



Detaljplan för

**DEL AV NYCKELBERGET 1:1
(Växthustomten – kv Pilbågen)**

Köpings tätort, Köpings kommun

ANTAGANDEHANDLING 2002-02-07

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
<i>Mark</i>	4
<i>Bebyggelseområden</i>	6
<i>Service</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
<i>Teknisk försörjning</i>	7
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.....	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	8
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
EKONOMISKA FRÅGOR	8
TEKNISKA FRÅGOR	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
HANDLÄGGNING	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
A. <i>Statliga myndigheter</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
B. <i>Sakägare och hyresgäster</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
C. <i>Kommunala förvaltningar och bolag</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med illustration
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Program

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande. Något program är inte nödvändigt.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Verksamheten vid kommunens växthus vid Nyckelbergsvägen upphörde i början av 1990-talet. Detaljplanen anpassades därefter för en mindre grupp bostäder på området. Flera intressenter har gjort förslag till bebyggelse, men inte lyckats genomföra dessa. Däremot har flera personer uttryckt intresse för att bygga enfamiljshus i området. Kommunen har därför beslutat ändra detaljplanen så att det blir möjligt att dela kvarteret till villatomter.

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att dela upp kv Pilbågen i fyra villatomter. Tomterna blir stora, eftersom det finns en efterfrågan på sådana tomter i tätorten. Någon ändring av kvartersgränserna görs därför inte.

Miljökonsekvenser

Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte. Eftersom det blir färre nya bostäder än enligt det tidigare förslaget blir det mindre trafik och därigenom mindre störningar för den befintliga bebyggelsen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Nyckelbergsvägen och trafikmatas från Ågårdsgatan. Kvarteret vetter i väster mot Valstaån.

Planområdet omfattar ca 6 500 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av Köpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGTAGANDEN

Översiktliga planer

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs den 29 oktober 1990 och förklarades aktuell den 26 oktober 1998.

Detaljplaner

För området gäller PL 310, som vann laga kraft den 26 november 1997. Genomförandetiden går ut den 26 november 2012.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 25 september 2001 att uppdra till byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för del av fastigheten Nyckelberget 1:1 m fl, PL 310, så att vanliga villatomter möjliggörs på området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Natur och vegetation

Kommunens parkförvaltning odlade träd för utplantering inom området. En del träd, bl a granar och tallar är kvar men de är inte längre möjliga att flytta. Området omges av en granhäck, som kommer att sparas i norr, mot gång- och cykelvägen. Det finns också några enstaka träd i partiet vid ån som är värda att spara, bl a en silverpoppel. Övriga träd kommer på sikt att tas bort.

Förstärkningsåtgärder vid Valstaån

I mitten av 1990-talet genomfördes åtgärder för att förbättra stabilitetsförhållandena vid Valstaån. Under årens lopp hade ån genom erosion grävt sig allt närmare Barnhemsgatan. Åfåran flyttades tillbaks till sitt ursprungliga läge och erosions-skydd i form av en stenskoning med grovt grus lades ut längs stranden mot Barnhemsgatan. Viss avschaktning utfördes också för att minska belastningen på marken närmast ån.

Parkområdet mellan Valstaån och kv Pilbågen

Mellan ån och bostadskvarteret har en parkzon sparats. Området kommer att skötas på samma sätt som övriga åpartier. Gångvägssystemet längs Valstaån avses kompletteras där så är möjligt med hänsyn till terrängen och bebyggelsen.

Geotekniska förutsättningar

VBB-Viak har utrett stabiliteten och de geotekniska förutsättningarna i övrigt i området. Resultaten redovisades i flera rapporter under åren 1992-1995. Grundförhållandena på växthustomten och förslag till grundläggning redovisas i en rapport daterad den 5 juni 1992. Ur utredningen citeras:

Grundförhållanden och grundläggning

"Tomten utgörs av en huvudsakligen plan och horisontell markyta som mestadels använts för trädgårdsodling. I söder och väster gränsar tomten mot Valstaån. Valstaåns botten ligger på nivån ca +0,5 meter. Marken vid Nyckelbergsvägen ligger på nivån +4,5 meter.

Större delen av tomten utom närmast ån synes vara uppfylld med 1 à 2 meters fyllning. Den naturliga jorden under fyllningen utgörs av 9 till 12 meter lera på friktionsjord på berg. Leran är överst torrskorpefast ned till 2 à 3 meters djup. Under torrskorpan synes leran vara normalkonsoliderad, d v s sättningskänslig vid belastning. Provtagningarna visar att leran är sulfidhaltig ned till ca 5 meters djup.

Grundläggning av byggnader inom området föreslås ske på spetsburna pålar (stödpålar) och med fribärande golv. Problem vid påslagningen kan uppstå vid genomträngning av fyllningen (även grundrester) samt på grund av block i friktionsjorden under leran.

Sättningskillnader mellan pålad byggnad och omgivande mark skall beaktas. Sättningarna bedöms för 0,5 meters fyllning uppgå till storleksordningen max ca 20 cm."

Ytterligare geotekniska undersökningar

Ytterligare geotekniska utredningar eller bedömningar kan komma att krävas vid ansökan om bygglov.

Risk för markföroreningar

Miljökontoret framförde under samrådet att det finns risk för att den tidigare verksamheten på området, kommunens växthus, gett upphov till föroreningar av olja och bekämpningsmedel i marken.

Stadsarkitektkontoret har anlitat J&W Samhällsbyggnad i Örebro för att ange vilka undersökningar som kan vara lämpliga. Tekniska kontoret och Stadsarkitektkontoret har sammanställt uppgifter om den verksamhet som bedrivits och vilka produkter och mängder som använts. Kontinuerliga diskussioner har förts med miljökontoret. J&W Samhällsbyggnad har i ett utlåtande den 16 januari 2002 bedömt att någon undersökning av pesticider inte behöver utföras på växthustomten, under förutsättning att angivna mängder stämmer.

När det gäller risken för eventuell förorening av eldningsolja har den bedömts som liten. Oljepannan och oljetanken stod skyddade inne i växthuset. Det finns inga indikationer på att något direkt spill skulle ha förekommit vid leveranserna. Därför görs inte heller några analyser beträffande olja i marken.

Bebyggelseområden

Kv Pilbågen

Kvarteret Pilbågen föreslås delas i fyra tomter för enskild villabebyggelse.

Karaktäristiskt för området är Nyckelbergsvägens kraftiga båge, där bostadshusen ligger i inre förgårdslinjen. De nya husen bör också placeras på detta sätt, 6 meter från gatan, så att raden inte bryts. Smärre utbyggnader på framsidan, t ex för att förbättra förhållandena vid entrén tillåts om de inte dominerar fasaden.

Husen får uppföras i ett eller två plan. Källare kan inte byggas. Vind får heller inte inredas. Till varje fastighet skall det finnas minst 2 bilplatser. Inredande av lokaler för kontor eller hantverk, maximalt 50 m² tillåts också, på villkor att verksamheten bedrivs inomhus och inte är störande för grannarna.

Service

Avståndet till Köpings centrum är ca 1 km.

Butiker

Den närmaste dagligvarubutiken är Big Inn. Gångavståndet är ca 700 m, men avståndet med bil är längre. Det finns också servicebutiker vid Odensvivägen och Scheeletorget.

Skola och barnomsorg

Låg- och mellanstadieskolan Nyckelbergsskolan ligger ca 300 meter åt norr. Högstadium finns i Scheeleskolan på andra sidan Valstaån, dit avståndet är ca 200 meter. Till gymnasiet Ullviskolan är det ca 2 km.

Den närmaste förskolan är Ärlan vid Mariebergsgatan. Avståndet är ca 500 meter. Andra förskolor i närheten är Domherren vid Tundadalsgatan och Svalan vid Sveavägen.

Hälsovård

Vårdcentral finns vid Byjordsgatan.

Gator och trafik

Tomterna ligger vid Nyckelbergsvägen drygt 300 meter in från Ågärdsgatan.

Gång- och cykelbron över Valstaån utgör en smidig förbindelse mellan Nyckelbergsvägen och Barnhemsgatan. Gång- och cykelvägen längs Barnhemsgatan har i sommar byggts ut fram till Ågärdsgatan och ger en god förbindelse in mot centrum.

Stadsbusslinje 6 mot centrum passerar Barnhemsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna kan anslutas till vatten- spillvatten- och dagvattenledningar i Nyckelbergsvägen. Vissa ombyggnader av ledningsnätet skall utföras.

Önskemål om lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) har framförts av miljökontoret och tekniska kontoret under samrådet. Frågan är komplicerad. Området är plant och undergrunden består av tät lera, som bedömts som sättningsbenägen. Utdränning av marken kan visserligen bidra till ökade sättningar och då kan det vara positivt att återföra vatten. Det är emellertid viktigt med goda lutningsförhållanden så att t ex takvattnet inte samlas runt byggnaderna. Å andra sidan har tillåten uppfyllnad på tomterna begränsats med hänsyn till stabilitet och sättningsrisk. Fördelarna av omhändertagande av viss del av dagvattnet på egen fastighet får prövas mot risken för skador.

Värmeförsörjning

De nya fastigheterna skall anslutas till fjärrvärme.

Elförsörjning

Området kan troligen elförsörjas via befintlig transformatorstation.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglovbefrielse

Detaljplanen innehåller bestämmelser som medger att vissa byggnadsåtgärder som normalt är bygglovpliktiga får utföras utan bygglov. Vilka åtgärder som omfattas framgår av planbestämmelserna.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Tidsplan

Samråd	november 2001
Slutligt förslag	februari 2002
Antagande (BN)	mars 2002
Laga kraft	april 2002

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Köpings kommun svarar för att erforderlig fastighetsbildning genomförs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Investeringar

Kostnaden för eventuella om- eller nybyggnader av va-anläggningar finansieras inom ramen för va-taxan.

Kommunen svarar för iordningställandet av parkmarken mellan Valstaån och kvarteret Pilbågen.

Planavgift

Planavgift vid bygglov skall erläggas enligt taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Geotekniska frågor

Om ytterligare geotekniska undersökningar erfordras skall dessa bekostas av byggherren.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande i planarbete och genomförande

Stadsarkitektkontoret	Bygglov, planfrågor, tomtförsäljning
Tekniska kontoret	Gatu-, VA- och fjärrvärmefrågor
Lantmäteriet	Fastighetstekniska frågor
MälarEnergi Elnät AB	Elförsörjning
VBB-Viak, Västerås	Geotekniska utredningar
J&W Samhällsbyggnad, Örebro	Markundersökningar

För planförslaget svarar planarkitekt Christina Johansson och avdelningschef Ola Lindholm, Stadsarkitektkontoret samt t f planeringsingenjör Claes-Håkan Östergren, Tekniska kontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt