



KÖPINGS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

PL 348

Detaljplan för

DEL AV BYJORDEN 1:1 M M (Kv. Bifrost)

Köpings tätort, Köpings kommun



Planområdet från öster (från gångvägen)

ANTAGANDEHANDLING 2004-11-10

INNEHÅLL

1.	PLANBESKRIVNING	3
1.1	HANDLINGAR.....	3
1.1.1	Program och miljökonsekvensbeskrivning	3
1.2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
1.3	PLANDATA.....	3
1.3.1	Läge och areal	3
1.3.2	Markägförhållanden	3
1.4	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
1.4.1	Översiktsplan.....	3
1.4.2	Detaljplan	3
1.4.3	Kommunala beslut i övrigt.....	4
1.5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
1.5.1	Vegetation	4
1.5.2	Geotekniska förhållanden.....	4
1.5.3	Fornlämningar	4
1.5.4	Bostäder.....	4
1.5.5	Trafik	5
1.5.6	Tekniska anläggningar	5
1.5.7	Service	6
2	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	7
2.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
2.1.1	Tidsplan	7
2.1.2	Genomförandetid.....	7
2.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	7
2.2.1	Fastighetsbildning	7
2.2.2	Servitut och gemensamhetsanläggningar.....	7
2.2.3	Ledningsrätt.....	7
2.3	EKONOMISKA FRÅGOR.....	7
2.3.1	Kommunala investeringar	7
2.3.2	Planavgift.....	8
2.4	ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	8
2.4.1	Medverkande i planarbete och genomförande	8
3	SAMRÅDSREDOGÖRELSE.....	9
3.1	ÄNDRINGAR I DET SLUTLIGA FÖRSLAGET.....	9
3.2	HANDLÄGGNING.....	9
3.2.1	A. Statliga myndigheter.....	9
3.2.2	B. Sakägare och hyresgäster.....	9
3.2.3	C. Kommunala förvaltningar och bolag m fl	10

1. PLANBESKRIVNING

1.1 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

1.1.1 Program och miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen är av begränsad omfattning. Program och miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte vara nödvändiga.

1.2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget upprättas för att göra det möjligt att uppföra ett bostadshus med två lägenheter på den outnyttjade delen av parkeringsområdet mellan Barnhemsgatan och Köpingsån intill kv. Bifrost.

1.3 PLANDATA

1.3.1 Läge och areal

Planområdet ligger i Köpings centrum ca 100 m från Stora Torget i anslutning till kv. Bifrost vid Barnhemsgatan. Planområdets areal är ca 681 m².

1.3.2 Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Köpings kommun.

1.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.4.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990 och förklarades aktuell den 26 oktober 1998. Detaljplaneområdet ingår i tätortsområdet och några detaljerade riktlinjer har inte angetts i översiktsplanen.

1.4.2 Detaljplan

För området gäller detaljplan PL 231 som fastställdes av länsstyrelsen den 28 augusti 1979. Användningssättet är tillfart och parkering.

1.4.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 4 december 2003 att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för ny bostadsbebyggelse inom del av kv. Bifrost.

1.5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

1.5.1 Vegetation

Området är gräsbevuxet. I sydvästra hörnet står en stor björk. Den kan inte behållas när området bebyggs.

1.5.2 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad, Örebro. För fullständig redovisning hänvisas till WSP rapport 1 004 9290, daterad den 11 juni 2004.

1.5.2.1 Grundläggning

I den geotekniska utredningen föreslås att byggnader grundläggs till fasta bottenlager med spetsburna pälår av stål eller betong.

1.5.2.2 Stabilitet och sättningar

Uppfyllnader inom området bör begränsas till maximalt 20 – 30 cm. Sättningar beräknas bli lika stora som uppfyllnaden med halva slutsättningen utbildad inom en 10 – 15-årsperiod.

Från stabilitetssynpunkt får lägre liggande mark inte uppfyllas till högre nivå än +3.5 m. Vid en ytterligare högre marknivå krävs en ny bedömning från stabilitetssynpunkt. Det krävs också att fyllnaden utgörs av t ex lättklinker eller cellplast.

1.5.3 Fornlämningar

Planområdet ligger inom det fornlämningsområde där det kan finnas rester av det medeltida Köping i form av kulturlager och byggnadsrester.

Länsstyrelsen beslutade den 2 mars 2004 att en förundersökning skulle genomföras i området. Västmanland läns museum genomförde undersökningen den 6 april 2004. Några kulturlager påträffades inte. Länsstyrelsen meddelade den 7 april 2004 att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs i området.

1.5.4 Bostäder

1.5.4.1 Utformning

Området föreslås bli indelat i två separata fastigheter som bebyggs med ett parhus. Bostadshuset kan uppföras i 2 våningar. Detaljplanen tillåter även vindsinredning. Det ger möjlighet att anordna en takterrass i sydvästläge som komplement till friytan på tomtmark där den största delen kommer att ligga i ett skuggigt nordostläge. Byggnaden kommer i så fall att få ungefär samma höjd som de intilliggande radhusen. Byggnadshöjden har satts till maximalt 6,4 m.

Det är viktigt att fasaden och takets material och färg anpassas till den övriga bebyggelsen i kvarteret. Det innebär att tegel, puts eller trä kan användas i fasaden som bör färgsättas i övervägande gula toner. Om ett synligt tak väljs bör takmaterialet utgöras av enfärgat röda takpannor.

Tillfart, garage, parkering, förråd och soputrymmen kan antingen ordnas separat på var fastighet eller gemensamt. Till varje bostad ska det finnas minst två parkeringsplatser.

Med tanke på de geotekniska förutsättningarna måste höjdsättningen av byggnaderna göras mycket noggrant.

1.5.4.2 Störningar

Det nya bostadshuset kommer att ligga 20-30 meter in från Barnhemsgatan. Det skyddas från bullerstörningar eftersom samfällighetsföreningens garage ligger mellan gatan och fastigheten.

Eftersom andra bostäder finns nära intill bör braskaminer eller andra anordningar för vedeldning inte installeras i byggnaden.

1.5.4.3 Lekutrymmen

Det finns en kommunal lekplats vid Borgmästaregatan intill Bivurparken. Lekplatser i övrigt finns bl a vid Ågårdsgatan, Hökartorget och i Johannaparken.

1.5.5 Trafik

De nya fastigheterna kommer inte att ha direkt förbindelse med allmän gata. Området nås via det intilliggande parkeringsområdet.

1.5.6 Tekniska anläggningar

1.5.6.1 El

Elförsörjningen till fastigheterna kommer att ske från transformatorstationen på parkeringsområdet.

Det finns inte några befintliga el-ledningar inom planområdet.

1.5.6.2 Tele

Det finns inte några befintliga teleledningar inom planområdet.

1.5.6.3 Fjärrvärme

Fastigheterna ska anslutas till fjärrvärmenätet.

1.5.6.4 VA

Vatten- och spillvattenledningar finns i Barnhemsgatan. Höjdförhållandena är sådana att avloppet från de nya fastigheterna troligen måste pumpas till ledningen.

Servis för dagvattnet från fastigheten anordnas från den dagvattenbrunn som ligger i nordöstra kanten av området. Dämningshöjden för dräneringen kring grun-

den får inte understiga +3,20 m. Det är en fördel om någon del av dagvattnet kan tas om hand på tomten eftersom avledande av vatten ökar risken för marksättningar.

I sydöstra delen av planområdet går en dagvattenledning till ån. Ledningen ska behållas. Ett 3 meter brett område från ledningen in på tomtmark får inte bebyggas. Området markeras med "u", dvs område för allmänna ledningar.

1.5.6.5 Avfallshantering

Fastigheten ska ordna eget utrymme för brännbart avfall och kompostavfall.

Den närmaste återvinningsstationen finns för närvarande på Tunadalsparkeringen på andra sidan ån.

1.5.7 Service

1.5.7.1 Butiker

Den närmaste större dagligvarubutiken är Hemköp vid Stora Gatan. Gångavståndet är knappt 500 meter.

I Köpings centrum finns butiker inom många olika branscher.

1.5.7.2 Skola och barnomsorg

Förskolan Svalan ligger vid Sveavägen på ca 400 m gångavstånd. Avståndet till förskolan Domherren inom Tunadalsområdet är något längre. Skola för år F-5 är S:t Olovsskolan, (gångavstånd ca 600 m) och högstadieskola är Karlbergsskolan (gångavstånd ca 900 m). Avståndet till gymnasieskolan Ullviskolan är ca 1 km.

1.5.7.3 Hälsovård

Till vårdcentral och lasarett är avståndet drygt en kilometer.

1.5.7.4 Kollektivtrafik

Köpings servicelinjer passerar Barnhemsgatan.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt

2 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

2.1.1 Tidsplan

Samråd	september 2004
Slutligt förslag	november 2004
Antagande	december 2004
Laga kraft	januari 2005

2.1.2 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.

2.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

2.2.1 Fastighetsbildning

En separat fastighet ska bildas för varje bostad. Gemensamma anläggningar kan komma att placeras på någon eller båda fastigheterna och utnyttjandet tryggas genom servitut och/eller gemensamhetsanläggning.

Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder enligt blivande avtal med Köpings kommun.

2.2.2 Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna kommer inte att ha någon direkt anslutning till allmän gata. Tillfarten kommer att ske via parkeringsområdet mellan Disa 9 och kv. Bifrost. Tillfarten upplåts av kommunen.

Gemensamma anordningar som kan bli aktuella tryggas genom servitut och/eller gemensamhetsanläggning.

2.2.3 Ledningsrätt

Ledningsrätt ska inrättas för u-området i södra delen av planområdet.

2.3 EKONOMISKA FRÅGOR

2.3.1 Kommunala investeringar

Detaljplanen förväntas inte medföra några kommunala investeringar.

2.3.2 Planavgift

Planavgift vid bygglov ska betalas enligt taxa.

2.4 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

2.4.1 Medverkande i planarbete och genomförande

Lantmäteriet	Fastighetsbildningsfrågor
Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	Gata och VA

För planförslaget svarar planarkitekt Christina Johansson och markchef Ola Lindholm, stadsarkitektkontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt

3 SAMRÅDSREDOGÖRELSE

3.1 ÄNDRINGAR I DET SLUTLIGA FÖRSLAGET

I Genomförandebeskrivningen har texten ändrat till nedanstående lydelse. Några andra ändringar har inte gjorts.

2.2.1 *Fastighetsbildning*

En separat fastighet ska bildas för varje bostad. Gemensamma anläggningar kan komma att placeras på någon eller båda fastigheterna och utnyttjandet tryggas genom servitut och/eller gemensamhetsanläggning.

Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder enligt blivande avtal med Köpings kommun.

2.2.2 *Servitut och gemensamhetsanläggningar*

Fastigheterna kommer inte att ha någon direkt anslutning till allmän gata. Tillfarten kommer att ske via parkeringsområdet mellan Disa 9 och kv. Bifrost. Tillfarten upplåts av kommunen.

Gemensamma anordningar som kan bli aktuella tryggas genom servitut och/eller gemensamhetsanläggning.

3.2 HANDLÄGGNING

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Planförslaget har varit utsänt för samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m fl under tiden fr o m den 10 september t o m den 1 oktober 2004. Under denna tid fanns planförslaget tillgängligt på Stadsarkitektkontoret.

Under samrådstiden har 11 skrivelser kommit in. De synpunkter som framförts återges nedan.

3.2.1 A. Statliga myndigheter

Polisen och *Länsstyrelsen* har inget att invända.

3.2.2 B. Sakägare och hyresgäster

Hyresgästföreningen, *Mälarenergi AB* och *TeliaSonera AB* har inget att invända.

Ägarna till Bifrost 14, 15, 16, 17 och 18

Synpunkterna framförda genom Harriet Sirby-Gunnarsson, Bifrost 14.

Jag vill skriftligen påvisa att vi ägare i Kv. Bifrost (intilliggande) med fastigheter och adresser Barnhemsgatan 6A, 6B, 8A, 8B, 8C samt samfällighetens garage, samfällighetens gemensamma område, mark inkl. infarts- och gångtor, asfalt EJ får påverkas, så att sättningar eller sprickor uppkommer vid, efter pålning eller av andra förhållanden under och efter den tänkta byggnationen.

Stadsarkitektkontoret

Moderna pålningsmetoder som rörpålning orsakar inte särskilt kraftiga vibrationer utan kan användas i trånga lägen utan risk för skador på omgivande bebyggelse. Det förutsätts att den bästa tekniken används när området bebyggs.

Den som utför pålningsarbete har ett strikt ansvar och måste, om det uppkommer en skada på en närliggande byggnad, bevisa att skadan inte orsakas av pålningen. Det är därför vanligt att besiktningar av omkringliggande fastigheter görs. Som försiktighetsåtgärd kan även vibrationsmätning utföras när pålningsarbetet pågår.

3.2.3 C. Kommunala förvaltningar och bolag m fl

Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker förslaget.

Socialtjänsten, Tekniska kontoret och *Västmanlands Lokaltrafik AB* har inget att invända.

Miljökontoret

Miljökontoret har fått möjlighet att yttra sig över samrådshandlingen för detaljplan för del av Byjorden 1:1 m m, kv. Bifrost. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus med två lägenheter. Detaljplanen är av begränsad omfattning.

Enligt samrådshandlingen är det en fördel om någon del av dagvattnet kan tas omhand på tomten. Området ligger nära Köpingsån som idag är påverkad av mänskliga aktiviteter. För att inte belasta ån med fler föroreningar bör allt dagvatten tas omhand lokalt eller på annat sätt ha anordningar för avskiljning eller behandling av sådana ämnen som kan medföra skada på recipienten.

Miljökontoret vill framföra vikten av att grönområden och dess träd i staden så långt möjligt värnas för människors hälsa och välbefinnande samt för den biologiska mångfalden. Ändringarna i nu aktuellt planförslag, från parkmark till bostäder, minskar utrymmet för stadens grönska. Stadens grönområden, var de ska finnas – typ av grönområde – skötsel m m bör samlat lyftas fram och tydliggöras i en grönstrukturplan så att en långsiktig förstärkning av de gröna områdenas värde i staden kan ske.

Stadsarkitektkontoret

Frågan om att ta fram en grönstrukturplan för kommunen har aktualiserats och som första steg har kommunfullmäktige beslutat att en inventering av stadens grönområden ska påbörjas i samverkan mellan tekniska kontoret och miljökontoret. Det område som detaljplanen omfattar är emellertid inget parkområde enligt gällande detaljplan utan avsett för parkering. Eftersom någon parkering inte byggts ut har det blivit aktuellt att pröva området för bostadsändamål.

Detaljerna kring omhändertagandet av dag- och dräneringsvattnet från fastigheten kommer att tas upp vid bygglovprövningen.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt