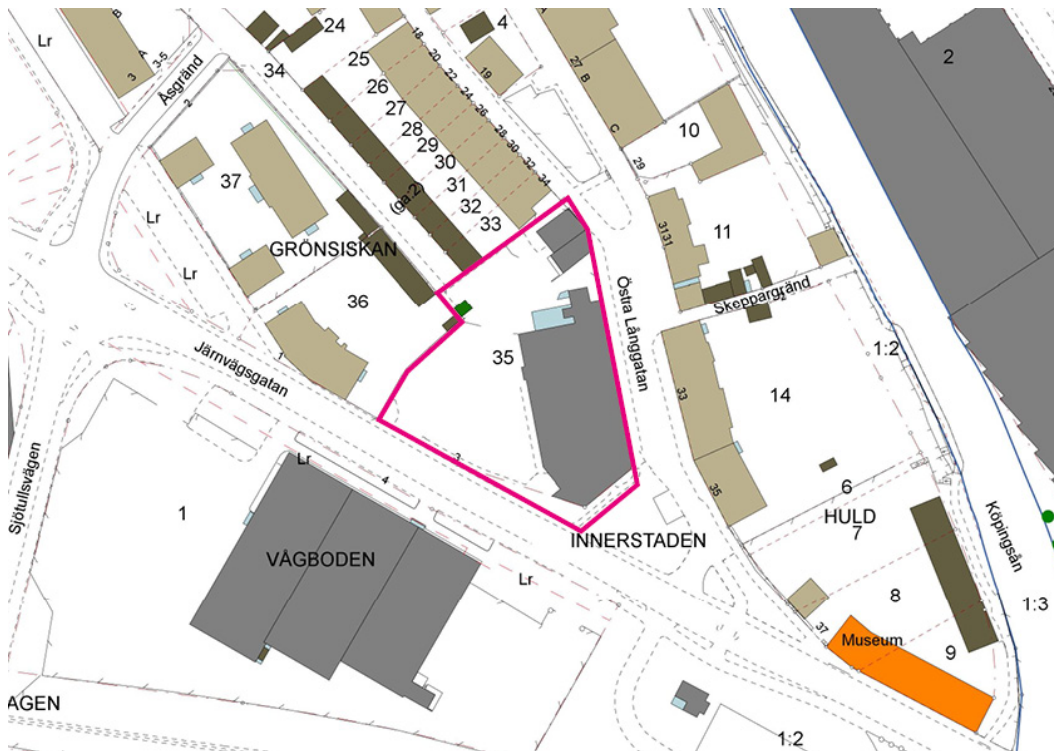
#### Ändringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen har rättats vad gäller att handel inte medges i detaljplanen.

# Förutsättningar

## Plandata

### Läge och areal



Planområde visas i rött.

Planområdet Grönsiskan 35 ligger i Köpings tätort, i stadsdelen Gamla stan. Området begränsas av Järnvägsgatan i söder och Östra Långgatan i öster samt fastigheterna Grönsiskan 33 och 36 i norr och i väster. Planområdet är ca 3000 m<sup>2</sup>

### Markägoförhållande



Ägare av fastigheten Grönsiskan 35 är Köping Grönsiskan AB. Köpings Kommun äger en liten del av det område som planeras ingå i ny detaljplan. Kommunens markinnehav visas i kartan med röd färg. Planområdesgräns visas med röd linje.



# Politiska ställningstaganden

## Målstyrning

Köpings kommun redovisar i Mål för Köpings kommun 2013 - 2019 ett av fyra delmål, *hållbar samhällsplanering* och beskriver att attraktivt boende ska finnas med närhet till det mesta man behöver för ett gott liv.

## Översiktsplan

Köpings kommuns översiktsplan, antagen 2012-09-24, anger som mål att utveckla värdefulla kulturmiljöer både för besöksnäring och för kommunens invånare.

Översiktsplanen beskriver det område, där planområdet inryms, som värdefull bebyggelsemiljö och redovisar att befintlig industribyggnad är identifierad i Arkitekturguiden. Arkitekturguiden presenterar kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressanta byggnader i Köping.

I översiktsplanen anger kommunen följande kulturmål:

- att verka för att värdefulla kultur- och rekreativmiljöer behålls och utvecklas
- att verka för att den kulturhistoriska bebyggelsen värnas både som enskilda byggnader och i sitt miljömässiga sammanhang
- att kulturmiljöerna ska stärka Köpings identitet och attraktionskraft

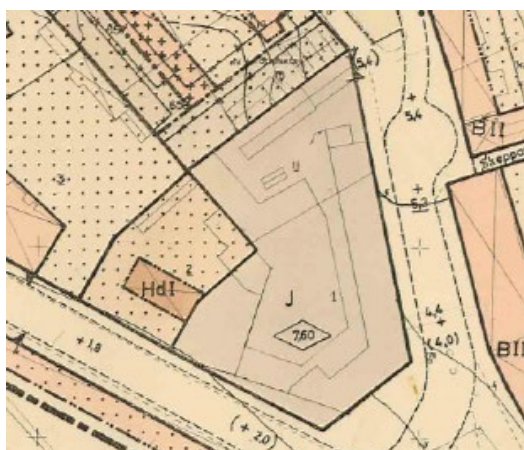
I översiktsplanen anger kommunen följande bostadsmål:

- att nya bostäder ska lokaliseras till attraktiva och variationsrika områden
- att tätortsutveckling ska till stor del baseras på förtätning

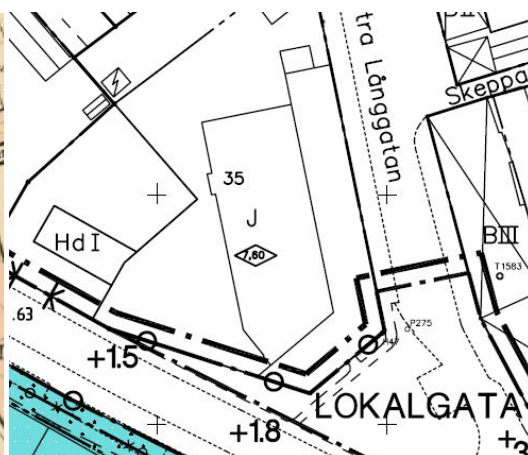
## Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

- PL 126 Del av Karlsdal och Gamla Staden
- PL 324 Tullens industriområde



Detaljplan PL 126.



Detaljplan PL 324.

PL 126 är upprättad 1968. Planen medger inom det nu aktuella planområdet industri *J* och kontor *Hd*. För industribyggnad tillåts högsta höjd 7,6 meter. Punktprickad mark får inte bebyggas.

PL 324 antagen 1999 redovisar den del som ingår i det nu aktuella planområdet som lokalgata.

Del av detaljplan PL 126 och PL 324 motsvarande fastighet Grönsiskan 35 utgår och ersätts vid laga kraft av ny detaljplan för Grönsiskan 35.

### Övriga planer och beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2017-01-24 § 22 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Grönsiskan 35.

### 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. För beskrivning om bedömningen se avsnitt miljökonsekvenser.

## Natur

### Vegetation och terräng

Inom planområdet finns ett fåtal träd och några buskar. Ingen vegetation är bevarandevärd. Större delen av planområdet utgörs av hårdgjord yta.

### Geoteknik

Marken i området består av postglacial finlera. VIAK genomförde 1987 en geoteknisk undersökning på området. Undersökningen redovisar att marken på fastigheten utgörs av fyllnadsmassor på 1–2 meter. Under fyllningen består den naturliga jorden av finlera med en mäktighet av 4–10 meter. Leran underlagras sedan av isälvsmaterial.

### Radon

Planområdet ligger i ett område med hög risk för radon.

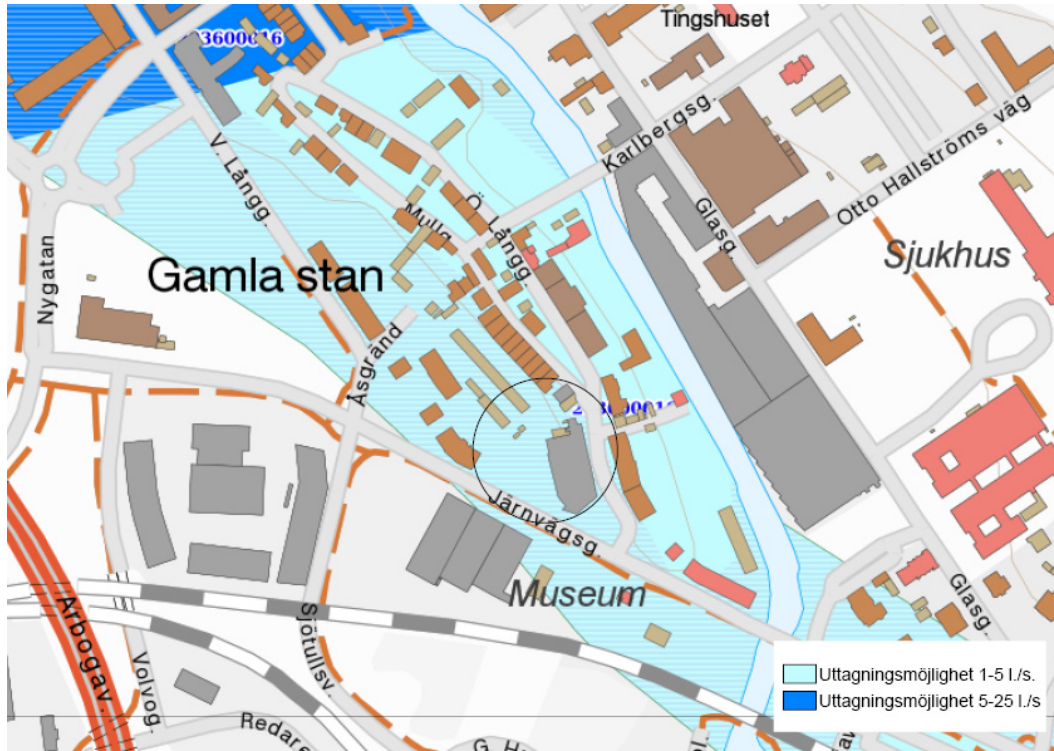
### Rekreation

Som boende i centrala Köping finns goda möjligheter att finna stadsnära rekreationsområden. Ett större grönområde, Karlbergsskogen, ligger ca 500 meter från planområdet.

### Hydrologiska förhållanden

Planområdets avrinningsområde är Köpingsån. Köpingsåns slutrecipient är Mälaren. Ett grundvattenmagasin ligger nära fastigheten. Status för grundvattentillgång vid planområdet är måttlig med en uttagningsmöjlighet på 1 - 5 liter/sekund.



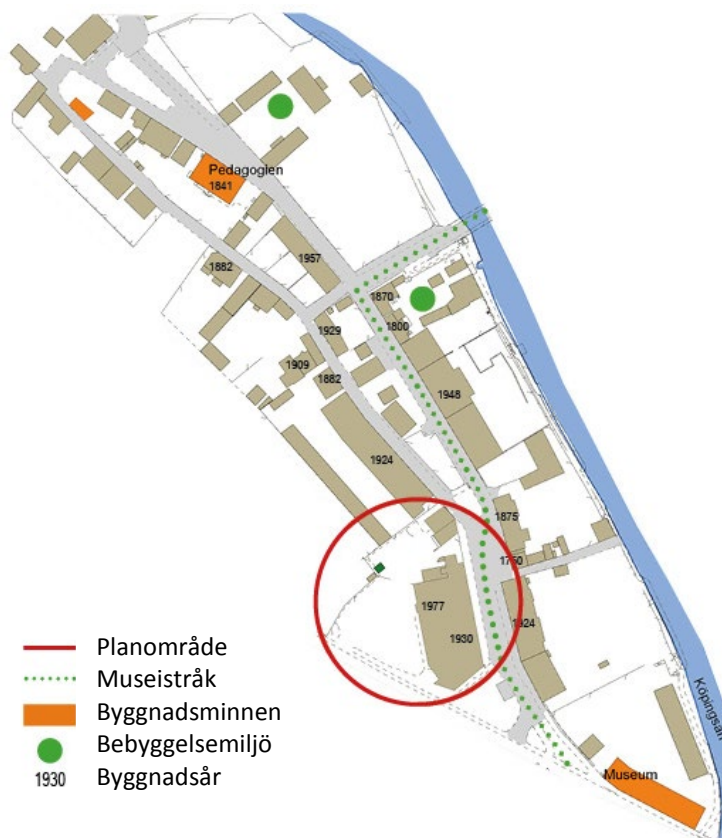


SGU:s karta med grundvattenmagasin i blått. Tillagt planområde inringat i svart.

## Arkitektur

### Stadsbild och bebyggelse

Planområdet ligger delvis inom ett område med värdefull bebyggelsemiljö med ett antal utmarkerade byggnads- och fornminnen. Längs Östra Långgatan går ett museistråk genom Gamla stan mellan olika kulturmål. På fastigheten har sedan 1877 bedrivits industriverksamhet. Befintlig bebyggelse inom planområdet består av den ursprungliga armaturfabriken på två våningar uppförd under 1930-talet och



en tillbyggnad på gården som uppfördes 1977. Huset mitt emot den ursprungliga armaturfabriken på Östra Långgatan är tre våningar med putsad fasad och ritades 1924. Husen längs med Mullgatan som leder till planområdet består av en blandning av småskalig träbebyggelse från 1700- och 1800-tal samt flerbostadshus med 1 - 3 våningar från 1950-tal.

Den befintliga bebyggelsestrukturen har hus placerade i gatuliv vilket förtydligar gaturummet och åstadkommer privata innergårdar. Smalare gränder finns mellan en del byggnader.



*Bild övre vänster visar byggnader i gatuliv längs Mullgatan. Bild ovan visar gränd mellan Östra Långgatan och Köpingsån.*



*Östra Långgatan med trevåningshus i putsad fasad och småskalig träbebyggelse.*

Den befintliga armaturfabriksbyggnaden är omnämnd som en värdefull byggnad i Arkitekturguiden. Byggnaden ritades av arkitekt H Fernberg. Byggnaden är tidstypisk modernistisk med smal form och enhetlig och slät fasad utan balkonger. Fönster är placerade repetitivt grupperade om tre med stora glasytor och takfoten är avtrappad med svagt lutande pulpettak.





*Ursprungliga armaturfabriken uppförd ca 1935.*

## Skydd av natur/bebyggelse

### Fornlämningar

Planområdet ligger delvis inom det fornlämningsområde, medeltida kulturlager, som avgränsats för Köpings innerstad, fornlämning nr 148:1, från det medeltida Köping. Samhällsbyggnadsförvaltningen samrådde 2017-03-10 med Länsstyrelsen Västmanlands län om behov av arkeologisk undersökning.

Beslut om tillstånd till markingrepp inom kulturlager meddelades 2017-06-07 (Dnr 431-2476-2017) med motiveringen att inga kulturlager kommer att beröras på grund av att större delen av tomten redan är urgrävd vid tidigare byggnationer.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Om fornlämning påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen Västmanlands län.

### Strandskydd



*Köpingsån med 100 meter strandskydd i blått.*

Planområdet omfattas delvis av strandskydd upp till 100 meter från Köpingsån.

## Offentlig och kommersiell service

### Förskola och skola

Närmast förskola och grundskola finns på ett avstånd om ca 900 meter respektive 1 kilometer. Gymnasieskola ligger ca 1 kilometer från planområdet.

### Hälsa- och sjukvård

Avstånd till Västmanlands sjukhus Köping och närmaste vårdcentral är omkring 400 meter.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik.

### Kollektivtrafik

Köpings station ligger ca 400 meter från Planområdet varifrån både tåg och regionala busslinjer avgår. Det finns i Köpings kommun en flexlinje som trafikerar tätorten där resa kan beställas mellan 88 flexpunkter.

### Gator och biltrafik

Fastigheten angränsar Järnvägsgatan i söder och Östra Långgatan i öster. En järnväg passerar ca 80 meter söder om planområdet. På Järnvägsgatan är tillåten hastighet förbi planområdet 50 km/h.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning för dag- och spillvatten finns från Järnvägsgatan och anslutning för vatten finns från Östra Långgatan. Dagvatten leds via det kommunala ledningsnätet till slutrecipient Mälaren.



Fjärrvärmeledningar.

VA ledningar.

### Energiförsörjning

Ventilkammare för fjärrvärme finns intill Järnvägsgatan. Möjlighet till anslutning för fjärrvärme finns från Östra Långgatan.

### Renhållning

Hämtning av hushållssopor sker idag vid varje fastighet. Vid Återbruket på Himmetavägen 2 kan man lämna sorterade förpackningar och tidningar samt

sorterat grovavfall från hushållen. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns vid Västra Långgatan 500 meter från planområdet.

#### El, tele, fiber och bredband

Serviser för el finns längs Östra Långgatan. Kabelskåp finns i den västra delen av fastigheten från vilket det är möjligt att dra nya serviser.

#### Räddning

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

## Hälsa, säkerhet och miljö

Enligt Plan-och bygglagen 2 kap. 5,6 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för sitt ändamål och utformas med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet, möjlighet att förebygga vatten- och luftföroreningar och bullerstörningar och möjlighet att förebygga risk för olyckor och översvämningar.

#### Översvämning

Planområdets sydvästra del riskerar att översvämmas vid häftigt skyfall och vid stigande vattennivåer. Länsstyrelsen Västmanland rekommenderar att bebyggelse utan skyddsåtgärd placeras ovanför nivån 2,7 meter.



Risk för ansamling av vatten vid skyfall.

Stigande vattennivå upp till 2,9 meter.

#### Förorenad mark

Idag är platsen planlagd som industrimark och på grund av den tidigare verksamheten är marken förorenad.

Wescon Miljökonsult AB har på uppdrag av fastighetsägaren gjort en markmiljöundersökning i området. Resultatet redovisar halter av metaller som koppar, zink och bly i markens bärlager och industrifyllning som överstiger tillämpade riktvärden.

Petroleumföroreningar i industrifyllning, PAH-H och PAH-M, påvisas som överstiger riktvärden. Provtagning i luft och jord visar på förekomst av klorerade alifater: xylen, toluen, diklormetan, trikloreten och cis-1, 2-dikloreten som ifall porgas från marken tillåts tränga in i byggnaden, kan leda till skadlig exponering.

Det förekommer troligtvis viss spridning av föroreningar via mark-/grundvatten från det petroleumförorenade området.

## Miljökvalitetsnormer

### Vattenkvalitet

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).

Fastigheten ligger ovanpå ett grundvattenmagasin. Spridning av föroreningar från markområdet kan orsaka miljöstörningar i Köpingsån eller grundvattenvattenmagasinet. Wescon Miljökonsult gör bedömningen att liten spridning troligen sker.

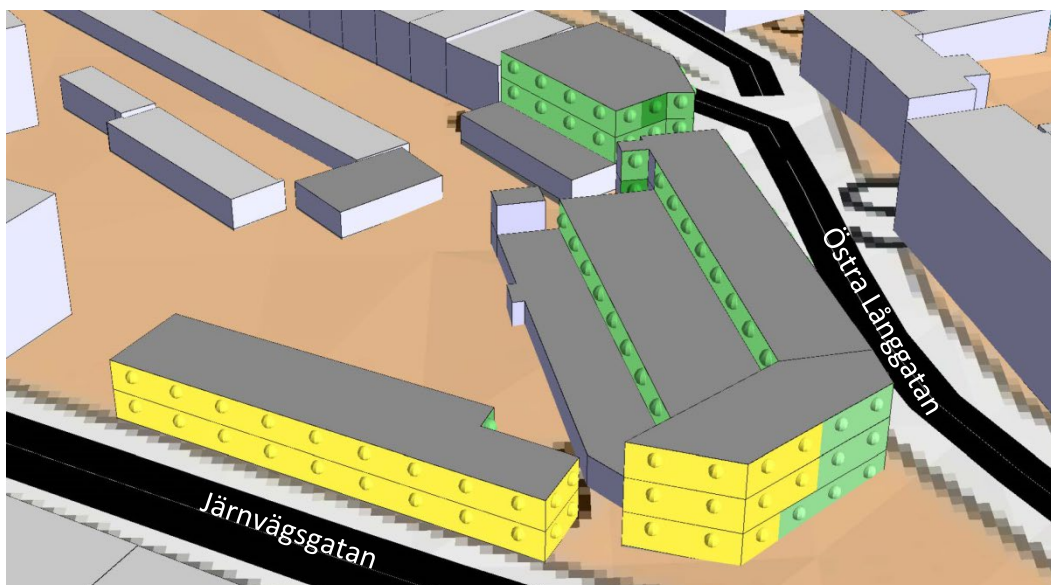
### Luftkvalitet

Marken ligger inom högriskområde för radon finns risk för skadliga radonhalter i inomhusluft. Eftersom provtagning av marken har visat på klorerade alifater finns risk, ifall porgas från marken tillåts tränga in i byggnaden, att inomhusluft innehåller skadliga nivåer.

### Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) anger tillåtna ekvivalenta ljudnivåer (medelljudnivå per dygn) och maximala ljudnivåer (ljud från den mest bullrande fordonstypen). Bullret bör inte överskrida 60 db(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. För bostadslägenheter upp till 35 kvm tillåts en ekvivalent ljudnivå uppgå till 65 db(A) vid fasad. Om ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 db(A) ekvivalent ljudnivå och 70 db(A) maximal ljudnivå inte överskrids.

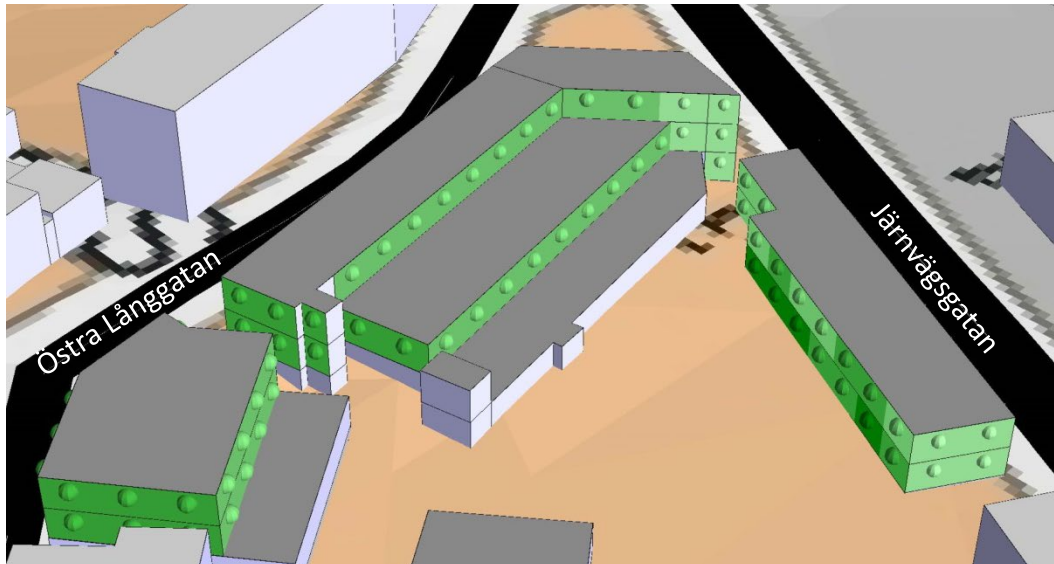
En trafikbullerutredning har gjorts av Brekke & Strand som visar att de dominanta bullerkällorna är motortrafik från Järnvägsgatan och tågtrafik från järnvägen. Den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån vid fasader mot Järnvägsgatan uppgår delvis till 65 db(A).



Karta av Brekke & Strand, visar ekvivalent ljudnivå vid fasad på 60-65 db(A) i gult.



För bostäder upp till 35 kvadratmeter uppfylls riktvärden. För bostäder större än 35 kvadratmeter krävs att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot innergården och att 55 db(A) ekvivalent ljudnivå och 70 db(A) maximal ljudnivå inte överskrids.



Karta av Brekke & Strand, visar i ljusgrönt att ekvivalent ljudnivå uppgår som mest till till 55-60 db(A) vid fasaader mot innergården.



Karta av Brekke & Strand, visar maximal ljudnivå från vägtrafik på upp till 75 db(A) i gult, upp till 80 db(A) i orange och upptill 85 db(A) i rött.

Den ekvivalenta ljudnivån uppgår som mest till 55-60 db(A) och överskrids med upp till 5 db(A). Den maximala ljudnivån på 70-85 db(A) överskrids med upp till 15 db(A) vilket innebär att bullerreducerande åtgärd krävs.

### Farligt gods

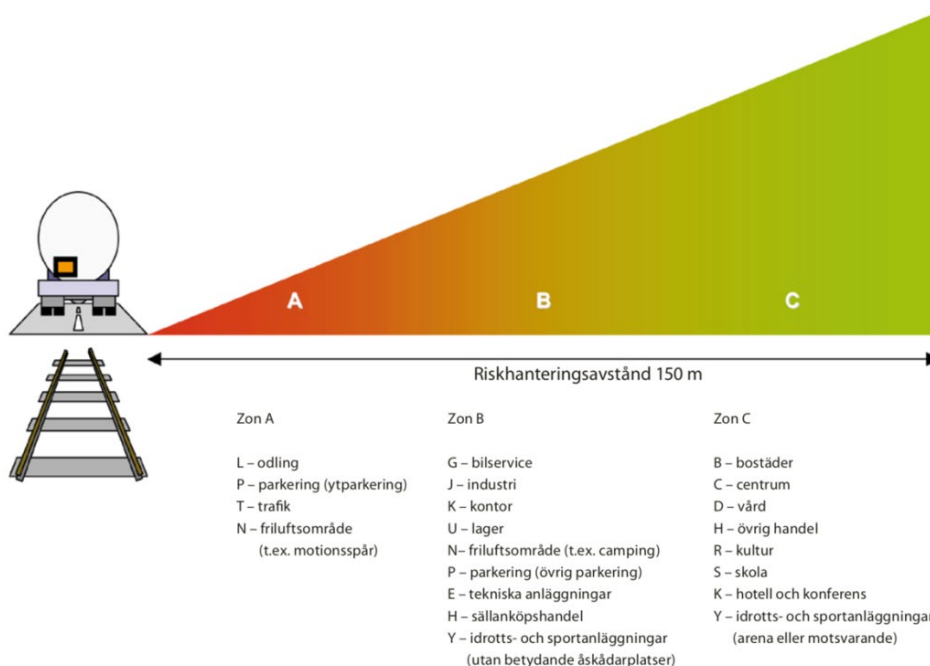
Järnväggsgatan är utmärkerad som sekundär väg för transport av farligt gods. Med sekundär väg menas att transport med farligt gods endast kan ske med målpunkt längs den sekundära vägen. Det är enbart längs med de primära vägarna som genomfartstrafik får ske.

Järnvägen, där även transport med farligt gods sker, passerar förbi fastigheten på ett avstånd om ca 80 meter.



Sekundär väg för farligt gods.

Det saknas nationella riktvärden som specificerar skyddsavstånd till transporter med farligt gods. Länsstyrelserna i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län tog 2006 fram ett diagram som kan fungera som utgångspunkt och rekommendation i förhållande till olika markanvändning och skyddsavstånd. Avstånden avser situationer då inga riskreducerande åtgärder vidtas.



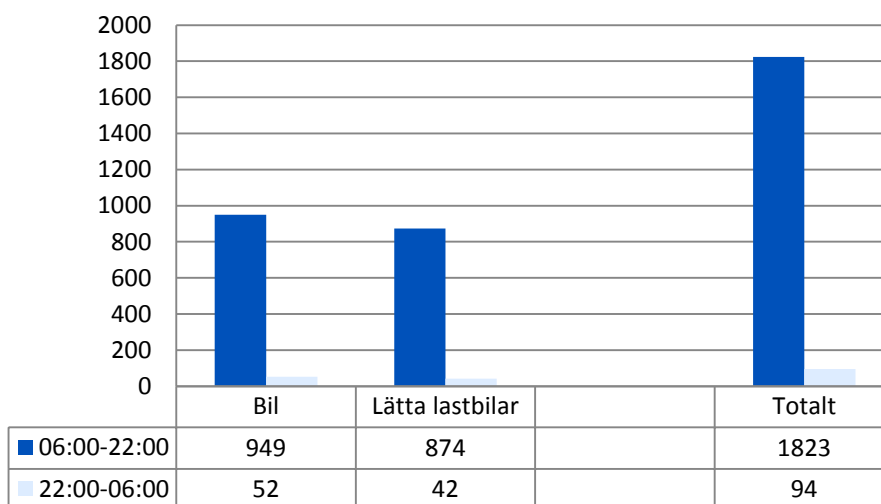
Riskhanteringsavstånd med zonindelning. Källa: Länsstyrelserna i Skånes-, Stockholms- och Västra Götalands län.

Trafikverket skriver att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas närmare än 30 meter från en järnväg och att vid ny bebyggelse inom 150 meter från en järnväg bör någon form av riskidentifiering göras.

### Riskidentifiering

För att kunna beakta de transporter med farligt gods som sker längs Järnvägsgatan och bedöma om risknivån är acceptabel har en uppskattning av risker och konsekvenser med farligt gods längs Järnvägsgatan gjorts. Arbetet med identifieringen innebär att översiktligt beskriva förutsättningar, risker som plötsligt inträffade skadehändelser, konsekvenser och konsekvensbegränsande åtgärder.

Med ett ungefärligt antal lägenheter på 10 fås, med ett genomsnitt på 2 personer/hushåll, en persontäthet på 20 personer. Trafikmängden, årsdygnstrafik (ÅDT), på Järnvägsgatan är uppmätt 2018 till 1917 fordon med en fördelning på 1001 personbilar och 916 lätta lastbilar. Inget underlag finns för hur stor andel av dessa transporter som utgörs av farligt gods. Mellan kl. 22.00 - 06.00 passerar totalt 94 fordon längs med Järnvägsgatan varav 42 stycken är lätta lastbilar.



### Trafikfördelning per dygn.

Längs med den sekundära transportvägen finns verksamheter med tillstånd att hantera brandfarliga och explosiva varor enligt lag SFS (2010:1011). Tillstånden gäller brandfarlig gas och vätska. Konsekvenser som kan uppstå vid olycka är förgiftning, brännskador, rökskador och värmestrålning.

Planområdet ligger i anslutning till den sekundära transportleden. Med få transporter, låg persontäthet och förhållandevis små konsekvenser vid eventuella olyckor på Järnvägsgatan gör kommunen bedömningen att riskbilden är låg. Åtgärder bör dock genomföras för att eliminera eller begränsa effekter av en eventuell olycka.

Järnvägen ligger ca 80 meter från planområdet. För järnvägen bedöms efter samråd med räddningstjänsten ett skyddsavstånd med rådande bebyggelsestruktur på 30 meter vara tillräckligt. Kommunen gör bedömningen att riskbilden i planområdet därför är låg.

# Detaljplan

## Gestaltungsprinciper

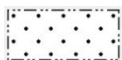
Den ursprungliga fabriksbyggnaden har med sitt centrala läge, sin historia och sitt arkitektoniska värde stor betydelse för Köping. Bestämmelser i detaljplanen som utformning, skydd och varsamhet reglerar gestaltning för att bevara och lyfta fram de betydelsefulla värdena. För att tydliggöra hur dessa bestämmelser kan tolkas kompletteras plankartans bestämmelser med detta gestaltungsavsnitt.

### Bebyggelse och placering



Illustration ny bebyggelsestruktur.

$n_1$



Byggnader placeras i huvudsak i liv med gator för att skapa en stadsmässig karaktär med tydliga gaturum. Placeringen skapar även definierade innergårdar med passager från olika gator. Innergårdar möjliggör för trevlig utevistelse i anslutning till hemmet. Placering regleras med prickmark i plankartan. Inramningen av bebyggelsen och den friyta som ska utgöra innergård för bostäderna bör hållas fri från bilparkering. Bestämmelsen  $n_1$  reglerar så att del av mark inte får användas för parkering.

Nuvarande tillbyggnad på den ursprungliga fabriksbyggnaden rivs och ersätts av en ny tillbyggnad för garage och bostäder.

Ny bebyggelse för bostäder byggs längs med Järnvägsgatan och Mullgatan/Östra Långgatan.

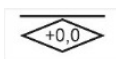


## Bebyggelse mot Järnvägsgatan



*Illustration Tyréns.*

**m<sub>4</sub>**



För att kunna avläsa den ursprungliga fabriksbyggnaden slanka fasad är det värdefullt att kunna helt eller delvis se fabriksbyggnadens fasad från Järnvägsgatan. För hög bebyggelse och helt tätt bullerplank ska undvikas. Plankartan reglerar därför nockhöjd på bebyggelse mot Järnvägsgatan samt bullerplankets utformning. Bestämmelsen **m<sub>4</sub>** reglerar plankets utformning.

**f<sub>2</sub>**

Som fasadmaterial föreslås puts och färgsättningen bör vara i milda toner och mörkare eller ljusare än fabriksbyggnaden. Fönster ska, liksom den ursprungliga fabriksbyggnaden, placeras rytmiskt och vara i rektangulär stående form. Arkitektonisk utformning styrs genom bestämmelsen **f<sub>2</sub>**.

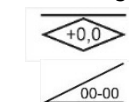
## Bebyggelse mot Mullgatan/Östra Långgatan



Illustration Tyréns.

**f<sub>2</sub>** Utformningen av de nya husen bör i högre grad anpassas till intilliggande radhus än till fabriksbyggnaden. Avståndet till fabriksbyggnaden ska inte underskrida 5 meter. Huskroppen placeras så att en bit mark mot Mullgatan/Östra Långgatan lämnas obebyggd vilket gör gatuvyn intressantare. Fasader ska vara putsade mot gatan. Färgsättningen ska skilja från fabriksbyggnaden men falla inom ramen för den omgivande bebyggelsens färgskala. Fönster ska placeras rytmiskt och vara i rektangulär stående form. Arkitektonisk utformning styrs genom bestämmelsen **f<sub>2</sub>**.

**f<sub>3</sub>** Tak på bebyggelse mot Mullgatan/Östra Långgatan ska, likt intilliggande radhus, uppföras med sadeltak. Nockhöjden tillåts vara något högre än det befintliga radhuset men får inte vara högre än den ursprungliga fabriksbyggnaden. Takvinkeln ska vara mellan 25 och 35 grader. Takkupor får uppföras motsvarande max 50 % av takets yta. Takets utformning regleras med bestämmelserna **f<sub>3</sub>**, högsta nockhöjd och takvinkel.



**f<sub>1</sub>, q<sub>1</sub>, r<sub>1</sub>** Den ursprungliga fabriksbyggnaden är omnämnd i arkitekturguiden och utgör ett viktigt kulturarv för Köping. Byggnaden tillåts inte rivas eller förvanskas utan ska bevaras vilket regleras med bestämmelsen **q<sub>1</sub>** och **r<sub>1</sub>**. Den enhetliga och släta fasaden utan balkonger på den ursprungliga fabriksbyggnaden utgör viktiga karaktärsdrag för den tidstypiska arkitekturen. Balkonger medges enbart längs byggnadens fasad mot innergården och regleras i detaljplanen med bestämmelsen **f<sub>1</sub>**. Utformning av balkonger ska anpassas efter tidsenlig arkitektur.

För att säkerställa så att även bygglovsbefriade åtgärder anpassas arkitektoniskt efter den ursprungliga fabriksbyggnadens karaktärsdrag har bestämmelse om krav på bygglov införts för utvändiga installationer och byggnadsdelar.

**e<sub>3</sub>** För att underlätta för en eventuell framtida fastighetsbildning av ny bebyggelse mot Mullgatan/Östra Långgatan reglerar bestämmelse **e<sub>3</sub>** att byggnadens bottenvåning ska inrymma garage.



## Bebyggelse mot innergården

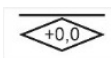


Illustration Tyréns.

**e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>**

Parkering ska ordnas på kvartersmark för samtliga bostäder på fastigheten. Tillbyggnadens bottenvåning ska användas för parkering. Tillbyggnadens andra våningsplan ska användas för bostäder. Byggnadens användning preciseras för bottenvåningen och det andra våningsplanet med bestämmelserna **e<sub>1</sub>** och **e<sub>2</sub>**.

**k<sub>1</sub>, f<sub>2</sub>**

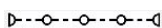


Garagebyggnaden ska hållas så låg som möjligt i framkant, för att inte inverka mer än nödvändigt på gården och ljusförhållandena. Spaljéer och vegetation bidrar till att göra fasaden mer inbjudande. Ljusinsläpp till garaget ska anpassas efter uteplatser på innergården. Bjälklaget för bostäderna måste givetvis anpassas i höjd till den befintliga fabriksbyggnaden. Högsta höjd på tillbyggnaden säkerställer så att den översta fönsterraden på den ursprungliga fabriksbyggnaden förblir synlig. Räckan får inte vara tät med tanke på skuggningseffekter. Påbyggnaden till för bostäder får inte vara för djup, dels för att uteplatser inte bör gå ända fram till garagebyggnadens kant och dels för att den andra våningen inte ska upplevas alltför dominant. För att ytterligare motverka det totala djupet på bostäderna kan fasaden med fördel gröpas ur, så att en större fönsterarea kan uppnås. Hiss- och trapphus till bostäder ovan garage ska inrymmas mot den befintliga fabriksbyggnaden. Som fasadmateriäl på tillbyggnaden föreslås puts. Trä kan förekomma i bottenplanet. Färgsättningen bör inte vara densamma som den ursprungliga fabriksbyggnaden utan ska vara ljusare eller mörkare och i en mild varm ton. Fönster ska vara stående i rektangulär form och inte i allt för många olika storlekar samt placeras rytmiskt. Arkitektonisk anpassning regleras med bestämmelserna **k<sub>1</sub>**, **f<sub>2</sub>** och högsta nockhöjd.

## Skydd av natur

Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark utifrån följande motivering. Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet är genom gata och bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen.

## Trafik



På grund av skydd sikt får inte detaljplanen möjliggöra utfart för bilar längs Mullgatan och Östra Långgatan. Utfartsförbud har därför införts på sträckan mellan den ursprungliga fabriksbyggnaden och befintligt radhus mot Mullgatan.

Utrymme för större fordon, som sopbil, att vända inne på gården har säkerställts med prickmark i plankartan.

Cykelparkeringar ska anordnas på kvartersmark i bottenvåning eller nära entréer.

Bilparkering ska ordnas på kvartersmark. Antal parkeringsplatser bör vara en per hushåll varav minst en ska vara anpassad för rörelsehindrade och två platser avsedda för besökare.

## Teknisk försörjning

### Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering

**u<sub>1</sub>** Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga system för vatten och avlopp. Tillgång till vattenledning i planområdets södra del behöver säkerställas genom markreservat och bildande av ledningsrätt eller servitut. Bestämmelse **u<sub>1</sub>** reglerar markreservat i plankartan.

Dagvatten ska i tas om hand på den egna fastigheten. Detta kan ske genom infiltration alternativt i kombination med fördröjning.

**b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>** Inom planområdet ska del av mark beläggas med genomsläppligt material. Lämpligen anordnas även plantering av gräsmatta och gröna tak samt av buskar och träd med växtbädd och skelettjord. Markens utförande regleras genom bestämmelserna **b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>**.

### Energiförsörjning

**u<sub>1</sub>** Anslutning för fjärrvärme finns intill Östra Långgatan. Ventilkammare och ledningar i planområdets södra del behöver i och med exploatering säkerställas genom bildande av markreservat och ledningsrätt eller servitut. Bestämmelse **u<sub>1</sub>** reglerar markreservat i plankartan.

### Renhållning

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Köpings kommuns renhållningsordning. Avfall kan samlas in från respektive fastighetsgräns eller i någon form av gemensamhetsanläggning. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Hämtningsplats för avfall ordnas inom kvartersmark. För anvisningar och de senaste råden om avfallshantering i Köpings kommun bör dialog ske med renhållningsansvarig.

## EL, tele, fiber och bredband

Uppförande av nya byggnader behöver egna anslutningar till elnätet.

## Räddning

Gatunätet möjliggör räddningsinsatser. Räddningsväg ska säkerställas i genomförandet i samråd med Räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

## Hälsa, säkerhet och miljö

### Översvämning

**b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub>** I området finns en översvämningrisk, ny bebyggelse bör därför grundläggas så att byggnad inte skadas vid översvämning. Bestämmelsen **b<sub>4</sub>** reglerar så att byggnad anpassas efter nivå för översvämningrisk som enligt nuvarande riskbedömningar är 2,7 meter över nollplanet. Bestämmelsen **b<sub>3</sub>** reglerar så att källare inte får finnas.

### Förorenad mark

I Wescon Miljökonsults förenklade riskbedömning görs en sammanfattad bedömning att riskreduktion i form av marksanering krävs för att området ska kunna användas för bostadsändamål.

### Miljö kvalitetsnormer

#### Vattenkvalitet

Marken inom planområdet är idag förorenad och behöver saneras innan startbesked kan ges för att användning ska kunna ändras från nuvarande industri- och kontorsändamål till bostäder. Detta regleras genom en administrativ en bestämmelse, villkor för startbesked.

**b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>** En stor del av den idag hårdgjorda ytan på planområdet ska beläggas med genomsläppligt material vilket bidrar till att omhänderta och rena dagvatten. Detta regleras med bestämmelserna **b<sub>1</sub>** och **b<sub>2</sub>**.

Marksaneringen bidrar också till att minska risken för spridning av förorening och kan innebära att kvaliteten på grundvattnet i området förbättras.

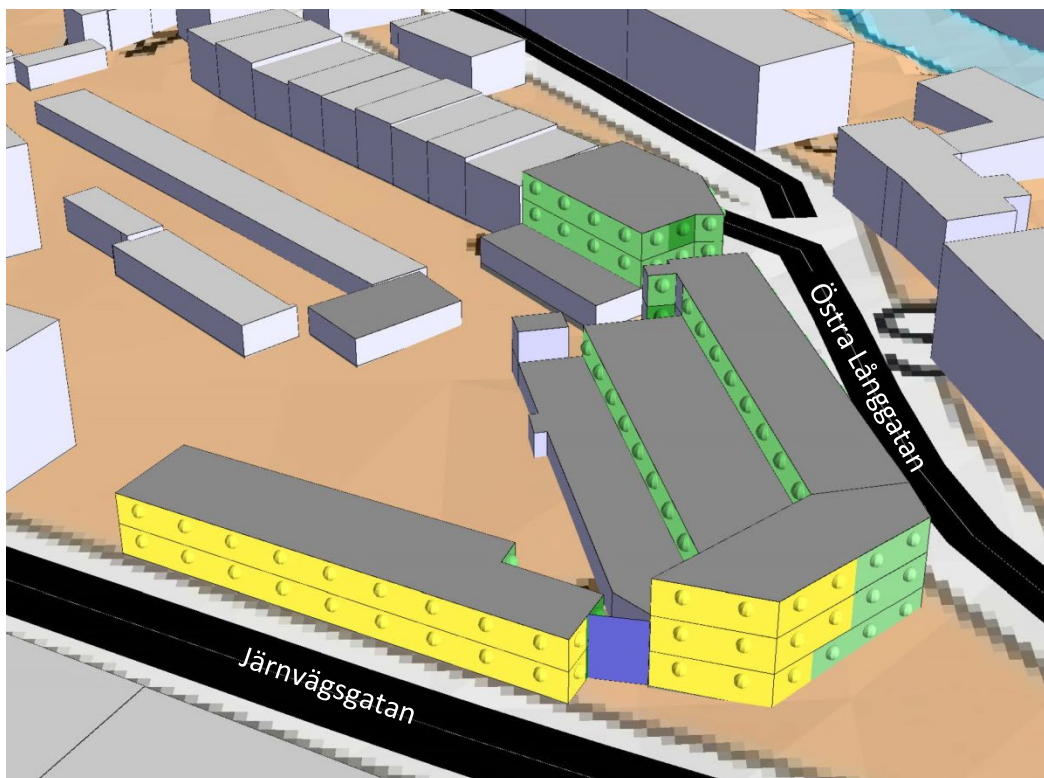
#### Luftkvalitet

**m<sub>3</sub>** Befintlig bebyggelse ska utföras likt radonskyddad som åtgärd mot klorerade alifater vilket är nödvändigt för att fastigheten ska vara lämplig för bostadsändamål. Bestämmelsen **m<sub>3</sub>** reglerar så att försvagningar, otätheter och rör genomföringar i befintlig platta samt skarvar mellan byggnader ska tätas likt radonsäkert utförande.

**b<sub>5</sub>** Området ligger i högriskområde för radon. Ny bebyggelse ska därför utföras radonsäkert. Bestämmelsen **b<sub>5</sub>** reglerar detta.

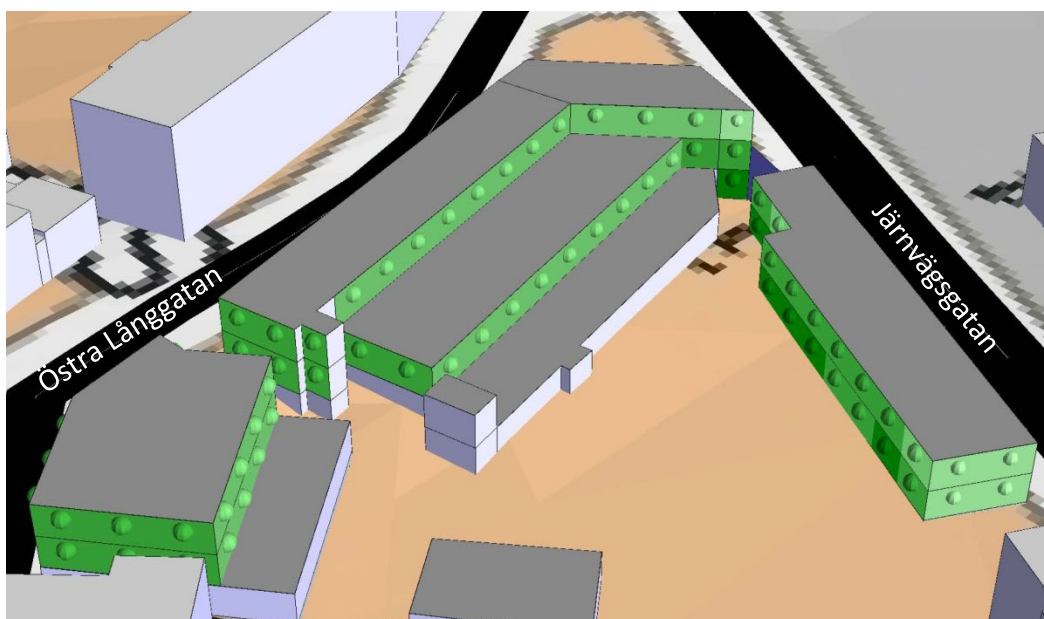
#### Buller

Bullerutredning gjord av Brekke Strand redovisar att riktvärden klaras förutsatt att bullerreducerande åtgärder görs i form ett bullerplank samt att storlek på lägenheter regleras i detaljplanen.

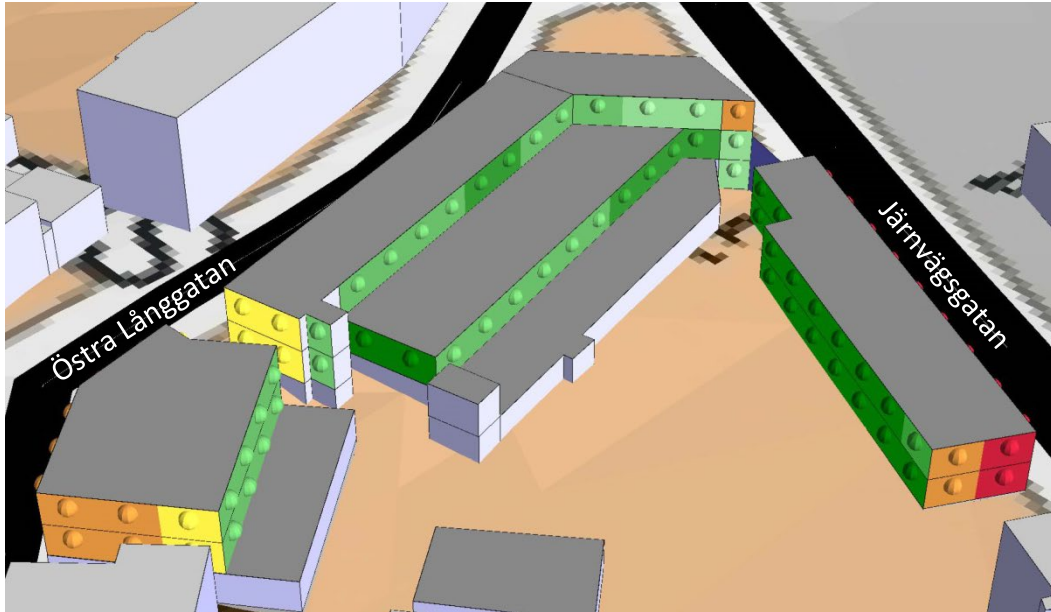


Karta av Brekke & Strand, visar placering av bullerreducerande åtgärd..

- $m_4$  Inom planområdet regleras en bullerskärm med bestämmelsen  $m_4$  för att reducera buller från Järnvägsgatan så att tyst sida uppnås på innergården.
- $m_5$  Då ljudnivå vid fasad mot Järnvägsgatan överskrider gällande riktvärden säkerställer bestämmelsen  $m_5$  så att bostadsrummen utformas för att tillgodose tyst sida.



Karta av Brekke & Strand, visar att ekvivalenta ljudnivåer med bullerreducerande åtgärd uppgår som mest till 55 db(A) för bostadshus där lägenheter tillåts vara större än 35 kvadratmeter.



Karta av Brekke & Strand, visar att maximala ljudnivåer med bullerreducerande åtgärd uppgår som mest till 60 db(A) för bostadshus där lägenheter tillåts vara större än 35 kvadratmeter.

- v Vid den ursprungliga fabriksbyggnadens södra del uppgår ekvivalent ljudnivå som mest till 65 db(A). Enligt nu gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) krävs bullerreducerande åtgärd alternativt att storlek på bostadsenheter uppgår till max 35 kvm. Bestämmelsen v reglerar så att bostadsenheter i den södra delen endast får uppgå till 35 kvm. Alternativt kan det tredje våningsplanet utgöra en hel bostadsenhet då tysta sidor i och med det erhålls längs Östra Långgatan.

#### Farligt gods

På Järnvägs-gatan kan farligt gods transporteras. För att eliminera och begränsa möjliga konsekvenser vid en eventuell olycka ska riskreducerande åtgärder genomföras för ny byggnad med fasad mot riskkällan. Detta regleras genom bestämmelserna **m<sub>1</sub>** och **m<sub>2</sub>**.

- m<sub>1</sub>** Byggnad med fasad mot riskkällan, Järnvägs-gatan, ska utformas så att utrymning bort från riskkällan medges.
- m<sub>2</sub>** Ny byggnad får upprättas längs Järnvägs-gatan givet att ytterväggarna utformas med brandtekniskt avskiljande funktion i EI 30 så att risken för brandspridning längs med fasadytan begränsas enligt 5:551, punkt 3, i Boverkets byggregler. Fasad mot Järnvägs-gatan får inte förses med entrédörrar eller luftintag.



# Konsekvenser

## Miljökonsekvenser

Köpingsåns ekologiska status är måttlig på grund av övergödning till följd av förbränning av fossila bränslen, avrinning från jord- och skogsbruksmark och avrinning från avloppsvatten. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka den ekologiska statusen negativt. Troligen sker viss spridning av förorening från mark från planområdet till recipienten Köpingsån samt till grundvattenmagasinet vilket skulle kunna påverka den kemiska statusen negativt. Sanering av förorenad mark kan ha positiv inverkan på kvalitetskravet god kemisk grundvattenstatus.

### 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 i samverkan med Miljökontoret där bedömningen har gjorts att ett genomförande av planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar efter samråd kommunens bedömning (Dnr 402-924-17) varvid beslut tagits att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Bedömningen grundar sig på att platsens markförhållanden i och med exploatering kommer att förbättras.

### Markanvändning

Marken har tidigare använts för industriändamål men sedan en tid använts enbart för handel i liten skala. Att återuppta någon form av industri skulle kräva att hantera störningar mot boende i närområdet. Att ändra användning till bostäder innebär hantering av risker men medför å andra sidan att befintlig värdefull byggnad tas om hand på ett positivt sätt och att kvarteret kan användas som bostäder åt invånare i Köping.

## Ekonomiska konsekvenser

### Kostnader

Arbetet med detaljplanen innebär en kostnad för kommunen vilken bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

## Sociala konsekvenser

### Barnperspektiv

Barn i yngre åldrar boendes i kvarteret har relativt långt till större rekreatiomsområden som går att ta sig självständigt till. Intill planområdet finns en mindre lekplats. Detaljplanen möjliggör friyta för lek- och uteplats på innergården med direkt anslutning till bostäderna.



### Jämställdhet och mångfald

I närområdet finns idag en blandning av bostäder och olika verksamheter. Detaljplanen medger bostäder genom förtätning vilket bidrar till fortsatt funktionsblandning.

### Tillgänglighet

Tillgänglighet till det nya bostadskvarteret från övriga stadsdelar och grannskap kommer att vara god. Planområdet kommer att förbli privatiserat och anläggas som bostadsmark. Inom planområdet finns förutsättningar att ordna byggnader med en god tillgänglighet. Platsen kan med sitt centrala läge erbjuda närhet till kommunikationer och samhällsservice.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen, detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### Ansvarsfördelning

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

Tekniska kontoret ansvarar för iordningställande av allmän platsmark intill planområdet som berörs av exploateringen.

Planens genomförande förutsätter fastighetsreglering som initieras av kommunen. Eventuella nödvändiga servitut och ledningsrätter initieras av respektive ledningsägare.

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

### Avtal

Ett planavtal finns upprättat mellan Köpings kommun och Köping Grönsiskan AB.

Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren som gäller ansvarsfördelning vid marksaneringen, om denna kommer att utföras med hjälp av Naturvårdsverkets bidrag för sanering av förorenade områden för att bygga bostäder.

Ett exploateringsavtal som reglerar ansvar, ekonomi, iordningställande av allmän platsmark i anslutning till planområdet samt erforderlig markreglering ska träffas mellan kommunen och exploatören innan detaljplan antas.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen p.g.a. att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och fastighetsägaren till Grönsiskan 35 innan detaljplanen antas.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan Köpings kommun och ägaren till Grönsiskan 35 avseende de fastighetsregleringar som erfordras för att genomföra detaljplanen.

## Tekniska frågor

### Vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och fiber

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme samt kablar för el och kommunikation ska ske i samråd mellan Exploatören, Tekniska kontoret, VME och Mälarenergi AB.

### Trafikåtgärder

På den allmänna platsmarken mellan Järnväggsgatan och Östra Långgatan ska kommunen iordningställa en gångbana som ansluter fabriksbyggnadens entré.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Exploatören bekostar iordningsställandet av allmän platsmark intill planområdet som berörs av exploateringen.

Exploatören bekostar fastighetsreglering som planens genomförande förutsätter.

Eventuella nödvändiga servitut och ledningsrätter bekostas av respektive ledningsägare.

Exploatören bekostar erforderlig flytt eller ombyggnad samt anslutning av VA-, fjärrvärme-, tele-, fiber-, eller elledningar.

Arbetet med detaljplanen bekostas av exploatören

### Avgifter

Avgifter för framtagande av detaljplan regleras efter i kommunen antagen plantaxa.

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

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

### Ersättning

Ersättning för fastighetsöverlåtelse regleras i separat avtal.

## Fastighetsfrågor

### Ledningsrätt och servitut

Initiativ till bildande av ledningsrätt eller servitut tas av vederbörande ledningshavare.

### Gemensamhetsanläggning och samfällighet

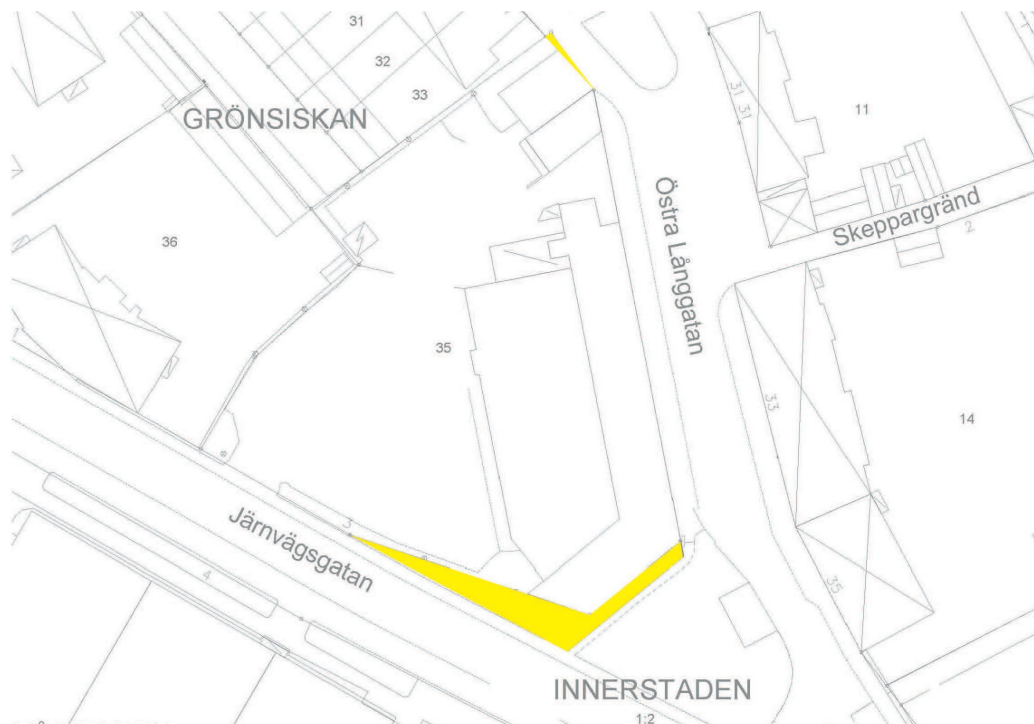
Vid det fall kvartersmarken indelas i mer än en fastighet kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av t.ex. utfartsväg och sopantering mm. Ansökan om och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av exploatören/fastighetsägaren.

### Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Planen omfattar fastigheterna Grönsiskan 35, vilken är privatägd, och del av fastigheten Innerstaden 1:2, vilken ägs av Köpings kommun. Förändringar av fastighetsindelning sker mellan exploatören och kommunen och berör kvartersmark samt allmän platsmark.

Framtida avstyckning av Grönsiskan 35 till en eller flera fastigheter kan, efter planens genomförande, ske genom lantmåteriförrättning som då initieras och bekostas av exploatören.

Inrättande av fastighetsindelingsbestämmelser bedöms inte nödvändig för planens genomförande.



*Karta med mark i gult som ska regleras mellan kommunen och fastighetsägaren.*

#### *Konsekvenser för fastigheten Grönsiskan 35*

Del av Grönsiskan 35 ska överföras till Innerstaden 1:2 som kommunal allmän platsmark i form av gata.

#### *Konsekvenser för fastigheten Innerstaden 1:2*

Del av Innerstaden 1:2 ska tillföras fastigheten Grönsiskan 35 som kvartersmark.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen  
Planchef

Susanne Nilzon  
Planarkitekt