

DETALJPLAN för

## **DEL AV STRÖ 4:2 M M (Handels- och verksamhetsområde vid Ringvägen);**

Köpings tätort, Köpings kommun

# **PLANBESKRIVNING**

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

### **Bakgrund**

Ringvägen mellan Nibblesbackevägen och Bergslagsvägen byggdes ut under 1995 samtidigt med nya E18. Under hösten 1997 revs kraftledningen i området. Innan kvarteret Reparatören väster om Ringvägen bebyggs behöver detaljplanen ses över.

### **Syfte**

Kvarterets gränser justeras mot E18/väg 250. Inom kvarteret kommer handel, kontor, bilservice och liknande verksamheter att tillåtas. Det område som i gällande detaljplan markerades som trafikområde (närmast rondellen) är inte aktuellt längre efter E18:s utbyggnad och kan nu tas bort. Marken närmast väg 250 blir grönområde/park. I övrigt anpassas planen till befintliga förhållanden.

### **Miljökonsekvenser**

Planförslaget innebär en marginell ökning av mark för verksamheter i området. Kvarteret är starkt påverkat av omgivande trafikleder. Den del där utökningen sker ligger ca 500 meter från bostäderna väster om Nibblesbackevägen.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erfordras.

### **Program**

Enligt plan- och bygglagen skall program upprättas för detaljplaner om det inte är onödigt. I det här fallet görs bedömningen att något planprogram inte behövs eftersom det är fråga om måttliga förändringar jämfört med gällande detaljplan.

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget väster om Strömotet mellan E18 och Ringvägen.

### **Areal**

Planområdet omfattar ca 12,2 ha varav ca 6,2 ha kvartersmark.

**Markägoförhållanden**

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Köpings kommun. Vägverket äger viss mark kring väganläggningarna.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktliga planer**

Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Köpings tätort pågår.

**Detaljplaner**

För planområdet gäller PL 234 fastställd den 20 maj 1987 samt PL 263 som vann laga kraft den 30 oktober 1987. Angränsande planer är PL 99, fastställd den 23 november 1964, PL 127, fastställd den 21 juli 1970, PL 138, fastställd den 21 februari 1974, PL 172 fastställd den 9 februari 1972 samt PL 288 som vann laga kraft den 29 november 1990.

**Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 14 september 1993 att uppdra åt byggnadsnämnden att se över detaljplanen för del av Nibblesbacke och Strö, PL234. Arbetet har varit vilande i avvaktan på att kraftledningen skulle tas bort.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****MARK****Vegetation**

Området mellan E18 och Ringvägen består av gräsbevuxen f d åkermark. Det finns ett par grupper med träd, mest björkar, närmast väg 56 (Bergslagsvägen).

**Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes 1983 av Bjerking's Ingenjörbyrå AB. Undergrunden består av lös lera av varierande djup (mellan 6-12 meter) varav ca 1-2,5 meter torrskorpa. Under leran har i allmänhet påträffats ett löst lagrat sandigt material som är ca 1-3 meter tjockt över den fastare moränen.

Innan beslut om grundläggningsätt tas bör kompletterande grundundersökning utföras. Uppfyllnader kan ge problem med sättningar.

**Vattentäkt**

Köpingsåsen utgör skyddsområde för Köpings kommuns vattentäkt. Åsen går i nordvästlig-sydostlig riktning och har en utsträckning ungefär mellan KUJ-banan och Bergslagsvägen.

**Fornlämningar och kulturminnesmärken**

Det finns inga kända fornlämningar i området.

KUJ-banans banvall passerar området. Den är numera avgrävd vid Ringvägen och E18.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Kv Reparatören**

Planförslaget möjliggör att kvarteret används för handel, kontor, bilservice, småindustri eller jämförbar verksamhet. Kvarteret har ett bra skyltläge, dels mot genomfartstrafiken på E18 men framför allt mot Ringvägen som är en av huvudgatorna i Köping. Det gör att krav kommer att ställas på byggnadernas utformning och på vilka utomhusaktiviteter som får förekomma i området. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Med hänsyn till trafiksäkerheten tillåts inte bildväxlande skyltar i kvarteret.

## **TRAFIK**

### **Biltrafik**

Motorvägen för E18 mellan Köping och Arboga och den återstående delen av Ringvägen färdigställdes under 1995. Korsningen Ringvägen - Bergslagsvägen har utformats som en rondell. Området nås relativt enkelt från E18.

Gränsen mellan Genomfart och Huvudgata överensstämmer med gränsen mellan Vägverkets väghållningsområde och kommunens.

Norra delen av Kv Reparatören trafikeras från Ringvägen. Trafiken på Ringvägen har under hösten 1997 uppmätts till ca 3 000 fordon. In- och utfarterna måste koncentreras till ett par ställen eftersom Ringvägen är en huvudgata. Planen medger som tidigare tre in- och utfarter. Den södra delen av kvarteret bör trafikeras från Nibblesbackevägens förlängning. Om kvarteret uppdelas i mycket små tomter kan tomtskrift eller gemensamma lösningar bli aktuella.

### **Gång- och cykeltrafik**

En separat gång- och cykelväg har byggts ut längs Ringvägens södra sida. Den korsar Bergslagsvägen i en tunnel söder om rondellen. Norrut följer gång- och cykelvägen bron över E18 och ansluter till KUJ-banan vid Ströbohög.

### **Kollektivtrafik**

Ringvägen trafikeras av VL:s stadstrafiklinjer.

## **GRÖNOMRÅDEN**

Området kring Strö-motet är en viktig del i entrén till Köping. För att markera infarten har grupper med flaggstänger satts ut norr och söder om E18. Parkområdet kommer att ställas i ordning med gräsytor och planteringar. I området kan någon informationstavla (ej med bildväxling) komma att tillåtas. Placering och utseende kommer dock att prövas noga i bygglov.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VA-ledningar

Inga ledningar berör tomtmark inom planområdet. Dagvattnet leds idag i ett öppet dike över kvarteret. När området blir aktuellt att bebygga måste diket sannolikt kulverteras.

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar går i Ringvägen och de nya fastigheterna skall anslutas dit. Dagvattnet avses ledas till diket norr om tomterna vilket innebär att krav på oljeavskiljare kan komma att ställas.

Vatten- och avloppsledningar till Kolsva går i KUJ-banans banvall.

### Fjärrvärmeledningar

Alla nya byggnader skall anslutas till fjärrvärme.

Ledningar finns i Mästaregatan - Ringvägen - Nibblesbackevägens förlängning. Fjärrvärmeledningar för att försörja de blivande fastigheterna kommer att dras väster om Ringvägen på kvartersmark. Ett u-område läggs därför ut från Mästaregatans anslutning och norrut.

### Elledningar

En 10 kV-kabel finns förlagd i Nibblesbackevägens förlängning, utanför planområdet. I övrigt kommer området att elförsörjas via kablar längs Ringvägen.

### Teleledningar

Teleledningar finns längs Ringvägen.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Bygglovbefrielse

På grund av områdets exponerade läge är det inte lämpligt att införa någon form av bygglovbefrielse i området.

STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo  
Stadsarkitekt

Christina Johansson  
Planarkitekt

DETALJPLAN för

## **DEL AV STRÖ 4:2 M M (Handels- och verksamhetsområde vid Ringvägen);**

Köpings tätort, Köpings kommun

# **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

### **Tidplan**

Samråd	<i>juni 1998</i>
Utställning	<i>september 1998</i>
Antagande	<i>november 1998</i>

Iordningställandet av parkområdet avses ske under 1999.

### **Ytterligare utredningar**

#### ***Parkområden***

Förslag till hur grönytorerna kan utformas kommer att utarbetas under sommaren.

#### ***Geotekniska undersökningar***

Noggrannare geotekniska undersökningar kan erfordras innan området bebyggs. Varje byggherre svarar själv för sådana utredningar.

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap**

Väg 250 utgör en genomfartsled inom Vägverkets ansvarsområde. Vägverket svarar också för gång- och cykelvägen längs väg 250.

Kommunen svarar för alla åtgärder när det gäller huvudgator och gång- och cykelvägar i kommunens nät (t ex längs Ringvägen) samt för parkmarken.

Blivande fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. För blivande infarter över dike längs Ringvägen, ca 5 meter brett, skall särskilda avtal tecknas.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Tomtindelning

Kvartersmarken omfattar ca 6,2 ha. Marken kommer delas in på lämpligt sätt beroende på efterfrågan och överlåtas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt till intressenter.

### Servitut och ledningsrätter

Utmed Ringvägen redovisas ett område för underjordiska fjärrvärmeledningar samt ett område för befintligt större dagvattendike vilket kan komma att kulvertteras. Dessa ledningar på kvartersmark kommer vid utbyggnaden att tryggas genom ledningsrättsförrättning, som bekostas av Köpings kommun.

### Gemensamhetsanläggningar

Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för t ex gemensamma infarter i framtiden. Det får i så fall prövas när det blir aktuellt.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kvarstående exploateringskostnader för planområdet uppgår till totalt 650 000 kronor. (Inom angränsande detaljplan PL 288 för småindustri och försäljningsändamål i Nibblesbackevägens förlängning och sydväst därom utgör de kvarstående exploateringskostnaderna 2 450 000 kronor. I kalkylsammanhang för tomtprissättning utgör planområdena tillsammans ett kalkylområde.)

Kostnader för iordningställande av grönområden som entré till Köping tillkommer.

### Planavgift

Vid bygglov skall planavgift erläggas enligt taxa.

## MEDVERKANDE I PLANARBETE OCH GENOMFÖRANDE

Stadsarkitektkontoret	Avtal, bygglov, planfrågor
Tekniska kontoret	Gator, ledningar, parker
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsrättsliga frågor

För planförslaget svarar planarkitekt Christina Johansson. Avdelningschef Ola Lindholm, stadsarkitektkontoret och gatuingenjör Claes-Håkan Östergren, tekniska kontoret har medverkat i planarbetet.

### STADSARKITEKTKONTORET

Dag Björnemo	Christina Johansson
Stadsarkitekt	Planarkitekt