

DETALJPLAN för

DEL AV NYCKELBERGET 1:1 M FL, (Kommunens växthus)

Köpings tätort, Köpings kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kommun hade tidigare växthus m m vid Nyckelbergsvägen intill Valstaån. Verksamheten är avvecklad och byggnaderna har rivits. Området föreslås bebyggas med markbostäder (radhus, kedjehus eller villor) i 1-2 våningar längs Nyckelbergsvägen.

Syfte

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder vid Nyckelbergsvägen. Antalet lägenheter beror på vilken hustyp som väljs. Det avgörs när det blir aktuellt att bygga. Området kan rymma t ex 12-15 lägenheter i radhusform. Om man väljer att göra mindre lägenheter kan antalet öka.

Kvarteren Dolken, Svärdet och Guldnyckeln (villorna längs Nyckelbergsvägen) får moderna planbestämmelser.

Valstaån har grävts om till ursprungligt läge. För att förbättra stabiliteten i området har avschaktning av slänterna skett. Arbetena utfördes under sommaren 1996.

Utrymme för en cykelväg skapas på norra sidan av Barnhemsgatan.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte vara av sådan omfattning att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Naturmiljö

Naturmiljön i och kring ån har förändrats helt i det omgrävda partiet. Strandområdet blir emellertid mer tillgängligt för strövande.

Av de befintliga träden på växthusområdet kan en del sparas inom den del av området som blir allmänt tillgänglig mark.

Buller

Trafiken till det nya bostadskvarteret kommer att belasta Nyckelbergsvägens södra del. Antalet tillkommande trafikrörelser beräknas i genomsnitt uppgå till 4 st per lägenhet och dag. Det gör att trafiken på Nyckelbergsvägen fram till området kan beräknas öka med uppskattningsvis 50 - 60 bilar per dag. Tidigare alstrade även verksamheten vid växthuset en del trafik. Ökningen bedöms som måttlig.

PROGRAM

En ny bestämmelse i plan- och bygglagen anger att program skall upprättas för detaljplaner om det inte är onödigt.

Under 1993 genomfördes ett formellt samråd kring ett planförslag för området. Det lämnades ganska många synpunkter som har lett till omarbetningar av förslaget. Ett fåtal av fastigheterna i omgivningen har bytt ägare sedan dess. Stadsarkitektkontoret anser att det tidigare samrådsförslaget kan utgöra program för området.

Sedan 1993 har kompletterande geotekniska utredningar utförts. Ändrade förutsättningar har lett till bedömningen att bebyggelsen bör placeras längs Nyckelbergsvägen och att området vid ån bör lämnas fritt från bebyggelse. Förslaget innehåller nu hälften så många lägenheter som tidigare (om byggrätten utnyttjas maximalt).

PLANDATA**Läge**

Planområdet ligger till största delen inom Nyckelbergsområdet vid Nyckelbergsvägen. Ett mindre del av Byjorden ingår också (Barnhemsgatan väster om Valstaån). Det finns en gångbro i området som är förbindelse mellan Byjorden och Nyckelberget.

Areal

Planområdet omfattar ca 6,1 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger växthusområdet samt gatu- och parkmark. Villatomterna är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Arbetet med översiktsplan för Köpings tätort pågår.

Detaljplaner

För större delen av området gäller PL 27, fastställd den 7 maj 1946. Denna detaljplan visar ytterligare fyra villatomter i kv Dolken längs med Nyckelbergs-

vägen (som alltså aldrig blivit bebyggda). Invid Nyckelbergsvägen, i luckan mellan kvarteren, men också bakom villatomterna i kv Dolken och Svärdet 1 - 3 finns ett område för trädgårdsändamål (den typ av verksamhet som bedrevs i området tidigare).

PL 127, fastställd den 21 juli 1970 och PL 178, fastställd den 29 november 1974, berörs av ändringen vid Barnhemsgatan.

Angränsande planer är PL 16, fastställd den 10 september 1943, PL 30, fastställd den 6 december 1946, PL 61, fastställd den 15 maj 1957, PL 83, fastställd den 14 april 1961 och PL 87, fastställd den 7 maj 1962.

Fastighetsplaner

För kvarteret Dolken gäller fastighetsplan A 12, fastställd den 30 juli 1946.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1997 - 1999, som antogs av kommunfullmäktige den 24 mars 1997, anges att området kan bebyggas med 14 marklägenheter under 1998.

Beslut om ny detaljplan

Kommunstyrelsens arbetskott beslutade den 25 februari 1992, § 85, att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för växthusområdet m m inom del av Nyckelberget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 30 april 1996, § 167, att uppdra till byggnadsnämnden att ändra inriktningen på detaljplanearbetet för växthusområdet inom Nyckelberget enligt vid sammanträdet skisserade riktlinjer. Riktlinjerna innebar framför allt minskad exploatering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK

Natur och vegetation

Områdena längs Valstaån är parkområden och kommer att skötas på samma sätt som övriga åpartier. Mellan bostadskvarter och ån kommer vegetations- och naturytor att anordnas. Gångvägssystemet längs Valstaån avses kompletteras där så är möjligt med hänsyn till terrängen och bebyggelsen.

Den nya bostadsgruppen bör ordnas som ett separat kvarter. Vid gränsen till Dolken 2 görs ett smalt parksläpp för att förbättra tillgängligheten till parkytan vid ån.

Nyckelberget är ett större parkområde som i bergspartiet är ganska brant och svårframkomligt. Den del av området som ingår i detaljplanen får beteckningen *Natur* för att ange att skötseln kommer att vara mer sparsam.

Inom växthusområdet finns en del planterade träd. Några kan eventuellt sparas när området byggs ut.

Geotekniska utredningar

Statens Geotekniska Institut (SGI) gjorde 1988 en översiktlig utredning av bl a områdena längs Valstaån. Man konstaterade att där fanns lera i sådana lutningar att det skulle kunna finnas risk för skred, och rekommenderade närmare utredning av stabilitetsförhållandena i området.

VBB-Viak AB i Västerås har utrett stabiliteten och de geotekniska förhållandena i övrigt i området. Resultatet finns redovisat i följande PM och rapporter:

- 1992-06-05 Projekteringsutlåtanden (3 st rapporter) över Växthusområdet, fjärrvärmeledning längs Valstaån samt åslänt mot Barnhemsgatan och framtida GC-väg.
- 1992-08-20 PM om stabiliseringsåtgärder. Detta PM innehåller en bedömning av stabiliteten längs Valstaån.
- 1993-06-03 Barnhemsgatan Geoteknisk utredning Stabilitet
- 1993-12-20 Geoteknisk utredning Förstärkningsåtgärder för GC-väg.
- 1994-07-27 PM ang kompletterande stabilitetsberäkningar för Barnhemsgatan.
- 1994-10-10 Minnesanteckningar från möte.
- 1994-10-20 Kompletterande stabilitets-PM.
- 1995-10-30 Valstaån, flyttning av åfåra, förfrågningsunderlag.

Under 1994 gjordes kompletterande undersökningar som ledde till en viss omprövning av de resultat som tidigare redovisats. Detta framgår av rapporterna från oktober 1994.

Förbättringsåtgärder vid Valstaån

Det konstaterades att Valstaån grävt sig allt närmare Barnhemsgatan och att stabilitetsberäkningarna gav anledning till viss oro för gatan. Kommunen beslutade därför att så snart som möjligt utföra arbeten i ån för att förbättra säkerheten. Åtgärderna innebar att Valstaåns åfåra flyttades tillbaka till sitt ursprungliga läge och att erosionsskydd i form av krossad sten lades ut längs västra stranden.

VBB-Viak färdigställde under 1995 ett förfrågningsunderlag till Köpings kommun angående flyttning av Valstaåns åfåra. I samband härmed justerades även stabilitetsberäkningarna för östra sidan (växthustomten).

Arbetena utfördes under sommaren 1996.

Stabilitet

Genom omgrävningen av Valstaån har stabiliteten vid Barnhemsgatan säkrats.

När det gäller växthustomten har bebyggelsekvarterets utsträckning minskats så mycket att avstånden till kritiska gränser är betryggande. Området är i stort sett

plant och det blir sannolikt inte aktuellt att göra några större uppfyllnader kring byggnaderna. Maximalt tillåten uppfyllnad inom kvarteret begränsas till 0,5 m genom planbestämmelse.

Grundförhållanden

Grundförhållandena på växthusområdet redovisas i rapporten 1992-06-05 (följande är citat ur utredningen):

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 m. Marken vid Nyckelbergsvägen ligger på nivån +4,5 m.

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

Grundläggning

Förslag till grundläggning finns redovisade i rapporten 1992-06-05 (följande är citat ur utredningen):

Grundläggning av byggnader inom området föeslås 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 m fyllning uppgå till storleksordningen max ca 20 cm.

Ytterligare geotekniska utredningar

Ytterligare geotekniska utredningar eller bedömningar kan komma att erfordras när förslag till bebyggelse och höjdsättning av området föreligger.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kv Dolken, Svärdet och Guldnyckeln, befintlig bebyggelse

Kvarteren längs södra delen av Nyckelbergsvägen är bebyggda med villor, envåningshus på den västra sidan och tvåvåningshus på östra. De har som regel källare och är därför ganska höga. Karaktäristiskt för området är Nyckelbergsvägens kraftiga båge, där husen placerats i inre förgårdslinjen, På västra sidan har den lagts den 6 m från gatan men på den östra hela 15 m.

För att bibehålla karaktären i området är det viktigt att raden inte bryts genom att hus placeras på annat avstånd från gatan. En särskild planbestämmelse reglerar detta. Byggrätt redovisas för de större utbyggnader som under åren gjorts på några av de äldre husen. Smärre utbyggnader på framsidan, t ex för att förbättra förhållandena vid entrén, kan tillåtas om de inte dominerar fasaden. Inredande av lokaler för kontor eller hantverk, maximalt 50 m², tillåts också.

Restriktionerna i den nu gällande planen är onödigt hårda när det gäller byggrätten på baksidan samt för komplementbyggnader (uthus, garage och liknande). Sådana byggnader kommer att tillåtas på större del av tomten än vad som är fallet idag.

På villatomterna bör anordnas 2 bilplatser per lägenhet. Detta krav skall vara uppfyllt om man gör bygglovpliktiga förändringar av byggnad eller tomt.

I detaljplanen införs också bestämmelser om viss bygglovbefrielse, se nedan.

Nya bostäder på växthusområdet

Den detaljplan som nu gäller visar ytterligare fyra villatomter längs med Nyckelbergsvägen i kv Dolken. Där finns också ett område för trädgårdsändamål (den typ av verksamhet som tidigare bedrevs i området). Detta område sträckte sig även bakom tomterna i kv Dolken och Svärdet.

Växthustomten kan bebyggas med 5 - 15 lägenheter i 1 - 2 plan. Huvudbyggnaderna skall placeras 6 m från gatan i inre förgårdslinjen. Den tillåtna bruttoarean sätts till 2 000 m² BTA, garage och förråd oräknade. Vind får inte inredas. Källare kan heller inte byggas i området. Om kvarteret bebyggs med villor blir exploateringsgraden betydligt lägre. Slutlig utformning och placering av bebyggelsen kommer att bestämmas i byggskedet. Upplåtelseformen är heller inte beslutad. Det kan bli fråga om hus till försäljning likaväl som hyres- eller bostadsrätter. Någon byggherre är inte utsedd.

Gemensamma parkeringsytor skall ordnas inom kvarteret. Nyckelbergsvägen används bl a som skolväg. Backande bilar kan utgöra en trafikfara. Endast vid traditionell villabebyggelse kan utfart från varje tomt direkt mot gatan tillåtas.

Behovet av parkeringsplatser skall vid grupphusbebyggelse beräknas till 1,5 plats per lägenhet.

Inom tomten skall lekplats och andra friytor ordnas för de boende. Det närmaste större parkområdet med lekplats är Nyckelberget. Elbelyst motionsspår finns i Johannisdalsskogen.

VATTENOMRÅDE

Valstaån anges i detaljplaneförslaget som öppet vattenområde, dvs det får inte överbyggas med annat än mindre bryggor eller liknande.

SERVICE

Avståndet till Köpings centrum är ca 1 km.

Butiker

De närmaste dagligvarubutikerna med fullt sortiment är Big Inn och Prix. Gångavståndet är ca 700 m, men avståndet med bil är längre. Det finns också servicebutiker vid Odensvivägen och vid Scheeletorget.

Barnomsorg

Det närmaste daghemmet är Ärlan (1 avd) vid Mariebergsgatan, gångavstånd ca 500 m. Fritidshem finns i Nyckelpigan vid Torsgatan, dit avståndet också är ca 500 m.

Skolor

Nyckelbergsskolan, ca 300 m åt norr, är en låg- och mellanstadieskola. Högstadium finns i Scheeleskolan på andra sidan Valstaån, avstånd ca 200 m. Till gymnasiet i Ullviskolan är det ca 2 km.

Hälsovård

Vårdcentral finns vid Byjordsgatan.

TILLGÄNGLIGHET

Området är i stort sett plant och det är inga svårigheter att göra det lätt tillgängligt för rörelsehindrade.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikmatning

Trafikmatningen till det nya området måste ske via den södra delen av Nyckelbergsvägen, som är en relativt lång gata med tomtutfarter längs hela sträckan. Växthusverksamheten alstrade på sin tid en viss trafik med personbilar och andra typer av fordon. När växthustomten bebyggs med bostäder blir det en viss trafikökning jämfört med dagens situation, men omfattningen bedöms inte vara så stor att det innebär problem.

Tomtutfarter kan emellertid inte tillåtas från varje tomt om man bygger tätare än vanliga villor. Gemensamma parkeringsområden måste anordnas.

Nyckelbergsvägen är sedan 1980 avstängd för genomfartstrafik. Samrådsförslaget innehöll en formell reglering av avstängningen. Bedömningen är emellertid att trafikförhållandena kring Nyckelbergsskolan behöver studeras ytterligare. Därför utgår vändplanen ur planförslaget. Ev reglering kring skolan får ske i ett sammanhang. Tills vidare kommer trafiken i området att fungera på samma sätt som idag.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbron över Valstaån utgör en smidig förbindelse mellan Byjorden och Nyckelberget. Gång- och cykelvägen längs Barnhemsgatan avses byggas ut till Ågårdsgatan, vilket kommer att ge en säkrare förbindelse in mot Centrum.

Där gång- och cykelvägen ansluter till Nyckelbergsvägen går den alldeles intill tomtgränsen till Svärdet 1. Siktförhållandena blir bättre om gång- och cykelvägen flyttas någon meter åt söder.

Det kan också bli aktuellt att bygga ut gångvägarna i parkstråket upp till Ringvägen i framtiden.

Parkering

De parkeringskrav som ställs på bostadstomterna redovisas under rubriken Bebyggelseområden. Någon allmän parkeringsplats finns inte i området.

Kollektivtrafik

Stadsbusstrafiken trafikerar Mariebergsgatan och Barnhemsgatan - Lötgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Bebyggelseformen avgör hur anslutningen till det allmänna vatten- och avloppsnätet skall utformas. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar i Nyckelbergsvägen. Avledande av regn- och dräneringsvatten kan ske med gemensam dagvattenledning till befintlig allmän dagvattenledning i Nyckelbergsvägen i bebyggelseområdets nordöstra del eller via ny allmän dagvattenledning inom parkområdet väster om bebyggelseområdet.

Söder om gång- och cykelbron korsas Valstaån av stora avloppsledningar som har förbindelse med avloppspumpstationen vid Barnhemsgatan.

Värmeförsörjning

Det nya bostadsområdet skall anslutas till fjärrvärme.

Elförsörjning

Området kan troligen elförsörjs via befintliga transformatorstationer, men det kan också bli aktuellt att uppföra en liten sk satellitstation. Den får i så fall placeras i grönområdet intill gångvägen.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen skall planeras så att källsortering av avfallet kan ske. Inom gruppen bör ett eller två centrala soprum uppföras. Möjlighet till kompostering bör också finnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Fastighetsplan

Den gällande fastighetsplanen A 12 skall upphävas.

BYGGLOVBEFRIELSE

Allmänt

Detaljplanen innehåller bestämmelser som medger att vissa byggnadsåtgärder som normalt är bygglovpliktiga får utföras utan bygglov. Bestämmelserna är olika för villorna och för den nya tomten. Den tätare bebyggelsen i ett gruppbyggt område gör att större hänsyn måste tas till grannarna.

För byggande närmare tomtragrens än 4,5 meter (oavsett åtgärd) skall vara bygglovbefriat krävs grannens skriftliga medgivande. Annars skall bygglov sökas. Även om åtgärderna är befriade från bygglov kan byggnmälan komma att krävas enligt 9 kap 2 § plan- och bygglagen.

Kv Dolken, Svärdet och Guldnyckeln

Med tanke på grundförhållandena i området bedöms det inte lämpligt att bygglovbefria tillbyggnader av bostadshusen.

De åtgärder som bygglovbefrias är mindre tillbyggnad av friliggande komplementbyggnad, uppförande av carport, samt uppförande av plank och skärmtak som är något större än vad som generellt är tillåtet. De närmare detaljerna framgår av planbestämmelserna.

Växthustomten

Inom växthustomten bygglovbefrias uppförande av plank och skärmtak. De närmare villkoren framgår av planbestämmelserna.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt

DETALJPLAN för

DEL AV NYCKELBERGET 1:1 M FL, (Kommunens växthus)

Köpings tätort, Köpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Första samråd (program)	<i>febr 1993</i>
Samråd	<i>nov 1996</i>
Utställning	<i>maj 1997</i>
Antagande	<i>sept 1997</i>

Det är osäkert när det kan bli möjligt att bebygga växthusområdet med bostäder. Det är heller inte klarlagt när gång- och cykelvägen längs Barnhemsgatan kan byggas.

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.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall tecknas mellan Köpings kommun som markägare och den som skall exploatera det nya bostadskvarteret.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Köpings kommun svarar för att erforderlig fastighetsbildning sker i samband med försäljning av marken för bostadsändamål.

Tomten för markbostäder är 6 576 m².

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer sannolikt att erfordras för gemensamma parkerings- och grönytor, garage, carportar och sopotrymmen. Det går inte att redan nu ange vilka delar av tomten som skall användas för olika ändamål utan inrättandet av gemensamhetsanläggningen får prövas vid fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Investeringar

Beroende på bebyggelsetyp kan anläggande av allmän dagvattenledning erfordras i parkområdet väster om bebyggelsen. Kostnaden har beräknats till 250 000 kronor i 1996 års kostnadsläge.

Iordningsställande av parkområdet och gång- och cykelvägsförändringen beräknas kosta ca 400 000 kr i 1996 års kostnadsläge.

Planavgift

Planavgift vid bygglov skall erläggas enligt taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Förslag till grundläggning och höjdsättning inom området bör utföras i samråd med geoteknisk expertis. Byggherren har ansvaret för detta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

Stadsarkitektkontoret	Bygglov Planfrågor Exploateringsavtal
Tekniska kontoret	Fjärrvärme Parkanläggningar Stabilitetsförbättrande åtgärder VA-frågor
Lantmäteriet	Fastighetsrättsliga frågor
Västra Mälardalens Kraft AB (VMK)	Elförsörjning
Västra Mälardalens Renhållnings AB (VMR)	Avfallshantering
Statens Geotekniska Institut (SGI)	Geoteknisk granskning
VBB-Viak AB	Geoteknisk utredning

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

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt