



Detaljplan för

KV. LÄRLINGEN 7 M M,

Köpings tätort, Köpings kommun

ANTAGANDEHANDLING 2002-01-10

INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
<i>Handel i Köping</i>	4
<i>Markförhållanden</i>	5
<i>Bebyggelseområden</i>	7
<i>Gator och trafik</i>	7
<i>Teknisk försörjning</i>	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	10
EKONOMISKA FRÅGOR	10
TEKNISKA FRÅGOR	11
MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE	11
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
HANDLÄGGNING	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
INKOMNA SKRIVELSER	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
<i>A. Statliga myndigheter</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
<i>B. Sakägare, hyresgäster m fl.</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
<i>C. Kommunala förvaltningar, bolag m fl.</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

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

Program

Detaljplanen är av begränsad omfattning. Ett särskilt program är därför inte nödvändigt.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Det tyska detaljhandelsföretaget LIDL avser etablera en livsmedelsbutik på den obebyggda fastigheten Lärlingen 7 i Köping. Läget har valts med tanke på närheten till väg 56, Bergslagsvägen och till flera bostadsområden.

Fastigheten Lärlingen 7 ligger i Nibble småindustriområde. För närvarande är det inte tillåtet att bedriva handel på fastigheten.

Syfte

Planändringens syfte är att möjliggöra uppförandet av en livsmedelsbutik på Lärlingen 7 och att förbättra tillfartsmöjligheterna för den ökade trafik som en sådan etablering ger upphov till.

Miljökonsekvensbeskrivning

Någon miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen bedöms inte behövas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger centralt i Köpings tätort i sydöstra delen av Nibble småindustriområde. Avståndet från Stora Torget är ca 800 meter. Området ligger i anslutning till väg 56/Bergslagsvägen, Kristinelundsvägen, Nibblesbackevägen och Fabriksgatan.

Planområdet omfattar ca 18 000 m² (fastigheten och omgivande gator). Fastigheten Lärlingen 7 har en areal av 9.702 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Lärlingen 7 ägs av NCC AB. Den kommer att säljas till LIDL Sverige KB. Den anslutande gatu- och parkmarken ägs av Köpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Detaljplan

För området gäller detaljplan PL 137, fastställd av länsstyrelsen den 8 oktober 1973.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade den 4 oktober 2001 att uppdra till byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för kv. Lärlingen 7 så att tillåten verksamhet utökas med handelsändamål. Kommunstyrelsen beslutade vidare att uppmana byggnadsnämnden att med särskild omsorg överväga frågan om lämpliga in- och utfarter till fastigheten.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 4 december 2001 att tillstyrka planförslaget med tillägget att endast infart skall tillåtas från Kristinelundsvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Handel i Köping

Dagligvaruhandeln i Köpings kommun omsätter ca 500 miljoner kr årligen. (I statistiken för dagligvaruhandel inräknas försäljningen inom branscherna livsmedel, parfym, tobak och tidningar samt blommor.) I statistiken ingår också värdet av dagligvaruförsäljningen i Kolsva och Munktorp.

Index för dagligvaruhandel har under 1990-talet legat mellan 105 och 115 i kommunen. Det innebär att människor som bor utanför Köping åker hit för att handla livsmedel m m. När det gäller sällanköpsvaror ligger index mellan 80 – 90, d v s Köpingsborna handlar i ganska stor utsträckning på annan ort.

De befintliga, större livsmedelsbutikerna i Köpings tätort ingår i de stora kedjorna, Axfood, ICA och Konsum.

Axfood har två butiker i centrum, Hemköp och Willys. Willys är den butik i Köping som har den mest utpräglade lågprisprofilen. ICA har ICA Big Inn vid Ringvägen, ICA Super Inn (Nibble), ICA Nära Furan på Furuvägen samt ICA Nära Minilivs på Västeråsvägen. Konsum har endast kvar en butik i Köpings tätort, Gröna Konsum på Östanås sedan Prix-butiken i Big Inn-huset stängts. Det finns också några jourbutiker i bostadsområdena och viss livsmedelsförsäljning på de två OK/Q8-mackarna.

Det är inte troligt att den planerade nyetableringen av ytterligare en lågprisbutik i Köping gör att den totala omsättningen när det gäller dagligvaror ökar i någon större utsträckning. I viss mån drar dock alltid lågprisbutiker kunder från orter där priserna är högre. Det är också möjligt att en del Köpingsbor som tidigare åkt till Västerås för att handla i lågprisbutiker väljer att handla på hemorten i stället.

Det är mest sannolikt att den nya butiken kommer att ta marknadsandelar från övriga butikerna i Köping, marknadsandelar som i viss mån ökade när Prix stängde. Konkurrensen och prispressen hårdnar, vilket är till fördel för konsumentgruppen i stort. På sikt kan det dock leda till minskad lönsamhet för övriga butiker och till att någon av de befintliga butikerna slås ut. De bostadsnära butikerna med förhållandevis liten omsättning har små marginaler. Om någon av dessa försvinner är det negativt för de konsumenter som inte har tillgång till bil eller som behöver hjälp för att klara sina inköp.

Markförhållanden

Tidigare markanvändning

Järnvägsspåret för Köping – Uttersbergs – Riddarhyttans Järnväg (KURJ), som byggdes på 1860-talet, hade sin bansträckning parallellt med nuvarande Bergslagsvägen i nordöstra delen av kv Lärlingen. De sista åren användes banan enbart för godstrafik och när den upphörde 1968 revs rälsen upp och övre delen av banvallen togs bort. Kring järnvägen fanns små stugor med uthus och trädgårdstäppor. Dessa revs på femtio- eller sextiotalet. Den äldre sträckningen av landsbygdsvägen till Nibblesbacke korsade järnvägen och fortsatte snett över fastigheten Lärlingen 7.

Fastigheten Lärlingen 7 planlades för industriändamål 1963 men har aldrig varit utnyttjad för industri eller liknande verksamhet.

Några fornlämningar bedöms inte finnas i området.

Vegetation

Området är igenvuxet med gräs och en del träd och buskar. Bland träden finns en ek som är ca 50 till 75 år gammal och som är värd att bevara om det är möjligt.

Geotekniska förhållanden

NCC AB har låtit VBB-Viak utföra en översiktlig geoteknisk utredning, presenterad i ett PM, daterat 2001-08-21.

I utredningen anges (citat ur rapporten).

”Geotekniska förhållanden

Området utgörs av gräsmark intill Bergslagsvägen, Ågårdsgatan och Nibblesbackevägen, Köping. Nedanstående uppgifter avseende jordarternas egenskaper, mäktighet etc. gäller i borrhöjningarna.

Under ytskikt av gräs förekommer lera på morän på berg. Leran är överst en grå rostfläckig torrskorpelera ned till ca 1,2 m under markytan. Mellan ca 1,2 – 2,0 m under mark är leran fast och därunder lös. Sandkorn förekommer i leran på en del djup. Ca 7,0 – 8,0 m under mark övergår leran i morän. Borrstopp på block eller berg har erhållits på 2,9 – 8,3 m djup under markytan. Borrstoppens karaktär tyder på att moränen innehåller en stor mängd block. De grundare stoppen har erhållits inom områdets norra del, utmed Bergslagsvägen. ...

Stabilitet och sättningar

Med säkerhet mot skred kan plan mark belastas med ca 41 kPa eller 4,1 ton/m². Sättningsegenskaperna har inte bestämts inom området, leran bedöms dock vara normalkonsoliderad. Sättningarna kan uppskattas att uppgå till ca 1 cm per påfört ton/m² och meter lös lera. Hälften av sättningarna uppträder sannolikt inom ca 5 år, hela sättningen antas vara fullt utvecklad inom ca 30 år.

Grundläggning

Grundläggning föreslås, av sättningskäl, utföras med fribärande golv på spetsburna pålar. Pålarna antas nedtränga ca 1 – 3 m under stopp för slagborrsondering eller därunder.

Vid eventuell uppfyllning intill byggnaden bör lastkompensering med lättfyllningsmaterial utföras så att besvärande nivåskillnad mellan byggnad och mark inte skall uppstå med tiden. Utförs uppfyllning utan fullständig lastkompensering under byggnaden skall påhängslaster medräknas för pålarna. ...

Schaktarbeten

All schaktning kan försvåras av flytjordsbildning, varför stor omsorg skall läggas vid att erhålla en torr och fast schaktbotten vid eventuell schakt. Färdigställd schaktbotten skall skyddas mot frysning vintertid.

Kontroll

Vid vibrationsalstrande arbeten t ex pålning, skall en riskanalys upprättas samt besiktning utföras av närbelägna byggnader och anläggningar. Vid schakt skall kontinuerligt uppföljas att verkliga jordförhållanden överensstämmer med den geotekniska utredningen.”

Kommentarer

Utförligare undersökningar kan komma att erfordras.

I den del av tomten där banvallen legat har stopp för slagborrsonderingen erhållits på litet djup. Det är emellertid troligt att djupet till fast botten är av samma storleksordning i denna del som i den övriga delarna av tomten.

Huvuddelen av tomten har inte varit belastad i någon större utsträckning tidigare. En noggrannare bestämning av lerans sättningsegenskaper är önskvärd eftersom byggnaden avses pålas och övriga ytor kommer att hårdgöras och belastas med trafik.

Bebyggelseområden**Lärlingen 7**

Livsmedelskedjan LIDL avser uppföra en livsmedelsbutik på fastigheten Lärlingen 7. Försäljningslokalen planeras i första skedet bli ca 1.000 – 1.200 m². Därutöver tillkommer lager och biutrymmen på ca 350 m². Företaget avser till att börja med iordningställa ca 120 alternativt 150 parkeringsplatser på tomten.

Butikskedjan utformar sina butiker enligt samma koncept överallt i Europa. Fasaden kommer troligen att utföras i vit puts med grå gavelspetsar och taket med röda betongpannor.

I konceptet ingår att leveranser sker samordnat från företagets centrallager. Antalet transporter med stora fordon kommer därför att bli färre än till en vanlig butik.

Planförslaget innebär att fastigheten får användas såväl för handels- som småindustriändamål. I övrigt införs inte några andra bestämmelser än vad som gäller för kvarteret i övrigt.

Gator och trafik**Biltrafik**

En ny infart till fastigheten kommer att anordnas från Kristinelundsvägen ca 15-20 meter från korsningen med Nibblesbackevägen. Från Nibblesbackevägen ordnas en dubbelriktad in- och utfart. Eftersom mittrefugen är bred kan utrymme skapas för en väntande bil.

För leveransfordon ordnas en utfart mot Fabriksgatan i västra delen av fastigheten.

Trafiken på Kristinelundsvägen är i dagsläget ca 3.000 fordon/dygn och på Nibblesbackenvägen ca 5000 fordon/dygn.

Korsningen Kristinelundsvägen – Hultgrensgatan – Nibblesbackevägen har länge uppmärksamats som en problemfylld korsning i Köping. Det har därför diskute-

rats att bygga om korsningen till en rondell. Genom den nu aktuella etableringen blir behovet än mer accentuerat. Troligen dröjer det dock ett antal år innan det finns resurser för att genomföra ombyggnaden.

Gång- och cykelvägar

En mycket utnyttjad gång- och cykelväg till de västra stadsdelarna går i tunnel under väg 56 Bergslagsvägen och följer västra sidan av Kristinelundsvägen. Det är viktigt att den nya infarten till butiken får en sådan utformning att de olika trafikantslagen uppmärksammas på korsningen. Alternativet att inte ha någon infart från Kristinelundsvägen är emellertid inte någon direkt fördel eftersom problemen med bilar till butiken och korsande cykeltrafik då flyttas till övergångsstället på Nibblesbackevägen. Övergångsstället kommer i första skedet att byggas om och få en förhöjning.

Butiken kan med tanke på läget väntas få en hel del besökare som går och cyklar. Tillgängligheten för dessa trafikanter är god.

Kollektivtrafik

Kristinelundsvägen och Nibblesbackevägen trafikeras av en av Köpings stadsbusslinjer, som går i en slinga i de västra stadsdelarna. Möjligheten att anordna en hållplats i närheten av butiken studeras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns längs Nibblesbackevägen och Kristinelundsvägen. I parkstråket mellan kv Lärlingen och Bergslagsvägen går en större spillvattenledning. Anslutningsservisen kommer troligen att anvisas från Nibblesbackevägen där Fabriksgatan ansluter. Det är önskvärt att någon form av fördröjningsmagasin för dagvattnet byggs.

Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta byggnaden till fjärrvärmesystemet. Ledningar finns i Kristinelundsvägen och Nibblesbackevägen. Anslutningspunkten blir i så fall på samma ställe som VA-servisen.

Elanslutning och elledningar

Den närmaste transformatorn finns på sydöstra sidan av Kristinelundsvägen vid OK/Q8:s anläggning. Elförsörjningen kommer att ordnas från denna transformator.

Det går en befintlig elledning längs Nibblesbackevägen någon meter in på tomtmark. Ledningen bedöms kunna ligga kvar. Ett u-område läggs ut.

Teleledning

En teleledning går inne på tomtmark i det nordöstra hörnet. Ledningen bedöms kunna ligga kvar. Även här läggs ett u-område ut.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd	november 2001
Utställning	januari – februari 2002
Antagande	april 2002
Laga kraft	maj 2002

Butiken avses kunna öppnas till årsskiftet 2002.

Ytterligare utredningar

En ev erforderlig fördjupad geoteknisk utredning beställs och bekostas av byggherren.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år. Därefter fortsätter detaljplanen att gälla, om det inte finns skäl att ändra den.

Huvudmannaskap

Byggherren ansvarar för alla åtgärder inom tomten. LIDL Sverige KB har avtalat med NCC AB att de skall svara för byggandet av anläggningen.

När det gäller åtgärder utanför tomten kommer ett avtal att tecknas mellan Köpings kommun och LIDL Sverige KB alternativt NCC AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga förändringar av fastigheten Lärlingen 7 planeras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal har tecknats mellan NCC AB och Köpings kommun. Vid bygglov skall planavgift inte debiteras.

TEKNISKA FRÅGOR

Infart från Kristinelundsvägen

Det förhållande att endast infart skall tillåtas från Kristinelundsvägen måste följas upp med ett beslut i trafiknämnden (kommunstyrelsen) för att gälla.

MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

LIDL Sverige KB, Örebro
NCC AB, Västerås
Stadsarkitektkontoret

Tekniska kontoret
Lantmäterimyndigheten
MälarEnergi Elnät AB

Byggherre
Byggentreprenör
Planfrågor, exploateringsavtal och bygglov.
Gator och ledningar
Fastighetsförteckning
Elförsörjning

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

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo
Stadsarkitekt

Christina Johansson
Planarkitekt