

Detaljplan för Spinnaren 6 m.fl. (detaljhandelsområde)

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 10 oktober 2019
Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 18 juni 2020
Fick laga kraft den 17 juli 2020

Innehåll

Inledning	3
Syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Handlingar	3
Medverkande	3
Förutsättningar	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Befintliga förhållanden	7
Bebyggelseområde	9
Skydd av natur/bebyggelse	10
Offentlig och kommersiell service	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	12
Hälsa och säkerhet	12
Planförslag	14
Konsekvenser	23
Miljökonsekvenser	23
Ekonomiska konsekvenser	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Fastighetsrättsligt	26

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra i huvudsak för detaljhandel, kontor, och industri (som inte är störande för omgivningen) men även pröva möjligheten för smådjursklinik och idrottsanläggning. Planen kommer också möjliggöra för infrastrukturlösningar samt skydda vattentäkten.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar: Dagvattenutredning
PM - utökat skyddsområde för vattentäkt
Trafikutredning

Preliminär tidplan

Samråd hösten 2019

Granskning vintern 2020

Antagande sommaren 2020

Lagakraft sommaren 2020

Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan-, mark-, miljö-, och bygglovsfrågor

Västra Mälardalens Energi & Miljö

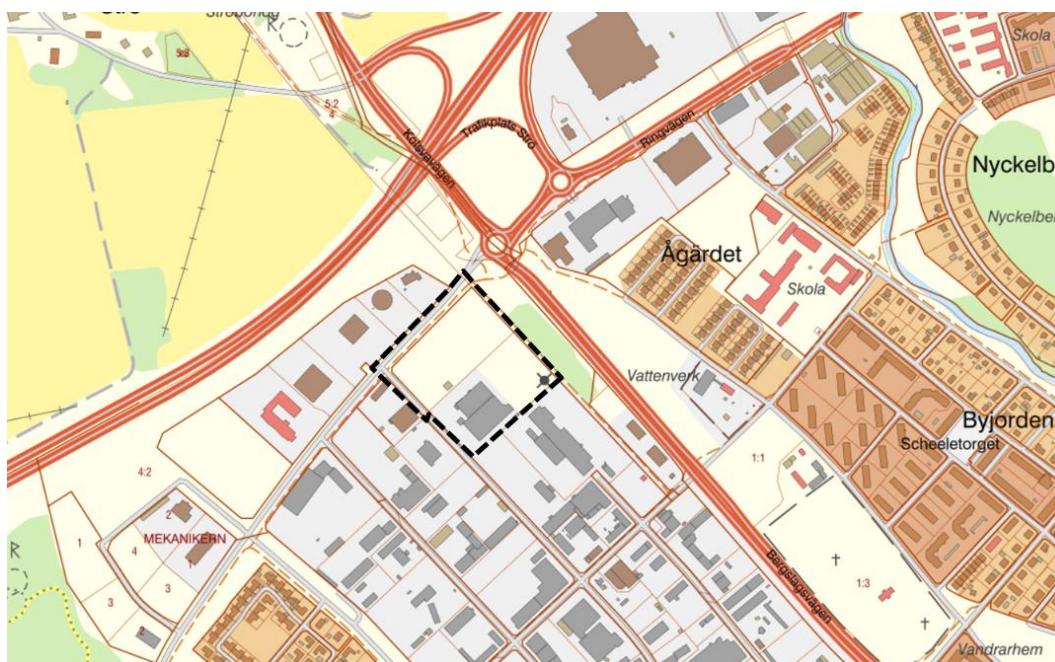
Gata, park och VA-frågor

Förutsättningar

Plandata

Det aktuella området är beläget i Köpings tätort, nordost om Hantverkaregatan och sydost om Ringvägen och E18, ca 270 meter söder om trafikplats Strö (avfart 123). Planområdet omfattar fastigheterna Spinnaren 6 och del av Spinnaren 4 och del av Strö 4:2. Planområdet utgör ett område som är ca 42 500 m² stort.

Spinnaren 6 och 4 är privatägda, Strö 4:2 ägs av Köpings kommun.



Karta med planområdet markerad med svart streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Politiska ställningstaganden

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

I översiktsplanen för Köpings kommun, antagen 24 september 2012, anges mål och riktlinjer för handelns utveckling i Köpings tätort. Där beskrivs att Köpings handel ska fortsätta utvecklas genom marknadsföring av den handelsmark som finns vid Entré Köping. Stadskärnans centrumhandel är också mycket viktig för att bevara ett levande centrum och förutsättningar ska ges för att handeln i Köpings centrum ska kunna utvecklas ytterligare.

Översiktsplanen har som viljeinriktning att det ska vara en balans mellan centrumhandeln och handeln vid Entré Köping. För att stadskärnan inte ska utarmas är det viktigt att hitta en balans mellan den centrala och externa handeln.

De ställningstaganden som översiktsplanen vidare gör är:

- ◆ Vid Entré Köping, invid E18, bör främst volymhandeln utvecklas.
- ◆ Köpings handelsområden kompletterar varandra och bör utvecklas parallellt för att kunna öka handeln totalt i Köping.
- ◆ För att kunna möta eventuell ökad efterfrågan av handel invid E18 bör tillkommande handel hänvisas till handelsområdet Marieberg (Big Inn).

Spinnaren 6 är utpekad i översiktsplanen som ett nytt verksamhetsområde med detaljplan, som är ej helt utbyggt. Området är enligt översiktsplanen lämpligt för handel och serviceföretag.

Gällande detaljplaner

För aktuellt planområde finns fyra gällande detaljplaner. För Strö 4:2 gäller både detaljplan 1983-P25, *del av Strö 4:2 m.m. (Handels- och verksamhetsområde vid Ringvägen)*, lagakraftvunnen 4 januari 1999 som har planbestämmelsen huvudgata, samt detaljplanen PL 378, *del av Nibble industriområde Område vid Kramstagatan*, lagakraftvunnen 15 december 2008 med planbestämmelsen huvudgata. För Spinnaren 4 gäller detaljplanen 1983K-PL99, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för småindustriområdet och Kristinelund i Köping*, antagen 25 maj 1963, som medger småindustri. För Spinnaren 6 gäller detaljplanen 1983-P109, *Kv. Spinnaren 6 område vid Ringvägen – Hantverkaregatan, Köpings tätort, Köpings kommun*, lagakraftvunnen 14 maj 2007, som medger handel, kontor och småindustri som inte är störande för omgivningen, punktprickad mark samt utfartsförbud mot Ringvägen. Detaljplanen har 15 års genomförandetid, vilket betyder att det är ca 3 ½ år kvar på genomförandetiden.



Detaljplan överst till vänster: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för småindustriområdet och Kristinelund i Köping.

Detaljplan överst till höger: Kv. Spinnaren 6 område vid Ringvägen – Hantverkaregatan, Köpings tätort, Köpings kommun.

Detaljplan nederst till vänster: Del av Strö 4:2 m.m. (Handels- och verksamhetsområde vid Ringvägen).

Detaljplan nederst till höger: del av Nibble industriområde Område vid Kramstagatan

Planområdet är markerat med röda streckade linjer i kartorna.

Genomförandetid

Innan genomförandetiden börjar gälla och under genomförandetiden, får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden som är av stor allmän betydelse, och som inte kunnat förutses vid planläggningen kan kommunen göra undantag från genomförandetiden. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det finns skäl till att ersätta detaljplanen fastän genomförandetiden fortfarande gäller.

Fastighetsägarna har ansökt om planbesked för Spinnaren 6 och del av Spinnaren 4 för att möjliggöra en ny in- och utfart från Ringvägen. I och med att detaljplanen möjliggör för en ny in-, och utfart mot Ringvägen där det i gällande detaljplan är utfartsförbud kommer det uppstå situationer mellan bilister samt gång- och cyklister som använder gång- och cykelbanan som går förbi aktuellt område. På grund av trafiksäkerheten reglerar detaljplanen placering av byggnader med punktprickad mark (mark som inte får förses med byggnad) för att inte skymma sikten för bilister.

I de norra delarna av planområdet finns vattentäkten där Köping kommun utreder en ny utbredning av vattenskyddsområdet med förslag på skyddszoner till vattentäkten. I gällande detaljplan finns inga planbestämmelser med hänsyn till vattentäkten. Till denna detaljplan har konsultföretaget Sweco tagit fram ett PM med synpunkter ur ett vattenskyddsperspektiv om föreslagna markanvändningar, samt gett förslag på åtgärder vid byggnation för att inte påverka vattentäkten negativt.

Detaljplanen möjliggör i huvudsak för detaljhandel vilket innebär att större delen av området som idag är naturmark kommer hårdgöras, vilket resulterar till högre dagvattenflöden. För att flödena inte ska öka jämfört med dagsläget har en dagvattenutredning arbetats fram som visar lösningar för dagvattenhanteringen och tar hänsyn till vattentäkten.

[Beslut om uppdrag](#)

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 58), gav den 12 mars 2019 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för del av Spinnaren 4 m.fl. i Köpings tätort, Köpings kommun med anledning av att fastighetsägaren, Spinnfast AB, ansökt om planbesked om att få ändrad byggrätt för handel och annan verksamhet såsom drivmedelsförsäljning. Ansökan omfattar även in-, och utfart mot Ringvägen där det enligt gällande detaljplan är utfartsförbud.

Befintliga förhållanden

[Natur](#)

Det finns inga värdefulla naturmiljöer inom planområdet.

[Vegetation och terräng](#)

I dagsläget består området av en stor industribyggnad, två komplementbyggnader samt en obebyggd grönyta.

[Geoteknik](#)

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tagit fram en översiktlig jordartskarta 1:100 000 som visar att marken inom området består av postglacial finlera.

[Radon](#)

Det aktuella området utgör ett s.k. normalriskområde för markradon.

Ras och skredrisk

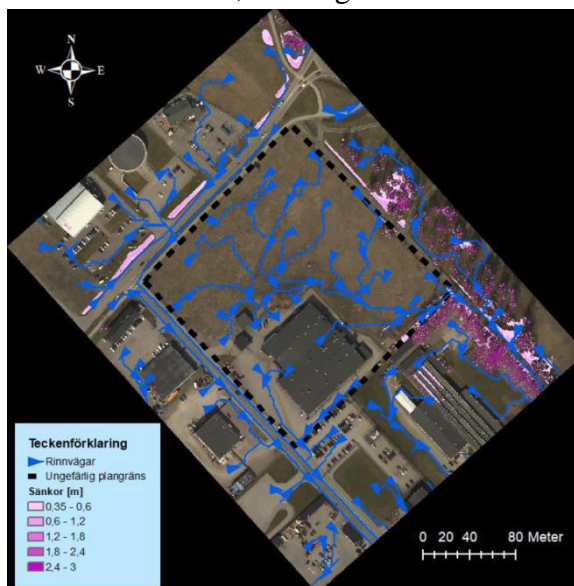
Enligt den översiktliga stabilitetskarteringen för Västmanlands län, framtagen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) finns inga utpekade områden inom planområdet med ras- och skredrisk.

Hydrologiska förhållanden

Skyfallskartan visar vilka flödesvägar för regnvatten som finns i området. Planområdet är relativt plant och avrinningen bedöms enligt höjddata ske i östlig riktning. På fastigheterna finns endast mycket små lågpunktsområden.

Planområdet avvattnas både via dike i nordost och via det kommunala dagvattenledningsnätet.

Ledningsnätet har sitt utlopp i Valstaån som mynnar ut i Köpingsån, vattenförekomsten Köpingsån: Valstaån (SE660435-150793) är klassad som ytvattenförekomst i VISS. Det befintliga dagvattennätet har begränsad kapacitet.



Vattentäkt

Delar av Köpingsåsen utgör skyddsområde för Köpings vattentäkt, fastställt av länsstyrelsen den 30 januari 1998.

Vattenförsörjningen för Köping baseras på grundvatten ur Köpingsåsen. Den naturliga grundvattenförekomsten förstärks genom infiltration av råvatten från Hedströmmen i infiltrationsbassänger vid Ströbohög. Det naturligt bildade och det konstgjorda grundvattnet uppfordras i uttagsbrunnar i anslutning till vattenverket som är nära Köpings centrum.

De nuvarande skyddsföreskrifterna är inte utformade enligt gällande rekommendationer och bestämmelser. Med anledning av detta arbetar Köpings kommun med en översyn av vattenskyddsområdets utsträckning (innehållande förslag till ny primär-, sekundär och tertiär skyddszon) och skyddsföreskrifternas innehåll. Ett tidigt förslag på ny utbredning av vattenskyddsområde har tagits fram. Området där denna detaljplan berör är föreslagen som ny *sekundär skyddszon* och ligger cirka 200 meter från uttagsbrunnarna i Köpingsåsen.

Konsultföretaget Sweco har fått i uppdrag att inför arbetet med detaljplanen komma med synpunkter ur ett vattenskyddsperspektiv som har arbetats in i planhandlingen.

Sårbarhet innebär markens och vattnets känslighet för att påverkas av en förorening, eller brist på förmåga att reducera en förorenings farlighet under transporten i mark och vatten.

I området kring Spinnaren 6 m.fl. består jordlagren främst av lera som delvis överlagras det primära isälvs materialet (Köpingsåsen) och troligtvis morän. Leran överlagras ställvis av fyllning.

Lera har mycket låg genomsläpplighet för vatten, vilket innebär att eventuella föroreningar i områden med lera sannolikt inte infiltrerar, eller infiltrerar och perkolerar mycket långsamt. Lerlagret utgör idag ett skyddande lager för att ytvatten kan tränga ned i marken och nå moränen och vidare till grundvattnet i den primära isälvsavlagringen. Merparten av föroreningarna avrinner i stället på markytan eller i fyllningen. Grundvattnets sårbarhet i det undre magasinet i dessa områden är relativt låg. I det aktuella fallet skulle emellertid avrinning i fyllningen (även i ledningsgravar) kunna sprida föroreningar till grundvattenmagasinet i åsen, om avrinningen sker mot nordost, där isälvs materialet i åsen går i dagen. Även om lera anses vara relativt tät och skydda vattentäkten är lera inte helt tät och föroreningar i lera kan transporteras ned till grundvattnet i Köpingsåsen även om det kan ta mycket lång tid.

Grävs det skyddande (överlagrande) lerlagret bort eller punkteras på annat sätt ökar sårbarheten markant. Föroreningar kan då direkt transporteras ned till grundvattnet i Köpingsåsen och nå brunnarna.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelsemiljö

Innan 1960-talet användes området för jordbruk. Området ligger inom ett idag redan etablerat industriområde och handelsområde. På Spinnaren 6 utgörs befintlig mark av naturmark, medan Spinnaren 4 är bebyggd med en industribyggnad och uthus.



Del av planområdet (Spinnaren 6) fotograferat från Hantverkaregatan.

Skydd av natur/bebyggelse

Riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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.

Planområdet berörs inte av något utpekade 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 detaljplanlagt.

Biotopskydd

Alléer omfattas av biotopskydd. Alléer definieras enligt Naturvårdsverket som *”lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem lövträd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år”*.

Längsmed Ringvägen finns en trädallé, dock omfattas inte allén av biotopskydd då träden inte utgörs av vuxna träd, samt är mindre än 20 cm i diameter och yngre än 30 år.

Kulturmiljö

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad kan skyddas som ett byggnadsminne, och enligt plan- och bygglagen ska planen ta hänsyn och anpassas till kulturmiljömässigt värdefulla byggnader och miljöer.

Inom eller intill planområdet finns inga utpekade värdefulla kulturmiljöer.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, men det finns många kända fornlämningar i närområdet, utmed Köpingsåsen, vid höjdparter samt på angränsande jordbruksmarker. På Köpingsåsen ligger gravhögen Ströbohög som är ca tio meter hög och ca 40 meter i diameter. Norr om Ströbohög, undersöktes ett område i samband med att väg 250 skulle breddas. Där hittades över 300 gravar utmed åsens sluttning och på åkermarken.

Inför etableringen av E18, har ett område vid Kramsta väster om Spinnaren 6 undersökts där det framkom 17 gravar. I samtliga gravar påträffades rikligt med fynd från vendeltiden. Där E18 går igenom Köpingsåsen påträffades ca 20 gravar som daterats till vendel- och vikingatid.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Stiftelsen Kulturmiljövård har undersökt området. Resultatet av den arkeologiska utredningen är att det inte finns några fornlämningar inom området.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av det generella strandskyddet enligt 7 kap. 13§ miljöbalken.

Offentlig och kommersiell service

Cirka 500 meter från planområdet finns ett handelsområde kring köpcentrumet Big Inn. I handelsområdet finns restauranger, mataffärer, apotek, sällanköpsbutiker med mera Köpings stadskärna med centrum och kommersiell handel är beläget på ett avstånd om ca två kilometer från Spinnaren 4 och 6.

Centrumhandeln är mycket viktig för att bevara ett levande centrum. Förutsättningar ska ges för att handeln i Köpings centrum ytterligare ska kunna utvecklas.

Att skapa byggrätter för handel vid aktuellt område ger möjlighet att samla externhandel som är spridda i andra delar av staden till Entré Köping, och som är för ytkrävande för att få plats i centrum.

Trafik

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen vid länsväg 250 (Bergslagsvägen), ca 200 meter nordost om planområdet. Busstrafiken från busshållplatsen går mot Skinnskatteberg via Kolsva, eller till Köpings järnvägsstation.

Trafiknät

Området ligger i direkt anslutning till Ringvägen som går förbi planområdets nordvästra delar, samt Hantverkaregatan som passerar planområdet på den sydvästra sidan. Skyltad hastighet på båda vägarna är 50 km/h där Köpings kommun är väghållare.

Gatunätet i verksamhetsområdet (Hantverkaregatan) består av breda industrigator som saknar separata gångbanor. Hantverkaregatan har en tydlig funktion av lokal industrigata, medan Ringvägen/Ullvileden har funktionen av en huvudgata som leder ut trafiken från verksamheter i området tillsammans med övrig genomfartstrafik mot det mer övergripande vägnätet. På delen genom planområdet har dock Ringvägen en mer uppsamlande funktion eftersom ett flertal direktanslutningar har tillkommit på den västra sidan av vägen. På den östra sidan av Ringvägen finns inga direktanslutningar utöver de befintliga väganslutningarna.

Befintligt gång- och cykelvägnät är relativt väl utbyggt omkring aktuellt planområde. Gång- och cykelvägen går utmed Ringvägen mot en planskild passage under Bergslagsvägen och vidare in mot centrala Köping. Det finns även ett stråk parallellt öster om planområdet utmed Rosenlundsgatan. Passagen över Bergslagsvägen för detta stråk är dock inte planskild.

Hantverkaregatan saknar gång och cykelseparering, där gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik.

Biltrafikflöden

Trafikmätningar från vårvintern 2019 visar att årsdygnstrafiken (ÅDT) på Ringvägen trafikeras av ca 5000 fordon per dygn strax söder om infarten till McDonalds, av dessa utgör 5,5 % tung trafik (lastbil). Årsdygnstrafiken på Hantverkaregatan trafikeras av ca 1000 fordon per dygn, av dessa utgör 1 % tung trafik (lastbil).

Cirkulationsplatsen på länsväg 250 är relativt hårt belastad av trafik med ca 10 000 fordon per dygn i tre av anslutningarna. Med nästan 20 000 inkommande fordon per dygn börjar cirkulationsplatsen närma sig kapacitetsgränsen för en enkelfältig cirkulationsplats.

Gång- och cykelflöden

En mätning av gång- och cykelrörelser (GC) på GC-banan längsmed Ringvägen förbi Spinnaren 6, utfördes av konsultföretaget VAP under tre dagar i vecka 15 år 2019. Resultatet av mätningen var ca 150 stycken GC-rörelser per dag. Under den mest belastade timmen på eftermiddagen (kl. 16-17) passerade mellan 11 - 17 trafikanter, där fördelningen mellan gång- och cykeltrafikanter var lika. Gång- och cykelmätningen utfördes under en månad när det vanligtvis är färre gående och cyklister än vad det är under sommaren.

Parkering

Idag finns ingen befintlig parkering inom Spinnaren 6. På Spinnaren 4 har befintlig verksamhet parkering i anslutning till byggnaden.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp (VA)

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA.

Fjärrvärme

Spinnaren 4 är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Spinnaren 6 är inte anslutet till kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshantering ska hanteras inom den egna fastigheten.

Ei

Mälarenergi Elnät AB är nätägare.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer för luft

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, till exempel inom ramen för luftvårdsförbund.

Kommunernas skyldighet regleras bland annat enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbebyggt område definieras under 4 §

1. en befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller

2. en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare.

I Köping mäts halterna av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid. Luftmätningarna visar att miljö kvalitetsnormerna uppnås och att preciseringarna för miljömålet frisk luft klaras.

Miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens ekologiska, kemiska och kvantitativa status gjorts, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Området är anslutet till de kommunala ledningsnäten där dagvattnet leds till Valstaån. Valstaån har klassningen ”otillfredsställande ekologisk status” till följd av näringsämnespåverkan och vandringshinder för vattenlevande djur och växter. Den kemiska statusen i Valstaån är ”uppnår ej god” till följd av förväntade förhöjda halter av de prioriterade ämnena polybromerade difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Om dessa två ämnen undantas är klassningen ”god kemisk status”.

Miljö kvalitetsnormen för Valstaån är god ekologisk status till år 2027 och att upprätthålla god kemisk ytvattenstatus till 2021 med undantag av kvicksilver och PBDE.

Översvämning

Planområdet är relativt plant och avrinningen bedöms enligt höjddata ske i östlig riktning. På fastigheten finns endast mycket små lågpunktsområden. Det bedöms därför inte föreligga någon risk för översvämningar eller liknande vid kraftiga regn.

Förorenad mark

Det finns i dagsläget inget som tyder på att någon miljöfarlig verksamhet ägt rum inom Spinnaren 6. På Spinnaren 4 har det bedrivits industriell verksamhet där fastigheten hade föroreningar av olja i källarens fyllning samt olja och metaller på betonggolvet. Sanering ned till mindre känslig markanvändning har gjorts.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten ändå skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar, ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Farligt gods

Länsväg 250 som passerar norr om aktuellt område, samt E18 som är belägen ca 170 meter väster om planområdet är rekommenderade primärvägar för farligt gods.

Planförslag

Bebyggelse

Intentionen är att området inom Spinnaren 6 ska utvecklas som ett handelsområde med inriktning mot sällanköpshandel och dagligvaruhandel, och Spinnaren 4 ska möjliggöra för en fortsatt industriutveckling för befintlig verksamhet.

På fastigheterna Spinnaren 4 och 6 möjliggör detaljplanen att största byggnadsarea som får uppföras är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detaljplanen innebär att det till exempel kan uppföras 6000 m² handelsyta (BYA) på Spinnaren 6, och på del av fastigheten Spinnaren 4 kan 9000 m² (BYA) uppföras för utveckling av befintlig industri. Detaljplanen tillåter byggnation för detaljhandel vilket regleras med användningsbestämmelsen H i plankartan. Till detaljhandel räknas både sällanköpshandel och dagligvaruhandel. Dagligvaruhandel innebär handel med varor som används dagligen, till exempel mat och hygienartiklar. Till sällanköpshandel räknas handel med varor som inhandlas mer sällan, exempelvis kläder, möbler, byggvaror och hemelektronik. Intentionen för planområdet är främst skrymmande varor. Handel med shoppingvaror som konkurrerar med stadskärnans centrumhandel får inte etableras inom området eftersom sådana etableringar skulle försämra förutsättningarna för centrumhandeln.

Detaljplanen tillåter även kontor (K) och industri (J), där industriverksamheterna inte får vara störande för omgivningen.

Detaljplanen möjliggör även för smådjursklinik på max 450 m² (BYA), vilket regleras med användningsbestämmelsen (L₁) i plankartan.

Det planläggs även för idrottsanläggningar (R) som får vara max 700 m² (BYA). De idrottsanläggningar som bör tillåtas är gym, curling, inomhustennis, boule, med mera. Pga. skyddsavstånd och allergenspridning får inte anläggningar för hästar uppföras inom området.

Bilden nedanför visar en idéskiss som sökanden har arbetat fram med hjälp av Byggsystem Öresund AB. Delar av skissen är förslag som prövas i detaljplanen.

Det är dock plankartan som är juridiskt bindande, de byggnader som kommer uppföras kan komma att avvika från dessa idéskisser.



Idéskiss från sökande.

Placering, utformning

Nya byggnader i området behöver ges en utformning och gestaltning som bidrar till att skapa ett både trevligt och vackert uttryck till Köpings entré. Byggnadernas yttre utformning ska ha sammanhållande arkitektoniska element och ges en estetiskt tilltalande gestaltning. Byggnaders uttryck bör diskuteras tidigt med kommunen för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för handelsområdet.

På kundparkering får kundvagnsskydd uppföras som ska vara enhetligt utformade.

Större delen av den nya handelsbebyggelsen lokaliseras på den västra delen av planområdet. Exploateringen föreslås bli fördelad på två-tre större byggnadsvolymer om drygt 2000 m² (BYA) vardera.

För att inte försämra trygghetskänslan på gång- och cykelvägen vid Ringvägen om nya industribyggnader byggs på Spinnaren 6, ska industribyggnaderna placeras 20 meter ifrån Ringvägen.

Samtliga kundentréer inom handelsområdet ska vända sig mot Ringvägen, Hantverkaregatan eller länsväg 250 (dvs mot nordväst, norr, nordost eller sydväst), eftersom området utgör en del av Köpings entré. Bebyggelsens storlek regleras med en bestämmelse om utnyttjandegrad (e) och byggnadshöjd på plankartan.

Skylt med företagsnamn och/eller logotyp ska helst placeras på fasaden där verksamheten finns. Om det inte är möjligt får fristående pyloner och skyltar uppföras, högst 12 meter höga. Samtliga typer av skyltar och pyloner ska placeras utanför vägområdet.

Höjden på flaggstången bör uppgå till högst 16 meter, storleken på flaggan eller vepan ska anpassas till platsen. För flaggor och vimplar gäller att underkanten inte får hamna lägre än tre meter över gång- eller cykelbana och 4,5 meter över körbana. Detta på grund av att framkomligheten för fordon för till exempel snöröjning, sandning eller renhållning inte ska hindras.

Skyltar får inte placeras så att de skymmer sikten för trafikanter eller vägmärken, samt att de inte får utgöra någon risk för påkörning.

Rörliga, blinkande eller bildväxlande skyltar får inte sättas upp i området mot länsväg 250 i syfte att inte leda bort uppmärksamheten från förare i mer än två sekunder, eller hindra förare som är mer känsliga för kontrastrika/starka diodbelysningar.

Parkering får inte uppföras på den punktprickade marken (n₁) i plankartan mot Ringvägen och Hantverkaregatan på grund av att de kan försämra sikten för bilister samt gång- och cyklister.

På den nordöstra delen av planområdet, som avgränsas med en egenskapsgräns, får inga schaktningsåtgärder utföras så att det skyddande lerlagret ovan Köpingsåsen grävs bort. Inga avloppsledningar, dagvattenledningar och vattenledningar får anläggas, samt källare får inte uppföras pga. vattentäkten som passerar planområdet.



Bilden är endast en exempelbild på hur byggnaderna kan gestaltas. Bild lånad från Alingsås kommun.



Bilden är endast en exempelbild på hur byggnaderna kan gestaltas. Bild lånad från Fastighetssverige.

Kollektivtrafik

Planområdet bedöms ha god tillgänglighet till buss då närmsta busshållplats är belägen ca 200 meter nordost om planområdet.

Trafik, angöring och parkering

Etableringen av handeln blir en ny målpunkt i området och kommer att innebära att ny trafik uppkommer till området, samt att det kommer ske vissa omfördelningar av redan befintlig biltrafik. Det är relativt begränsade trafikmängder i dagsläget på angränsande vägnät i området.

Angöring och parkering till området ska lösas på kvartersmark inom planområdet.

För att främja hållbart resande i kommunen ska parkering för cyklar lokaliseras nära entréerna. Parkeringsplatser för människor med nedsatt rörelseförmåga ska placeras, inom respektive fastighet, i nära anslutning till byggnadernas entréer.

Trafikutredning

Konsultföretaget VAP VA-Projekt AB fick i uppdrag av Köpings kommun att ta fram en trafikutredning i samband med detaljplanen. Syftet med utredningen är att analysera effekterna och konsekvenserna av de nya verksamheterna som är inriktade mot handel inom fastigheten Spinnaren 4 och 6, samt beskriva lämpliga in- och utfartslösningar och hur de lösningarna kan påverka omgivande vägnät, samt övriga trafikanter med avseende på framkomlighet och trafiksäkerhet.

Det planeras för ca 40+40+60 parkeringsplatser för de båda större byggnaderna (se skiss s.15). Eftersom detaljplanen b.l.a. möjliggör för detaljhandel och sällanköpshandel kan man anta att en del av kunderna stannar mer än en timme. En omfattning av 50 fordon (100 fordonsrörelser) under den mest belastade timmen till området antas som dimensionerande. Denna "peak" i belastningen uppstår under lördag - söndag mellan kl. 11.00 - 16.00, under vardagar är belastningen något lägre.

Om handeln i den östra delen mer inriktas mot dagligvaror kommer trafiken från den verksamheten att bli som störst på vardagkvällar samt mot veckoslutet.

Om en snabbmatsrestaurang skulle etableras uppstår "peakarna" i trafikbelastningen under vardagar mellan kl. 11.00 - 13.00. Om restaurangen har

”drive-through” kan 20 fordon passera (var 3:e min), samt ytterligare 20 fordon som besöker restaurangen under en timme. Totalt kan anläggningen därmed generera ca 80 fordonsrörelser under maxtimmen.

De olika verksamheterna i området kommer att generera maxbelastningar vid olika tider under dygnet:

- Verksamhetsområdet allmänt - vardagar 16.00-17.00
- Föreslagen handel inom Spinnaren 6 – helger 11.00-13.00
- Eventuell snabbmatsrestaurang inom Spinnaren 6 – vardagar 11.00-13.00

Syftet med trafikutredningen är att se om det är möjligt att angöra till fastigheten från Ringvägen. Trafikutredningen rekommenderar att en utgångspunkt för utformning av målpunkter med handel är att ge olika alternativ till in- och utfarter. Detta både för att minska maxbelastning i berörda korsningar men även för att öka tillförlitligheten i systemet. Den nu planerade handeln är inte riktigt av den storleken att detta är nödvändigt och trafikutredningen bedömer att det kan vara tillräckligt med en anslutning till området.

Sett ur ett marknadsperspektiv blir en anslutning mot Ringvägen tillgängligt för möjliga kunder som kör både på E18 och länsväg 250. Nackdelar med en sådan lösning är att det blir en försämrad framkomlighet på Ringvägen för genomfartstrafik, samt den konflikt som uppstår mellan anslutningen till området och cykelbanan som passerar utmed Ringvägen.

I en analys av väghierarkin i området enligt TRAST1-metodikens (trafik för en attraktiv stad) funktionella indelning kan länsväg 250 betraktas ha en matande funktion med ett tydligt primärt transportrum, där framkomlighet i huvudriktningen är viktig och oskyddade trafikanter ska vara separerade. Ringvägen bedöms som ett sekundärt transportrum med länkande funktion. Funktionen för denna gata motsvarar en kommunal huvudgata som utgör koppling mot eller mellan det primära transportrummet (länsväg 250). Hantverkaregatan och Mästaregatan har i dagsläget en uppsamlade funktion för de olika verksamheterna i området och gatan har koppling till Ringvägens länkande funktion. För en väg med denna funktion kan det tillåtas många in- och utfarter samt möjliggen blandtrafik med oskyddade trafikanter.

Ringvägen tillsammans med Ullvileden har funktionen att samla upp trafik från flera bostads- och verksamhetsområden och länka ut trafiken mot länsväg 250. Vägens utformning med få korsningspunkter och separation av oskyddade trafikanter svarar väl mot denna funktion på hela sträckan, utom den norra delen av Ringvägen. I den norra delen har gatan fått en annan utformning med sju direktutfarter på en kort sträcka på den västra sidan av vägen. För att behålla stråkets funktion hade en alternativ utformning med en lokal parallellgata mellan de olika verksamheterna på västra sidan vägen och en centralt belägen cirkulationsplats varit lämplig, då hade all trafik kunnat kanaliseras ut i en punkt.

Ringvägen har i praktiken mer en uppsamlade funktion (Nibblesbackevägen – länsväg 250) och därav har trafikutredningen gjort bedömningen att det är möjligt att tillåta anslutningar även från den östra sidan av Ringvägen.

En ny anslutning från Spinnaren 6 mot Ringvägen medför ökad belastning på Ringvägens norra del. I syfte att säkerställa kapacitet i en ny anslutning har

trafikutredningen utfört kapacitetsberäkningar. Mot bakgrund av kapacitetsstudier med förväntad trafik gör trafikutredningen bedömningen att en anslutning från Spinnaren 6 mot Ringvägen (vid den södra utfarten från Mc Donalds) är möjlig att genomföra med att bilda en fyrvägs korsning.

De konflikter som uppstår för vänstersvägande trafik på Ringvägen i sydgående riktning är inte av den storleken att ett separat vänstersvägfält ska behövas.

Dagvatten, skyfall och översvämning

I översiktsplanen för Köpings kommun (2012) rekommenderas lokalt omhändertagande av dagvattnet. Vidare gör kommunen bedömningen att det inte är möjligt att öka belastningen på ledningssystemet. Ett krav är därför att dagvattenflödet inte ska öka jämfört med nuläget.

Konsultfirman Tyréns har tagit fram en dagvattenutredning för detaljplanen, daterad 2019-10-02. Enligt deras beräkningar kommer dagvattenflödet efter exploatering att öka, vilket medför att fördröjning av dagvattnet krävs före anslutning till kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Fördröjning kan ske under mark i ett tätt magasin eller i en öppen damm med tätad botten. Om fördröjningsanläggningen lokaliseras utifrån de naturliga rinnvägarna (höjdmodellen indikerar att naturlig avrinning sker österut) ska anläggningen vara tätad för att säkerställa att ingen infiltration av dagvatten kan ske i eller invid vattenskyddsområdet.

Tyréns rekommendation är att anlägga en öppen dagvattenfördröjning med damm. De beräknade fördröjningsvolymerna för ett 10-årsregn ger ett ytbehov på ungefär 360 m² för en öppen dagvattendamm som förutsätts vara rektangulär med ett djup på 1,5 meter och en släntlutning på 1:4. Planbestämmelsen b₃ i plankartan reglerar att dagvattnet ska ledas till dagvattendammen.

Olika placeringar av dagvattendammen har diskuterats med exploitören. Antingen en placering vid Hantverkaregatan på Spinnaren 6, eller på den oexploaterade delen av fastigheten Spinnaren 4. De olika föreslagna placeringarna innebär olika



Pilarna visar förslag på riktningar hur marken ska lutas för att dagvattnet ska rinna mot dagvattendammen.

åtgärder. Vid placering av damm vid Hantverkaregatan, vilken utredningen förordar, ska marken höjdsättas och lutas bort från vattentäkten för att leda vattnet i sydvästlig riktning bort från vattenskyddsområdet och till dagvattendammen. Denna lösning har också fördelen att eventuellt släckvatten rinner bort från vattentäkten.

Vid placering av damm på fastighet Spinnaren 4 är det särskilt viktigt att geologin undersöks noggrannare för att säkerställa att lerdjupet är tillräckligt så inget grundvatten riskerar att tränga upp (bottenuppträngning). Anläggningen måste även vara tätad så att dagvatten inte kan infiltreras. Vattnet behöver sen ledas söderut till dagvattenledningar i Hantverkaregatan.

Oljeavskiljande anläggning föreslås för dagvatten som samlas upp på de stora parkeringsytorna.

Både på Spinnaren 6 och Spinnaren 4 finns mycket små lågpunktsområden. Tyréns har gjort bedömningen att det inte föreligger någon risk för översvämningar på fastigheterna vid kraftiga regn.

Vattentäkt

Konsultföretaget Sweco har gjort en bedömning av vattenskyddet kring åsen på uppdrag av VA-verksamheten. Större schaktningsarbeten kan innebära en ökad risk för vattentäkten, eftersom schaktningen kan medföra att lager med lera punkteras, vilket ökar sårbarheten hos grundvattenmagasinet i åsen. Föroreningar kan alltså lättare nå grundvattnet än idag.

Pålning, särskilt med ihåliga pålar, kan skapa nya spridningsvägar från markytan till grundvattenmagasinet i åsen. Om solida pålar används skapas ingen direkt spridningsväg, däremot skulle ett läckage kunna ske längs pålen i de fall lerans mäktighet är liten eller nästintill obefintlig. Sweco bedömer utifrån nu tillgängliga uppgifter att lerornas mäktighet är av betydande i området.

De riskkällor som kan identifieras för industrier är olyckor inom verksamheterna där giftiga ämnen som läcker ut kan förorena yt- och grundvattnet, till exempel cisterner (petroleumprodukter), avlopp, dagvatten, uppställning samt tvättning av fordon.

Vid anordnande av brunnar ökar riskerna för spridning av föroreningar till grundvattnet p.g.a. att en öppen väg skapas från markytan till grundvattenmagasinet.

Föroreningsgraden i dagvattnet varierar beroende vilken typ av ytor som avvattnas och hur avledningen sker. Dagvatten från vägar, parkeringar och liknande kan bland annat innehålla höga halter av tungmetaller, petroleumprodukter med mera

Vid brott på avloppsledning kan utläckage av vatten med höga halter näringsämnen och bakterier inträffa och det finns risk för spridning av mikrobiella föroreningar till vattentäkten.

Om drivmedelsstation skulle etablera sig i området finns risk att utsläpp av petroleumprodukter (olja, bensin och diesel) kan ske vid kontinuerligt läckage från bristfällig cistern, spill eller olycka vid påfyllning och transport. Även vid mycket låga halter av petroleumprodukter i dricksvatten kan det visa sig i form av förändrad smak och lukt.

Utsläpp från cistern kan uppkomma genom både bristande hantering och olycka. Vid bensinstationer kan det förväntas förekomma spill i anslutning till tankställen, olje- och dieselcisterner och vid deras påfyllningsställen.

När de nya vattenskyddsföreskrifter börjar gälla för vattentäkten, är det föreskrifterna som gäller före detaljplanen. För en sekundär skyddszon regleras verksamheter oftast genom tillstånds- eller anmälningsplikt och inte genom förbud, vilket innebär att verksamheter kan komma att behöva ansöka om tillstånd/eller göra en anmälan.

Swecos rekommendationer

Sweco anser att detaljhandel och verksamheter samt infrastrukturlösningar kan planläggas utan risk för vattentäkten under följande förutsättningar:

- Dagvatten får inte avledas eller infiltreras så att det kan nå grundvattenmagasinet i Köpingsåsen. Ev. nya dagvattenledningar bör inte dras tvärs Köpingsåsen.
- Anläggande av en damm på Spinnaren 4 och ledningar till Hantverkargatan bedöms inte medföra någon betydande risk för grundvattenmagasinet i åsen. Innan dammen anläggs bör det dock kontrolleras att det finns ett lerlager med stor mäktighet under dammen och att spridning av dagvatten inte kan ske mot åsen.
- Aktuellt område kopplas på befintligt avloppsledningsnät, enligt uppgift från Köpings kommun ska påkoppling ske till befintligt nät i Hantverkargatan.
- Vid behov av pålning bör inte ihåliga pålar användas. Om pållängder skarvas samman med ståldelar är det viktigt att inga fett- eller oljebaserade ämnen används på ståldelarna eller pålarna i samband med detta.
- Säkerställ att avrinning via fyllning/ledningsgravar o.dyl. inte kan ske mot Köpingsåsen.
- Planera hur eventuellt släckvatten ska hanteras. Vid verksamheter där det bedöms att farligt släckvatten kan uppkomma är det viktigt att släckvattnet inte kan nå grundvattenmagasinet i Köpingsåsen.
- Enligt markundersökningen som ÄC Konsult utfört på Spinnaren 6 är lerlagrets mäktighet ca 10 meter i undersökningspunkterna. Undersökningen omfattar inte hela fastigheterna men indikerar att lerlagret har betydande mäktighet även i ej undersökta delar. Vid schaktning är ett maxdjup på två meter lämpligt, vid djupare schaktning bör en hydrogeologisk undersökning tas fram. Undersökningen får inte vidta några åtgärder som punkterar markens lerskikt på ett sådant sätt att avloppsvatten, dagvatten eller släckvatten kan nå grundvattenmagasinet i Köpingsåsen.
- Planerade verksamheter avråds från att installera geoenergi.

Att man vid anläggningsskedet vidtar följande skyddsåtgärder:

- Innan schaktning bör det kontrolleras hur mäktigt det tätande skiktet är och om det kommer att punkteras. Detta kan göras genom borrhning. Kan det inte säkerställas att tätande skikt inte kommer att punkteras bör en bedömning av risk göras och schaktdjupen ses över.
- Alla maskiner och drivmedelstankar som används ska vara fria från läckage vilket ska kontrolleras av entreprenören inför och under varje arbetspass inom området. Om möjligt ska maskiner med miljöanpassade/vegetabiliska hydrauloljor användas.
- Ev. länshållningsvatten från schakter under byggtiden får inte infiltreras i Köpingsåsen eller avledas mot åsen.
- Uppställning av arbetsmaskiner får ej ske inom området utan att totala volymen petroleumprodukter (olja, bensin och diesel) kan innehållas inom tät uppställningsplatta eller liknande konstruktion. Alternativt får uppställning ske på täta ytor om det kan säkerställas att eventuellt läckage av petroleumprodukter inte kan infiltrera.
- Upplag eller påfyllning av petroleumprodukter får ej förekomma inom området, annat än på täta markytor utan avrinning mot markytor där infiltration kan ske.
- Entreprenören ska ha tillgång till saneringsmedel (Absol eller motsvarande).

Sweco anser att det inte är lämpligt att det planläggs för drivmedelshantering i det aktuella planområdet. Även om det är möjligt att placera och utforma drivmedelshantering så att sannolikheten för utsläpp och spridning mot Köpingsåsen är liten, är konsekvenserna av ett utsläpp som når grundvattenmagasinet i åsen så katastrofal att hantering inte bör tillåtas.

Risker och säkerhet

Risker och skyddsåtgärder för vattentäkten är beskrivna ovan. Detaljplanen medför i övrigt inga betydande risker.

I planbeskedsansökan hade fastighetsägaren ansökt om att detaljplanen ska möjliggöra för drivmedelsstation. Planprövningen för denna detaljplan har visat att det inte är lämpligt att tillåta drivmedelsstation inom området.

Farligt gods

Både E18 och länsväg 250 är utpekade som rekommenderade vägar för farligt gods. I publikationen *"Farligt gods"* har Länsstyrelsen i Södermanlands län tagit fram vägledning för hur man planerar med hänsyn till risk för olyckor intill vägar och järnvägar. I rapporten beskrivs rekommenderade skyddsavstånd för olika markanvändningar, där det saknas riskreducerande faktorer. På ett avstånd av 70 - 150 meter kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse av detaljhandel, kontor, idrottsanläggning, industri, och smådjursklinik på ett avstånd över 85 meter från både E18 och länsväg 250. Då detaljplanen innebär att rekommenderade skyddsavstånd enligt publikationen *"Farlig gods"* inte överskrids, har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att det inte behövs djupare analyser eller åtgärder.

Elektromagnetiska fält

Inom området på Spinnaren 4 finns en upplåten nyttjanderätt för telemast, vilken ägs av Telia.

Byggnader ska placeras så de begränsar fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i aktuella arbetsmiljöer.

Vattenförsörjning och avlopp

Planområdet ligger inom Köpings kommuns VA-verksamhetsområde.

Anslutning ska ske till kommunens befintliga ledningsnät i Hantverkaregatan som bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

Avfallshantering

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten.

För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon med mera bör råd och anvisningar följas enligt Arbetsmiljöverkets krav samt aktuell *Avfallsplan 2009–2012* framtagen av VafabMiljö.

Brandvattenförsörjning

Planområdet är beläget inom normal insatstid för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande gatunät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Radon

Samtliga byggnader bör uppfylla de riktvärde som uppges av Strålsäkerhetsmyndigheten.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken och vidta erforderliga skyddsåtgärder för radonsäkert byggande åligger byggherren. Denna fråga bevakas i samband med bygglovshandlingen.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

Luftkvalitet

Ett plangenomförande av denna plan påverkar inte luftkvaliteten i den grad att miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer för vatten. Men för att inte försämra statusen i ytvattenförekomsten är det viktigt att tillräcklig rening av dagvatten sker innan vattnet släpps till recipient.

Bedömning om miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en strategisk miljöbedömning upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en strategisk miljöbedömning ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter

En bedömning om detaljplanens betydande miljöpåverkan har gjorts. Undersökningen är utformad som en checklista utgående från miljöbedömningsförordningen (2017:966). Resultatet av undersökningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana konsekvenser som skulle innebära att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas.

Trafiksäkerhet

Den bristande kapaciteten i cirkulationsplatsen vid Bergslagsvägen kan påverka tillgängligheten till fastigheten Spinnaren 6. Kortvarig men omfattande köbildning mot cirkulationen uppstår under del av eftermiddagens maxtimme (kl. 16 - 17) och detta kan leda till att vissa blockeringsituationer uppstår vid in- och utfarterna till Spinnaren 6 och Reparatören 1 (Mc Donalds).

Oberoende av om den planerade exploateringen genomförs eller ej behöver åtgärder vidtas i Trafikverkets cirkulationsplats på den östra sidan av motorvägen. Trafikutredningens bedömning är att med relativt enkla trimningsåtgärder i cirkulationsplatsen kan köbildningsproblemen på Bergslagsvägen väsentligt förkortas. Exempel på åtgärd är att bredda och måla upp tvåfältighet för cirkulerande trafik, samt även göra tillfarter i primärriktningen (länsväg 250) tvåfältiga sista sträckan in mot cirkulationsplatsen. Detta skulle ge stor effekt för köbildningen på länsväg 250 och därmed skulle även situationen på Ringvägen förbättras eftersom överflyttningen av trafik skulle minska.

För att det inte ska uppstå konflikter mellan gång- och cykeltrafikanter och svängande trafik mot Spinnaren 6 behöver vissa åtgärder utföras i korsningspunkten. Enligt mätningen visade det att omfattningen av gång- och cykeltrafik på cykelbanan utmed Ringvägen är låg. Men det bör ändå vidtas åtgärder för att förhindra ev. konflikter. Det kan handla om vilken väjningsform som väljs mellan cyklister och bilister, eller indragen passage för att öka uppmärksamheten och möjliga upphöjningar för att säkerställa låga hastigheter för biltrafiken.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning av staden där befintlig infrastruktur kan användas. Detta är därför god hushållning med mark och infrastruktur.

En utökning av externhandeln kan antas få ekonomiska konsekvenser för handeln i centrum. Detaljplanen som gäller idag tillåter dock handel.



Planområdet markerat med röd linje.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Köpings kommun är huvudman för allmän plats. Exploatören 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.

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

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft.

Tekniska frågor

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.

Utredningar

Utöver dagvattenutredning, trafikutredning och PM för vattentäkten har fastighetsägarna gett i uppdrag till konsultföretaget ÄC Konsult AB att upprätta en översiktlig markundersökning inför grundläggningen av tre byggnader utan källare. Undersökningen redovisar dimensioneringsunderlag för grundläggning av byggnaderna, samt anvisningar vid markarbeten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Utarbetandet av detaljplanen bekostas av beställaren. Avgifterna regleras i planavtalet, undertecknat 2019-04-04. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Ersättning

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

Avtal ska träffas avseende fastighetsägarens avstående från ersättningskrav mot kommunen på grund av att ny detaljplan antas innan genomförandetiden för gällande detaljplan för Spinnaren 6 löper ut.

Övriga kostnader

Exploitören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Exploitören bekostar alla åtgärder för iordningsställande av ny utfart mot Ringvägen och anpassningsåtgärder på allmän platsmark som berörs av exploateringen.

Exploitören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som planens genomförande kräver.

Eventuella nödvändiga servitut och ledningsrätter bekostas av respektive ledningsägare.

Exploitören bekostar erforderlig flytt eller ombyggnation samt anslutning av VA-fjärrvärme-, tele-, fiber- eller elledningar.

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.

Fastighetsrättsligt

Fastigheten Spinnaren 4 och 6 är privatägda. Strö 4:2 ägs av Köpings kommun. Framtida avstyckning av fastigheterna Spinnaren 4 och Spinnaren 6 till en eller flera fastigheter kan ske efter detaljplanens antagande.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter söks hos Lantmäterimyndigheten och bekostas av exploatören.

Nyttjanderätter

Inom planområdet finns en upplåten nyttjanderätt för telemast, som ägs av Telia.

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

Vid det fall kvartersmarken indelas i fler fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov av till exempel utfartsväg, parkering, dagvattendamm, ledningar, avfallshantering med mera. Ansökan och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av exploatören/fastighetsägaren.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Angelica Sjölund
Planarkitekt