



**KÖPINGS KOMMUN**  
Stadsarkitektkontoret

## **PL 377**

Detaljplan för

### **DEL AV KV. FYLGIA OCH GAUTIOD M.M. (småhus vid Västra Långgatan)**

Köpings tätort, Köpings kommun



*Flygbild över kv. Fylgia m.m. juni 2004.*

*Foto Bergslagsbild AB.*

## **ANTAGANDEHANDLING 2008-05-05**

Laga kraft 2008-11-24

## 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
1.4	PLANDATA.....	4
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR .....	7
1.7	FÖRÄNDRINGAR .....	11
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR.....	15
1.9	SERVICE .....	16
1.10	ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.....	17
<b>2</b>	<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>18</b>
2.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	18
2.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	18
2.3	EKONOMISKA FRÅGOR .....	19
2.4	TEKNISKA FRÅGOR .....	19
2.5	MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE .....	19

## 1 PLANBESKRIVNING

### 1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva om det är möjligt att uppföra en grupp med ca 20 st. friliggande enbostadshus på det obebyggda området vid Västra Långgatan som utgörs av en del av kv. Fylgia samt fastigheterna Gautiod 12 och 13 samt uppföra en handels- eller kontorsfastighet i västra delen av kv. Fylgia vid Nygatan – Järnvägsgatan.

### 1.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

### 1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

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

#### 1.3.1 Planprogram

Enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL) ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Kvarteret Fylgia och fastigheterna Gautiod 12 och 13 är utpekade som ett bebyggelseområde i kommunens antagna översiktsplan och omfattas i sin helhet av gällande detaljplaner för bostadsändamål och parkering. Kommunens avsikter med området är väl kända genom olika förslag till exploatering med bostäder, kontor och handel som diskuterats under många år men inte kommit till genomförande. Ett program bedöms mot denna bakgrund som onödigt och kan därför undvaras.

Inom kvarteret ska mark planläggas för nya bostäder och kontor/handel. Det finns för närvarande inte något färdigt projekt för etablering av en kontorsverksamhet eller liknande inom området.

#### 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 erfordras därför inte.

#### **Motivering**

En begränsad grupp bostäder planeras inom området. Den största påverkan på omgivningen sker genom trafiken som området alstrar. Området kommer att

trafikmatas via Nygatan – Västra Långgatan samt genom en tillfart via Åsgränd. Trafiktillskottet är litet.

Området för kontor eller handelsverksamhet i hörnet av Nygatan – Järnvägsgatan kommer att trafikmatas från Järnvägsgatan. Där finns inga bostäder eller annan känslig verksamhet i närheten.

Sammanfattning av behovsbedömningen:

- Planförslaget bedöms inte beröra områden av riksintresse eller skyddade natur- och kulturområden. Marken i övrigt bedöms inte vara känslig för förändringar eller innehålla ämnen som kan störa tänkt verksamhet.
- Miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas.
- I omgivningen finns inga särskilt störningskänsliga verksamheter.
- Planförslagets omgivningspåverkan utgörs av ett begränsat lokalt tillskott av biltrafik.

#### ***Byggnadsnämndens bedömning***

Byggnadsnämnden beslutade den 19 december 2007 att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte erfordras.

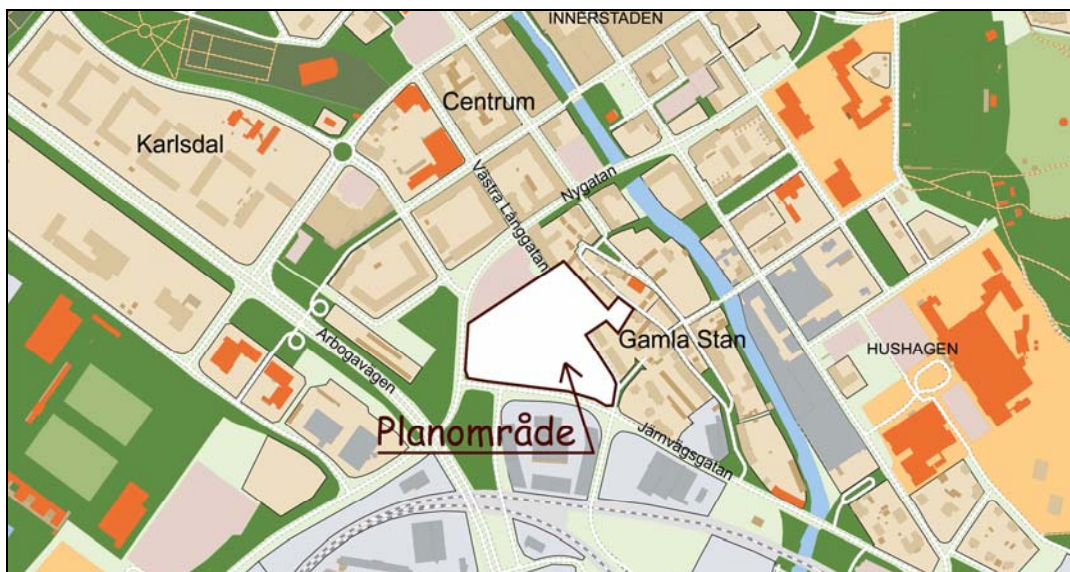
#### ***Länsstyrelsens bedömning***

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat den 3 mars 2008 meddelat att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om detaljplanen inte innebär sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken eller 5 kap. 18 § plan- och bygglagen och att en miljöbedömning enligt 5 kap. 18 § PBL med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

## **1.4 PLANDATA**

### **1.4.1 Läge och areal**

***Karta som visar planområdets läge i tätorten.***



### 1.4.2 Markägoförhållanden

Marken som ska bebyggas ägs i huvudsak av NCC AB (fastigheterna Innerstaden 1:35 och 1:38 samt Gautiod 12 och 13). Köpings kommun äger några mindre fastigheter (Fylgia 2 samt Innerstaden 1:33, 1:34 och 1:36).

Fastighetsbildningen är inte i överensstämmelse med gällande plan eller den faktiska markanvändningen. En överenskommelse finns sedan gammalt mellan Köpings kommun och NCC om principerna för en reglering av marken. Den har inte genomförts i avvaktan på ny planläggning av kvarteret. Detta innebär att nuvarande markägoförhållanden inte har varit styrande för planens avgränsning eller utformning.



Karta över kommunägd mark (markerad med grönt). Mark upplåten med tomträtt har brun färg. Övrig mark är i privat ägo.

## 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 det detaljplanlagda området i tätorten som anges som bebyggelseområde utan närmare angivande av innehållet.

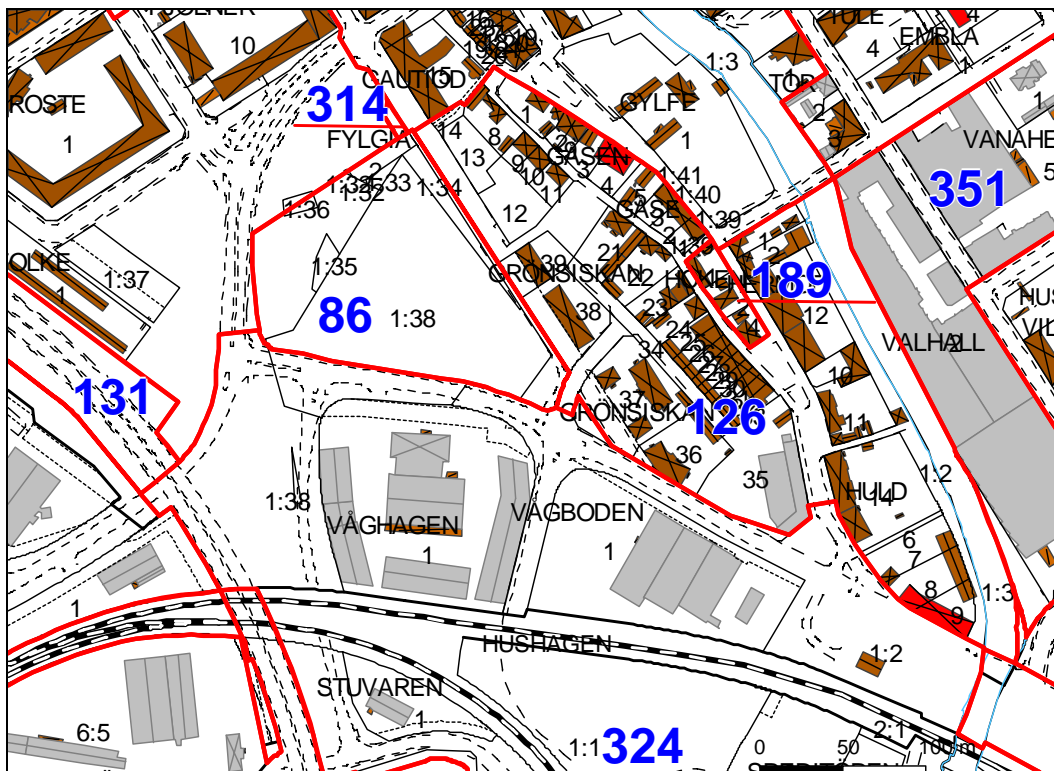
### 1.5.2 Detaljplan

För området gäller PL 86, fastställd av länsstyrelsen den 20 december 1960 och PL 126, fastställd den 21 juli 1969.

Kvarteret Fylgia ingick även i PL 126 med en byggrätt för bostäder. På grund av ett formellt fel i planbestämmelserna undantogs kvarteret från fastställelse. Resultatet blev att den tidigare byggrätten enligt PL 86 har fortsatt att gälla.

Därför finns ingen anpassning till gällande fastighetsförhållanden. Fastigheterna Gautiod 12 och 13 är enligt PL 126 avsedda för en parkeringsanläggning i två plan till de bostäder som skulle byggas i kv. Fylgia.

Angränsande planer är PL 130, fastställd av Kungl. Maj:t den 26 augusti 1971 samt PL 314, som vann laga kraft den 22 april 1993 och PL 324, som vann laga kraft den 16 juli 1999.



Gällande planer.

### 1.5.3 Fastighetsplan

För ett mindre område inom kv. Fylgia vid Västra Långgatan (Fylgia 2 samt delar av Innerstaden 1: 32, 1:33, 1:34 och 1:38) gäller en äldre fastighetsplan (tomtindelning) AÅ 39, fastställd av länsstyrelsen 1907-09-28.

### 1.5.4 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 27 november 2007 att uppdraga till byggnadsnämnden att ändra gällande detaljplaner för del av kvarteret Fylgia samt Gautiod 12 och 13 samt att uppdraga till byggnadsnämnden att i detaljplanen även pröva förutsättningarna för att anlägga parkeringsplatser längs med Mullgatan, del av Innerstaden 1:2.

Byggnadsnämnden beslutade den 19 januari 2007 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra gällande detaljplan för del av kv. Fylgia och Gautiod samt att pröva förutsättningarna för att anlägga parkeringsplatser längs med Mullgatan, på del av fastigheten Innerstaden 1:2.

Byggnadsnämnden beslutade också att när förslag till detaljplan för del av kv. Fylgia och Gautiod m.m. färdigställts, skicka ut det till berörda sakägare, myndigheter m.fl. och att bereda möjlighet för övriga att framföra synpunkter på förslaget.

## 1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

### 1.6.1 Natur och vegetation, gator och tidigare bebyggelse

#### **Område vid Mullgatan (del av Innerstaden 1:2) "Rektorns trädgård"**

Området ligger på Köpingsåsen mitt emot Pedagogien – kommunens äldsta skolhus som uppfördes i slutet av 1830-talet – och är ett grönområde utan bebyggelse. Det utgjorde gården nr 69 enligt den nyare gårdsnumreringen från 1782. (Indelningen i namnsatta kvarter och tomter skedde först efter tillkomsten av 1890 års stadsplan.) Före 1782 hette gården nr 214 (men den låg mellan gårdarna 186 och 193). Enligt stadshistorikern Oskar Björnånger var området obebyggt och använt som allmänning 1836 då staden godkände att rektorn skulle få använda området som trädgård. Björnånger anger också att gården var bebyggd på 1740-talet. (*Oskar Björnånger Köping – stad från tidig medeltid och fyrtusenårig kulturbygd, utgiven 1974.*) Området kan ha varit bebyggt eller använt för annat ändamål på medeltiden.

Området sluttar åt sydväst från Mullgatan, flackt närmast gatan och därefter brantare. En bit ned i slänten finns äldre stödmurar eller byggnadsrester i sten. De stora almar som fanns inom området drabbades av almsjukan och har tagits ned.

#### **Gautiod 12 och 13**

Fastigheterna Gautiod 12 och 13 ligger nedanför det högre parti av Köpingsåsen som hörde till det medeltida stadsområdet. Höjdskillnaden mellan Mullgatan och Västra Långgatan varierar mellan ca 4–5 meter och den tas i huvudsak upp i en brant sluttning väster om tomterna Gautiod 8 – 11. Det finns ingenting som tyder på att området nedanför sluttningen varit bebyggt tidigare än slutet av 1800-talet.

Västra Långgatan fick sin nuvarande sträckning sedan den nya stadsplanen upprättats efter branden 1889. I stadsplanen eftersträvades en kvartersindelning med ett mer regelbundet rutnät. Den gata uppe på åsen som nu heter Mullgatan var tidigare en del av den gamla Västra Långgatan. Det finns uppgifter om att Mullgatan vid kv. Gautiod inte ingick i det medeltida gatunätet utan anlades först på 1550-talet och då över en gillestomt och en medeltida kyrkogård (rapporten *Medeltidsstaden 11; Köping, sid 24; utgiven av RAÄ o SHM 1979* samt *Oskar Björnånger Köping – från forntid till nutid, sid 25-26; utgiven 1989*). Björnånger anger också att åsen schaktades ned ca 1 meter när gatan byggdes. Ett stort antal skelett hittades i samband med schaktningsarbeten för fastigheterna Gautiod 9-11.



*Västra Långgatan från väster; kolorerat vykort ca 1900.*

Fastigheten Gautiod 13 bebyggdes 1910 med ett stort putsat flerbostadshus i två våningar och en trevåningsdel i mitten. Huset hade en låg källare med jordgolv. Byggnaden hade sannolikt bristfällig grundläggning eftersom den hade stora sättningsskador vid rivningen 1966 och i folkmun kallades för "Lutande huset". Andra byggnader finns markerade på tomtindelningsskarta från 1907, men de saknas på stadskarta från 1879. Av äldre foton att döma rör det sig om enklare bostadshus i trä med tillhörande uthus. Några gårdsnummer har inte kunnat hänföras till detta område. Byggnaderna kan ha tillkommit efter branden 1889 när behovet av bostäder var stort.

På Gautiod 12 fanns ett litet bostadshus med tillhörande uthus och trädgård. Även denna gård uppfördes troligen i slutet av 1800-talet.

När alla byggnader på Gautiod 12 och 13 rivits 1966 lämnades tomterna utan särskild skötsel. En del massor från rivningarna har lämnats kvar som fyllning. Det finns några stora träd i området, men på grund av ålder och skador är det svårt att bevara dem. De flesta är almar och sannolikt angripna av almsjukan. I södra delen av Gautiod 12 står ett par lönnar en bit in i kvarteret som förefaller att vara friska, men de är omfångsrika och svåra att ha kvar om kvarteret bebyggs.

#### **Kv. Fylgia**

På området i hörnet Nygatan – Västra Långgatan, där kommunens parkering ligger, stod tidigare ett putsat tvåvånings flerbostadshus med tillhörande uthus, uppfört 1903 (senare tillbyggt och rivet i början av 70-talet). Längs med Västra Långgatan har det funnits en repslagarbana.





*Kv. Fylgia; flygfoto från 1947 (Hummelbäcken syns diagonalt i bilden).*

Resterande del av kvarteret Fylgia har aldrig varit bebyggt. Marken har troligen utgjort skålgårdar dvs. odlingsmark som hörde till gårdarna i staden. Området genomkorsades av Hummelbäcken som avvattnade de västra delarna av staden och hade sitt utlopp i Inre hamnen. Bäckens sträckning syns tydligt på flygbilden. På medeltiden var den en bäck med kraftigt flöde, som eventuellt utgjorde stadens gräns åt sydväst. Beroende på landhöjningen minskade flödet. Hummelbäcken lades igen i slutet av sextioalet och ersattes med en dagvattenkulvert i Järnvägsgatan.

Kv. Fylgia kallas också för ”cirkustomten”. På 1950- och 60-talet fick resande cirkusar och Knäppupprevyn resa sina tält här. Senare flyttades sådana verksamheter till Kristinelundsparkeringen. Kv. Fylgia har länge varit ett område där ogräset frodats och vars skötsel många Köpingsbor klagat på. Under årens lopp har lövslyn vuxit till stora träd. Bland träden finns även några ädla lövträd, bl.a. ett par ekar.

### 1.6.2 Fornlämningar

Ett fornlämningsområde (fornlämning nr 148:1 – det äldre stadsområdet) har avgränsats för Köpings stad. Den del av kv. Gautiod som består av gårdarna uppe vid Mullgatan ingår i området. Bakom dessa gårdar sluttar åsen ganska brant mot sydväst. Planområdet, både delen i kv. Gautiod och hela kv. Fylgia ligger på en väsentligt lägre nivå, mellan ca 1–3 meter över havet i kommunens höjdsystem, RH00.

Gränsen för fornlämningsområdet har av Riksantikvarieämbetet markerats i den sydvästra gränsen för gårdarna vid Mullgatan, Gautiod 8–11.

### **Arkeologisk förundersökning**

Länsstyrelsen har den 7 maj 2008 beslutat att en arkeologisk förundersökning ska genomföras inom kv. Gautiod. Förundersökningen har genomförts av Stiftelsen Kulturmiljövård Mälardalen (KM) i början av juni 2008.

### 1.6.3 Geotekniska förutsättningar

I stadsarkitektkontorets arkiv finns två äldre grundundersökningar. Den ena, som är daterad den 23 januari 1967, utfördes av HSB:s Riksförbund och omfattar större delen av området, utom kommunens parkering. Den andra undersökningen, daterad den 14 november 1988 utfördes av VIAK AB, Västerås och omfattar två borrhål på kvartersmarken strax norr om korsningen Järnvägsgatan – Nygatan.

Grundundersökningarna har visat att området som består av ängs- och tomtmark är beläget på den sydvästra sluttningen av en grusås med nordvästlig till sydostlig sträckning. Markytan är relativt plan och faller endast svagt mot sydost. Grusåsen är övertäckt med lera.

Den naturliga jorden består av genomsnittligt ca 20 meter lera som avsatts på i allmänhet mäktiga lager friktionsmaterial på berg. Leran är lös till halvfast under 1 till 2 meter fyllning, matjord och torrskorpelera. Leran är sättningsbenägen. En lastökning med  $1 \text{ t/m}^2$ , orsakad av exempelvis fyllning beräknas ge sättningar på mellan 10 till 30 cm.

Grundläggning av byggnader föreslås ske med stödpålar.

#### **Fortsatta undersökningar**

Det är längesedan de geotekniska undersökningarna gjordes och förändringar kan ha skett t.ex. när det gäller grundvattenförhållandena i området. De rekommendationer som lämnas angående lämpligt grundläggningssätt kan vara föråldrade.

De geotekniska undersökningarna bör kompletteras. Senast i samband med bygglovansökan bör en noggrann markplanering göras så att olämpliga uppfyllnader inte sker.

#### **Radon**

Risken för radon bedöms vara liten med tanke på undergrundens beskaffenhet med tjocka lerlager. Moderna byggnader brukar klassas som radonsäkra.

#### **1.6.4 Förorenad mark**

Risken för att marken är förorenad bedöms vara liten. Det är ingenting som tyder på att det längre tillbaks har förekommit verksamhet som medfört föroreningar.

Under de senaste åren har en återvinningsstation för insamling av förpackningar funnits i området utan att några åtgärder har vidtagits för att iordningsställa marken för ändamålet. Ett antal containrar står fritt uppställda på grusytan. Ibland har även olika typer av jordmassor och asfalt lagrats här. Om marken förorenats t.ex. genom att någon maskin läckt olja bör det kunna omhändertas i byggskedet. Några förberedande undersökningar bedöms inte vara nödvändiga.

#### **1.6.5 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

##### ***Inom planområdet***

Inom planområdet finns det idag ingen bebyggelse. I anslutning till området finns några byggnader som är äldre och har ett kulturhistoriskt värde.

##### ***Gränsande till planområdet***

##### ***Gautiod 8, Mullgatan 2***

Ett envånings bostadshus i trä, där den södra delen, som kan vara från början av 1800-talet eller äldre, uppförts ovanpå vad som förmodats vara Sankt Olovgillet's senmedeltida gilleslokaler. (Även andra teorier har framförts under åren.) Längan i norr byggdes samman med den södra delen omkring 1875.

***Gautiod 15 (F d Elverket), Västra Långgatan 13, Nygatan 6***

Byggnadens äldsta del, det ursprungliga elverket som uppfördes 1899, är mitt-delen av nuvarande byggnad mot Västra Långgatan. Arkitekten antas vara Ernst Stenhammar, men det finns inte några signerade ritningar i byggnadsnämndens arkiv. Delen mot Nygatan byggdes till 1907 och den funktisinspirerade delen längst i söder uppfördes 1944 efter ritningar av stadsarkitekten Nils Hansson. Byggnaden inrymmer nu butiker och kontor och dess yttre har förändrats en del.

På fastigheten finns också ett äldre bostadshus i trä vid Mullgatan, den s k Dandernellska gården som är uppförd före 1875. Stadsbranden 1889 hejdades alldeles intill gården. Gårdens ägare i slutet av 1800-talet var sejlaren (repslagaren) Per Alfred Dandernell. Han anges som grundaren till Köpings Museum, som tillkom efter ett stadsfullmäktigebeslut 1887. Bostadshuset är kraftigt ombyggt.

***Grönsiskan 21, Mullgatan 10***

Bostadsfastighet som byggdes 1882 efter ritningar av stadsingenjören E. F. Hultgren (ett av de två hus i Köping som återstår av hans produktion). Den norra delen uppfördes troligen ovanpå en senmedeltida källare. På baksidan finns en veranda i trä, som ritats av Theodor Dahl.

***Grönsiskan 39, Åsgränd 5***

Tvåvånings bostadshus med valmat tak uppfört som pensionärshem men numera innehållande vanliga hyreslägenheter (bygglov 1942). Fastigheten ägs av Köpings Bostads AB. Fasaden är numera plåtklädd. Parkering för fastigheten har iordningsställts på det gamla gatuområdet.

Enligt gällande detaljplan skulle fastigheten tillföras ett 7,5 meter brett område av parkmarken bakom. Någon utökning av fastigheten är dock inte aktuell och området ändras till parkmark.

***Grönsiskan 38, Åsgränd 3***

HSB-föreningen Göta var Köpings första (bygglov 1934). Byggnaden är en tvåvåningsbyggnad med valmat tak och fasadklädsel av gula fasadskivor. Även här har nya parkeringsplatser byggts på gatuområdet.

## **1.7 FÖRÄNDRINGAR**

### **1.7.1 Bostäder**

I kv. Fylgia och Gautiod planeras en grupp med friliggande enbostadshus, sammanlagt 20 st. Tomterna som ska försälas i kv. Fylgia kommer att vara delaktiga i ett gemensamt ägt område med gemensamma anordningar som gata, vändplan, lekplats, miljöhus m.m. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen och marken ska en samfällighetsförening bildas.

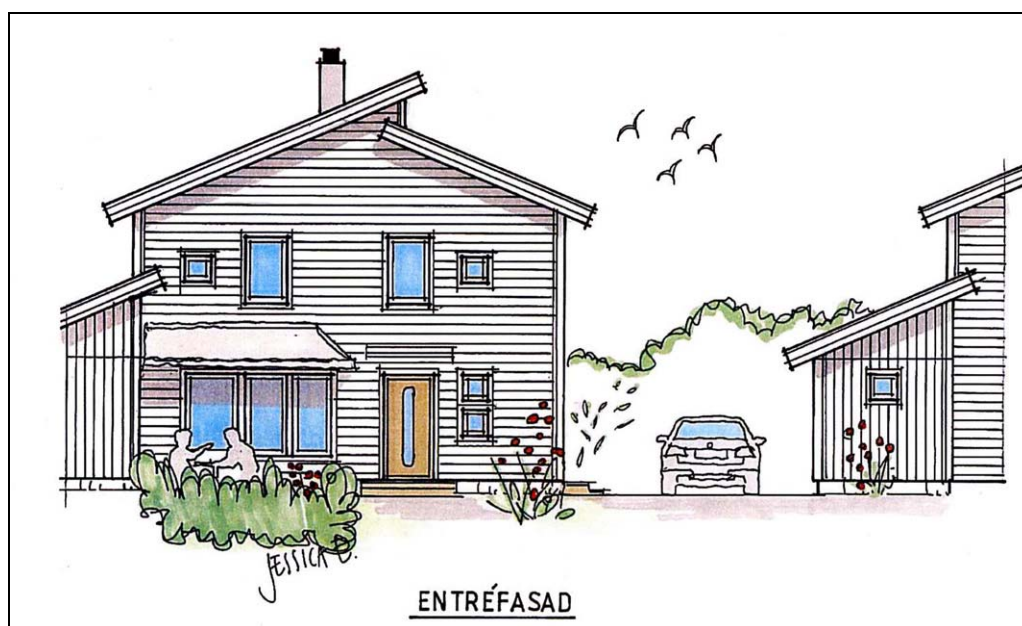
I kv. Fylgia placeras fastigheterna i två rader längs en interngata som ansluts till Västra Långgatan söder om den befintliga transformatorstationen och avslutas med en vändplan i den södra delen av kvarteret. Det är mycket viktigt att bebyggelsen längs södra sidan av Västra Långgatan kommer att uppfattas som ett avgränsat gaturum med en stadslig miljö. Husen ska därför vara i 2 våningar och förläggas i linje nära gatan. Plank kan användas för att öka rumsbildningen.

I den inre raden kan husen ha antingen en eller två våningar. De två husen längst i söder bör uppföras i en våning eftersom de husen är mest utsatta för buller från Järnvägsgatan och Arbogavägen.

Parkering sker på de enskilda tomterna. Till varje hus planeras en carport.

Mot kommunens parkering i norra delen av kv. Fylgia och mot det blivande verksamhetsområdet ska det finnas skyddszoner inom bostadskvarteret.

I kv. Gautiod på norra sidan av Västra Långgatan kan 4 st. hus uppföras. De bör också uppföras i två våningar med tanke på omgivande bebyggelse. Byggnaderna längs Mullgatan ligger så mycket högre att deras utsikt inte hindras av de nya husen.



Förslag till enfamiljshus. Ritning Trivselhus.

### **Byggnadernas utformning**

Enligt de skisser som hittills presenterats avses byggnaderna utföras med träfasader. Området hör inte samman med Gamla stans trästadsbebyggelse utan snarare med stenstaden varför andra fasadmaterial också kan tänkas. Därför införs inte några bestämmelser om särskilt fasad- eller takmaterial i detaljplanen.

### **Byggnade i tomtgräns**

Illustrationen visar huvudbyggnader och uthus som förlagts i tomtgräns. Det innebär att grundläggning med dränering, takutsprång m.m. kommer in på grannens tomt. Skydd för snöras måste monteras på takfall som vetter mot granne. Fasadunderhållet på den fasaden måste ske från grannens tomt.

### **1.7.2 Verksamhetsområde**

Den del som återstår av kv. Fylgia i hörnet Nygatan – Järnvägsgatan reserveras för någon form av kommersiella lokaler, t.ex. kontor eller handel. Infarten ska ske från Järnvägsgatan. Inom området får verksamhet inte vara störande eller bedrivas utomhus.

### 1.7.3 Friytor

#### ***Kv. Gautiod***

I kv. Gautiod bakom fastigheten Grönsiskan 39 finns ett parkområde som kan fungera som lekplats och pulkabacke. För närvarande finns inga lekanordningar inom området.

#### ***Kv. Fylgia***

En lekplats ska anordnas inom samfällighetens område.

### 1.7.4 Trafik

#### ***Gator och parkering***

Det trafiktillskott det är fråga om beräknas till ca 100 – 200 trafikrörelser per dygn. Nygatan vid kv. Fylgia trafikeras idag av ca 7 500 fordon/årsmedeldygn.

Järnvägsgatan trafikeras med ca 5 100 fordon/åmd och Arbogavägen med 9 300 fordon/åmd.

Huvuddelen av trafiken till det nya området beräknas ske från norr via Västra Långgatan. I den gällande detaljplan är Västra Långgatan kortad till en längd av ca 60 meter från Nygatan. Enligt tidigare beslut skulle gatan avslutas med en vändplan men i samband med att dåvarande VMK AB, numera Mälarenergi AB, uppförde sin nya nätstation som ersättning för anläggningarna i gamla elverket under sommaren 1993, togs möjligheten att anordna en vändplan i detta läge bort.

Det som tidigare var gatemark vid Gautiod 12 och 13 ändrades i PL 126 till område för tillfart och parkering. Västra Långgatan föreslås nu åter bli allmän gata och avslutas med en vändplan vid Grönsiskan 39. Vändplanens mått innebär att större fordon kommer att få backa vid vändning.

Verksamhetsområdet i hörnet av Nygatan och Järnvägsgatan ska ha infart från Järnvägsgatan.

#### ***Utformning av Västra Långgatan***

Västra Långgatan kommer även fortsättningsvis att vara en förhållandevis bred gata. Det är inte aktuellt att öka ut kvartersmarken över gatuutrymmet med tanke på den mängd ledningar som finns i gatan.

Det finns dock plats att anordna några gatuparkeringar på gatans södra sida. Tankar finns också på trädplantering längs gatan, vilket får studeras i samråd med Mälarenergi Elnät.

#### ***Trafikmatning och parkering för de nya bostäderna***

Bostäderna inom kv. Fylgia nås via en interngata som ingår i den blivande gemensamhetsanläggningen. Gatan avslutas med en vändplan i söder. Det finns också möjlighet till infart/utfart mot Åsgränd över gång- och cykelvägen. Trafiken bedöms bli så begränsad att utfart kan tillåtas, även om avståndet till Järnvägsgatan är litet.

Bostäderna i kv. Gautiod trafikmatas från Västra Långgatan. Gångbanan utanför fastigheterna får behålla sin nuvarande bredd, trots att den är i största laget.

Parkering för de nya bostäderna sker på egen tomt. Möjlighet till gästparkering ska finnas.

### **Parkering för Gautiod 8-11**

Fastigheterna Gautiod 8-11 vid Mullgatan saknar möjlighet att parkera på de egna tomterna. I slutet av 1960-talet, när befintlig bebyggelse vid Mullgatan skulle ersättas med de tre bostadshusen på Gautiod 9-11 och exploateringen av kv. Fylgia var nära förestående skrevs servitutsavtal där fastigheten Gautiod 8 gavs rätt till utfart över Gautiod 14 och fastigheterna Gautiod 8-11 skulle erbjudas parkeringsplatser och garage i den parkeringsanläggning som avsågs uppföras på Gautiod 12 och 13. Eftersom något projekt aldrig kommit till genomförande är parkeringen för Gautiod 8-11 fortfarande olöst. De berörda fastighetsägarna har fått ordna tillfälliga lösningar genom att bl.a. hyra in sig i garage hos andra fastighetsägare.

Vid en exploatering av Gautiod 12 och 13 måste parkeringsplatser och garage erbjudas enligt överenskommelserna i servituten. Maximalt kan det bli frågan om 5 st. parkeringsplatser och 6 st. garage. Ägarna till Gautiod 8-11 måste dock själva stå för kostnaderna, och de har möjlighet att tacka nej till ett erbjudande. Troligen blir det aktuellt med högst ett garage och en parkeringsplats per fastighet.

I första hand avser nuvarande fastighetsägaren, NCC AB, erbjuda platser på fastigheten Gautiod 13.

En annan möjlighet som ska prövas genom planförslaget är möjligheten att anordna parkering på den obebyggda, kommunalt ägda marken ("Rektorns trädgård") vid Mullgatan mellan Gautiod 11 och 21. Här kan 3 platser anordnas. Eftersom Mullgatan är enkelriktad från norr är snedparkering det alternativ som fungerar bäst och ger minst intrång i grönytan. En viss uppfyllnad och eventuellt en stödmur i bakkant kan erfordras. Eventuella kostnader för arkeologiska undersökningar måste vägas in i projektet.

### **Gång- och cykeltrafik**

Längs Västra Långgatans södra sida går en gång- och cykelväg som förbinder centrum med stråket längs Järnväggsgatan och Sjötullsvägen i korsningen med Åsgränd. Vid den tilltänkta utfarten från det nya kvarteret mot Åsgränd är sikten god.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken utgår från järnvägsstationen, avstånd 600 – 800 meter eller från Hökartorget, avstånd 500 meter. Linje nr 5 som trafikerar den sydvästra delen av Köping passerar Järnväggsgatan.

#### 1.7.5 Störningar

### **Trafikbuller**

Planområdet är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar, Nygatan, Järnväggsgatan och Arbogavägen som går på en viadukt över järnvägen. Kortaste avstånd mellan järnvägen och föreslagen bebyggelse är ca 150 meter.

ÅF-Ingemansson AB har på uppdrag av NCC AB tagit fram en trafikbullerutredning, daterad 2007-10-30. Utredarens slutsats är att de planerade bostadshusen beräknas få en ekvivalent ljudnivå vid fasad från väg och spårtrafik på högst 55 dB(A), detta under förutsättning att de två husen längst i söder inne i kvarteret

Fylgia och huset längst i söder vid Västra Långgatan uppförs som 1-planshus. Maximal ljudnivå vid fasad mot Järnvägsgatan beräknas bli upp mot 70 dB(A) från tågtrafiken. Nivån på uteplatser beräknas bli lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Värdena för buller inomhus bör inte utgöra något problem.

Det innebär att de uppsatta målen för maximalt buller enligt riksdagsbeslut klaras.

### 1.7.6 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.

I de centrala delarna av tätorten råder generellt sett en större risk att råka ut för något. Området uppfattas emellertid som lugnt eftersom det inte ligger i närheten av några kvällsöppna lokaler. Men det rör sig fler människor genom området här än det gör i villaområdena i utkanten av staden.

Ett tillskott av bostäder anses i allmänhet vara en faktor som ökar tryggheten i centrum. Om det idag ganska ödsliga området kring Västra Långgatan blir bebyggt bör det kännas tryggare att använda den här vägen mellan centrum och järnvägsstationen.

## 1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

### 1.8.1 Elförsörjning

#### **Ledningar**

Eftersom det gamla elverket låg i fastigheten Gautiod 15 finns det en stor mängd elledningar i omgivningen. Västra Långgatan bör därför inte göras smalare. Eventuell trädplantering längs gatan måste göras i nära samråd med MälarEnergi. Befintliga elledningar finns även i det föreslagna u-området i hörnet mot Åsgränd.

#### **U-område**

Elledningar till fastigheterna förläggs i den gemensamt ägda marken i kv. Fylgia.

### 1.8.2 Teleledningar

Det finns inga teleledningar inom föreslagen kvartersmark.

### 1.8.3 Fjärrvärme

#### **Ledningar**

Fjärrvärmeanslutningar finns i Västra Långgatan norr och söder om kv. Fylgia (fastigheterna Gautiod 15 samt Grönsiskan 38 och 39 är anslutna). En större ledning går också längs Järnvägsgatans södra sida.

#### **Uppvärmning av nya byggnader**

Planerad bebyggelse ska anslutas till fjärrvärme. För att klara gällande energinorm avser exploitören förse bostadshusen med frånluftsvärmepumpar.

#### 1.8.4 Vatten och avlopp

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

Vatten- och spillvattenledningar finns i Västra Långgatan och Järnvägsgatan. En vattenledning korsar ett hörn av kvarteret vid Åsgränd, som markeras som u-område.

Anslutningsledningar till bostadsfastigheterna i kv. Fylgia ska dras fram i den gemensamt ägda marken. Ledningarna ska vara kommunala och varje hus ska ha sin egen anslutningspunkt. Området betecknas som u-område.

Fastigheterna Gautiod 8-11 har servitut på va-ledningar i södra delen av Gautiod 12 från tomterna till kommunens anslutningspunkt vid Västra Långgatan.

##### **Dagvatten**

På grund av markförhållandena med djup lera lämpar sig inte området för lokalt omhändertagande av dagvatten. Området kommer att anslutas till befintliga ledningar i Järnvägsgatan. Inom området förläggs ledningarna i den gemensamt ägda marken.

#### 1.8.5 Avfallshantering

##### **Återvinningsstation**

Idag finns en återvinningsstation på grusplanen i kv. Fylgia vid Västra Långgatan. Återvinningsstationen ska flyttas under hösten 2008. Det är inte klarlagt om den ska stängas, flyttas till kommunens parkering vid Nygatan eller om ett annat läge måste sökas.

##### **Sophantering på fastigheterna**

Gemensamma anordningar för sophantering ska ordnas för bostadsfastigheterna. Ett miljöhus planeras vid den gemensamma infarten på kv. Fylgia. Hämtningsfordonen kan stanna på Västra Långgatan.

### 1.9 SERVICE

#### 1.9.1 Butiker

Området ligger strax söder om Köpings centrum med dess utbud av butiker av olika slag. Närmaste livsmedelsbutiker är Alsindibad på Östra Långgatan 5 och Hemköp på Stora Gatan 16. Avståndet dit är ca 400 respektive 500 meter.

#### 1.9.2 Skola och barnomsorg, hälsovård

Den närmaste förskolan är Svalan vid Sveavägen. Avståndet dit är ca 600 – 700 meter. Låg- och mellanstadieskola är S:t Olovsskolan (avstånd 800 – 900 meter) och högstadieskola Karlbergsskolan (avstånd ca 800 meter). Gymnasiet Ullviskolan (avstånd ca 800 meter) ligger söder om Arbogavägen. För att nå skolorna måste trafikerade gator, framför allt Nygatan, passeras. På Nygatan passerar ca 7 500 fordon/åmd. Där finns inte några planskilda korsningar.

Avståndet till lasarettet och Ullvi-Tuna vårdcentral är ca 800 – 900 meter.



## **1.10 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

### 1.10.1 Fastighetsplan (tomtindelning)

Den gällande fastighetsplanen (tomtindelningen) AÄ 19, fastställd 1907-09-28 skall upphävas.

STADSARKITEKTKONTORET

Per-Inge Nilsson  
Stadsarkitekt

Christina Johansson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Köping 2008-10-27 § 141

Vunnit laga kraft 2008-11-24

## **2 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### 2.1.1 Förfarande och tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

##### ***Tidsplan***

Samråd	februari – mars 2008
Utställning	juni – juli 2008
Antagande	september 2008

Tre veckor efter att beslutet om antagande anslagits vinner planen laga kraft, såvida den inte överklagas. Byggstart för bostäderna kan tidigast ske under hösten 2008.

#### 2.1.2 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.

#### 2.1.3 Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för gator och ledningar samt alla övriga åtgärder på allmän plats. Kommunen kommer också att ansvara för VA- och fjärrvärmeledningar inom gemensamt ägd mark till anslutningspunkt respektive värmeväxlare i husen.

NCC AB avser att uppföra och försälja småhusfastigheterna inom området. Beträffande det planerade området för handel och kontor har inga avtal träffats ännu.

NCC AB kommer, om överenskommelse träffas med fastighetsägarna till Gautiod 8-11 i enlighet med befintliga servitut, att iordningsställa ett antal garage eller parkeringsplatser.

##### ***Exploateringsavtal***

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Köpings kommun och NCC AB för att reglera markbyten, arbetsfördelning och ersättningar.

### **2.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### 2.2.1 Fastighetsbildning

##### ***Fastighetsreglering mellan kommunen och NCC AB***

En fastighetsreglering ska ske mellan Köpings kommun och NCC AB så att kommunen erhåller den mark av NCC AB som är allmän platsmark och NCC AB erhåller kommunens mark som är kvartersmark inom planområdet.

##### ***Avstyckning***

Områdena för bostäder, handel/kontor och parkering skall avstyckas alternativt genom fastighetsreglering bli separata registerenheter. På motsvarande sätt skall varje bostadstomt bli en registerenhet.

### **Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening**

Bostadstomterna inom kv. Fylgia skall ha andel i gemensamt ägd mark och gemensamma anordningar som gata, vändplan, lekplats m.m. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen skall en samfällighetsförening bildas.

### **Gemensamhetsanläggning för parkering**

Ägare till Gautiod 8–11 skall erbjudas möjlighet att ingå som delägare i respektive parkeringsyta/garagebyggnad inklusive mark. Ingår byggnad och/eller elanslutning bör en samfällighetsförening bildas.

### **Ledningsrätt**

I de lägen som kommunen bygger ut VA- och fjärrvärmeledningar inom den gemensamt ägda marken inom kv. Fylgia skall rätt för ledningarna i annans mark tryggas genom ledningsrätt med kommunen som ledningshavare.

## **2.3 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **2.3.1 Investeringar**

Kommunen ska bygga om Västra Långgatan med tillhörande vändplan fram till Grönsiskan 39.

### **2.3.2 Övriga kostnader**

NCC AB svarar för kostnaden för de arkeologiska undersökningarna.

### **2.3.3 Planavgift**

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

## **2.4 TEKNISKA FRÅGOR**

### **2.4.1 Grundläggning**

Exploatören svarar för de ytterligare geotekniska undersökningar som kan behövas.

## **2.5 MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE**

Stadsarkitektkontoret  
Tekniska kontoret  
Lantmäterimyndigheten  
MälarEnergi Elnät AB

Plan- och markfrågor  
VA-frågor, park, gata och fjärrvärme  
Fastighetsbildning  
Elförsörjning

För detaljplanen svarar planarkitekt Christina Johansson, mark- och exploateringschef Ola Lindholm, stadsarkitektkontoret samt gatuingenjör Magnus Rydh, tekniska kontoret.

### **STADSARKITEKTKONTORET**

Per-Inge Nilsson  
Stadsarkitekt

Christina Johansson  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Köping 2008-10-27 § 141  
Vunnit laga kraft 2008-11-24