



KÖPINGS KOMMUN

## PL 382

Detaljplan för

# Fastigheterna GÅSEN 3, 4 och 5 (Pedagogien m.m.)

Köpings tätort, Köpings kommun



*Flygbild från söder, augusti 2008 Foto: Bergslagsbild AB*

## ANTAGANDEHANDLING 2010-09-15

Laga kraft 2011-01-14

## Innehåll

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PLANBESKRIVNING</b>                          | <b>3</b>  |
| 1.1      | PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....               | 3         |
| 1.2      | PLANFÖRFARANDE .....                            | 3         |
| 1.3      | HANDLINGAR .....                                | 3         |
| 1.3.1    | Planprogram .....                               | 3         |
| 1.3.2    | Miljöbedömning .....                            | 3         |
| 1.4      | PLANDATA .....                                  | 4         |
| 1.4.1    | Läge och areal .....                            | 4         |
| 1.4.2    | Markgöförhållanden .....                        | 4         |
| 1.5      | TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....               | 4         |
| 1.5.1    | Översiktsplan .....                             | 4         |
| 1.5.2    | Detaljplan .....                                | 5         |
| 1.5.3    | Kommunala beslut i övrigt .....                 | 5         |
| 1.6      | FÖRUTSÄTTNINGAR .....                           | 5         |
| 1.6.1    | Natur och vegetation .....                      | 5         |
| 1.6.2    | Geotekniska förutsättningar .....               | 6         |
| 1.6.3    | Förorenad mark .....                            | 6         |
| 1.6.4    | Fornlämningar .....                             | 6         |
| 1.6.5    | Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse .....     | 7         |
| 1.7      | FÖRÄNDRINGAR .....                              | 11        |
| 1.7.1    | Byggnader .....                                 | 11        |
| 1.7.2    | Friytor .....                                   | 14        |
| 1.7.3    | Trafik .....                                    | 14        |
| 1.7.4    | Störningar och inverkan på miljön .....         | 15        |
| 1.7.5    | Trygghet .....                                  | 15        |
| 1.8      | TEKNISKA ANLÄGGNINGAR .....                     | 15        |
| 1.8.1    | Elförsörjning .....                             | 15        |
| 1.8.2    | Teleledningar .....                             | 15        |
| 1.8.3    | Fjärrvärme .....                                | 15        |
| 1.8.4    | Vatten och avlopp .....                         | 15        |
| 1.8.5    | Avfallshantering .....                          | 16        |
| 1.9      | SERVICE .....                                   | 16        |
| 1.9.1    | Butiker .....                                   | 16        |
| 1.9.2    | Skola och barnomsorg .....                      | 16        |
| 1.9.3    | Hälsovård .....                                 | 16        |
| <b>2</b> | <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>                  | <b>17</b> |
| 2.1      | ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                    | 17        |
| 2.1.1    | Förfarande .....                                | 17        |
| 2.1.2    | Tidsplan planprocessen .....                    | 17        |
| 2.1.3    | Genomförandetid .....                           | 17        |
| 2.2      | FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                 | 17        |
| 2.2.1    | Fastighetsbildning .....                        | 17        |
| 2.2.2    | Gemensamhetsanläggning .....                    | 17        |
| 2.3      | EKONOMISKA FRÅGOR .....                         | 17        |
| 2.3.1    | Investeringar .....                             | 17        |
| 2.3.2    | Arkeologiska undersökningar .....               | 17        |
| 2.3.3    | Planavgift .....                                | 17        |
| 2.3.4    | Anslutningsavgifter .....                       | 17        |
| 2.4      | TEKNISKA FRÅGOR .....                           | 18        |
| 2.4.1    | Radon .....                                     | 18        |
| 2.5      | MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE ..... | 18        |

## 1 PLANBESKRIVNING

### 1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Pedagogien och Scoutgården vid Östra Långgatan i Gamla stan har stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde. Huvudbyggnaden Pedagogien har varit skola i olika former ända sedan den uppfördes på 1840-talet. Byggnaden står nu tom sedan musikskolan flyttat till nya lokaler i Folkets Park under hösten 2009.

De två timrade, rödfärgade byggnaderna i söder har från början varit uthus till Pedagogien, men används nu av Köpings Scoutkår. Spruthuset i norra delen av tomten var i äldre tid förvaringsplats för stadens brandredskap. Det innehåller två garage och ett förråd för brandmuseet.

Fastigheterna Gåsen 3, 4 och 5 har fram tills idag fungerat som en enhet. Avsikten är att två fastigheter ska bildas, en för Pedagogien och en för Scoutgården. Enligt gällande detaljplan får byggnaderna endast användas för allmänt ändamål. En planändring måste därför genomföras för att byggnaderna ska kunna säljas till privata ägare och de kulturhistoriska värdena skyddas genom planbestämmelser.

### 1.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

### 1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med illustration
- Fastighetsförteckning
- Kulturhistorisk beskrivning och värdering, december 2009 (bilaga som finns tillgänglig på stadsarkitektkontoret)
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

#### 1.3.1 Planprogram

Planändringen bedöms inte vara av sådan omfattning att ett planprogram behövs.

#### 1.3.2 Miljöbedömning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska en miljöbedömning göras i planärenden om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Först ska en behovsbedömning göras för att pröva om en miljöbedömning behövs. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken).

#### **Behovsbedömning**

Den aktuella detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behövs därför inte.

### **Motivering**

Planändringen kommer inte att medföra någon märkbar ändring i förhållande till hur området har fungerat tidigare.

## **1.4 PLANDATA**

### **1.4.1 Läge och areal**



Karta som visar planområdet läge.

Planområdet ligger i Gamla stan mellan Östra Långgatan och Mullgatan, mitt emot Prostgården.

Planområdets areal är ca 1 500 m<sup>2</sup>.

### **1.4.2 Markägoförhållanden**

Fastigheterna Gåsen 3, 4 och 5 ägs av Köpings kommun.

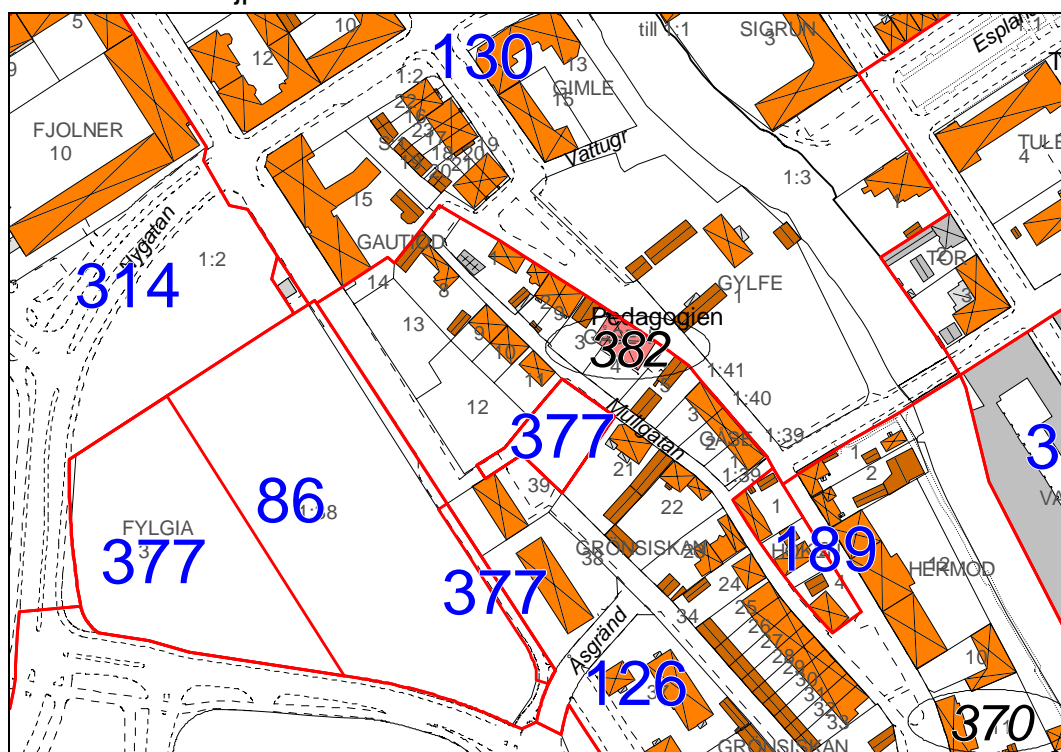
## **1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **1.5.1 Översiktsplan**

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990 och förklarades aktuell den 26 oktober 1998. Området ingår i tätortens detaljplanelagda område, som anges som bebyggelseområde och inte har beskrivits närmare.

Arbete med en ny översiktsplan pågår.

### 1.5.2 Detaljplan



Karta över gällande detaljplaner.

För området gäller PL 126, fastställd den 21 juli 1969.

För området på södra sidan av Mullgatan (det parkområde som kallas för Rektorns trädgård) gäller PL 377 som vann laga kraft den 24 november 2008.

### 1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 16 juni 2009 att uppdra till byggnadsnämnden att pröva förutsättningarna för ändring till bostadsändamål för fastigheterna Gåsen 3, 4 och 5 genom detaljplaneändring.

Byggnadsnämnden beslutade den 26 augusti 2009 att uppdra till stadsarkitektkontoret att pröva förutsättningarna för ändring till bostadsändamål för fastigheterna Gåsen 3, 4 och 5 genom detaljplaneändring.

## 1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

### 1.6.1 Natur och vegetation

Större delen av tomten är grusad och saknar vegetation. Mot Mullgatan finns några lönnar. Den i söder har en skada och dess återstående livslängd beräknas till 20 – 25 år. Den i norra delen av tomten är större och i bättre skick.

Bakom Scoutgården finns en inhägnad gräsbevuxen trädgård med några träd och buskar. Scouterna använder gården för utomhusaktiviteter och träning.

### 1.6.2 Geotekniska förutsättningar

#### **Markförhållanden**

Planområdet ligger på Köpingsåsen, en grusås som passerar genom bl.a. Gamla stan. Det innebär att grundläggningsförhållandena här är goda jämfört med i många andra delar i staden där det finns djupa lerlager.

#### **Radon**

Befintliga byggnader är enligt radonriskkarta för Köpings kommun daterad 1984-01-19 belägna på mark med risk för höga radongashalter i jordluften. Lokaler och utrymmen där människor stadigvarande vistas och som ändras eller ianspråk tas för ändrat ändamål skall utföras så att radongashalten i inomhusluften ej överstiger gällande gränsvärden vilket måste dokumenteras med kontrollmätning.

Ventilationsåtgärder i avsikt att minska radongashalten i inomhusluften har under senare år vidtagits i huvudbyggnaden. Kontrollmätningar efter dessa åtgärder visar att radonhalten i vissa delar av byggnaden överstiger gällande gränsvärde (se Socialstyrelsens allmänna råd för befintliga bostäder och lokaler använda för allmänt ändamål SOFS 2004:6 (M) samt SOFS 1999:22 (M)). Utförda åtgärder är dessutom utförda utan hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och behöver sannolikt ändras.

### 1.6.3 Förorenad mark

Det är inte troligt att det har förekommit någon verksamhet i området som kan ha förorenat marken. Markprov bedöms inte nödvändiga. Om det skulle bli aktuellt att göra några åtgärder som innebär grävning bör man hålla uppsikt i schaktet.

### 1.6.4 Fornlämningar

Fastigheterna ligger inom det fornlämningsområde (fornlämning nr 148:1 – det äldre stadsområdet) som har avgränsats för Köpings stad. Området togs i anspråk någon gång under medeltiden. Det var obebyggt på 1830-talet när man beslutade att skolan skulle uppföras på platsen men tidigare kan det ha funnits bebyggelse där. Det finns med all säkerhet kulturlager i marken.

En arkeologisk förundersökning genomfördes av Stiftelsen Kulturmiljövård Mälardalen (KM) i juni 2008 i bl.a. den norra delen av Rektorns trädgård där parkeringar för Gautiod 9 – 11 planeras. Där påträffades en äldre husgrund som kan tas bort. Parkeringarna har inte byggts än.

När bostadshuset på Gautiod 9 – 11 vid Mullgatan (norr om planområdet) uppfördes i slutet av 1960-talet påträffades bl.a. ett antal skelett. Det kan under någon tid ha funnits en kyrkogård i området, men man vet inte vilken funktion eller utsträckning den i så fall har haft. Ibland har det hävdats att det kan ha funnits en kyrka i Gamla stan under medeltiden, men några belegg för detta har aldrig hittats.

Grävningar inom fornlämningsområdet måste föregås av en arkeologisk förundersökning och eventuellt mer noggranna undersökningar.



### 1.6.5 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

#### **Antikvarisk utredning**

Stadsarkitektkontoret har anlitat Anders Franzén Byggnadsvård AB, Uppsala för att göra en kulturhistorisk beskrivning och värdering av byggnaderna på fastigheterna. Rapporten *Pedagogien – f.d. musikskolan, Gåsen 3, 4 och 5 i Köping* färdigställdes i december 2009 och ingår som en bilaga till detaljplanen. Beskrivningarna nedan är till stor del hämtade från rapporten.

#### **Kortfattad historik**

##### ***Pedagogien***



*Pedagogien från Östra Långgatan. Foto: Christina Johansson, oktober 2003.*

Pedagogien är Köpings första egentliga skolhus. Det ritades av arkitekten F. W. Scholander och stod klart 1841.

Byggnaden har alltid varit använd som skola. Under senare år har Köpings musikskola haft sina lokaler här. Under denna tid gjordes många inre ombyggnader för att skapa ljudisolerade utrymmen för övningar med olika instrument.

*Betydelse för stadsbilden:* Skolbyggnaden är ett karakteristiskt inslag i Östra Långgatans gatubild och är även ett blickfång från Mullgatan. Huset framstår som en liten herrgård mitt i Gamla stan.

*Arkitekturhistorisk bedömning:* Skolbyggnaden har ett högt värde. Den är ett välbevarat exempel på den nyklassicism som introducerades under Gustav III:s tid. Stilen användes ofta just till skolhus, under decennierna då folkskolan tog form i

vårt land. Huset utstrålar en kärv stränghet, och det går inte att avläsa dess ursprungliga funktion. Symmetri och sparsam utsmyckning är viktiga karaktärsdrag.

*Byggnadsteknik:* Byggnaden är uppförd i två våningar med helgjutna väggar av sten och kalkbruk. En trästomme höll gjutformen på plats. Formen fick sedan bli kvar som armering inne i de färdiga väggarna. Metoden med s.k. *gjuthus* uppfanns av Boråsfabrikören Carl Gustaf Rydin 1834, som ett alternativ till de dyrare stenhusen. Byggnadstekniken är ovanlig. Det kan finnas ytterligare någon byggnad i Köping och ett antal i övriga delar av Västmanland.

*Material och ursprunglighet:* Skolhuset har till stor del kvar ursprungliga utvändiga material, även om detaljer bytts ut, färgsättningen förvanskats och ytskikt är av senare datum. De plåtklädda skorstenarna, det tegeltäckta taket, takfotens listverk, den putsade fasaden med fönster- och dörrömfattningar, fönsterkarmar och fönsterbleck, sockel och trappa av natursten – alla är karaktärsdrag för denna byggnad.

Två av de ursprungliga skolsalarna har bevarats, och det finns en del ursprungliga inredningsdetaljer, bl.a. bröstpanel, spegeldörrar och lister.

En större ombyggnad genomfördes kring 1910. Fönstren byttes då ut till de smårutiga i nationalromantisk stil som man ansåg skulle ge byggnaden en äldre prägel. Fönsterbågarna har därefter bytts ytterligare en gång. Invändigt finns flera interiördetaljer kvar från denna tid, främst det stora trapphuset med trapppräcken, lister, handledare och en öppen spis.



*Bild på Pedagogien från Mullgatan. Foto: Anders Franzén, oktober 2009*



### *Scoutgården*



*Bild på Scoutgården. Foto: Anders Franzén, oktober 2009*

Byggnaden närmast Östra Långgatan – det f.d. bostadshuset – kan vara uppförd kring 1810. Den andra byggnaden tillkom troligen samtidigt med Pedagogien.

*Betydelse för stadsbilden:* Byggnaderna som utgör Scoutgården kan beskrivas som små och anspråkslösa sidobyggnader som gör att skolan framstår som stor och betydelsefull. Samtidigt utgör de en tydlig avgränsning av skolgården mot söder och de spelar en viktig roll för perspektiven längs Mullgatan.

De två byggnaderna uppläts till Köpings Scoutkår i slutet av 1950-talet.

*Byggnadsteknik:* Byggnaderna är åskådliga exempel på knuttimring i kombination med åstak, en traditionell byggnadsteknik som användes från medeltiden fram till för ungefär hundra år sedan. Timret vilar på en syllmur av sten. Eftersom fasa-erna saknar panel kan mellanväggarnas lägen m.m. avläsas utifrån.

*Arkitekturhistoria:* Byggnaderna har en enkel traditionsbunden form. Det går inte att entydigt förstå deras funktion, men det östra huset tycks vara en bostad medan det västra är en ekonomibygnad. Fönsterformatet på det östra huset är ”det lilla rokokofönstret”, en 1700-talsmodell som användes långt in på 1800-talet.

*Material och ursprunglighet:* Husen är till största delen ursprungliga. Även färgsättningen har ursprunglig karaktär, likaså tegeltaken och den putsade skorstenen. Färgen på fönstren borde dock snarare vara ljusgrå än vit. Vindskivorna var troligen faluröda och portarna tjärade eller möjligen rödfärgade på uthuset.

### *Spruthuset - Brandboden*



*Bild på Spruthuset. Foto: Anders Franzén, oktober 2009*

*Betydelse för stadsbilden:* Spruthuset, som förr var en av stadens brandbodar – dvs. förvaringsplats för stadens brandsprutor och annat material för brandsläckning – är ett betydelsefullt inslag i gatubilden vid Östra Långgatan och Skolplan. Dess ålderdomliga och anspråkslösa yttre gör att det kan tas för en lantlig ekonomibyggnad. Det samspelar med Prostgårdens stall tvärs över gatan. Det ingår även i skolgårdens avgränsning mot norr.

I Spruthuset förvarades stadens brandredskap under lång tid. Större delen används fortfarande som förråd till Brandmuseet som ingår i Köpings museum. I södra delen har två garage inretts.

*Arkitekturhistoria:* Huset har en enkel, traditionsbunden form. De går inte att avläsa dess funktion, utöver att det är en nyttobyggnad.

*Material och ursprunglighet:* Alla synliga stomdelar är ursprungliga, förutom taklaget ovanför åsarna, dvs. sparrar och underlagspanel. På portar och luckor finns ålderdomliga smidda beslag, antagligen ursprungliga.

### ***Riven byggnad***

Ytterligare ett uthus har funnits på tomtens norra del, mot Mullgatan i linje med Spruthuset. Det finns ingen exakt uppgift om när byggnaden revs men den fanns troligen kvar i början av 1900-talet.

## 1.7 FÖRÄNDRINGAR

### 1.7.1 Byggnader

#### ***Pedagogien***

##### ***Användningssätt***

Byggnaden ska inte längre vara skola och fastigheten kommer därför att säljas för annan användning. Villkoret är att användningssättet är möjligt att förena med byggnadens kulturhistoriska värden. En omfattande renovering av byggnaden är nödvändig.

Det troliga är att hela eller delar av byggnaden kommer att användas för bostäder.

##### ***Utvändig utseende***

Pedagogiens utvändiga utseende ska bevaras eller återställas till en mer ursprunglig utformning.

*Fasaden:* Byggnaden ska även fortsättningsvis vara putsad i en ljus grå nyans. En avfärgning med ursprunglig eller autentisk kulör bör undersökas. Avfärgning bör göras med penselstruken kalklimfärg (våtblandad kalkfärg), vilket bör fästa på nuvarande stänkputs. Om osäkerhet råder ska sakkunnig putspecialist konsulteras. De enkla fasaddekorationerna ska behållas. Det är takfrisen, ramen i sandsten vid huvudentrén och de slätputsade partierna kring fönstren.

*Sockeln:* En avfärgning med ursprunglig eller autentisk kulör bör undersökas. Sockeln får fogas/putsas/avfärgas endast med mineraliskt bruk/färg etc. Fönster, luckor m.fl. beslag målas på traditionellt sätt i en kulör som gör att de smälter in – ej svart. Äkta linoljefärg av hög kvalitet förordas.

*Taket:* Taktäckningen ska även fortsättningsvis vara av lertegel. De fyra skorstenarna är ett karaktärsdrag och har gjort att byggnaden lätt kan lokaliseras på många äldre fotografier. Skorstenarna ska behållas men bör målas svarta.

*Fönster, dörrar, takfot:* Fönstrens storlek får inte ändras. Den symmetriska fönsterindelningen på långsidorna bör behållas, i nödfall med blindfönster. Om fönstren ska bytas kan de smårutiga bågarna ersättas med bågar med tre rutor i varje som fönstren ursprungligen såg ut. Det är viktigt att nya fönsterbågar tillverkas i trä i traditionell stil. Moderna fönster med breda lister eller i andra material än trä skulle innebära en förvanskning. Om 6-rutsfönster sätts in bör de målas i mörk färg enligt ursprunget. Om nuvarande smårutsfönster är kvar bör fönstren vara vita. Dörrarna bör gärna bytas ut mot tidstypiska.

Ommålning med ursprungliga eller autentiska kulörer bör undersökas. Till detta ska användas äkta linoljefärg av hög kvalitet, bruten med mineraliska pigment.

*Balkonger:* Idag finns en balkong i järnsmide över huvudentrén mot gården åt sydväst. Om bostäder inreds i fastigheten kan denna fasad kompletteras med ytterligare två balkonger i samma stil och storlek som placeras symmetriskt på var sida om den befintliga. Det innebär att två fönster får ändras till fönsterdörrar. En

förutsättning är att det kan lösas byggnadstekniskt så att balkongerna kan förankras utan yttre anordningar.

Om bostäder inreds i bottenvåningen finns det behov av att ordna lätt tillgängliga uteplatser i anslutning till byggnaden. Men att ta upp en eller flera nya dörrar mot gården är ett ingrepp som i hög grad påverkar byggnadens karaktär och bör helst undvikas.

*Stuprör, utrymningstrappa m.fl. sekundära beslag:* Dessa delar bör på traditionellt vis målas i bakgrundens kulör, vanligen fasadkulören. Äkta linoljefärg av hög kvalitet förordas.

### ***Interiör***

De tidstypiska inredningsdetaljerna i byggnaden från 1840 och ombyggnaden 1910 är av stort värde och bör om det är möjligt bevaras.

Det viktigaste målet med detaljplanen är emellertid att uppnå att byggnaden bevaras något så när intakt i stadsmiljön. Invändigt är byggnaden i stor utsträckning förvanskad genom uppdelningen i smårum och användandet av moderna material. Sannolikt måste även en del åtgärder vidtas för att få en rimlig energihushållning i byggnaden. Om det ställs långtgående krav på att de äldre inslagen i interiören måste bevaras kan det allvarligt försvåra möjligheterna att hitta ett lämpligt användningssätt för byggnaden och därmed äventyra dess fortbestånd. Därför införs inte några planbestämmelser om bevarande av interiören.

*Interiör, målning:* Alla ursprungliga eller ålderdomliga snickerier bör målas med äkta linoljefärg av hög kvalitet, gärna bruten i ursprungliga eller autentiska kulörer.

Ursprungliga eller ålderdomliga stenarbeten, putsytor, valv etc. bör underhållas/repareras med ursprungliga material och metoder.

### ***Invändig tillgänglighet***

Hiss behöver inte anordnas i byggnaden.

### ***Scoutgården***

#### ***Användningssätt***

Avsikten är att Scoutgården ska bestå. Även denna fastighet får den allmänna användningsbestämmelsen att användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

#### ***Utvändig miljö***

Byggnadernas nuvarande utseende ska behållas. Det gäller de knuttimrade vägarna som målats med Falu rödfärg, dörrarna och fönstrens placering, utformning och färgsättning, taket med lertegeltäckning och skorstenar samt de äldre beslagen.

### ***Invändig miljö***

Det är önskvärt att bjälkarna och det gamla brädgolvet om möjligt bevaras, men några planbestämmelser som gäller interiören införs inte.

### ***Spruthuset***

#### ***Användningssätt***

Spruthuset kommer fortsättningsvis att fungera som uthus till Pedagogien. Användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

#### ***Utvändig miljö***

Byggnadens nuvarande utseende ska behållas. Det gäller de knuttimrade väggarna som målats i Falu rödfärg, åstaket med lertegel och den tjärade porten och luckan mot Östra Långgatan samt de äldre beslagen.

### ***Invändig miljö***

Några planbestämmelser som gäller interiören införs inte.

### ***Ny bebyggelse på tomten***

Om det efter arkeologiska undersökningar visar sig vara möjligt att uppföra ytterligare någon byggnad på tomten kan uthus tillåtas i nordvästra delen vid Mullgatan ungefär där det tidigare funnits en byggnad. På fastigheten kommer det troligen att finnas behov av utrymmen för sophertering, carportar eller garage.

Förr placerades uthusen ofta tätt. Om garagen i Spruthuset används till annat kan en ny byggnad placeras framför denna. Avståndet mellan byggnaderna får inte understiga 2 meter.

En ny uthusbyggnad ska ges en enkel utformning med sadeltak i 18 – 27 graders lutning, täckt med lertegel. Fasaderna ska bekläs med stående locklistpanel som målas med ljus Falu rödfärg. Vindskivor bör också målas med Falu rödfärg. Byggnaden får vara högst 3,5 meter hög.

### ***Planbestämmelser***

Skyddsbestämmelser införs i detaljplanen för den yttre miljön enligt följande:

#### ***Befintliga byggnader***

- Q Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.  
q<sub>1</sub> Särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 3 kap. 12 § PBL. Befintliga byggnader får inte rivas. Fasaderna får inte förvanskas. Underhåll av kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdelar skall utföras med traditionella material och metoder. Färgsättning skall vara lika som ursprunglig.

#### ***Nya byggnader***

- f<sub>1</sub> Fasader skall vara av stående locklistpanel som målas med Falu rödfärg. Portar skall tjäras eller svartmålas. Fönster skall vara ljusgrå.  
f<sub>2</sub> Tak skall vara sadeltak täckt med lertegel.



### 1.7.2 Friytor

Området framför Pedagogien ska hållas fritt från bebyggelse och, om bostäder inreds i byggnaden, i huvudsak användas för de boendes behov av utevistelse och lekplats.

#### **Lekplatser och strövområden**

Det finns en liten lekplats där Mullgatan och Östra Långgatan löper samman i sydöst. En upprustning av området planeras.

Det närmaste strövområdet är Karlbergsskogen och avståndet dit är ca 500 meter.

### 1.7.3 Trafik

#### **Gator och parkering**

Hastigheten i Gamla stan är begränsad till 30 km/tim. På Mullgatan är motortrafik förbjuden, utom för behörig trafik.

#### **Pedagogien**

Pedagogien kan nås både från Östra Långgatan och Mullgatan. Huvudtillfarten har varit från Östra Långgatan. Mullgatan är en smal gata, enkelriktad i östlig riktning, där det i gällande plan råder utfartsförbud. Viss in- och utfart har ändå skett sedan garagen i Spruthuset tillkom. Garagen är för närvarande uthyrda till boende i andra fastigheter.

Garagen kommer antagligen att fortsättningsvis användas för fastighetens behov. Eventuellt kan nya garage, carportar eller markparkeringsplatser anordnas väster om Spruthuset. Här ges en byggrätt för en ny uthusbyggnad. Utfartsförbudet tas bort för Pedagogiens tomtgräns mot Mullgatan.

#### **Scoutgården**

Scoutgården har haft sin tillfart från Östra Långgatan och det har funnits möjlighet att parkera någon bil i västra delen på tomten. Eftersom det troliga är att Pedagogien och Scoutgården kommer att ha olika ägare i framtiden kommer funktionerna att delas upp. Det kommer att vara möjligt att angöra Scoutgården för lastning, men parkeringen får ske på de allmänna parkeringsplatserna i närheten. Det finns några platser vid Östra Långgatan nära Nygatan och vid Karlbergsgatan. I övrigt finns allmän parkering norr om Nygatan och vid Skeppargränd.

Det är inte lämpligt att anordna någon tillfart till Scoutgården från Mullgatan och därför behålls utfartsförbudet för Scoutgårdens tomt.

#### **Gång- och cykeltrafik**

#### **Gamla stan**

På de smala gatorna i Gamla stan måste gång- och cykeltrafiken samsas med biltrafiken.

### ***Borttaget stråk för allmän gångtrafik över Pedagogiens tomt***

Mellan Mullgatan och Östra Långgatan har allmän gångtrafik tillåtits över Pedagogiens tomt genom ett s.k. x-område i gällande detaljplan. Behovet av en sådan passagemöjlighet är begränsat och eftersom den skulle innebära en stor inskränkning för en privat fastighet tas den bort.

### ***Kollektivtrafik***

Kollektivtrafiken i Köping har en knutpunkt vid Hökartorget, avstånd ca 400 meter. Avståndet till järnvägsstationen är ca 600 meter.

#### **1.7.4 Störningar och inverkan på miljön**

Bestämmelsen att byggnadernas användningssätt ska vara anpassat till kulturvärdena innebär att störande verksamhet inte är tillåten. Verksamhet som alstrar mycket trafik är inte lämplig inom fastigheterna.

Någon påverkan på miljön av annan art förväntas inte.

#### **1.7.5 Trygghet**

Enligt byggnadsnämndens antagna mål för 2006–2012 ska trygghetsaspekter belysas i varje ny detaljplan. När det gäller fysisk planering avses främst risken att drabbas av olyckor eller att råka ut för brott i form av våld mot person, stöld eller skadegörelse.

Tryggheten i Gamla stan bedöms inte avvika från hur det är i övriga delar av tätorten. Planförslaget innebär ingenting negativt i detta hänseende.

## **1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

### **1.8.1 Elförsörjning**

Fastigheterna är anslutna via servisleddningar i Östra Långgatan. Ingen ändring är aktuell.

### **1.8.2 Teleledning**

Skanova har ett befintligt nät i omgivande gator. Inga ändringar är aktuella.

### **1.8.3 Fjärrvärme**

Fjärrvärmeledning finns i Östra Långgatan. Scoutgården är ansluten till fjärrvärme (med föreberett avstick mot Pedagogien). Pedagogien har idag elvärme, men bör anslutas till fjärrvärme.

### **1.8.4 Vatten och avlopp**

#### ***Vatten och avlopp***

Vatten- och spillvattenledningar finns i Östra Långgatan. Scoutgården har idag vattenanslutning via Pedagogien men måste få en ny servis om fastigheterna ska ha olika ägare. Spillvattenanslutningen är gemensam och för den kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas.

**Dagvatten**

Spillvattenledningen i Östra Långgatan är av äldre typ och tar också emot dagvatten (kombinerad ledning).

1.8.5 Avfallshantering

**Pedagogien och Scoutgården**

Det finns utrymme för att ordna avfallshanteringen på fastigheterna.

**Övriga fastigheter längs Mullgatan**

Några fastigheter vid Mullgatan har haft tillstånd att ha sina avfallskärl uppställda på Pedagogiens tomt längs staketet mot Gåsen 9. Dessa fastigheter måste i framtiden i första hand lösa sin avfallshantering på de egna fastigheterna eller på annat sätt som kan accepteras.

**1.9 SERVICE**

1.9.1 Butiker

Fastigheterna ligger inom gångavstånd, ca 200 – 300 meter från Köpings centrum med ett brett utbud av butiker. Avståndet till Alsindibad Livs är ca 300 meter och till Hemköp ca 500 meter.

1.9.2 Skola och barnomsorg

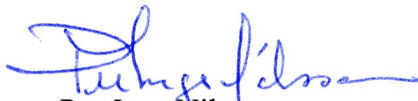
I centrum finns två förskolor, Svalan vid Sveavägen (avstånd ca 700 meter) och Domherren i Tunadal (avstånd ca 800 meter).

Avståndet till S:t Olovsskolan (år F – 5 samt fritidshem) är ca 700 meter och till Karlbergsskolan (år 6 – 9) ca 550 meter. Till gymnasieskolan Ullviskolan är avståndet ca 600 meter.


1.9.3 Hälsovård

Avståndet till vårdcentral och lasarett är ca 700 meter.

STADSARKITEKTKONTORET



Per-Inge Nilsson  
Stadsarkitekt



Christina Johansson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-12-20 § 111

Vunnit laga kraft 2011-01-14

## **2 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### 2.1.1 Förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

#### 2.1.2 Tidsplan planprocessen

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Samråd      | <i>maj 2010</i>                 |
| Utställning | <i>september – oktober 2010</i> |
| Antagande   | <i>december 2010</i>            |
| Laga kraft  |                                 |

#### 2.1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

### **2.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### 2.2.1 Fastighetsbildning

Fastigheterna Gåsen 3 och 4 ska sammanläggas till en fastighet. Gränsen mot Gåsen 5 ska justeras så avståndet mellan Pedagogien och fastighetsgränsen blir 4 meter. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

#### 2.2.2 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning ska bildas för den gemensamma avloppsledningen mellan Pedagogien och Scoutgården om fastigheterna kommer att ha olika ägare. Köpings kommun ansöker om och bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggningen i samband med försäljningen.

### **2.3 EKONOMISKA FRÅGOR**

#### 2.3.1 Investeringar

De nya fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder inom fastigheterna. Ägaren till Gåsen 5 bekostar anläggandet av sin vattenledning från förbindelsepunkt vid fastighetsgräns mot Östra Långgatan.

#### 2.3.2 Arkeologiska undersökningar

De nya fastighetsägarna bekostar de arkeologiska undersökningar som behövs vid åtgärder på fastigheterna.

#### 2.3.3 Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med antagen taxa.

#### 2.3.4 Anslutningsavgifter

Ägaren till Gåsen 5 bekostar upprättandet av ny förbindelsepunkt för vatten i enlighet med taxa för Köpings kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

## 2.4 TEKNISKA FRÅGOR

### 2.4.1 Radon

De nya fastighetsägarna bekostar de utredningar och åtgärder som är nödvändiga för att radonhalten i byggnaderna ska understiga gällande gränsvärden.

## 2.5 MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

Stadsarkitektkontoret

Tekniska kontoret

Lantmäterimyndigheten

MälarEnergi Elnät AB

Plan- och markfrågor

VA-frågor och fjärrvärme

Fastighetsbildning

Elförsörjning

STADSARKITEKTKONTORET



Per-Inge Nilsson  
Stadsarkitekt



Christina Johansson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-12-20 § 111

Vunnit laga kraft 2011-01-14