



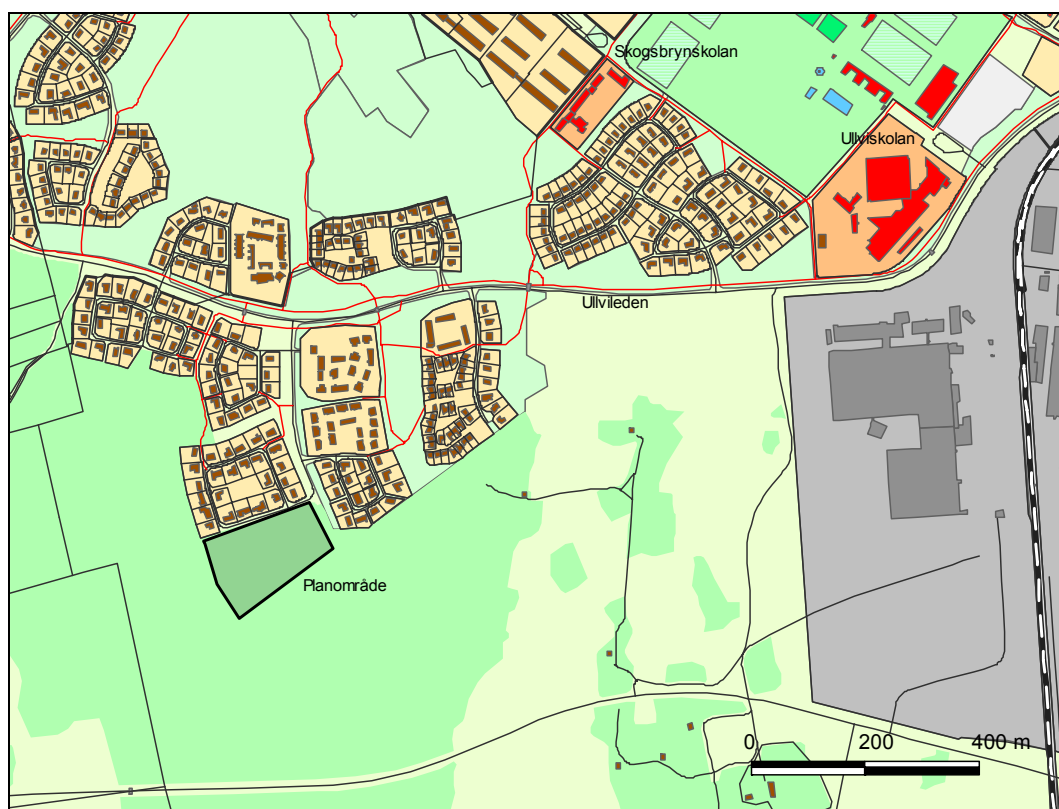
**KÖPINGS KOMMUN**  
Stadsarkitektkontoret

## PL 304

Detaljplan för

### **DEL AV KÖPINGS-ULLVI 6:1** **(Område söder om Pelarskogsgatan)**

Köpings tätort, Köpings kommun



**ANTAGANDEHANDLING 2006-11-13**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
1.2	HANDLINGAR .....	3
1.2.1	Program .....	3
1.2.2	Miljöbedömning .....	3
1.3	PLANDATA .....	4
1.3.1	Läge och areal .....	4
1.3.2	Markägoförhållanden .....	4
1.4	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
1.4.1	Översiktsplan .....	4
1.4.2	Detaljplan .....	4
1.4.3	Kommunala beslut i övrigt .....	4
1.5	FÖRUTSÄTTNINGAR .....	4
1.5.1	Natur och vegetation .....	4
1.5.2	Geotekniska förutsättningar .....	5
1.5.3	Radon .....	6
1.5.4	Förorenad mark .....	6
1.5.5	Fornlämningar .....	6
1.6	FÖRÄNDRINGAR .....	7
1.6.1	Bostäder .....	7
1.6.2	Friytor .....	7
1.6.3	Trafik .....	7
1.6.4	Störningar .....	8
1.6.5	Inverkan på miljön .....	8
1.6.6	Trygghet .....	8
1.7	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR .....	9
1.7.1	Elförsörjning .....	9
1.7.2	Teleledningar .....	9
1.7.3	Fjärrvärme .....	9
1.7.4	Vatten och avlopp .....	9
1.7.5	Avfallshantering .....	9
1.8	SERVICE .....	10
1.8.1	Butiker .....	10
1.8.2	Skola och barnomsorg .....	10
1.8.3	Hälsovård .....	10
<b>2</b>	<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>11</b>
2.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	11
2.1.1	Förfarande .....	11
2.1.2	Tidsplan planprocessen .....	11
2.1.3	Tidsplan plangenomförande .....	11
2.1.4	Genomförandetid .....	11
2.1.5	Ansvarsfördelning .....	11
2.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	11
2.2.1	Fastighetsbildning .....	11
2.3	EKONOMISKA FRÅGOR .....	11
2.3.1	Investeringar .....	11
2.3.2	Övriga kostnader .....	12
2.3.3	Planavgift .....	12
2.3.4	Anslutningsavgifter .....	12
2.4	TEKNISKA FRÅGOR .....	12
2.4.1	Grundläggning .....	12
2.5	MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE .....	12

# 1 PLANBESKRIVNING

## 1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att bidra till en tryggad bostadsförsörjning i Köpings tätort. Syftet är att skapa förutsättningar för uppförande av nya bostäder i småhus.

Planförslaget gör det möjligt att bebygga området söder om Pelarskogsgatan med 21 st friliggande villor längs allmän gata.

## 1.2 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

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

### 1.2.1 Program

Detaljplanen är av begränsad omfattning. Området är avsatt för bebyggelse enligt den gällande översiktsplanen. Det bedöms därför inte vara nödvändigt att upprätta ett program för detaljplanen.

### 1.2.2 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).

#### 1.1.2.1 Behovsbedömning

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

### Motivering

Detaljplanen medger bebyggande av ett litet avgränsat område med bostäder. Exploateringen bedöms endast påverka det område som tas i anspråk för själva bebyggelsen och i mycket liten mån den kringliggande marken. Det värdefulla naturområdet Pelarskogen bedöms inte påverkas. Genomförandet av detaljplanen innebär inte några risker för människors hälsa eller miljön, och inte heller att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Under punkten *1.6.5 Inverkan på miljön* på sidan 8, efter det avsnitt där detaljerna i planförslaget beskrivits, finns en närmare redovisning av hur miljön bedöms bli påverkad genom planen.

### *Byggnadsnämndens beslut*

Byggnadsnämnden beslutade den 16 juni 2006 i samband med beslutet om samråd att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte erfordras.

## **1.3 PLANDATA**

### 1.3.1 Läge och areal

Planområdet är beläget i södra delen av Ullvi Backar. Avståndet till Köpings centrum (Stora Torget) är ca 2,5 km.

Planområdet areal är ca 2,9 ha.

### 1.3.2 Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Köpings kommun.

## **1.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### 1.4.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990 och förklarades aktuell den 26 oktober 1998.

Områdesplanerna för Köping Väster och Nibblesbacke-Ullvi, som antogs av kommunfullmäktige 1978 bedömdes vara aktuella när översiktsplanen upprättades.

Områdesplanen för Köping Väster har inte omarbetats. Det nu aktuella planområdet var avsatt för centrumbebyggelse i områdesplanen. Utvecklingen har inte blivit den som förväntades när områdesplanen gjordes. Något centrum kommer inte att anläggas eftersom befolkningsunderlaget i området inte räcker till.

### 1.4.2 Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan för området. Norr om området gäller detaljplan PL 271 som vann laga kraft den 26 februari 1988.

### 1.4.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade den 24 maj 2004 att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för småhusbebyggelse i området söder om Pelarskogsgatan.

## **1.5 FÖRUTSÄTTNINGAR**

### 1.5.1 Natur och vegetation

Området utgörs av ett skogsområde som är bevuxen med yngre blandskog där barrträden dominerar. I västra delen finns äldre skog.

### *Inventering 1977*

Som underlag för områdesplanerna för Köping Väster och Nibblesbacke-Ullvi under 1970-talet gjordes en naturvärdesinventering och skötselplan av Ingenjörsfirman Orrje&Co AB Skandiakonsult i Gävle.

Väster om befintlig och planerad bebyggelse ligger ett område med äldre barrskog, den s k *Pelarskogen*. Kommunen äger numera hela det område som avsattes som strövområde i områdesplanerna. Öster om Pelarskogen identifierades ett mindre område som också innehåller uppvuxen tallskog, men som inte bedömdes ha lika höga naturvärden som Pelarskogen. Här är rekommendationen att man spar en 20-30 m zon mellan bebyggelsen och Pelarskogen. I utredningen föreslås också att dagvatten från bebyggelsen om möjligt bör ledas ut i skogsområdet.



*Flygbild över planområdet*

*Foto: Bergslagsbild sept 2005*

#### **Skogsvårdsstyrelsens inventering 1997**

Skogsvårdsstyrelsen har under 1990-talet gjort rikstäckande inventeringar av sumpskogar, nyckelbiotoper och övriga områden med naturvärden. Trakterna kring Köpings tätort inventerades 1997. Pelarskogen klassas som *område med naturvärde*. Området finns utpekad på skogstyrelsens hemsida i sammanställningen ”Skogens Pärlor”. Av inventeringsunderlaget framgår att tre s k signalarter påträffats i Pelarskogen, talticka, stor revmossa och långfliksmossa. I skogsvårdsstyrelsens inventering beskrivs Pelarskogen som en helhet utan motsvarande uppdelning i delområden som i den äldre inventeringen. Det framgår inte närmare var de nämnda arterna påträffats.

Under rubriken *1.6.5 Inverkan på miljön* på sidan 8, anges hur området bedöms påverkas.

#### **1.5.2 Geotekniska förutsättningar**

VIAK AB, Västerås genomförde 1987 en översiktlig geoteknisk undersökning (rapport nr 808934, daterad 1987-07-01) för det numera färdigbyggda området vid Pelarskogsgatan. Det område som nu är aktuellt för planläggning ingick också i undersökningen.

Av utredningen framgår följande.

”Området är kuperat med högst belägen markyta inom den norra delen (*det numera bebyggda området*). Inom områdets södra del (*det aktuella planområdet*) är marken ställvis försumpad och tidvis mycket vattenmättad. Ett dikessystem med avrinning mot ost och nordost finns inom områdets sydöstra del.

Jorden består till övervägande del av friktionsmaterial (sannolikt morän) som avlagrats på berg. I vissa borrhöjningar 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 moränen kan flytjordsbildning ske. Vid borrhöjningsarbetena har något berg i dagen ej observerats inom området. Borrstopp har erhållits på berg, block eller mycket fast lagrad jord.

Inom områdets lägre delar är grundvattentrycknivån under perioder med riklig nederbörd, snösmältning etc. belägen i nivå eller ovan befintlig mark.

#### *Preliminär grundläggning*

Grundläggning av byggnader torde i allmänhet behöva nedföras till fast morän. Om torrskorpelera påträffas på grundbottennivån kan denna eventuellt också tjäna som underlag för grundläggningen. Organiskt material och lös lera skall dock borttagas innan grundläggning sker.

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

#### *Schaktning*

All schaktning inom området kan komma att försvåras av block i moränen samt av flytjordsbildning.”

#### 1.5.3 Radon

Området bedöms utgöra normalriskområde för radon.

#### 1.5.4 Förorenad mark

Det är inte troligt att det har förekommit någon verksamhet i området som kan ha förorenat marken.

#### 1.5.5 Fornlämningar

Det finns inte något som tyder på att det kan finnas fornlämningar i området.

## 1.6 FÖRÄNDRINGAR

### 1.6.1 Bostäder

Området föreslås bli bebyggt med friliggande villor längs allmän gata. Inom området redovisas 21 tomter av varierande storlek. Sex av tomterna nås från Pelarskogsgatan och de övriga från en ny gata (*Barrskogsgatan*) som ansluts till Skogsleden ca 70 meter söder om Pelarskogsgatan.

Bostadshusen får uppföras i två våningar. Av dräneringsskäl får byggnaderna inte uppföras med källare. På tomtplats får bruttoarean inte överstiga 400 m<sup>2</sup>. Utöver bestämmelser om byggnaders placering i förhållande till gräns mot gata och granne är bebyggelsens utformning inte reglerad. Viss bygglovbefrielse medges för enklare kompletteringsåtgärder.

### 1.6.2 Friytor

Centralt i området reserveras en gemensam grönyta för lek och utevistelse. Avsikten är att området ska förvaltas som en gemensamhetsanläggning.

De omgivande skogsområdena nås via gångförbindelser. Pelarskogen väster om området är avsatt som strövområde i kommunens översiktliga planering. Skogsmarken söder om området kommer på sikt att bebyggas med ytterligare bostäder.

### 1.6.3 Trafik

#### *Gator och parkering*

Hastigheten på Pelarskogsgatan uppfattas idag som ett problem vid infarten och på den sträcka där endast norra sidan är bebyggd. Hastigheten bör inte vara högre än 30 km/tim i bostadsområden. Trafikmiljön i äldre områden måste ibland justeras för att lägre farter ska uppnås. Korsningen med Skogsleden kommer därför att byggas om med snävare radier. Infarten till området kan också försees med refuger som endast möjliggör passage av en bil i taget med samma utförande som t ex vid Svärmaregatans infart från Ullvileden. Gatan som idag är utbyggd till 8 meter smalnas av till 6,5 meter.

Av de nya tomterna kommer sex stycken att få sin anslutning via Pelarskogsgatan och övriga, 15 st., nås via en ny anslutning till Skogsleden (*Barrskogsgatan*).

Den nya gatan blir 6,5 meter bred utan gångbanor och vinklas på ett par ställen i hastighetsdämpande syfte. Den utformas som en liten slinga kring lekplatsen och en tomt, som kan vara en vanlig villatomt eller bebyggas t ex med en gruppbostad.

Parkering ska ske på tomtmark. På varje tomt ska finnas minst 2 bilplatser per lägenhet.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Idag finns en anslutning till gång- och cykelstråket mot centrum vid Pelarskogsgatans nordöstra hörn. En gång- och cykelväg längs Skogsledens västra sida kan byggas ut i framtiden.

Mellan Pelarskogsgatan och Barrskogsgatan planeras gång- och cykelförbindelser. Dessa måste utformas på ett sådant sätt att biltrafik hindras.

De omgivande skogsområdena nås via gångvägar åt söder och väster mellan kvarteren.

#### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafikens linje 5 trafikerar sydvästra delen av tätorten mellan Hökartorget och Big Inn och tillbaks samma väg. För närvarande passeras Ullvileden med sju turer per dag i vardera riktningen under vardagar samt tre turer på lördagar. Avståndet till hållplats från den tomt som ligger längst bort överstiger 500 meter. Kraven för god kvalitet inom kollektivtrafiken, som är högst 300 meter till hållplats, kan inte uppfyllas för området.

#### 1.6.4 Störningar

Området är idag inte utsatt för några störningar. Enligt gällande översiktliga planer avses Skogsleden byggas ut som förbindelseväg till Ängebyleden. Trafiken kommer då att öka på Skogsleden.

#### 1.6.5 Inverkan på miljön

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Området fungerar idag som strövområde. Gränsen mellan bebyggelse och bevarandet av det utpekade naturområdet Pelarskogen har prövats i de översiktliga planerna för området. Utbyggnaden berör Pelarskogens kantzon, men bedöms inte påverka det värdefulla kärnområdet i någon större utsträckning.

Om det är möjligt bör dagvatten ledas ut i den omgivande naturmarken för att begränsa utdräneringen när området exploateras.

En utbyggnad med bostäder innebär att trafiken ökar. Det nya området beräknas alstra ett hundratal trafikrörelser per dygn, vilket inte bedöms orsaka någon nämnvärd påverkan genom avgaser eller buller.

Planen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Bebyggande av området bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan av det slag att en miljöbedömning ska göras.

#### 1.6.6 Trygghet

Enligt byggnadsnämndens antagna mål för 2006–2012 ska trygghetsaspekter be-lysas 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.

#### *Inom området*

Biltrafiken kan vara en källa till otrygghet i bostadsområden, framför allt för barnfamiljer. I det traditionella villaområdet används lokalgatan av alla trafikantslag och även för lek ibland. Fastän området inte trafikeras av andra än de boende och deras besökande kan problem uppstå. Rapporter om för höga hastigheter och öns-



kemål om blomlådor, gupp och andra hastighetsdämpande åtgärder har under årens lopp framförts från många villaområden i kommunen.

Den nya lokalgatan utformas på ett sådant sätt att det blir naturligt att hålla en lägre hastighet. Hastighetsbegränsningen sätts till 30 km/tim. Även på en del av Pelarskogsgatan vidtas åtgärder för att begränsa hastigheten (se även Gator och parkering, sidan 7).

Eftersom genomfartstrafik inte förekommer är det lättare att t ex främmande fordon eller personer blir observerade, vilket kan vara en dämpande faktor när det gäller brottsrisken.

#### *Närområdet*

I stadsdelen Ullvi Backar saknas bebyggelse längs vissa delar av de genaste gång- och cykelvägarna till butik, skola och centrum, vilket kan upplevas som otryggt. Alternativa vägar finns men de är i allmänhet längre. Det är möjligt att de boende därför i större utsträckning väljer bilen även för kortare ärenden.

## **1.7 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

### **1.7.1 Elförsörjning**

Det finns inte några el-ledningar inom planområdet.

En ny nätstation kommer att behövas när området byggs ut. Ett område för detta planeras öster om Skogsleden mitt emot den nya gatans anslutning. Där finns ett markområde som reserverats för en gång- och cykeltunnel under Skogsleden, men som inte kommer att användas för detta ändamål.

### **1.7.2 Teleledningar**

Det finns inte några teleledningar inom planområdet.

### **1.7.3 Fjärrvärme**

Området ska anslutas till fjärrvärme. Ledningar byggs ut längs Skogsleden och följer lokalgatorna i området.

### **1.7.4 Vatten och avlopp**

#### *Vatten- och avlopp*

Området ansluts till vatten- och spillvattenledningar i Pelarskogsgatan.

#### *Dagvatten*

Även dagvattenledningar finns i Pelarskogsgatan. Ett alternativ är att ansluta området till det befintliga ledningssystemet. I första hand bör dock möjligheten att leda ut dagvattnet från det nya området i den omgivande naturmarken utredas.

### **1.7.5 Avfallshantering**

Fastighetsägarna ska ordna eget utrymme för brännbart avfall och kompostavfall.

Den närmaste återvinningsstationen finns för närvarande vid Nibbletorgets parkering.

## **1.8 SERVICE**

### **1.8.1 Butiker**

På Köping Väster finns två livsmedelsbutiker, ICA Supermarket vid Nibbletorget och Lidl i hörnet Nibblesbackevägen – Kristinelundsvägen. Till den närmaste, Nibblehallen, är avståndet via gång- och cykelvägnätet ca 1,3 km och med bil ca 2,5 km.

Avståndet till Köpings centrum är ca 2,5 km oavsett färdväg.

### **1.8.2 Skola och barnomsorg**

De närmaste förskoleenheterna finns i Ullvigården som ligger norr om Ullvileden. Avståndet är ca 400 – 500 meter.

De två skolorna; Nibbleskolan vid Nibbletorget och Skogsbrynsskolan vid Kristinelundsvägen omfattar båda åren F-6 och där finns också fritidshem. Avståndet med cykel är drygt 1 km till båda skolorna. Avståndet med bil är längre.

### **1.8.3 Hälsovård**

Området hör till Ullvi-Tuna vårdcentral som ligger vid lasarettet. Avståndet är drygt 3 km.

## **STADSARKITEKTKONTORET**

Per-Inge Nilsson  
T.f. förvaltningschef

Christina Johansson  
Planarkitekt

## **2 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **2.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### 2.1.1 Förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

#### 2.1.2 Tidsplan planprocessen

Samråd	2006-05-18–2006-06-19
Utställning	2006-11-23–2006-12-21
Antagande	kommunfullmäktige i februari 2007

Tre veckor efter att beslutet om antagande anslagits vinner planen laga kraft, om den inte blir föremål för överprövning.

#### 2.1.3 Tidsplan plangenomförande

Området avses öppnas för bebyggelse under år 2007.

#### 2.1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

#### 2.1.5 Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator och VA-ledningar samt alla övriga åtgärder på allmän plats. Kommunen svarar dessutom för anläggande av lekplats och grönytor inom område som betecknas med  $g_1$  på plankartan. Anläggningen ska sedan överföras till en samfällighetsförening som fortsättningsvis ska förvalta området.

Tomterna är huvudsakligen tänkta att säljas för bebyggande i egen regi. För samtliga åtgärder på tomtmark svarar respektive framtida fastighetsägare. För elanslutning svarar MälarEnerg Elnät AB.

### **2.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### 2.2.1 Fastighetsbildning

Köpings kommun svarar för att erforderlig fastighetsbildning sker. Kommunen svarar även för att en gemensamhetsanläggning bildas. Varje tomt ges en andel i gemensamhetsanläggningen.

### **2.3 EKONOMISKA FRÅGOR**

#### 2.3.1 Investeringar

Köpings kommun svarar för investeringar på allmän plats, samt för anläggandet av lekplatsen på kvartersmark. För övriga åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

### 2.3.2 Övriga kostnader

Kommunens kostnader för framtida underhåll begränsas till underhåll av en ny gata och nya ledningar samt allmän belysning.

### 2.3.3 Planavgift

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

### 2.3.4 Anslutningsavgifter

Avgifter för anslutning till vatten och avlopp, fjärrvärme och el kommer att tas ut enligt gällande taxor.

## 2.4 TEKNISKA FRÅGOR

### 2.4.1 Grundläggning

Grundläggning av bostadshus bör föregås av en mera detaljerad grundundersökning och radonmätning på varje tomtplats.

## 2.5 MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor, park, gata och fjärrvärme
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
MälarEnergi Elnät AB	Elförsörjning

Ansvarig för planförslaget är planarkitekt Christina Johansson vid stadsarkitektkontoret.

### STADSARKITEKTKONTORET

Per-Inge Nilsson  
T.f. förvaltningschef

Christina Johansson  
Planarkitekt