

Detaljplan för del av Sorby 1:6 m.fl.



i Munktorp tätort, Köpings kommun

Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 25 oktober 2021

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2023

Fick laga kraft den 15 november 2023

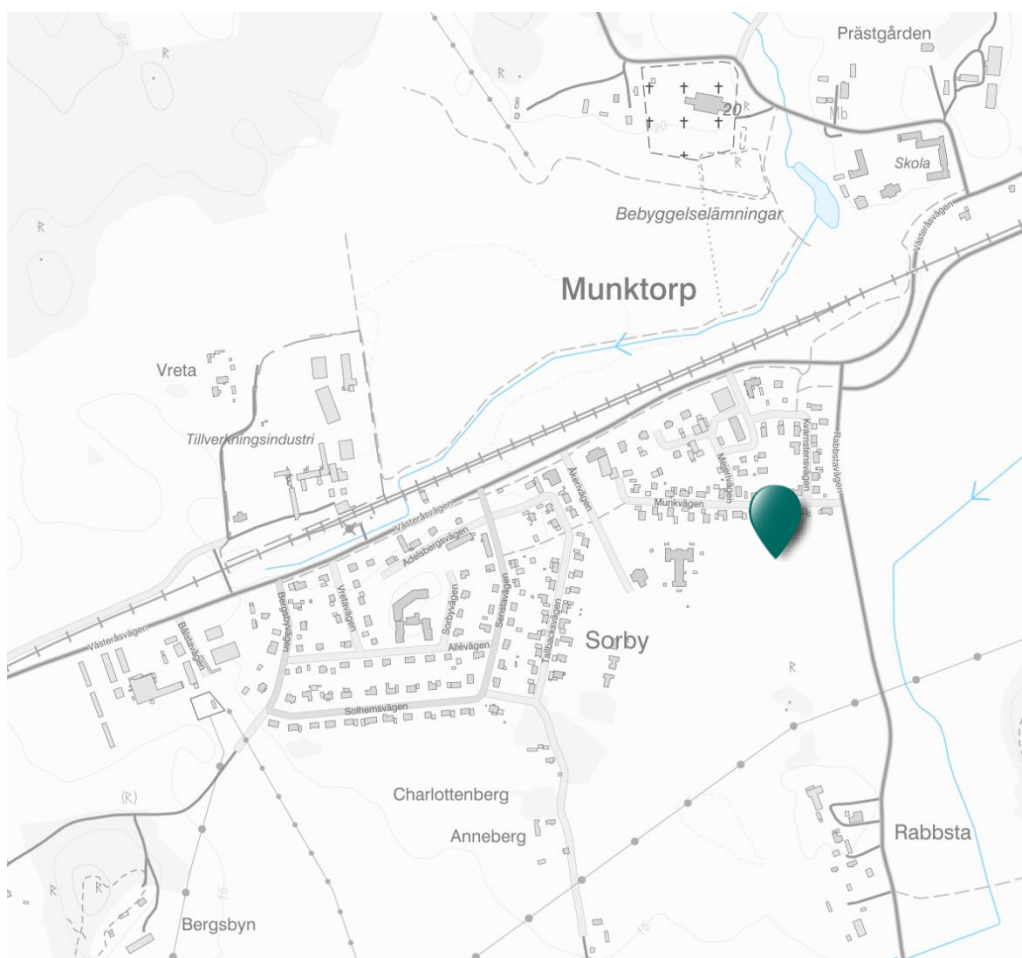
Innehåll

Inledning	3
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	3
Planförfarande	4
Preliminär tidplan	4
Medverkande	4
Förutsättningar	5
Plandata	5
Politiska ställningstaganden	5
Natur	7
Arkitektur	9
Skydd av natur- och kulturvärden	9
Riksintressen	11
Offentlig och kommersiell service	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	12
Hälsa, säkerhet och miljö	12
Detaljplanen	14
Gestaltning/utformning	14
Natur	15
Trafik	16
Teknisk försörjning	16
Hälsa, säkerhet och miljö	18
Konsekvenser	19
Sammanfattande bedömning	19
Miljökonsekvenser	19
Ekonomiska konsekvenser	20
Sociala konsekvenser	20
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	23

Inledning

Syfte och huvuddrag

Munktorp har ett par utpekade områden för bostadsbyggande i kommunens översiktsplan. Ett av områdena är en gällande detaljplan (PL274 Sorby 1:6 m.fl. Munktorps tätort) som just nu är under utbyggnad. Området direkt öster om PL 274 ses som en naturlig nästa etapp. Syftet med denna detaljplan är att pröva marken för bostadsbyggande, samt kommunal gata. Planen kommer medföra att Åkerivägen förlängs och förbinder området med Trafikverkets väg, Rabbstavägen.



Karta som visar var planområdet är beläget.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Följande utredningar har använts som underlag för planarbetet. De finns på stadens webbplats www.koping.se/kommunens-planarbete/detaljplaner och förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Geoteknisk utredning, Tyréns 2020-06-10
- Utredning om förekomsten av klorerade lösningsmedel i mark, Structor 2020-09-11
- Dagvattenutredning, Tyréns 2021-08-16. Rev. 2023-03-14
- Komplettering till dagvattenutredning, Tyréns 2022-10-21

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. 6–37 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). 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. Vidare får planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket då hade inneburit att en miljökonsekvensbeskrivning hade behövt upprättas samt handläggning enligt utökat förfarande.

Preliminär tidplan

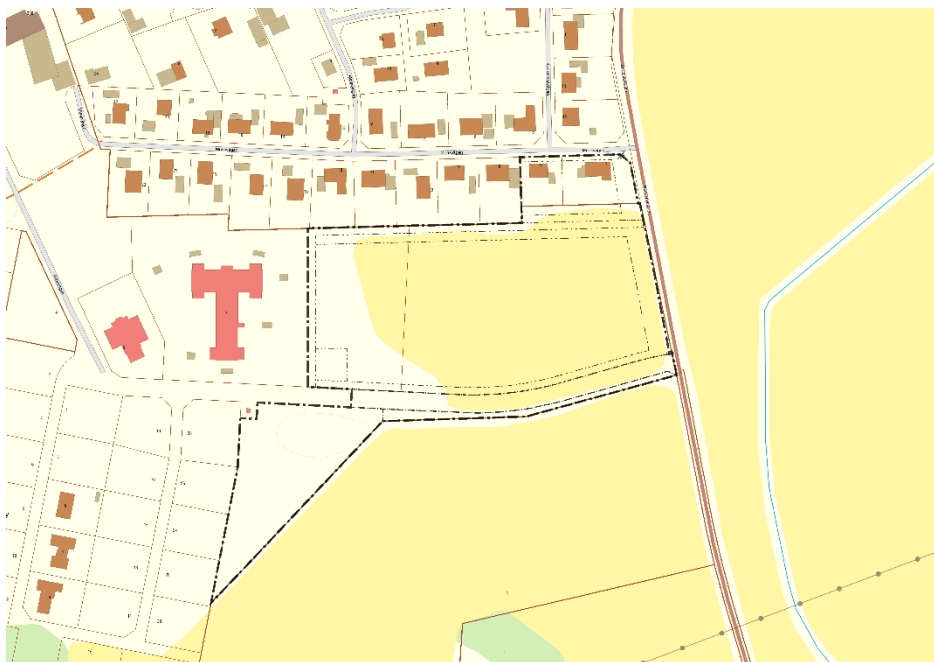
Samråd	nov	2021
Granskning	juli-augusti	2023
Antagande	19 oktober	2023
Laga kraft	november	2023

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun genom planhandläggare André Berggren. Framtagandet har skett med en projektgrupp där deltagande tjänstemän har representerat olika expertisområden. Från samhällsbyggnadsförvaltningen har representation funnits från miljö-, mark- och bygglovsenheten. Västra Mälardalens Energi och Miljö AB har deltagit med expertis kring vatten-, avlopp- och dagvattenfrågor samt gatu- och parkfrågor.

Förutsättningar

Plandata



Planområdets gräns markerad med svart streckad linje

Läge och areal

Planområdet ligger i Munktorps tätort strax öster om Sorbykyrkan och intill Rabbstavägen. Idag består marken i huvudsak av åkermark, men även en liten del tomtmark. Planområdet är ungefär 3 hektar till ytan.

Markägoförhållande

Planområdet består av en del av fastigheten Sorby 1:6, del av fastigheten Sorby 1:28. Vidare ingår fastigheterna Munktorp prästgård 1:50 och Munktorp prästgård 1:51. Köpings kommun äger huvuddelen av planområdet, Sorby 1:6, Sorby 1:28. Resterande fastigheter är privatägda.

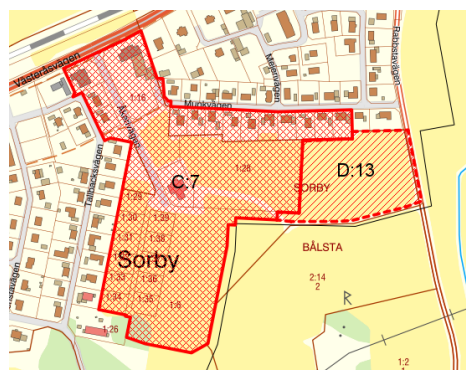
Politiska ställningstaganden

Målstyrning

I ett av Köping kommuns målområden 2020–2027, *Vi växer med ansvar*, beskrivs det att: *Vi skapar förutsättningar för fler bostäder och arbetar för en trygg och attraktiv livsmiljö.*

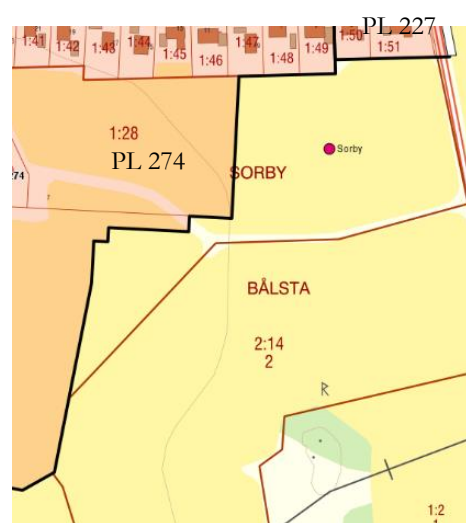
Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun, *Köping i framtiden* (2012), är området för denna detaljplan utpekad som bostadsområde, D:13. Översiktsplanens ställningstagande är att om det idag planlagda området vid Sorbykyrkan, C:7, inte räcker till, kan det utvidgas österut. Den nya detaljplanen går i linje med översiktsplanens ställningstagande och syftar till att pröva möjligheten för att bygga bostäder på platsen. En mindre yta som inte är utpekad i översiktsplanen kommer planläggas för dagvattnedamm.



Detaljplaner

Området omfattas till viss del redan av detaljplan. Intill planområdet finns en gällande detaljplan, PL 274 Sorby 1:6 m.fl. Munktorps tätort. Detaljplanen antogs 28 juni 1990 och markanvändningen är bostäder, daghem, samlingslokaler, handel och småindustri, samt mindre ytor med park och natur. Delar av den planen är under utbyggnad. För att skapa en bättre helhet gällande användningen bostäder kommer en del av PL 274 att överlappas av denna detaljplan och därmed släckas ut. Norra planområdet gränsar till viss del mot detaljplanen Prästgården 1:30 m.fl. PL 227. Närmast planområdet tillåter PL 227 för fristående bostäder. Planen kommer även delvis överlappa på de två närmaste villatomterna från Rabbstavägen. Detta för att släcka ut prickmark som ligger konstigt beläget om denna detaljplan genomförs fullt ut.



Övriga planer och beslut

Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsen (KS au § 323), gav den 17 december 2019 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för fastighet Sorby 1:6, i syfte att planlägga för förskola och bostäder. För att snabbare täcka behovet av förskoleverksamhet i Munktorp valde man i ett senare skede att utnyttja den redan befintliga och intilliggande detaljplanen (PL.274) för det, där förskola gick in under användningen daghem. Denna detaljplan syftar till att pröva marken för enbart bostäder.

Bedömning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen inte innebär betydande miljöpåverkan, och att planen därmed inte behöver följas av en strategisk miljöbedömning.

Natur

Landskapsbild

Planområdet är beläget i Munktorps tätort som ligger i ett flackt mosaiklandskap som domineras av brukad åkermark. Mindre framträdande är de skogsområden och dungar samt ängsmarker som finns inklädd bland åkermarkerna, vilka således blir viktiga att bevara ut ett landskapsbilspektiv. De sydöstra delarna av kommunen består i huvudsak av denna landskapskaraktär, där åkermarken är dominerande i förhållande till andra markslag.

Rekreation

Intill Sorbykyrkan strax väster om planområdet finns en fotbollsplan. Det finns även en multisportplan i Munktorp som går att nyttja för varierande sportaktiviteter. Två lekplatser finns i närheten, en cirka 75 meter norr om planområdet samt en cirka 350 meter väster om planområdet.

Geoteknik

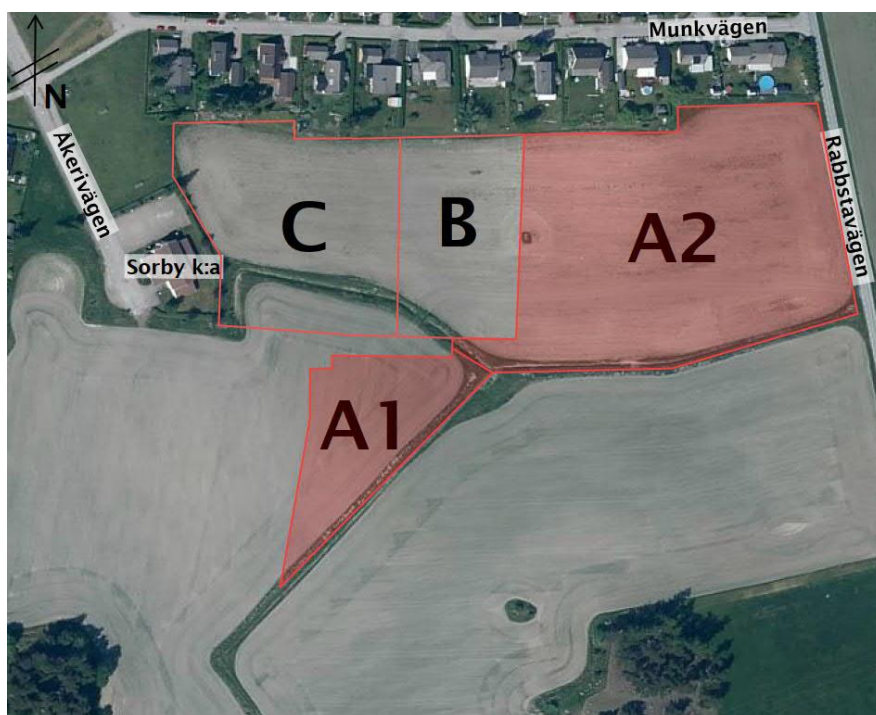


Bild från Tyréns geotekniska utredning (2020)

Område A1

Delområde A1 har stora skillnader i lerdjup och risken för differentialsättningar vid byggnation är stor då lerdjupet varierar mellan 2 – 6 meter. Inom större delen av området är lerdjupet större än tre meter och mindre mäktigheter förekommer endast i södra delen av utbreddningsområde A1. Detta innebär att ytlig grundläggning kan vara möjlig i den södra delen för mindre bebyggelse på leran alternativt större byggnader efter utskiftning av leran. Då lermäktigheten i de centrala och norra delarna ligger mellan 3 – 6 meter är stödpålning att föredra.

Område A2

Inom delområde A2 är marken mer lämpad för byggnation eftersom lerdjupen där är grunda, generellt mellan 2 – 3 meter och som mest 3 meter. Inom hela delområdet finns det goda

förutsättningar för ytlig grundläggning. Beroende på byggnadslast kan ytlig grundläggning utföras för mindre byggnation så som 1 – 2 våningshus vid lermäktigheter upp till 2 meters djup, vilket omfattar större delen av delområde A2. Vid större byggnation bör leran först skiftas ut för grundläggning på fast lagrad friktionsjord. Inom den sydvästra delen av delområde A2 kan stödpålning vara ett alternativ beroende på byggnadstyp.

Delområde B

Inom delområde B är marken präglad av större variationer i lerdjup än i delområde A2. Lerdjupen i delområde B varierar mellan 2–6 meter. Likt för område A1 innebär variationerna i lerdjup att ytlig grundläggning kan vara möjlig i de delar av området med mindre lerdjup för mindre bebyggelse på leran alternativt större byggnader efter utskiftning av leran. Då lermäktigheten i delar av området ligger mellan 3 – 6 meter är stödpålning att föredra.

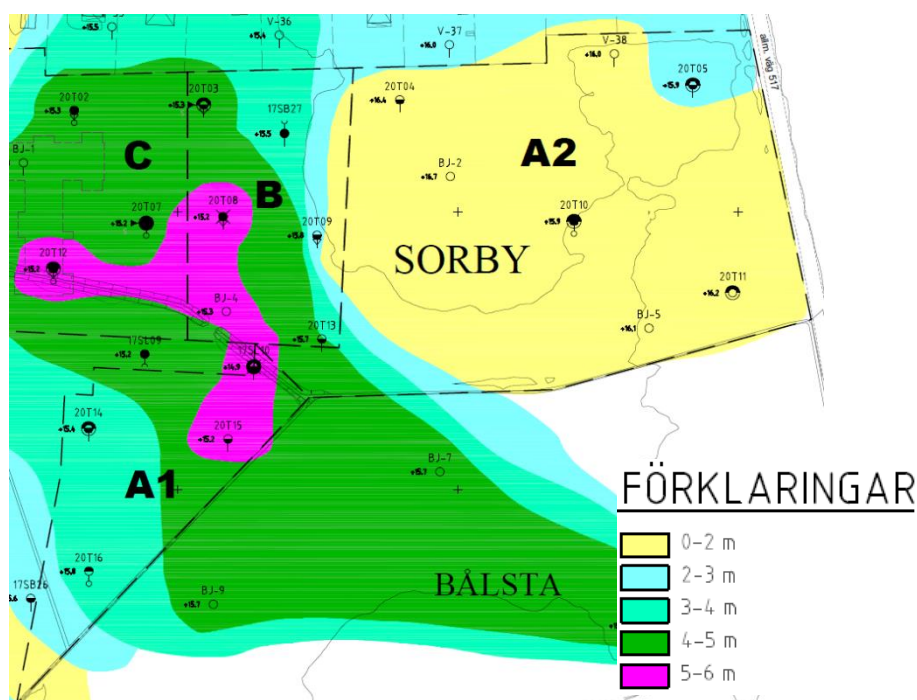


Bild från Tyréns geotekniska utredning (2020), lermäktigheter.

Radon

Marken inom planområdet är normalradonhaltig. Vid användning av fyllnadsmassor bör radonhalten utredas ytterligare.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Mätningar utförda på grundvattennivån visar att det finns på ett djup mellan 1,2 – 2,9 meter. Grundvattnets nivå kan variera naturligt beroende på årstid, våt väderlek, snösmältning eller torra sommarmånader. Vid schaktning kan viss grundvattenproblematik förväntas. Framför allt i de områden där grunda lerdjup förekommer.

Dagvatten

Jorden inom undersökningsområdet är generellt finkornig och har således en låg permeabilitet (genomsläpplighet) vilket innebär att ytvatten har svårt att tränga ner i jorden. Vid våt väderlek kan det innebära risk för översvämningar då området är förhållandevis plant

med långsam ytavrinning. Det finns en svag lutning åt väster och söder på den åker som nu planeras för bostäder. Positivt för ytavrinningen är att området till stor del avgränsas med diken. Markförhållandena gör området olämpligt för omhändertagande av dagvatten genom infiltration direkt i marken även om viss infiltration kan ske. Intill det tänkta bostadsområdet finns det en dagvattendamm, som är dimensionerad för att omhänderta dagvatten från befintliga detaljplaneområdet PL 274. Området tillhör Ståholmsbäckens avrinningsområde. Ståholmsbäcken är en vattenförekomst med nr: SE660396-151 495. Bäckens har problematik med övergödning. Läs vidare om åtgärder för dagvattensituationen under detaljplanen.

Arkitektur

Stadsbild

Stadsbilden i Munktorps tätort kännetecknas av småskalig villabebyggelse med enstaka större anläggningar så som skola, förskola, kyrka, vårdhem och verksamhetsbebyggelse. Tätorten söder om Västeråsvägen är till stor del sammanhållen medan den norr om Västeråsvägen förekommer mer gles och utspritt. Runt om Munktorp tätort breder sig landskapet ut med gårdar och lantligt belägen bostadsbebyggelse.

Bebyggelse

Bebyggelsen runt om planområdet består av mindre villor med en till två våningsplan. Vanligaste fasadmateriäl är trä men enstaka tegelfasader förekommer också. Taken är framför allt belagda med tegel. Strax väster om planområdet finns Sorbykyrkan vid Åkerivägen. Kyrkan byggdes 1993 och går i en, för byggnadsåret, tidsenlig stil. Intelligande detaljplan (PL274) är under utbyggnad och möjliggör för fristående villor, vilka expanderar bostadsområdet väster om planområdet. Inom ramen för samma detaljplan finns även en nybyggd förskola om sex avdelningar intill Sorbykyrkan vilken hamnar i nära anslutning till nu aktuellt planområde.

Skydd av natur- och kulturvärden

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.

Jordbruksmark

Platsen för aktuellt planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Åkermarken brukas idag för spannmålsodling. I Köpings kommun finns det ca 16 000 hektar åkermark (Jordbruksverket, 2015) och vid aktuellt planområde utgörs ytan av cirka 2,7 hektar brukad åkermark. Åkermarken är taxerad som ”Brukningsvärde: sämre än normalt”.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med tillfredsställande menar regeringen att lokaliseringen av exploateringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig, enligt Proposition 1985/86:3, sid 158. Läs mer om ianspråktagande av jordbruksmark på sida 18.

Biotopskyddsområden

Centralt inom planområdet finns ett odlingsröse och längs den södra plangränsen går ett dike som båda omfattas av biotopskydd. Odlingsröset består av en hög med stenar på ca 1 m²

som omges av drygt 30 m² obrukad mark bevuxen med gråbo och högvuxna gräs. Bottenskiktet består av mossa. Genom odlingsrösens litenhet och omedelbara närhet till brukad jord saknar den synliga naturvärden och bidrar i mycket ringa omfattning till biologisk mångfald i området.



Odlingsröset består av en liten hög med stenar bevuxna med i huvudsak gråbo.

Diket är totalt cirka 520 m långt och cirka 330 m av diket berörs av aktuell plan. Diket varierar i djup från 30 cm till ca 80 cm. Bredden är ca 1 m i överkant. Vattenföringen torde vara temporär i samband med nederbörd. Hela dikesytan är bevuxen med gräs ända ned i botten. Cirka 80 m från väg 517 börjar vass och några videbuskar att växa vilket tyder på att markfuktigheten är större i området nära den nygrävda dagvattendammen. Diket med dess varierande fuktighet och från omgivningen avvikande vegetation bidrar även om vegetationen är trivial till mångfalden i odlingslandskapet.



Diket sett från väg 517

Enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken är odlingsrösen samt småvatten och våtmark i

jordbruksmark klassade som biotopskyddsområden. Enligt 7 kap. 11§ miljöbalken får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde. Gällande dispens för biotopskyddsområde se under rubriken *tillståndsprövning och dispens* under genomförandedelen i detta dokument.

Skydd av kulturmiljöer

Fornlämningar

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploitören skulle påträffa fornlämningar är denne skyldig att avstanna arbetet och kontakta

länsstyrelsen. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Ungefär 150 meter söder om planområdet finns två stensättningar som klassas som fornlämning.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden ha särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv och därför vara av riksintresse. Planområdet berörs inte av något utpekade riksintresse. Närmast utpekade riksintresse är för kommunikation och består av Mälarbanan som sträcker sig i öst-västlig riktning ca. 270 meter norr om planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola

Närmaste förskola, Munktorps förskola, är lokaliserad i direkt anslutning till planområdet i västlig riktning. Utöver den finns Blåklockans förskola som ligger cirka 550 meter norr om planområdet. I Munktorp finns även en grundskola, Munktorpsskolan, som är en F-6 skola. Munktorpsskolan ligger intill Blåklockans förskola 550 meter norr om planområdet. Munktorps grundskola kan nås från planområdet via gång- och cykelväg samt vanlig väg.

Hälso- och sjukvård

I centrala Köping ligger Västmanlands sjukhus. Avståndet mellan planområdet och sjukhuset är ca 8 kilometer, fågelvägen. Intill sjukhuset ligger även vårdcentralen Ullvi-Tuna. I Munktorp idag finns ett särskilt boende för äldre, Sorbygården.

Handel

Munktorp har ingen egen handel för dagligvaror utan närmaste handelsområde är Köpings tätort med tillhörande handel. Köping centrum ligger på cirka 8 kilometers avstånd, fågelvägen. För ett större handelsutbud ligger Västerås cirka 2,5 mil i östlig riktning.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs Åkerivägen finns en trottoar för oskyddade trafikanter att färdas på. Den leder ner till Västeråsvägen som sträcker sig genom Munktorp tätort i öst – västlig riktning. Intill Västeråsvägen finns en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Närmaste busstation finns cirka 300 meter nordväst om planområdet belägen på Västeråsvägen. Med bussen går det att ta sig mellan järnvägsstationerna i Köping, Kolbäck och Västerås samt många andra hållplatsen längs vägen.

Gator och biltrafik

Två kommunala gator finns i närheten till planområdet. Åkerivägen ligger strax väster om planområdet och har byggts ut i och med gällande detaljplan (PL274). Utbyggnaden är dels för att försörja de tomter som har tillkommit området, dels påbörja Åkerivägens anslutning mot Trafikverkets väg, Rabbstavägen, som ligger öster om planområdet. Munkvägen är den andra kommunala gatan och ligger norr om planområdet med en husrad emellan.

Tillgänglighet

På grund av områdets nuvarande markanvändning är platsen inte tillgänglig för allmänt bruk.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningarna för att området ska ingå i det kommunala systemet för vatten, spillvatten och dagvatten är goda då kommunalt vatten, spillvatten och dagvattensystem finns inom angränsande områden.

Markavvattningsföretag

Del av planområdet berörs av Möljesta-Harnesta-Åskesta vattenavledningsföretags båtnadsområde.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte utbyggt till Munktorp vilket innebär att bebyggelsen kommer behöva sina egna system för uppvärmning.

Renhållning

Närmaste FTI station (förpacknings- och tidningsinsamling) ligger på cirka 7 kilometers avstånd, vid Zigenarbacken i Köping. Strax norr om Köping på Himmetavägen 2 finns Vafabs återvinningscentral där privatpersoner och företagare i stort sett kan avlämna alla sorters avfall som uppstår i hemmet eller i arbetet.

El, tele, fiber och bredband

Elledningar finns intill planområdet vilket gör att inga längre dragningar behöver göras för att förse bebyggelse inom planområdet med elektricitet.

Räddning

Området ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten. Vatten vid händelse av brand finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Risken för översvämning är låg i området över lag. Det finns dock en lågpunkt i områdets sydvästra del där vatten kan samlas vid större regn. Då marken har en låg permeabilitet (genomsläpplighet) och är förhållandevis flack kan vatten bli ståendes vid långvarig och våt väderlek eller vid intensiva regn.

Förorenad mark

Cirka 200 meter norr om planområdet finns ett inventerat förorenat område, fastigheten Munktorp prästgård 1:13 där företaget Pressmetall låg. Det har visat sig finnas en problematik med klorerade lösningsmedel som släppt ut under verkstadens produktiva tid. Klorerade lösningsmedel är giftigt och bildar även vid nedbrytning giftiga ämnen som är skadliga för människor och djur. Ämnet har vidare en förmåga att sprida sig på inte helt förutsägbart vis och det blir därmed viktigt att kontrollera i detaljplaneskedet att ämnet inte spridit sig till området. Efter att mätningar gjorts på grundvattnet har resultatet visat att halterna för klorerade lösningsmedel inom planområdet är under detektionsgräns.

Allergener

Allergener är naturliga ämnen, proteiner, som den som är allergisk kan reagera mot. Ungefär 150 meter söder om planområdet finns en hästgård. Allergener från hästar kan skapa besvär

och reaktion hos den som är allergisk. Enligt Boverkets vägledning ”*Vägledning för planering för och invid djurbållning*” (2011) beskrivs att studier visar att förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 m från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. I öppna landskap, och i vindriktningen, kan dock fortsatt och succesivt avklingande nivåer av allergen uppmätas på längre avstånd från hästgårdar.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Området tillhör Ståholmsbäckens avrinningsområde. Ståholmsbäcken är en vattenförekomst med nr: SE660396-151495. Bäckens har otillfredsställande statusklassning gällande ekologisk status och ej god gällande kemisk status. Problematiken ligger till stor del i att bäcken är övergödd till följd av jordbruk.

Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar och kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också se till att normerna inte överstigs vid detaljplaneläggning. I Köpings kommun visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Köpings kommun har drygt 26 000 varför kommunen inte har någon skyldighet att kartlägga omgivningsbuller. Anser kommunen å andra sidan att det föreligger en risk för kritiska bullernivåer i det enskilda fallet ska det utredas. I detta fall anser kommunen att en bullerutredning inte är nödvändig.

Farligt gods

Västeråsvägen (558) strax norr om planområdet är omledningsväg för E18. Det innebär att det kan förekomma transporter av farligt gods på vägen. Västeråsvägen ligger drygt 200 meter norr om planområdet med bebyggelse emellan.

Detaljplanen

Gestaltning/utformning

Landskapsbild/stadsbild

Detaljplanen kommer leda till att den stadsbild som upplevs i Munktorps tätort idag utvidgas något för att täcka ett större område. Planen möjliggör för att komplettera med bebyggelse i liknande skala som den som finns i Munktorp idag. En relativt småskalig bebyggelse upp till två våningar. Nya byggrätter bidrar till att ytterligare en årsring av byggnadsarkitektur kan tillföras Munktorp. Någon stor förändring kommer inte att ske av stadsbilden, förutom för de närmast boende. Eftersom åkermarken är det dominerande markslaget i mosaiklandskapet kommer även landskapsbilden i stort vara opåverkad av detaljplanen. Bebyggelsen närmast kommer att påverkas något av att åkermarken exploateras.

Bebyggelse

Detaljplanen ger förutsättningar för en småskalig bostadsbebyggelse i ungefär samma skala som omkringliggande bostadsområden. Inom området som är tänkt för bostäder är användningen begränsad till enbart bostäder med användningsbestämmelsen B, bostäder. Skalan och bostadsbebyggelsens omfattning säkerställs bland annat genom bestämmelserna e₁, e₂ och e₃. Bestämmelsen e₁ säger att, ”vid friliggande en- och tvåfamiljshus får högst 30% av fastigheten/tomten bebyggas”. Bestämmelsen e₂ säger att, ”vid radhus/parhus/kedjehus för högst 45% av fastigheten/tomten bebyggas”. Bestämmelsen e₃ säger att, ”vid flerbostadshus får högst 30% av fastigheten bebyggas”. Utöver detta finns en bestämmelse som reglerar den högsta tillåtna nockhöjden till 9,0 meter. Dessa bestämmelser anser kommunen vara tillräckligt för att uppfylla en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Vidare har mark inom B-området belagts med prickmark vilket innebär att den marken inte får förses med byggnad. Detta för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte hamnar för nära inpå redan befintlig bebyggelse, går i linje med intilliggande detaljplan, inte hamnar för nära vägar samt att avsätta markyta för dagvattenhanterande åtgärder i B-områdets utkanter. Ett område som ligger i lågpunkten har försatts med korsmark och plushöjd i syfte att bevara möjligheten för vatten att samlas där vid stora, långvariga regn. Korsmarken är reglerad till att endast carport, skärmtak eller miljöhus får placeras men även ytor som parkering, lektytor, grönytor eller liknande som kan fungera som översvämningssytor skulle passa på korsmarken. Komplementbyggnader får även placeras på andra platser än korsmarken.

Två villafastigheter i planområdets nordöstra hörn tas med. Detta för att släcka ut prickmark från intilliggande detaljplan som försvårar möjligheten för denna detaljplan att genomföras fullt ut. Villaägarna kommer erbjudas marken direkt söder om deras fastighet så fastighetsgränserna hamnar i en rak linje mot den nya bebyggelsen.

Egenskapsbestämmelserna för villafastigheterna kommer efterliknas PL 274 till den mån det anses vara rimligt och möjligt enligt nu gällande plan och bygglag, detta för att få liknande förhållanden längs med Munkgatans södra sida. Bestämmelsen e₄ läggs in på villafastigheterna för att reglera exploateringen, den säger att, ”största bruttoarea är 300 m² per tomt/fastighet, garage och uthus inräknade”. Vidare läggs placeringsbestämmelsen p₁ in som säger att, ”garage som läggs med portöppning mot gata ska placeras minst 6 meter från gatan”. Även bestämmelsen p₂ läggs in och säger att, ”komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från granntomt”. Vidare införs också p₃ som säger att, ”huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt”. Höjden för den befintliga

villabebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter för att med enkelhet kunna inrymma två våningar. I PL 274 är våningsantalet reglerat till två våningar.

Natur

Biotopskyddsområde

Detaljplanen innefattar två biotopskyddsområden, ett odlingsröse samt ett biotopskyddat dike. Diket kommer finnas kvar och får användningen Natur i plankartan. Odlingsröset kommer bli direkt påverkat av detaljplanen då den återfinns inom B-området i plankartan. För att genomföra åtgärder som kan skada biotopskyddsområden krävs dispens hos länsstyrelsen. Detta bör vara gjort innan planen får laga kraft för att inte hamna i en situation där planen fått laga kraft men inte går att genomföra på grund av att dispens inte ges för biotopskyddet.

Odlingsröset bedöms inte ha några påtagliga naturvärden, och de värden som odlingsröset bidrar med bedöms inte påverkas negativt av en ny lokalisering. Odlingsröset i fråga kommer planeras flyttas till eller ersätts av ett likvärdigt i planområdets södra del inom utpekade E-område. En ny lokalisering enligt förslag kan förbättra odlingsrösets värden då den nya lokaliseringen är i anslutning till jordbruksmark, dike samt dagvattendamm vilket innebär att odlingsrösets inverkan på den biologiska mångfalden kan påverkas positivt. En ny lokalisering av odlingsröset kommer även innebära att det placeras inom planområdet i solexponerat läge vilket är viktigt för att de djur som använder odlingsröset för uppvärmning inte ska påverkas negativt.

Skulle odlingsröset bevaras på nuvarande plats skulle det i stor utsträckning negativt påverka möjligheten att exploatera området. Skulle odlingsröset bevaras på befintlig plats och en ny plan skulle säkerställa att dess värden bevaras skulle stora förhinder för byggnation av bostäder krävas vilket skulle resultera i att en rationell markanvändning inte kan uppnås. För att säkerställa odlingsrösets närhet till åkermark, dess solexponerade läge samt minska riskerna för negativ mänsklig påverkan skulle stora delar av detaljplanen behöva täckas av ytor som inte kan/får bebyggas. Området är det enda utpekade området för bostadsutveckling i Munktorp i kommunens översiktsplan vilket innebär att det är av väsentlig vikt att förverkliga de ställningstaganden som översiktsplanen presenterar genom att främja det allmänna intresset för bostadsbyggande då det är av stort intresse för områdets och tätortens långsiktiga utveckling.

Odlingsröset hyser inte så pass stora värden att det är rimligt att den ska behöva bevaras i exakt samma läge och på så vis minska möjligheten till en rationell markanvändning. Ett bevarande av odlingsröset på platsen är till sådan nackdel att ett effektivt bostadsbyggande inte går att uppnå och ett sådant hänsynstagande står inte i proportion till de värden för naturmiljö och biologisk mångfald som odlingsröset i fråga bedöms ha. Naturvårdsverket lyfter att odlingsröset har en viktig roll i jordbrukslandskapet som bland annat tillflyktsplatser för arter som missgynnas av gödsling och ogräsbekämpning. Om odlingsröset i fråga kvarstår på nuvarande plats skulle den inte längre vara lokaliserad i jordbrukslandskapet där dess värden gör som mest nytta. Den föreslagna platsen för odlingsröset är lokaliserad i direkt anslutning mot jordbruksmark, dike och dagvattendamm där dess värden kan göra som mest nytta samt inverkan från människor kan minimeras. En åtgärd som innebär en flytt av odlingsröset eller uppställning av ett likvärdigt odlingsröse inom planområdet bedöms mer rimligt där såväl värdena kan behållas/fortsätta finnas samtidigt som det allmänna intresset om att bygga bostäder på ett effektivt och sammanhållet sätt kan uppnås. Läs mer under rubriken *Tillståndsprövning och dispens*.

Trafik

Gående och cyklister

Längs med Åkerivägen som är delvis utbyggd finns det trottoar för gående och cyklister. Åkerivägen med trottoar är tänkt att förlängas genom området ut mot Trafikverkets väg, Rabbstavägen. Sträckan som vägen kommer att dras är markerad som GATA i plankartan.

Inom kvartersmarken är det exploatören som ansvarar för den trafikmässiga infrastrukturen.

Fordonstrafik

Området kan enkelt nås med fordonstrafik från två olika håll i och med Åkerivägens utbyggnad. Dels från Rabbstavägen, dels Västeråsvägen. Utbyggnad av gator inom kvartersmarken sker på exploatörens initiativ och bekostnad. Planområdets östra gräns mot Rabbstavägen försätts med utfartsförbud för att utfarter från området ut på Rabbstavägen ej anses lämpligt.

Parkering

Parkering för både cyklister och bilister kommer behöva lösas av exploatören inom kvartersmarken, B-området i plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten

Området för denna detaljplan kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och genom det systemet försörjas med vatten.

Spillvatten

Området för denna detaljplan kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och därför anslutas till spillvattenledningar.

Dagvattenhantering

Området för denna detaljplan är tänkt att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvattenledningarna är beräknade för att klara av ett 20-årsregn och förbindelsepunkter till dagvattensystemet kommer att finnas i Åkerivägen. Dagvattendamm för befintlig detaljplan (PL274) har byggts ut men har ej dimensionerats för denna detaljplan också. Dagvattendammen är därför tänkt att byggas ut för att även klara av belastningen alstrad av denna detaljplan upp till ett 20-årsregn. Det som blir kvar av ytan kommer att användas för att magasinera vatten vid regn upp mot ett 100-årsregn. Dagvattendammen är inte inom planlagt område idag och tas därför med inom denna detaljplan. I plankartan får området för dagvattendammen beteckningen E, teknisk anläggning, med precisering för dagvattendamm.

Området är förhållandevis flackt vilket leder till att vatten kan bli ståendes och översvämning kan uppstå. Intill området på den västra sidan plangränsen finns närmaste lågpunkt dit vattnet så småningom kommer att rinna. Intill den naturliga lågpunkten i området sydvästra del har ett område avsatts med korsmark och plushöjd för att vatten ska kunna samlas där vid stora, långa regn. För korsmarken lyder bestämmelsen att ”endast carport, skärmtak eller miljöhus får placeras”. Även ytor som parkering, lekytor, grönytor eller liknande som kan fungera som översvämningsytor skulle passa på korsmarken. Markens höjd regleras här till +14.50 för att ytan ska kunna samspela med dagvattensystemet, dagvattendamm och inte påverka intilliggande område negativt när översvämning sker. Vid lågpunkten väster om

planområdet har det nyligen byggts en förskola. För att skydda bebyggelsen inom och norr om planområdet samt förskolan tillförs planbestämmelsen n₂. Den säger, ”mark avsatt för dräneringsstråk för ytrinnande vatten”. Rekommenderat i den dagvattenutredning som gjordes för området är någon typ av svackdiken med eller utan ett underliggande lager makadam. Dräneringsstråk i varierande storlekar kan även vara att rekommendera mellan tomtgränser och längs med vägar inom exploateringsområdet, detta för att förhindra att vatten rinner över på lägre belägen tomtmark samt fördröja vatten vid höga flöden. Vidare rekommenderas att områden inom exploateringsytan noga planeras för att kunna översvämmas vid kraftiga regn. Ytor som kan planeras för att översvämmas är exempelvis parkeringsplatser, grönytor och vägar inom området. För att säkerställa att ytavrinning sker åt önskat håll vid mycket våt väderlek införs egenskapsbestämmelsen n₁ som säger att, ”Makens höjdläge ska utformas så att vatten avleds från bebyggelse till dräneringsstråk eller andra tilltänkta områden för omhändertagande av ytrinnande vatten vid kraftiga regn”. Detta för att skydda bebyggelsen inom planområdet från vatten alstrat vid väldigt våt väderlek.



Exempel på dräneringsstråk som kan efterliknas inom exploateringsytan

Energiförsörjning

Inget fjärrvärmenät är utbyggt i Munktorp vilket innebär att bebyggelsen kommer behöva egna system för uppvärmning.

Renhållning

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Köpings kommuns renhållningsordning. Avfall kan samlas in från respektive fastighetsgräns eller i någon form av gemensamhetsanläggning på kvartersmark. 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

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer området kopplas på befintligt nät för el, tele, fiber och bredband.

Räddning

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

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Vid väldigt våt väderlek och skyfall finns det risk för översvämning. Detta då marken har en förhållandevis låg permabilitet (genomsläpplighet) samt att terrängen är förhållandevis flack. Öppna dagvattenstråk har då bättre kapacitet att hålla större volymer vatten än ett ledningssystem under mark, vilket kan minska risken för översvämningar. Se förslag på åtgärder samt satta egenskapsbestämmelser under rubriken *dagvattenhantering*. Översvämningssytor inom exploateringsytan bör ses över och tänkas igenom. Exempel på ytor som bör ligga lägre än bebyggelsen och som därför kan bli översvämmade vid väldigt våt väderlek är vägar, parkeringar och gemensamma grönytor.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Dagvatten som rinner på ytan drar med sig många olika typer av föroreningar beroende på markanvändningen. Om marken används till jordbruk kan det exempelvis förväntas mycket näringsämnen som fosfor och kväve i dagvattnet och om den används som industrimark finns troligtvis högre halter av tungmetaller. Källorna kan vara både direkta och diffusa, naturliga och antropogena. Bostadsbebyggelse genererar generellt låga till måttliga föroreningshalter i dagvattnet så länge dagvattnet fördröjs och tillåts rinna av via ytliga avrinningsvägar. Planen bedöms inte medföra att gällande normer för vattenkvalitet enligt 5 kap. miljöbalken överskrids eller påverkas negativt. Idag finns problematik med övergödning i Ståholmsbäcken. Att omvandla åkermark till område för bostäder bör förbättra detta.

Utomhusluft

I Köpings kommun visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljökvalitetsnormerna uppnås. Halterna är också sådana att de inte riskerar att överskridas av genomförandet av denna detaljplan.

Omgivningsbuller

Inga bullervärden förväntas överskridas i och med ett genomförande av planen. Trafikverkets väg, Rabbstavägen, har en hastighetsbegränsning på 50 km/h förbi cirka halva området och 70km/h förbi resterande del. Kommunen har framfört till Trafikverket att hastighetsbegränsningen om 50 km/h bör flyttas så hela sträckan förbi området har en begränsning á 50km/h. Trafikmängderna på vägen är förhållandevis små. I plankartan införs även en byggnadsfri zon om 12 meter från Trafikverkets vägområde, detta för att bebyggelse inte ska hamna för nära vägen.

Allergener

Enligt Boverkets ”*Vägledning för planering för och invid djurhållning*” (2011) visar studier att förhöjda värden av allergener kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 m från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. Kommunen bedömer att eftersom avståndet är 150 meter mellan användningen Bostäder och närmsta hästhage samt flertalet träd står i utkanten av den bör allergener inte utgöra några hälsorisker för planområdet.

Konsekvenser

Sammanfattande bedömning

Den sammanfattade bedömningen är att detaljplanen medför merparten positiva effekter för området direkt berört av detaljplanen men också för omgivningen och Munktorp samhälle i sin helhet. En bostadsutveckling av Munktorp tätort medför att samhällsservice och annat som behöver ett visst underlag för att kunna finnas kvar, kan göra det. Förutsättningarna för kommersiell service ökar också med fler invånare i Munktorp. Nära samhällsservice är en viktig faktor i en socialt hållbar kommun och kan även bidra till ett minskat utsläpp av växthusgaser relaterade till fordonstransporter. Dock är det på bekostnad av att 3 hektar jordbruksmark tas i anspråk. Däremot är det oundvikligt att en viss del jordbruksmark tas i anspråk om Munktorp tätort ska utvecklas sammanhängande och utifrån andra hållbarhetsperspektiv på ett tillfredställande vis. De små skogspartier som finns i närheten av Munktorp tätort bör bevaras för att bidra med rekreativa stråk och som spridningskorridorer för växter och djur.

Undersökning angående betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida plangenomförandet kan vara av ett sådant slag att det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning / miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Miljökonsekvenser

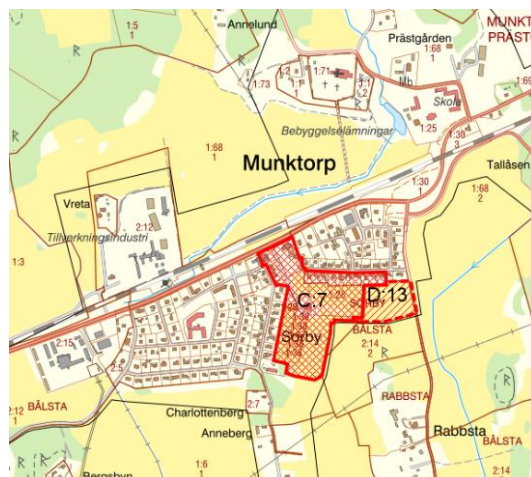
Ett rikt odlingslandskap

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att jordbruksmark tas i anspråk med syfte att utveckla bostäder i Munktorps tätort. Att förädla jordbruksmarken till bebyggt område motiveras med att detaljplanen möjliggör ändamål som utgör ett väsentligt samhällsintresse. Bostadsutvecklingen som detaljplanen medför stärker Munktorp tätort samt omgivande landsbygds möjligheter till nära offentlig service så som kollektivtrafik, förskola och skola.

Lokaliseringsalternativ

Munktorp tätort ligger idag omgivet av ett mosaiklandskap dominerat av odlingsmark. Detta innebär att om Munktorp tätort ska utvecklas på ett tillfredsställande och sammanhängande vis kommer oundvikligt viss odlingsmark behöva tas i anspråk.

Översiktsplanen pekar ut två utvecklingsområden för bostadsändamål i Munktorp. Utpekade områden ligger dock på brukad åkermark. Tittar man på kartbilder över tätorten inser man dock att det inte finns så många alternativ om åkermark inte ska tas i anspråk och om tätorten ska utvecklas sammanhängande. I val av plats väljer kommunen att förhålla sig till översiktsplanens ställningstagande för Munktorp tätort. Odlingsmarkens dominans i mosaiklandskapet innebär också att de få skogsområden som finns intill Munktorp tätort



idag bör bevaras för att ge invånarna närhet och tillgång till rekreationsområden inom räckhåll med gång och cykel. Dessa mindre skogspartier och ängsmarker blir även viktiga med tanke på biologisk mångfald och fungerar som spridningskorridorer för växter och djur.

Landskapsbild

Landskapsbildens påverkas försumbart då det markslag som utgör den största delen i landskapsbildens är den som tas i anspråk, jordbruksmark.

Stadsbild

Stadsbildens kommer inte påverkas avsevärt av genomförandet av detaljplanen, förutom för de närmast boende. Däremot möjliggör detaljplanen för att Munktorp tätort kan tillföras ytterligare en arkitektonisk årsring.

Biotopskyddsområden

För att detaljplanen ska gå att genomföra fullt ut kommer ett område med biotopskydd att påverkas. Det handlar om ett odlingsröse som återfinns inom B-området i plankartan där bostäder planeras byggas. Påverkan på odlingsröset i fråga kommer vara att det flyttas till eller ersätts av ett likvärdigt i planområdets södra del inom utpekat E-område. Naturvärdena som odlingsröset bidrar med bedöms inte påverkas negativt av en ny lokalisering. En ny lokalisering enligt förslag kan istället förbättra odlingsrösets värden då den nya lokaliseringen är i anslutning till jordbruksmark, dike samt dagvattendamm. En ny lokalisering av odlingsröset kommer även innebära att det placeras inom planområdet i solexponerat läge vilket är viktigt för de djur som använder odlingsröset för uppvärmning inte ska påverkas negativt. Läs mer om biotopskyddet och om dispens för biotopskydd under rubrikerna *biotopskyddsområden* samt *tillståndsprövning och dispens*.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer. Se beskrivningar ovan.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader

Detaljplanen och dess genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utredningar, planarbete, utbyggnad av infrastruktur, fastighetsbildning, marklösen etcetera. Finansiering sker dels genom uttag av avgifter, dels genom intäkter från försäljning av bostadsmark, vilket bedöms täcka större delen av investeringarna. De samhällsekonomiska effekterna/vinsterna som uppstår vid ett genomförande av detaljplanen är positiva och bedöms bidra till en tillväxt av Köping i det längre perspektivet.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Områdets lokalisering främjar en god bebyggd miljö genom att förtäta i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Närheten till kommunens system för vatten och avlopp samt andra förnödenheter som el-, fiber- och telenät gör att det enklare går att ansluta och koppla på området. Lokaliseringen bidrar även till att den service som finns inom Munktorps tätort hamnar inom räckhåll för gång och cykel samt att denna service får ett större underlag för att stärkas och utvecklas. Till exempel får den kollektivtrafik som passerar genom Munktorp idag ett större kundunderlag och därmed utvecklingspotential genom att

tätorten växer. Även serviceverksamheter så som förskola och skola får ett större underlag och kan fortsätta finnas inom nära räckhåll för boende i Munktorps tätort med omkringliggande landsbygd.

Barnperspektiv

Idag används platsen inte av barn på grund av den nuvarande markanvändningen, jordbruksmark. Detaljplanen kommer att tillgängliggöra platsen för barn, i huvudsak för barn vars familjer bosätter sig där. Platsen som förslaget berör ligger precis intill en nybyggd förskola. Detta gör att bostadsområdet som detaljplanen medger skapar sammanhängande miljöer för barn där man kan bo och gå på förskola inom inte allt för stora avstånd. Nära planområdet finns även en yta för att spela fotboll på, och ungefär 300 meter från planområdet återfinns en multiplan där förutsättningar finns för olika bollsporter.

Gatan som ska binda samman Trafikverkets väg med Åkerivägen kommer utformas med väl tilltagen trottoar på den sida som bebyggelsen uppförs på. Barn ska med tydlighet kunna ta sig till och från området på ett säkert vis. Även förskolan hamnar på samma sida om vägen som bostadsområdet enligt denna detaljplan, vilket medför att barnen i området inte behöver korsa vägen för att ta sig till förskolan.

Tillgänglighet

Platsen som idag består av jordbruksmark är otillgänglig för allmänheten. I och med detaljplanen kommer platsen öppnas upp på ett mer brukbart sätt. Den kommunala gatan som kommer binda samman Rabbstavägen och Åkerivägen kommer medföra att Munktorp tätort får en ny entrégata som boende i tätorten eller besökare kan använda sig av.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen, detaljplanen får inte ändras/ersättas/upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. På uppdrag av Köpings kommun svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö AB för anläggning, drift och underhåll av allmän platsmark. För kvartersmarken betecknat E – teknisk anläggning kommer även Västra Mälardalens Energi och Miljö AB via kommunen att ha ansvaret för anläggning, drift och underhåll.

Avtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med de aktörer som tilldelas mark inom detaljplaneområdet. Markanvisningsavtalet avser att reglera och precisera hur det planerade byggprojektet ska utföras med avseende på till exempel typ av bebyggelse, upplåtelseform, volym, markpris, tidplan samt ansvarsfördelning mellan kommunen och byggaktören.

Köpeavtal tecknas för att fullfölja markanvisningen under förutsättning att projektet bedöms kunna utföras med den kvalitet som förutsätts vid anvisningstillfället. I samband med marköverlåtelsen kan även genomförandeval tecknas ifall det finns genomförandefrågor som behöver regleras vid sidan om köpeavtalet.

Olika former av nya nyttjanderättsavtal tecknas vid behov, framför allt avseende upplåtelser inom kvartersmark. Det kan handla om tillfälliga upplåtelser under byggtid eller mer permanenta upplåtelser ifall det finns behov att lösa markåtkomst på annat sätt än genom lantmäteriförrättning.

För att planen ska gå att genomföra fullt ut behöver köpeavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna till fastigheten Munktorps prästgård 1:50 respektive 1:51. Med avtalen regleras marken i enlighet med rubriken *Fastighetsbildning*.

Tillståndsprovning och dispenser

Om detaljplanen ska genomföras fullt ut krävs dispens avseende biotopskyddsområdet som gäller för odlingsröset inom planområdet. Enligt förordningen (1998:1252) är det länsstyrelsen som enligt 7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken prövar frågor avseende sådana generella biotopskyddsområden. Den generella skyddsformen biotopskydd för till exempel odlingsröset, skapar i sig ett behov av att kunna medge dispens. Detta för att ingen provning gjorts för vilka verksamheter som kan komma på fråga i området innan skyddet trädde i kraft. En ansökan om dispens för ett biotopskydd ska vara skriftlig och åtföljd av en karta. Om det anses nödvändigt i det enskilda fallet kan även en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken behövas.

Tekniska frågor

Tekniska anslutningar

Projektering av ledningar inom planområdet ska ske i samråd mellan Köpings kommun, Västra Mälardalens Energi & Miljö AB samt Mälarenergi AB. Exploatören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Vatten-, spillvatten och dagvattensystem

Västra Mälardalens Energi & Miljö AB ansvarar för att ansluta planområdet till det kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattensystemet samt drift och framtida underhåll av detta.

EI

Mälarenergi AB ansvarar för att ansluta området till elnätet.

Fiber

Installation av fiber sker lämpligen i samband med anläggning av annan infrastruktur.

Trafikåtgärder

Exploatören ansvarar för att bygga de gator som behövs inom kvartersmarken. Västra Mälardalens Energi & Miljö AB ansvarar för att bygga ut det kommunala vägnätet.

Ekonomiska frågor

Avgifter

Arbetet med detaljplanen bekostas genom att en planavgift tas ut i bygglovsskedet. Avgiften regleras enligt kommunens antagna taxa och betalas av exploatören. Kommunen betalar Västra Mälardalen Energi och Miljö AB för att på uppdrag av kommunen iordningställa de allmänna platserna i detaljplanen.

För att ansluta till Västra Mälardalens Energi & Miljö's vatten- och avloppssystem tas anslutningsavgifter ut enligt gällande vatten- och avloppstaxor. För anslutning till elnätet samt fiber tas den avgiften också ut genom bestämda taxor.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

Behöver ledningar som har ledningsrätt flyttas i och med genomförandet av planen bekostas det av exploatören själv. Ledningar som behöver flyttas och som saknar ledningsrätt bekostas av ledningsägaren själv. För nya servitut och ledningsrätter tas initiativ till bildande av vederbörande ledningshavande. Ledningshavande bekostar även dessa. Ansökan om upprättande eller förändringar av ledningsrätter söks hos Lantmäteriet. Inom planområdet har Köpings Kabel-TV och Telia Skanova markförlagda ledningar. Kontakt med ledningsägare bör tas inför exploatering.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

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, samlingsplats för dagvatten/dräneringsstråk, ledningar, avfallshantering med mera. Ansökan och bekostande av inrättande av gemensamhetsanläggning görs av

exploatören/fastighetsägaren. Ansökan om att inrätta eller förändra gemensamhetsanläggning ska skickas till Lantmäteriet.

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar del av fastigheten Sorby 1:6 samt del av fastigheten Sorby 1:28. Vidare ingår även fastigheterna Munktorp prästgård 1:50 och Munktorp prästgård 1:51.

Fastigheterna Sorby 1:6 samt Sorby 1:28 ägs av Köpings kommun. Fastigheterna Munktorp prästgård 1:50 och 1:51 är privatägda. För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder. Nybildning och förändring av fastighetsindelning ska ske genom avstyckning och fastighetsreglering. Initiering och kostnad för avstyckning till exploateringsfastighet tas av Köpings kommun. Framtida avstyckning till en eller flera fastigheter ska ske efter detaljplanens antagande och bekostas då av exploitören. I och med planens genomförande och tillhörande fastighetsåtgärder kommer en kil av Sorby 1:6 finnas kvar inklämd mellan planområdet och Munktorps prästgård 1:68. Det finns möjlighet att föra över den kilen till fastigheten Munktorps Prästgård 1:68 i syfte att få tydligare fastighetsgränser men det krävs inte för planens genomförande. Ansökningar om förändringar av fastigheter söks hos lantmäterimyndigheten. Det har inte bedömts nödvändigt att införa fastighetsindelningsbestämmelser för att reglera detta i detaljplanen.

Del av Sorby 1:6 samt del av Sorby 1:28 kommer att avstyckas i flera fastigheter och fördelas på kvartersmark och allmän plats.

Del av Sorby 1:6 samt del av Sorby 1:28 kommer avstyckas och bilda en exploateringsfastighet inom kvartersmark med användningen B, bostäder.

Del av Sorby 1:6 kommer att avstyckas och bilda en fastighet på kvartersmark med användningen E, teknisk anläggning, med precisering för dagvattendamm.

Del av Sorby 1:6 kommer fastighetsregleras och ingå i Munktorp Prästgård 1:50.

Del av Sorby 1:6 kommer fastighetsregleras och ingå i Munktorp Prästgård 1:51.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

André Berggren
Planhandläggare