

Planbeskrivning

PL 403

Detaljplan för del av Bergtorpet 1:4 och 1:3, Kolsva tätort, Köpings kommun



LAGAKRAFTHANDLING
Laga kraft 2018-07-18

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Detaljplanen utgör ramen för prövning av framtida bygglovsärenden. Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. En detaljplan består av en plankarta med en tillhörande planbeskrivning. Plankartan består av juridiskt bindande bestämmelser. Bestämmelserna kan bland annat ange hur höga byggnaderna får vara och hur de ska utformas, var på tomten man får och inte får bygga mm. Den tillhörande planbeskrivning är ett dokument som ska underlätta förståelsen av detaljplanen, redovisa dess syfte, förutsättningar och genomförande.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- En plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga planhandlingar utgörs av:

- Checklista för behovsbedömning
- Bullerutredning

Preliminär tidplan

Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller medföra någon betydande miljöpåverkan och överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande.

Samråd	Första kvartal
Granskning	Andra kvartal
Antagande	Slutet av andra kvartalet

Tre veckor efter att beslutet om antagande anslagits vinner planen laga kraft såvida den inte överklagas.

Revideringar

- Planbeskrivningen kompletteras med text kring buller och uteplatser.
- Ett förtydligande kring hantering av dagvatten förs in i planbeskrivningen.
- Gränsbeteckning för u-området ändras och x-område har införts i plankartan
- Text om att två fastigheter avstyckas fördes in i planbeskrivning
- Information om byggnadstekniska krav som kan behövas för en fjärde våning fördes in i planbeskrivning
- Utfartsförbud utökades med 5 meter
- Planbeskrivningen kompletterades med text om att friyta går före parkering
- Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelse om u-område för parkeringsområdet
- Texten i planbeskrivning förtydligas för de fastighetsrättsliga åtgärderna som krävs
- Planbestämmelse om byggrätt ändras från procent per fastighet till kvadratmeter av egenskapsyta

Innehåll

1	Inledning	4
	Planens syfte och huvuddrag	4
	Plandata	4
	Tidigare ställningstaganden.....	5
2	Förutsättningar	7
	Bebyggelseområde	7
	Natur och vegetation	7
	Markens beskaffenhet.....	8
	Fornlämningar	8
	Trafik	8
	Teknisk försörjning	9
3	Planförslag	10
	Bebyggelse	10
	Trafik	13
	Buller	14
	Teknisk försörjning	15
4	Planens konsekvenser	16
	Sociala	16
	Miljö	16
5	Genomförandefrågor	17
	Administrativa frågor	17
	Tekniska frågor	17
	Ekonomiska frågor	17
	Avtal	18
	Fastighetsrättsliga frågor	18
	Medverkande i planarbetet	18

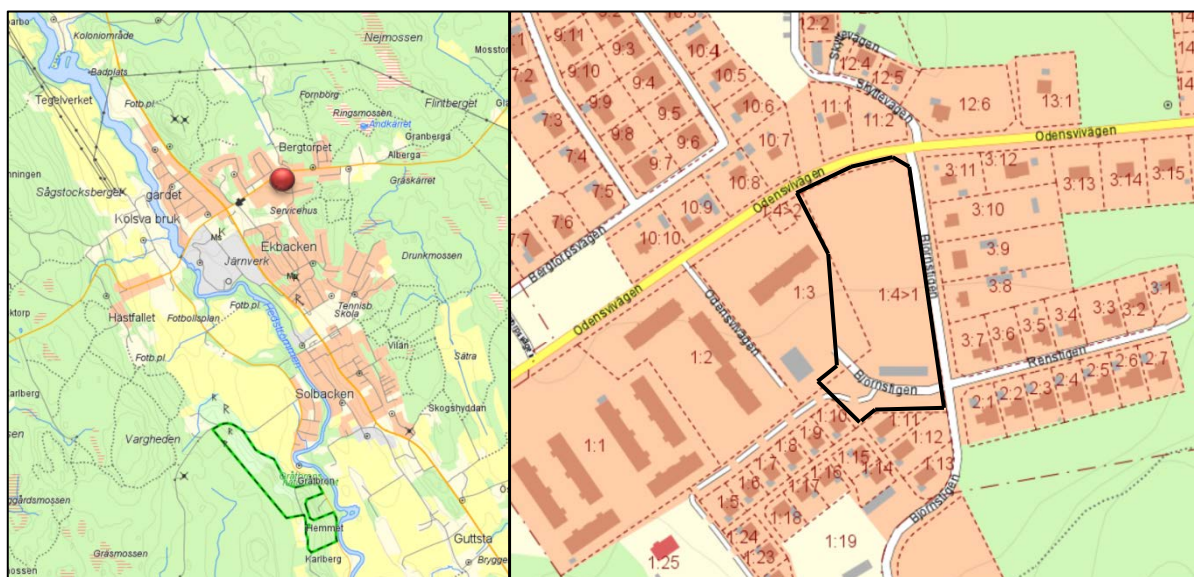
1 Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med en ny detaljplan är att möta behovet av en ny förskola i Kolsva samt möjliggöra för bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen kan infogas i den befintliga bebyggelsestrukturen och blir på det sättet en del av bostadskvarteret.

Detaljplanen medger en högsta tillåten byggnadsarea om 1500 kvadratmeter för förskolebyggnaden och för bostadsbyggnationen gäller 520 kvadratmeter av eigenskapsytan vilket kan innebära upp till ett 20-tal nya bostäder. Högsta byggnadshöjd är 12 meter för bostadsbebyggelse och för förskolan tillåts högst 4 meter i byggnadshöjd.

Förskolan är tänkt att kunna ge plats åt 90 förskolebarn. Förskolegården ska därför uppnå en friyta om minst 3000 kvadratmeter i syfte att säkerställa en ändamålsenlig verksamhet. Då ytan för förskolan är begränsad behöver delar av trafiklösningar för förskolans avseende ordnas på angränsande fastighet.



Planområdets lokalisering i Kolsva tätort.

Plandata

Läge och areal

Kolsva ligger 15 km nordväst om Köping, längs Bergslagsvägen (väg 250). Planområdet omfattar ca 1 ha och är beläget i nordöstra delen av Kolsva i korsningen Odensvivägen-Björnstigen.

Markägoförhållanden

Planområdet består av del av fastighet Bergtorpet 1:4 samt del av fastighet 1:3, vilka ägs av Köpings Bostads AB.

Tidigare ställningstaganden

Mål för Köpings kommun, 2013-2019

Kommunfullmäktige fastställde den 17 december 2012 målen som ska gälla till och med 2019. Fyra målområden och nio mål sammanfattas i målbilden

”Tillsammans skapar vi vår framtid”. Målen ska vara den "röda tråden" som styr arbetet i hela kommunens organisation. Nedan angivna mål är de som är mest relevanta för detaljplanen.

6. Attraktivt boende
8. Alla barn och ungdomar ska ha goda uppväxtvillkor
9. Vi ska ge barn och ungdomar kunskap för livet

6) ”Attraktiva boendemiljöer ska finnas med närhet till service och rekreation. Ett bra boende med närhet till det mesta man behöver för ett gott liv förenklar vardagen. Köping ska vara en kommun som lockar människor att vilja flytta in och bo kvar.”

8) ”Det viktigaste vi kan erbjuda barn och ungdomar är en bra start i livet. En trygg uppväxt med möjligheter att utvecklas och förverkliga drömmar ska vara en rättighet för alla.”

9) ”Vi ska stimulera barnens nyfikenhet och intresse för att lära sig nya saker. Förskolan lägger grunden för att stimulera barnens fortsatta lust att lära. Vi ska garantera barnen en verksamhet av hög kvalitet med stöd av välutbildade pedagoger.”

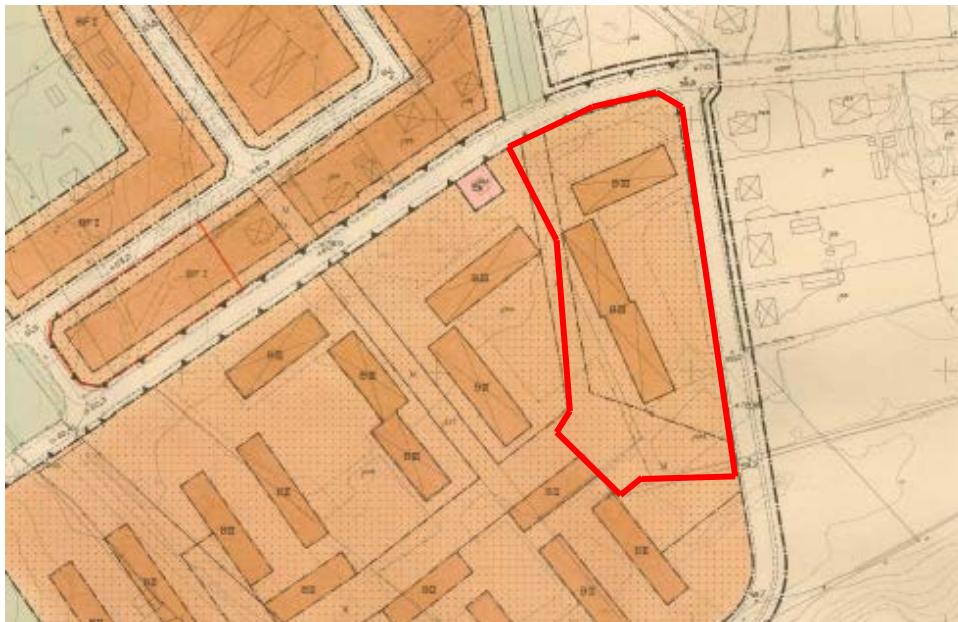
Översiktsplan och riksintressen

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. Inga riksintressen berörs. Översiktsplanen konstaterar betydelsen av tillgång till en god förskoleverksamhet i hela kommunen samt anger dessa ställningstaganden:

- Kommunen ska verka för att vägen till förskola och skola är säker och att trafikmiljön runt skolan ses över med tanke på avlämningsplats, parkering och belysning.
- Kommunen ska arbeta för att utemiljön vid förskola och skola förbättras och utvecklas och är tillgänglig för hela närområdet året om.
- Kommunen ska verka för att skolor och förskolor är tillgängliga för funktionshindrade.

Detaljplan

För området gäller i dagsläget detaljplanen *PL 154 Del av Bergtorpet Kolsva*, från 1970. För aktuellt område möjliggör detaljplanen bostäder i upp till tre våningar med en högsta byggnadshöjd om 10,5 meter.



Gällande detaljplan med aktuellt planområde inritat

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts i syfte att avgöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Slutsatsen av behovsbedömningen är att planens genomförande inte bedöms innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Platsen eller omgivningen har inte några särskilda natur- eller miljövärden som berörs av planen
- Detaljplanen, som syftar till att möjliggöra förskola med sex avdelningar samt ett flerbostadshus, är av en karaktär och ringa omfattning att den inte anses innebära några betydande negativa effekter vad gäller miljöpåverkan
- Vad gäller eventuellt buller eller trafikproblem för närboende anses effekterna av föreslagen markanvändningen begränsade och att detta kan beaktas i utformningen av platsen
- Planen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm påverkas betydande.

Kommunala beslut i övrigt

- Den 13 juni 2017 beslutades det om planuppdrag, KS au § 180, för att möjliggöra en förskola på del av fastigheten Bergtorpet 1:4.
- Den 5 september 2017 beslutades om positivt planbesked, KSau § 225.

2 Förutsättningar

Bebyggelseområde

Planområdet utgör en del i ett bostadskvarter med flerbostadshus. I övrigt omgärdas platsen av villabebyggelse. Centralt i Kolsva, utmed Bergslagsvägen, finns den kommersiella servicen med bland annat mataffär och apotek. Dessutom finns det inom Kolsva förskoleområde fyra förskolor och i Kolsva tätort en grundskola.

Natur och vegetation

Planområdet utgör en del av stadslandskapet med en närhet till naturen. Inom mindre än 200 meter finns ett par större skogsområden med möjlighet till rekreation.

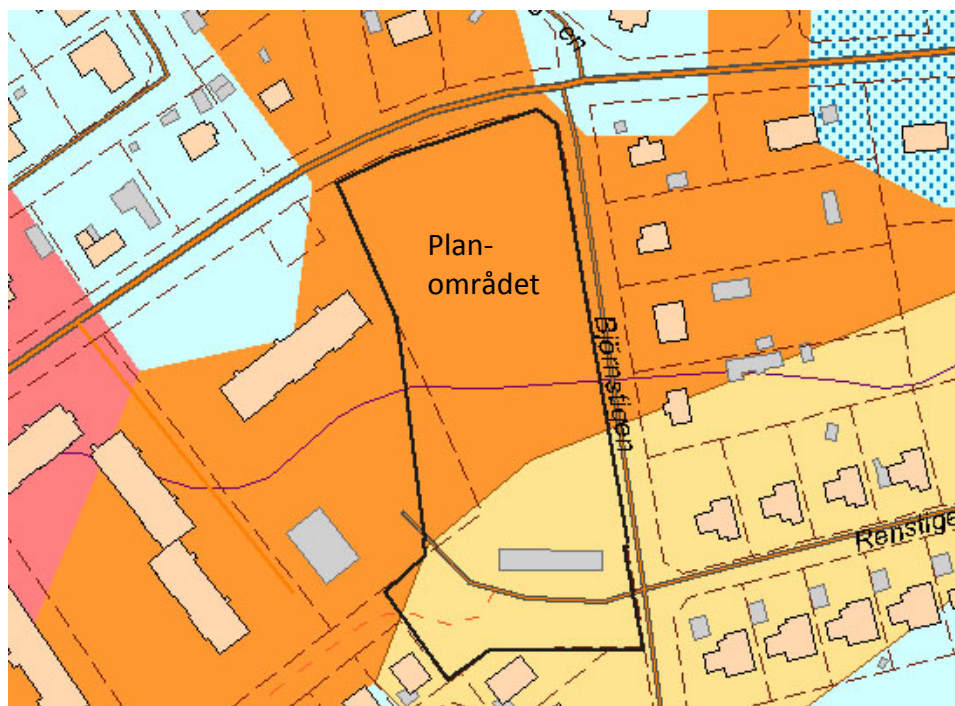


Illustrationsbild bebyggelse och grönområden

Markens beskaffenhet

Geotekniska förutsättningar

Bilden nedan är en jordartskarta över planområdet, del av Bergtorpet 1:4, som visar grundförhållandena för området. De olika färgerna representerar olika jordarter. Olika jordarter har olika förutsättningar som måste tas hänsyn till.



Jordartskartan

- Postglacialt finkornigt sediment, ler; lera - postglacial lera, finlera och grovler
- Glacialt finkornigt sediment, ler; lera - glacial lera, finlera inkl. varvig lera

Förorenad mark och radon

Rivningsrester från tidigare bebyggelse bestående av blåbetong finns på platsen. Dessa massor kan innebära viss strålning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Skulle en fornlämning påträffas vid exempelvis markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

I Kolsva finns gång- och cykelvägar längs med större genomfartsvägar samt som länkar mellan bostadsområden. I bostadsområden samsas i regel gång- och cykeltrafiken med bilarna om gatuutrymmet.

Intill förskolor och skolor finns en större prioritering för välutbyggda cykelstråk och längs med Björnstigen sträcker sig en gång- och cykelväg. Då Björnstigen går till förskolan Koltrasten skapar den separerade cykelvägen en säkrare färdväg för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Längs med Bergslagsvägen går busslinje 550 mellan Skinnskatteberg - Köping - Kungsör – Eskilstuna, med en hållplats i Kolsva centrum. Busshållplatsen ligger ungefär 400 meter från planområdet.

Gator och parkering

Trafik till och från Kolsva går längs Bergslagsvägen. Via Odensvivägen förs biltrafiken till och från bostadsområdet där planområdet är lokaliserat. Inom planområdet finns en parkeringsyta som är en rest från då platsen var bebyggt med ett par flerbostadshus. För övrigt finns parkering och garage till de intilliggande flerbostadshusen inom planområdets södra del.

Teknisk försörjning

Förutsättningarna för teknisk försörjning till planområdet är goda. Såväl VA, fjärrvärme, fiber och el finns i angränsande bebyggelseområden.

Avfallshantering

I Köpings kommun finns ett Återbruk på Himmetavägen 2 där personer får avlämna i stort sett alla typer av avfall som uppstår i hushållet. En återvinningsstation finns längs med Odensvivägen. För övrigt hushållsavfall ska hämtning ske vid fastighet om ingen annan överenskommelse görs mellan renhållningsansvarig och fastighetsägare.

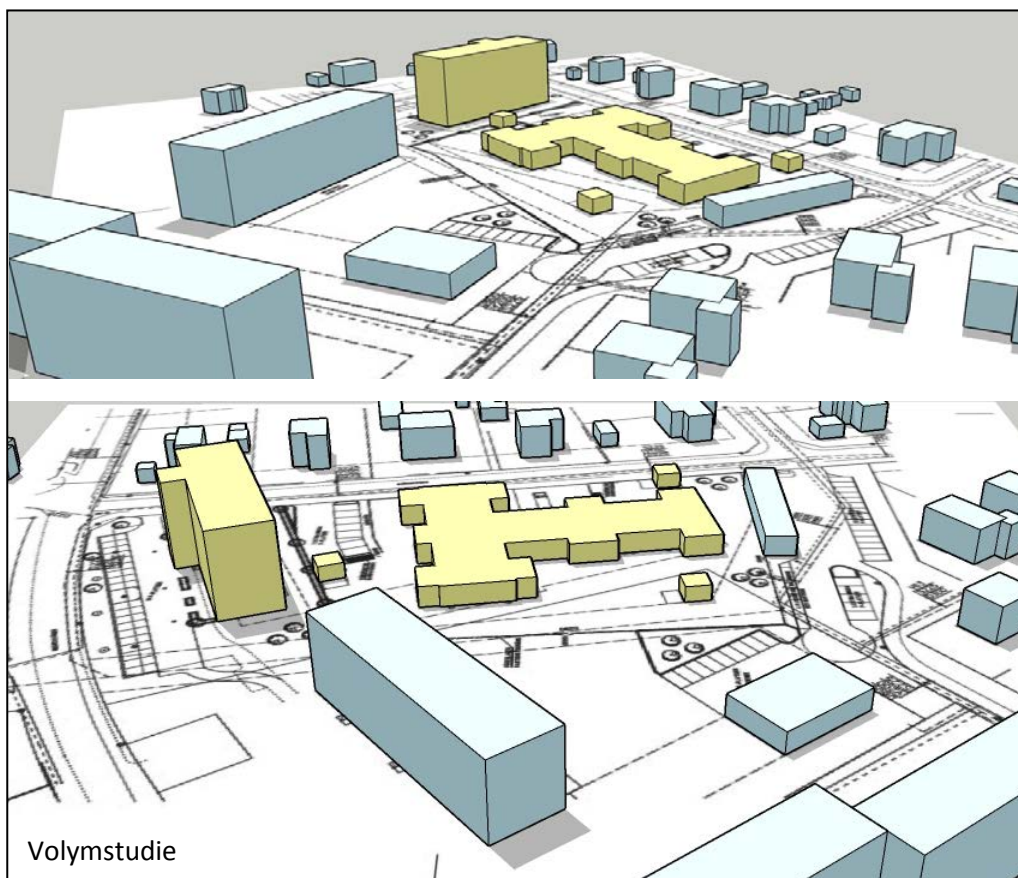
I Köpings kommuns renhållningsordning finns regler för hur avfall ska sorteras och omhändertas i kommunen. För de senaste råden om avfallshantering i Köpings kommun bör dialog ske med renhållningsansvarig för att få anvisningar vad gäller avfallshanteringen.

3 Planförslag

Bebyggelse

Övergripande stadsbyggnadsidé

I det befintliga bostadskvarteret är tanken att en ny förskola och ett flerbostadshus kan komma till. Upp till ett 20-tal nya bostäder möjliggörs för ett framtida behov. De nya byggnaderna är tänkt att ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen och komplettera med byggnadskroppar som sluter bostadskvarteret. Innanför skapas en rumslighet för gårdsyta där förutsättningar för social samvaro kan skapas.



Platsen har goda förutsättningar för en förskola. De närliggande grönområdena med rekreativa kvaliteter kan exempelvis utgöra ett utflyktsmål för en barngrupp och avstånden till övrig tätort är små.

Den nya förskolan är tänkt att innefatta sex avdelningar och ge plats för åtminstone 90 barn. Bland annat ska förskolan möta ett behov av fler förskoleplatser, men den är också tänkt att kunna inrymma de platser som finns på förskolan vid Ekliden. Byggnation av en ny förskola innebär att förskolan vid Ekliden kan utrymmas och att en samordning av äldreomsorgen i kommundelen möjliggörs i lokalerna som lämnas.

Användning av kvartersmark

Detaljplanen möjliggör för att en ny förskola kan byggas på platsen samt att ett nytt bostadshus kan uppföras.

Inom den föreslagna markanvändningen S_1 , *förskola*, är det tillåtet att uppföra lokaler för förskolans behov t. ex: undervisningslokaler, personalutrymmen, kök, matsal, skolgård, parkering m.m.

För markanvändningen B, *bostäder*, är det tillåtet att uppföra flerbostadshus.

Utnyttjandegrad

Största möjliga byggnadsarea för förskolan respektive bostadshuset är 520 kvadratmeter och 1500 kvadratmeter för egenskapsytan.

Begränsningar av markens bebyggande

På prickad mark får ingen byggnad uppföras. Motivet till prickmarken är att dels hålla underjordiska ledningar tillgängliga samt att längs med Odensvivägen-Björnstigen säkerställa fri siktlinje utan att någon byggnad skymmer denna.

Utformning och byggnadsteknik

Bostäder

Bostadshuset får ha en högsta byggnadshöjd om 12 meter. Detta med avsikten att bostadshuset ska kunna uppföras i 4 våningar med möjlighet till inredd vind.

Förskola

Förskolans högsta tillåtna byggnadshöjd är fyra meter. Huvudbyggnaden ska placeras med ett avstånd om minst 4 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad placeras med ett närmsta avstånd om 2 meter från fastighetsgräns. Motivet är att säkerställa att underhåll av komplementbyggnad kan ske från den egna fastigheten.

Utöver placeringsbestämmelserna gäller att byggnad inte får uppföras på den prickade marken.

Anordnande av utemiljön

Friyta

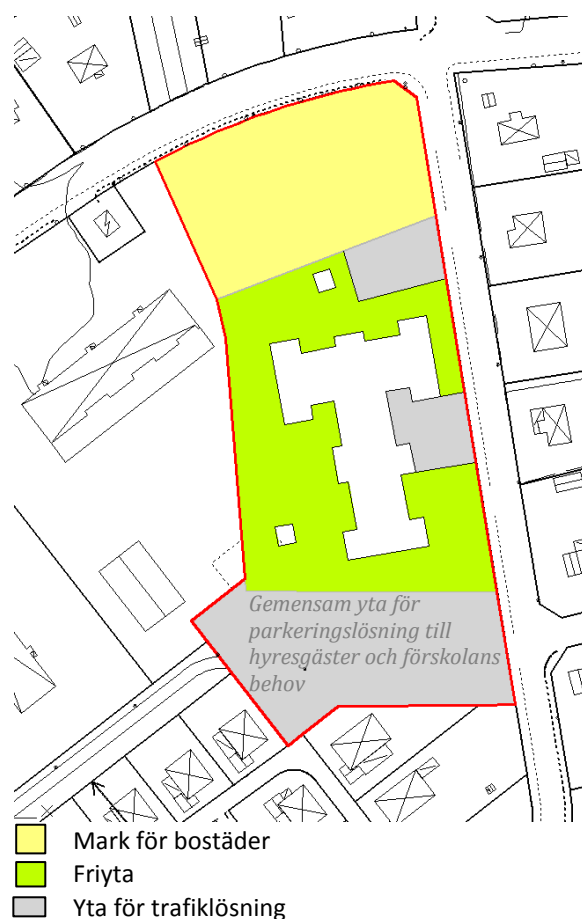
För att garantera goda förutsättningar med tillräckligt stora lekytor för förskolan och en fungerande pedagogisk verksamhet ska friytan minst vara 3000 kvadratmeter.

Enligt PBL 8 kap 9§ ska det vid bostäderna eller förskoletomten finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Därutöver finns allmänna råd till 8 kap. 9 § andra stycket, 10 och 11 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL som bland annat menar:

- Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid förskolor bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet
- Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden

- Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet
- Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola och barnen bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan

I vägledningen ”Gör plats för barn och unga”, från Boverket, förs ett vidare resonemang och forskning lyfts fram som visar att storleken på friytan åtminstone bör uppgå till 3000 kvadratmeter. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009). Forskning och studier visar att vistelseytan bör ha en viss storlek för att barnens utomhusaktiviteter ska kunna utvecklas och ha ett varierat innehåll. Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta per barn kan enligt Boverket vara 40 kvadratmeter. När gårdar är små blir användningsmöjligheterna begränsade och slitaget stort. Slits lekmiljöerna förlorar de väsentligt i lekvärde.



Bestämmelsen om minst 3000 kvadratmeter friyta i detaljplanen innebär att Boverkets rekommendation vad gäller den minsta totala friytan uppnås, men att friytan per barn blir lägre än rekommenderat om antalet barn blir 90-99 som beräknat. Med en lösning som illustrerat ovan, med en friyta om 3000 kvadratmeter, blir friytan då 30-33 kvm friyta per barn.

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse och som går att leka på. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse. Eventuella takterasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och ingår därmed inte heller i friytan.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns det förutsättningar att ordna byggnader med en god tillgänglighet.

Trafik

För att uppnå en god trafikmiljö är det viktigt att trafiklösningar kan ordnas inom kvartersmarken och inte hamnar i vägområdet.

Parkering

För förskolan behövs bilparkering för anställda och korttidsparkering för föräldrar som ska lämna och hämta sina barn. Det behövs också cykelparkering för båda dessa kategorier.

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten eller i direkt anslutning till fastigheten. För lägenheter bör en bil per bostad kunna anordnas. Däremot kommer

fastigheten för förskola inte kunna ombesörja hela behovet av parkering och trafiklösning. I de fall då ytan är knapp ska friyta gå före parkering. Därför kommer parkering att lösas på grannfastigheten i söder som ägs av Köpings Bostads AB. Se vidare under genomförandefrågor.



Illustration baserad på Mälark ABs skissförslag

Lastområde

Förskolan som detaljplanen medger kommer innebära ett behov av ett lastområde. Utformningen eller placeringen av lastområdet styrs inte i detaljplan men en lösning krävs som inte medför någon risk för personskada.

Enligt Arbetsmiljöverkets föreskrift, AFS 2009:2 61 §, ska lastkajer vara placerade och utformade så att angränsande trafik och gångtrafik inte utsätts för fara. Detta kan bland annat innebära att backning av varutransporter eller sopbilar inte sker mot körriktningen på gatan samt att backning inte sker över gång- och cykelväg. Lastområdet bör vara avgränsat från gång- och cykelvägen på ett sådant sätt att användningsområdet för respektive yta tydligt framgår.

In- och utfart

Området för förskola är tänkt att ansluta till Björnstigen där kommunen är väghållare. Även bostadshuset kan ansluta mot Björnstigen. In- och utfart tillåts inte längs Odensvivägen samt fem meter efter korsning.

Buller

I tabellen nedan redogörs för de aktuella riktvärdena för buller som gäller för förskola och bostäder. Dessa gör bland annat gällande att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiger 60 dB(A), att det vid uteplats är en ekvivalent ljudnivå mindre än 50 dB(A) samt att del av skolgård för lek/vila/pedagogisk verksamhet inte har en ljudnivå som överstiger 50 dB(A).

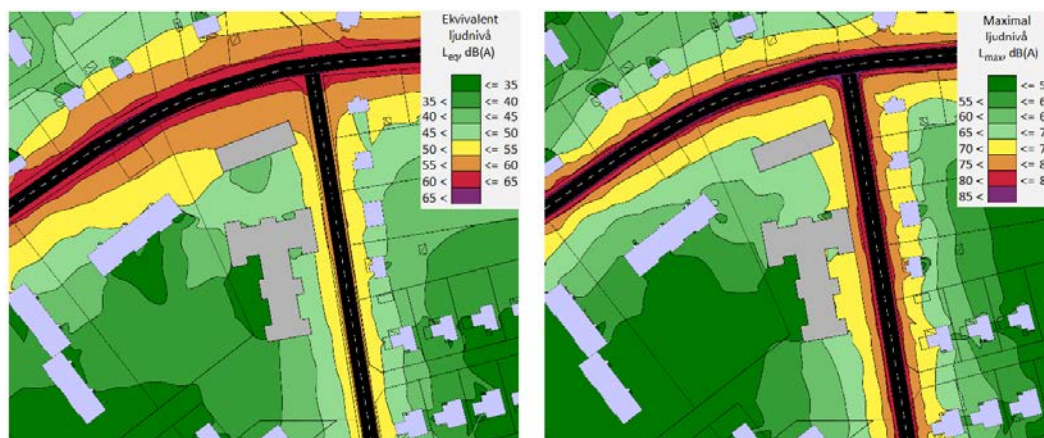
	Ekvivalent ljudnivå dB(A)	Maximal ljudnivå dB(A)	Källa
Ljudnivå inomhus i rum för daglig samvaro, sömn och vila	30	45	BBR 7:21
Ljudnivå inomhus i rum för matlagning och personlig hygien	35	-	BBR 7:21
Ljudnivå Utomhus (vid fasad)	60	-	SFS 2015:216
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till byggnaden ¹	50	70	SFS 2015:216
Del av skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70	NV-01534-17
Övriga vistelsezoner inom skolgård	55	70 ²	NV-01534-17

1. Med uteplats menas en privat eller gemensamt iordningställd yta som till exempel en balkong, altan, terrass eller liknande som ligger i direkt anslutning till bostaden.

2. Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxitimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

En bullerberäkning är utförd den 8 januari 2018 för planområdet i syfte att belysa bullersituationen vad gäller trafikbuller och hur planområdet berörs. I beräkningen räknas årsdygnstrafiken år 2040 till 2859 för Odensvivägen och för Björnstigen anges årsdygnstrafiken till 495. Hastighetsbegränsningen för Odensvivägen är 50 km/h och för Björnstigen 30km/h.

Nedan redovisas resultatet för den beräknade ljudnivåen i kartbild. De redovisade ljudnivåerna jämförs mot de riktvärden som finns.



Ekvivalent och maximal ljudnivå från väg

Slutsatsen av bullerutredningen är att riktvärde för trafikbuller uppfylls för det planerade bostadsbyggandet. För det aktuella planförslaget innehålls dessutom riktvärde för ekvivalent och maximal ljudtrycksnivå vid uteplats på södra sidan av flerbostadshuset. Flerbostadshusets fasad mot Odensvigatan beräknas få en ekvivalent ljudnivå om 55 – 60 dBA och en maximal ljudnivå om 70 – 75 dBA.

Om lägenheterna kommer att ha balkonger eller uteplatser i norrläge kan dock skyddsåtgärder behöva vidtas för att uppnå riktvärdet för uteplats ska hållas alternativt att en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas på innergården. Vidare behöver det i bygglov säkerställas att de delar av förskolegården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppfyller riktvärdet för maximal ljudnivå från vägtrafik.

Teknisk försörjning

Möjlighet att ansluta till vatten, spillvatten och dagvatten finns för hela planområdet. Anslutningen är dimensionerad för tidigare bebyggelse, vilken bedöms motsvara planförslagets grad av hårdgjord yta. Skulle ytterligare behov av dagvattenhantering uppstå kan det lösas med exempelvis fördröjningsmagasin under mark.

Avfall

Hämtställe för avfall ordnas inom kvartersmark. Hämtfordon angör fastigheterna via Björnstigen. Hämtställe för avfall ska ordnas så de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

4 Planens konsekvenser

Sociala

Allmänhetens tillträde

År 1996 och 2014 revs två flerbostadshus vilket lämnade en öppen gräsyta efter sig. Även om ytan upplevs väldigt öppen idag så utgör den privat fastighetsmark. Med en kompletterande bebyggelse blir detta tydligare och kvarteret sluts återigen.

Tillträde till platsen och då särskilt förskolegården finns efter verksamhetens stängning. Utemiljön vid förskolan kan då vara tillgänglig för hela närområdet och på så vis utgöra en mötesplats för barn med deras föräldrar.

Barnkonsekvenser

Ytan som planläggs som förskola blir en naturlig mötesplats för barnen i Kolsva såväl under öppetid som resterande tid av dygnet. Här skapas en gård för lek och utveckling. Detaljplanen reglerar en minsta friyta/gårdsyta om minst 3000 kvadratmeter i syfte att tillgodose barnens behov av bland annat springlekar och mer rörelse. Forskning, som Boverket lyfter fram, visar på att denna storlek på yta behövs för att tillgodose barns behov när det gäller deras utveckling, deras sociala samvaro och lek.

En god trafikmiljö i anslutning till förskolan är av stor vikt för att skapa en trygghet för barn och föräldrar. Därför bör en så säker trafikmiljö som möjligt utifrån platsens förutsättningar eftersträvas.

Miljö

Störning

God boendemiljö är ett helhetsbegrepp som syftar till att skapa god boendekvalitet såväl inne som ute. I arbetet med att uppnå en god boendemiljö är ljudmiljön en viktig faktor. Uppförande av förskolan kan komma att ha bullerpåverkan på befintlig bebyggelse i nära anslutning. I första hand från viss ökning av fordonstrafik i samband med hämtning och lämning av barn, från installationer på förskolan kopplat till verksamhetens drift, ljud från lekande barn på förskolans gårdsytor samt byggbuller under byggskedet.

Det är viktigt i utformningen av fastigheten för förskoleändamål att beakta verksamhetens ljudnivå, d.v.s. gårdens placering och anordnande.

Trafik

Den nya detaljplanen lämnar inte tillräckligt stor yta för att hantera trafiken inom fastigheten för förskolan. Därför är intilliggande fastighet i söder (B₁) inkluderad i planområdet och tänkt att lösa behovet. Logistiken för varutransporter samt hämtning- och lämning på platsen hanteras i bygglovsskedet och säkerställer att trafiklösningar uppfyller de krav som finns.

5 Genomförandefrågor

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas om behov finns utan att fastighetsägaren då har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare för respektive fastighet svarar för planens genomförande. Kommunen ansvarar, efter köp, för utbyggnaden av förskolan. Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder initieras av fastighetsägaren.

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Geoteknisk utredning kan behöva utföras, vilket i sådana fall genomförs av exploatören. Radonsäkert byggande rekommenderas.

Utifrån Räddningstjänstens insattider kan alternativt trapphus vara en förutsättning för att klara brandskyddskraven vid byggnation av en fjärde våning.

Tekniska anläggningar

Anslutning till befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

El och tele

Planområdet är anslutet till befintligt nät för el och tele. Bedömningen är att elnätet klarar av tillkommande bebyggelse inom planområdet då det tidigare har varit bebyggt i samma utsträckning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Köpings kommun svarar för kostnader för köp av mark som avser förskoleändamål samt utbyggnaden av förskolan. Fastighetsbildning bekostas av KBAB/kommunen.

Avgifter för enskilda fastighetsägare

Planavgift

Planavgift regleras i avtal.

Anslutningsavgifter

Avgifter för anslutning till vatten och avlopp och el kommer att tas ut enligt gällande taxor. Avgifter för eventuell telefoni och fiber sker enligt respektive leverantörs taxa.

Avtal

Köpeavtal upprättas mellan kommunen och Köpings Bostads AB (KBAB) där villkoren för köpet av förskolemarken anges.

För förskolans trafiklösning som är tänkt på KBAB:s mark behöver antingen ett nyttjanderättsavtal eller en gemensamhetsanläggning upprättas, för att säkra förskolans tillgång till parkeringsytor.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

För förskolemarken kommer del av fastighet Bergtorpet 1:3 fastighetsregleras till Bergtorpet 1:4 som sedan avstyckas och bildar en egen fastighet.

Ledningsrätt

Inom området finns ledningar med ledningsrätt. Ledningar bedöms kunna ligga kvar i befintliga lägen och säkerställs med u-område i plankarta.

Servitut

Ett befintligt officialservitut för väg finns på parkeringen i söder på fastighet Bergtorpet 1:4 och sträcker sig söderut som en gång- och cykelväg.

Medverkande i planarbetet

Stadsarkitektkontoret
Miljökontoret
Tekniska kontoret
VME

Plan- och markfrågor
Miljöfrågor
VA-frågor, park, gata
Fjärrvärme

STADSARKITEKTKONTORET

Anita Iversen
Planchef

Marina Ljungsved
Planarkitekt