



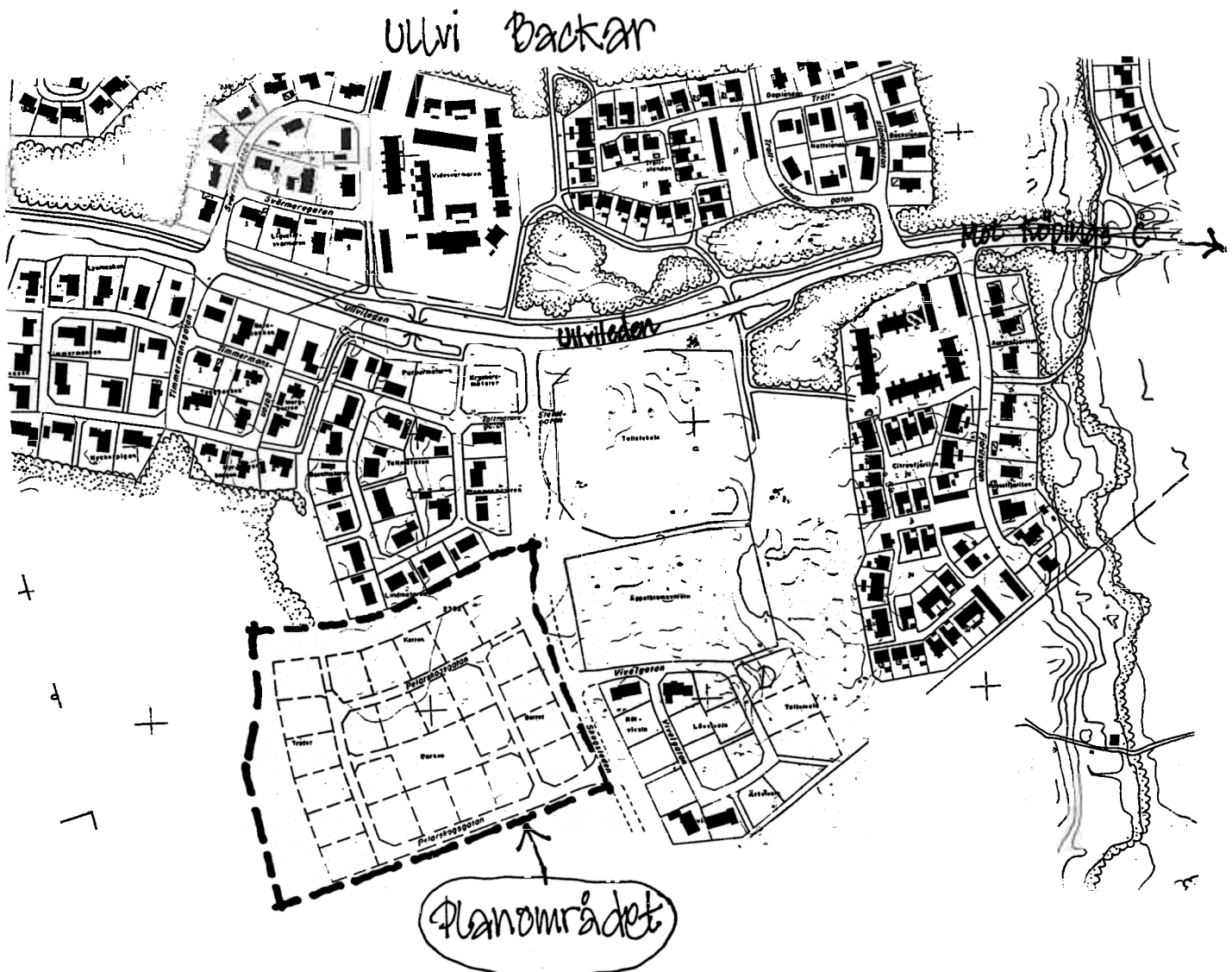
Detaljplan för DEL AV NIBBLESBACKE,  
Stg 2382 m m Ullvi Backar,  
Köpings kommun. (Pelarskogsgatan)

### PLANBESKRIVNING

Förslaget är upprättat 1987-09-01 och reviderat 1987-10-27. Planen består av plankarta med illustration och planbestämmelser, perspektiv, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning.

### Planområdets läge

Området är beläget inom Ullvi Backar som ligger i Köpings tätorts sydvästra del. Planområdet omfattar ca 4,3 ha.





## Planens syfte

Syftet med förslaget är att planlägga tomter för vidare utbyggnad av bostäder inom Ullvi Backar.

## Gällande planer

Förslaget berör och gränsar till detaljplan PL 241 fastställd av länsstyrelsen 1980-12-12, PL 243 fastställd av länsstyrelsen 1981-06-12 och PL 262 fastställd av länsstyrelsen 1985-04-30. Planområdet ingår i områdesplanen för Nibblesbacke-Ullvi. Enligt den var området avsatt för bostäder i form av grupphus eller markbostäder. Det nu presenterade förslaget innehåller styckebyggda småhus. Enligt områdesplanen är delen närmast söder om Pelarskogsgatan tänkt som ett centrumområde. Storleken och placeringen av detta centrum kommer med största sannolikhet att förändras vid kommande revidering av områdesplanen.

## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av kommunen.

## Natur och grundförhållanden

En särskild översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts av VIAK under sommaren 1987:

"Området är kuperat och skogbevuxet med högst belägen markyta inom den norra delen. Inom områdets södra del är marken ställvis försumpad och tidvis mycket vattenmättad. Ett dikessystem med avrinning mot ost och sydost finns inom områdets sydöstra del. Jorden består till övervägande del av friktionsmaterial (sannolikt morän) som avlagrats på berg. I vissa borrhållningar har max ca 1 m organiskt material och lera påträffats närmast markytan. Dessa jordlager syns vila direkt på morän eller berg. Det organiska materialet och leran är lös till halvfast lagrad samt torde till stor del innehålla vegetationsskikt. Moränen är fast lagrad och innehåller block. Vid grävning i morän kan flytjordsbildning ske. Vid borrhållningarna har något berg i dagen ej observerats inom området. Borrstopp har erhållits på berg, block eller mycket fast jord. Inom områdets lägre delar är grundvattentrycknivån under perioder med riklig nederbörd, snösmältning etc belägen i nivå eller ovan befintlig mark."

Detaljerade undersökningar krävs för varje enskild byggnad.



Den befintliga trädvegetationen består i stora delar av området av ca 150-åriga barrträd och i dessa delar saknas nästan helt undervegetation. På grund av risk för stormfällning kan inte enstaka större träd sparas inom och i anslutning till tomtmarken. Avsikten är dock att inom gemensam grönyta och på naturparksområdena spara så mycket av trädvegetationen som möjligt.

## PLANFÖRSLAGET

### Bostäder

I området redovisas 25 tomter för småhus fördelade på fyra kvarter. Tomterna har gjorts något större än de varit under de senaste årens bostadsproduktion i området. Erfarenheterna av tomtbredder på ca 25 meter har visat att det ibland varit svårt att inrymma huvudbyggnad och garage på tomterna på ett ur miljösynpunkt helt bra sätt speciellt på tomter med nivåskillnader. Genom att göra tomterna något bredare bör förutsättningarna öka att få bebyggelsen bra anpassad och placerad i förhållande till eventuella nivåskillnader på tomterna.

Bostadsbebyggelsen föreslås bli maximalt två våningar hög. Tillåten bruttoarea ovan mark per tomt är 250 m<sup>2</sup>.

Genom att tomterna gjorts något större finns möjligheter att inrymma även annat än sedvanliga styckebyggda småhus. I området kan inom ramen för tillåten bruttoarea byggas bostäder med en sk additionsbostad och lägenheter för äldreboende etc.

Kommunen ser även positivt på möjligheten att i någon villa ordna förskola.

### Husdränering - källarvåning

Hus med källare eller suterrängvåning är inte lämpliga inom stora delar av planområdet, dels på grund av hög grundvattennivå och dels på grund av svårigheter att ansluta husdräneringen till de allmänna dagvattenledningarna. Lägsta golvhöjd bör inte förläggas lägre än 0,4 m över gatuhöjd i förbindelsepunkt, för att undvika skador på grund av eventuell dämning i dagvattennätet. Anslutning av dag- och dräneringsvatten till spillvattennätet kommer inte att tillåtas.

För de nordligast belägna tomterna i planområdet - kv Kotten - torde källarhus eller suterränghus vara möjliga från anslutningssynpunkt. Källar- eller suterränghus kan även vara möjlig för enstaka andra tomter efter särskild utredning.



## Bygglovbefrielse

I planbestämmelserna har det för att förenkla och underlätta för den enskilde skrivits in att vissa åtgärder är befriade från bygglov.

## Skyddsrum

Planområdet är beläget utanför det särskilda riskområdet enligt kommunens skyddsplan. Det innebär att med de fördelningsprinciper för pengar till skyddsrum som gäller för närvarande kan inte något skyddsrum påräknas i området.

## Lek- och friytor

Inom kvarteret Barken föreslås ett område bli avsatt som lek område. Det skall vara gemensamt för alla tomterna kring gatan inom detta planområde. Den befintliga trädvegetationen i detta lek område kommer att bevaras i största möjliga utsträckning.

Väster om planområdet finns ett större skogsområde - den sk pelarsalsskogen, som i områdesplanen för Köpings Västra del är utpekad som friområde - grönområde.

Grönområdena norr, öster och väster om bostadskvarteren är betecknade som naturområden. Det innebär att dessa skogsområden efter gallring fortsättningsvis kommer att vara skogsmark och att någon intensiv skötsel av områdena inte kommer att ske. I naturområdena kommer det dock att anläggas asfalterade gång-, cykel- och mopedvägar (gc-vägar) enligt illustrationskartan.

## Vägar

Tillfarten till området sker via en ny lokalgata (Pelarskogsgatan) som ansluter till Skogsleden.

## Gc-trafik

Lokalgatan används för gång- och cykeltrafik och anslutningar finns mot separata gc-stråk nordväst och nordost om området vilket innebär att gc-trafik från intilliggande områden kommer att passera genom området. Nordost om planområdet finns i gällande detaljplan ett reservat för en gång- och cykeltunnel under Skogsleden. För gc-vägarna norr om kv Kotten och öster om kv Barret är det ännu osäkert om dessa delar kommer att byggas ut. Utbyggnaden av dessa delar är beroende på omfattningen och utformningen av kommande bostadskvarter söder om planområdet.



Kollektivtrafik

Plats för busshållplatser för kollektivtrafik finns reserverade för eventuell framtida behov utmed Skogsleden. Idag finns närmaste hållplatser vid Ullvileden.

Service

Närmaste kommersiella centrum med butiker, bank och post ligger vid Nibbletorget ca 1 km norr om planområdet. Tomt för mindre servicebutik finns dock reserverad i kv Krusbärrsmätaren vid Tallmätaregatan. Närmaste skolor är Skogsbrynsskolan och Nibbleskolan. Inom Ullvi Backar finns f n daghem i kv Videsvärmaren och kv Citronfjärilen. Tomter för daghem finns dessutom reserverade i kv Tallviveln vid Vivelgatan och i kv Purpurmätaren vid Tallmätaregatan.

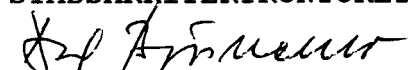
Uppvärmning


Uppvärmning av bostäderna förutsätts ske med fjärrvärme

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 31 december år 2000.

STADSARKITEKTKONTORET 1987-10-27

  
Dag Björnemo  
Stadsplanarkitekt

  
Eva Wirdholm-Sander  
Arkitekt

Antaget av kommunfullmäktige i  
Köpings kommun 1988-01-25 § 6

  
Eric Ericsson  
Kommunsekreterare

Vunnit laga kraft  
Länsstyrelsen 1988-02-26



Detaljplan för DEL AV NIBBLESBACKE,  
stg 2382 m m Ullvi Backar,  
Köpings kommun. (Pelarskogsgatan)

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändamålet med planen är att bereda mark för 1988 och -89 års bostadsproduktion av styckebyggda småhus.

#### Tidplan

Området kommer att börja exploateras under 1988.

#### Teknisk service

Vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar byggs ut av kommunen. Varje fastighet får egen förbindelsepunkt. Ledningar för elförsörjningen byggs ut av Västra Mälardalens Kraft AB.

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Kommunen ombesörjer att fastighetsbildning sker. Kommunen svarar även för att gemensamhetsanläggningen i kv Barken (lekplats och grönområde) bildas. Gemensamhetsanläggningen är nödvändig för områdets funktion. Samtliga bostadsfastigheter vid Pelarskogsgatan inom denna detaljplan skall vara delaktiga i gemensamhetsanläggningen. Kommunen svarar för att lekplatsen utrustas med normal lekplatsutrustning. Däremot kommer inte staket mellan det gemensamma grönområdet och omgivande tomter att sättas upp av kommunen. Driften och underhållet övergår efter iordningställande till de 25 fastigheterna kring gatan.

#### Grundförhållanden

Grundläggning av byggnader torde i allmänhet behöva nedföras till fast morän. Om torrskorpelera påträffas på grundvattennivån kan denna eventuellt också tjäna som underlag för grundläggningen. Organiskt material och lös lera ska dock borttagas innan grundläggning sker. All schaktning inom området kan komma att försvåras av block moränen samt av flytjordsbildning.

För att närmare kunna bestämma eventuella urgrävningars omfattning, tillåtna grundpåkänningar etc erfordras detaljerade undersökningar för varje enskild byggnad.



### Husdränering - källarvåning

För att undvika skador p g a eventuella dämningar i det allmänna dagvattennätet, bör lägsta golvhöjd inte förläggas lägre än 0,4 m över gatuhöjd i förbindelsepunkt. Det medför att hus med källare eller suterrängvåning endast är lämpligt i planområdets norra del, se planbeskrivningen sid 3.

### Bygglovbefrielse

Tillbyggnader mindre än 20 m<sup>2</sup> får utföras utan bygglov under vissa förutsättningar. I planen medgiven total bruttoarea får naturligtvis inte överskridas.

Skärmtak över uteplats är bygglovsbefriat om taket är mindre än 20 m<sup>2</sup>.

Även carportar och plank får uppföras utan bygglov under vissa förutsättningar.

Alla åtgärder som utförs närmare gräns än 4,5 meter kräver berörda grannars medgivande.

Även om åtgärderna är bygglovsbefriade krävs att de uppfyller de generella krav som finns angivna i Plan- och bygglagen och Svensk Byggnorm (krav på placering, utformning, konstruktion etc). Särskilt viktigt är t ex att grundförhållandena utreds innan tillbyggnader sker.

### Gata

Pelarskogsgatan i delen mellan bostadskvarteren utformas med 7 m körbana utan trottoar. Den del av Pelarskogsgatan som i förslaget är enkelsidigt utnyttjad utformas med 7,5 m körbana och en trottoar om 1,5 m. Körbana och trottoarer beläggs med asfalt.

### Natur

Inom naturområdet väster, norr och öster om kvarteren kommer befintlig naturmark att behållas men befintlig trädvegetation kommer till stor del att försvinna p g a risk för stormfällning. Inom dessa naturområden kommer dock en noggrann bedömning att göras träd för träd för att möjliggöra att så många som möjligt kan lämnas kvar. Schaktningar för ledningar kommer att göras i området och gång-, cykel- och mopedvägar kommer att dras fram inom naturområdet.

Inom det gemensamma grönområdet i kv Barken kommer så mycket som möjligt av befintlig trädvegetation att sparas. På tomtmark kommer så gott som alla befintliga träd att tas bort. Enstaka träd kan inte sparas p g a risk för stormfällning.



Planavgift

För lovpliktiga åtgärder inom området utgår planavgift enligt av kommunfullmäktige antagen taxa.

Genomförandetid

Planens genomförandetid blir ca 13 år. Den går ut den 31 december år 2000.

STADSARKITEKTKONTORET 1987-10-27

Dag Björnemo  
Stadsplanarkitekt

Eva Wirdholm-Sander  
Arkitekt

Antaget av kommunfullmäktige i  
Köpings kommun 1988-01-25 § 6

Eric Ericsson  
Kommunsekreterare

Vunnit laga kraft  
Länsstyrelsen 1988-02-26