

ERSÄTTNING AV DETALJPLAN för

KV ODIN 1 (Nordbanken);

Köpings tätort, Köpings kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I slutet av 1980-talet fanns planer på att bygga ett stort affärs- och bostadshus i kv Odin. Utvecklingen på fastighetsmarknaden gjorde att projektet inte genomfördes i sin helhet. Den nye fastighetsägaren har renoverat den befintliga byggnaden och kompletterat med en tillbyggnad för Nordbanken, som utnyttjar större delen av bottenvåningen. Telia-butiken och en mäklare har lokaler mot Glasgatan. De två övre våningarna innehåller bostadslägenheter.

Syfte

En överenskommelse om markbyten m m har träffats mellan fastighetsägaren och kommunen. Detaljplanen görs som en anpassning till denna och de förutsättningar i övrigt som ändrats sedan den förra planen gjordes.

Miljökonsekvenser

Det tidigare projektet innebar en för Köpingsförhållanden hög exploatering av kvarteret. Tillåten exploateringsgrad återgår nu till det som gällde före 1990. Det medför att kvarteret kommer att alstra mindre trafik, även om det med tanke på det centrala läget och situationen i övrigt i området är fråga om försumbara skillnader.

Bullerstörningarna från de omgivande gatorna, främst Nygatan, är emellertid så stora att särskilda krav på fasadutformningen måste ställas. I den föregående detaljplanen infördes en specialbestämmelse, som kommer att vara kvar. Den omfattande busstrafiken på Hökartorget innebär att ventilationen måste ordnas så att avgaser inte kommer in i byggnaderna. Även om busstationen flyttar ned till Resecentrum kommer hållplatser sannolikt att bli kvar på Glasgatan.

PLANDATA

Planområdets läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Köpings centrum. Kvarteret gränsar till Köpingån, Hökartorget, Glasgatan respektive Nygatan. Planområdet omfattar ca 5 000 m².

Fastigheten Odin 1 ägs av Aspholmen Fastigheter AB. Övrig mark ägs av Köpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Köpings tätort pågår.

Detaljplaner

För Odin 1, samt del av Glasgatan och Nygatan gäller detaljplan PL 282, som vann laga kraft den 12 juli 1990. För Hökartorget m m gäller PL 130, fastställd den 26 augusti 1971. För kv Rimfaxe m m gäller PL 116, fastställd den 20 september 1966.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade den 31 oktober 1994 att uppdra till byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för kv Odin m m.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK

Området utgörs av tomtmark och gata. En del av kvarteret har iordningsställts som friyta och parkering för den befintliga bebyggelsen.

I anslutning till Nordbankens entré har konstbyggnader och planteringar utförts.

Geotekniska förhållanden

Befintlig grundläggning

Det äldre affärs- och bostadshuset är grundlagt på träpålar. Grundförstärkning är inte utförd. Tillbyggnaden pålades med rälspålar som trängde ned 8 - 10 meter.

Bakgrund

I samband med upprättandet av det tidigare planförslaget 1990 gjordes utförliga geotekniska grundundersökningar av VBB-Viak. Dessa redovisas i planhandlingarna till PL 282.

En av förutsättningarna i det tidigare projektet var att parkeringsbehovet skulle lösas med ett källargarage. Utredningarna visade att lösningen var tekniskt möjlig men mycket kostsam.

I detaljplanen infördes en planbestämmelse om lägsta källargolvshöjd +2,2 m över kommunens nollplan.

Grundförhållanden

Jorden består av fyllning och därunder lera som vilar på friktionsjord. Mot djupet förekommer fastare inlagringar i leran, troligen silt och sand. Det största lerdjupet har uppmätts till 11,3 m. På flera ställen har det emellertid inte varit möjligt att tränga genom fyllningen. Leran har överst en fast torrskorpa, som i allmänhet når ned till ca 2 m djup. Därunder är leran lös.

Grundläggning

All blivande bebyggelse bör grundläggas på stödpålar. De åtgärder som gjordes i samband med att det befintliga huset renoverades och den nya delen uppfördes kan ha gett nya förutsättningar för resten av kvarteret. Bestämmelsen om lägsta tillåtna källargolv tas därför bort. En ny geoteknisk granskning bör ske när nybyggnad planeras. Viss kompletterande undersökning kan komma att erfordras.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning utfördes i kv Odin i samband med planarbetet 1990. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet ansåg (enligt yttrande 1990-04-04) att ytterligare undersökningar inte behövdes.

Åpromenaden

I det tidigare projektet var avsikten att Åpromenaden skulle utformas som en arkad i byggnaden. Kvarteret utökades och kom att omfatta all mark till Köpingsåns kant. Marken för Åpromenaden överförs nu på nytt till allmän platsmark och kommer att iordningsställas fram till Nygatan i stil med resten av kvarteret.

BEBYGGELSE

Trevåningshuset i hörnet Glasgatan/Hökartorget uppfördes 1937. Den senaste ombyggnaden gjordes 1994/95. Huset innehåller affärslokaler på bottenvåningen och bostadslägenheter i de två övre planen. Mot Hökartorget har en tillbyggnad i en våning för Nordbanken gjorts. Parkeringen sker på tomt med tillfart från Hökartorget. Den obebyggda delen av fastigheten har ställts i ordning som friyta.

Kvarteret kan användas för centrumverksamheter och bostäder. Centrumverksamheter innefattar bl a butiker, kontor, service och olika typer av samlingslokaler, d v s all sådan verksamhet som bör ligga centralt och vara lätt att nå för många människor. Eftersom det finns bostäder i och omkring kvarteret får det inte vara fråga om störande verksamheter, även om det centrala läget ofrånkomligt ökar risken för störningar. Av samma skäl tillåts heller inte bostäder i bottenvåningen.

Överenskommelsen med fastighetsägaren innebär att några markområden övergår till kommunen, dels ett område längs Köpingsån som skall utgöra del i Åpromenaden och dels några mindre områden vid Glasgatan och Hökartorget, som har restriktioner i den gällande detaljplanen. De befintliga servituterna kan alltså tas bort.

Möjligheten till leveransangöring från Nygatan utgår. Exploateringsgraden sänks från 250 % till vad som gällde i detaljplan före 1990, dvs 200 % (största bruttoarea ovan mark i förhållande till kvarterets areal). Bestämmelsen om lägsta tillåtna källargolvshöjd tas också bort (se ovan under Geotekniska förhållanden, Grundläggning).

Angöring och parkering

All angöring till fastigheten skall ske via Hökartorget.

För nuvarande verksamheter iordningställs en parkeringsplats närmast ån. Parkering för eventuellt tillkommande bostäder skall lösas på tomt. Behovet beräknas efter 10 platser per 1000 m² BTA.

För andra verksamheter måste särskild utredning av parkeringsbehovet göras.

Service

Närmaste dagligvarubutik ligger på Stora gatan, avstånd ca 100 m. Närmaste daghem finns på Tunadal, avstånd ca 400 m, och låg- och mellanstadieskola i S:t Olovsskolan, ca 300 m.

TRAFIK

Trafikmängderna beräknas till 11 000 fordon/dygn på Nygatan och 5 000 fordon/dygn på Glasgatan. På Glasgatan har ett svängningsfält för svängande söderut på Nygatan färdigställts.

Störningar

Med tanke på bostäderna i och i närheten av kvarteret bör inte störande verksamheter tillåtas. Detta markeras genom en bestämmelse i detaljplanen.

Beräknade bullervärden för fasader mot Köpingsån, Nygatan och Glasgatan (varierande mellan ca 65 - 68 dBA) överstiger rekommenderade riktvärden. Särskilt bullerdämpande fönster skall användas. Även här införs en specialbestämmelse i detaljplanen om att fasad skall utföras så att buller inomhus ej överstiger 30 dBA.

TEKNISK FÖRSÖRJNING***VA-ledningar***

Fastigheten är ansluten till vatten- och spillvattenledningar i Glasgatan. Mellan kvarteret Odin och kiosken på Hökartorget går en dagvattenledning. Ledningen är säkrad genom ledningsrätt. Fastighetens dagvatten är anslutet till denna ledning.

Teleledningar

Mellan kvarteret Odin och kiosken på Hökartorget går en större teleledning, en mellanortskabel. Ledningen är säkrad genom ledningsrätt.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Även tillkommande bebyggelse skall anslutas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER***Bygglov***

Kvarteret har ett mycket centralt läge. Det är av stort allmänt intresse hur miljön utformas. Inget är för närvarande känt om tillkommande bebyggelse i kvarteret. Bygglovsbefrielse i detaljplanen lämnas därför inte.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt

ERSÄTTNING AV DETALJPLAN för

KV ODIN 1 (Nordbanken);

Köpings tätort, Köpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Tidplan

Samråd

augusti 1995

Antagande

september 1995

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder på tomt. Fastighetsägaren har också iordningställt entrén vid Nordbanken på allmän platsmark, men anläggningarna kommer att övergå i kommunens ägo och skötas av kommunen i framtiden.

Kommunen svarar för all gatumark och för iordningställande av Åpromenaden.

Avtal

En överenskommelse har träffats mellan fastighetsägaren, Aspholmen Fastigheter AB, och Köpings kommun. Överenskommelsen har godkänts av kommunfullmäktige den 31 oktober 1994.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsregleringar

Förändringarna av fastigheten skall ske genom fastighetsreglering. Bildade servitut inom de delar som övergår till allmän platsmark skall upphävas. Kommunen svarar för förrättningskostnaden.

Servitut och ledningsrätter

Inom kvarteret söder om kiosken på Hökartorget finns servitut för allmän gångtrafik och ledningsrätter för tele- och dagvattenledning. Ytterligare servitut erfordras inte för närvarande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunala kostnader

Kostnaden för att iordningsställa Åpromenaden i detta avsnitt beräknas till 325 000 kr.

Bygglov

Vid bygglov skall planavgift erläggas enligt taxa.

MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

Stadsarkitektkontoret	Avtal, bygglov, planfrågor
Tekniska kontoret	Gator, ledningar, parker
Lantmäteriet	Fastighetsrättsliga frågor
Aspholmen Fastigheter AB	Fastighetsägare

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

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt