

ANTAGANDEHANDLING

Planförslaget består av en textdel (denna handling) samt plankarta med illustrationskarta och redovisning av gällande planförhållanden (skala 1:1000) samt planbestämmelser.

- planbeskrivning
- planbestämmelser
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- förminskade kartor
- utlåtande

Detaljplanen har ändrats
och gäller tillsammans
med PL 358

DETALJPLAN för KV ANUND M M (NORDLUND)

Köpings kommun, Västmanlands län
Upprättad 1989-11-10
Stadsarkitektkontoret, Köping

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planens syfte och huvuddrag	1
Plandata	1
Tidigare ställningstaganden	1
Förutsättningar och förändringar	3
Administrativa frågor	9

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av bostadslägenheter för äldre i kv Anund. De befintliga ålderdomshemsavdelningarna avses byggas om till lägenheter. Landstinget kommer att svara för visst gruppboende.

Detaljplanen skall också redovisa läget för den fortsatta utbyggnaden av gång- och cykelvägar och Ågårdsgatan.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget strax intill Köpings centrum, ca 300 m från Stora torget. Omgivande gator är Ågårdsgatan, Barnhemsgatan, Viktoriagatan och Scheelegatan. Nordost om Barnhemsgatan rinner Valstaån och Kölstaån samman i Köpingsån.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,7 ha.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Köpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För denna del av Köpings tätort finns ingen aktuell översiktsplan.

Detaljplaner

För kv Anund gäller detaljplan, fastställd av länsstyrelsen 1960-12-20 (PL 81). För parkområdet mellan Barnhemsgatan och Ån gäller detaljplan, fastställd av Kungl Maj:t 1942-05-22 (PL 14).

Planområdet gränsar till följande detaljplaner (se fig).

PL 14	fastställd av Kungl Maj:t	1942-05-22,
PL 19	" " "	1944-08-18,
PL 51	Fastställd av länsstyrelsen	1955-08-24,
PL 68	" " "	1958-07-10,
PL 87	" " "	1962-05-07,
PL 231	" " "	1979-08-28.

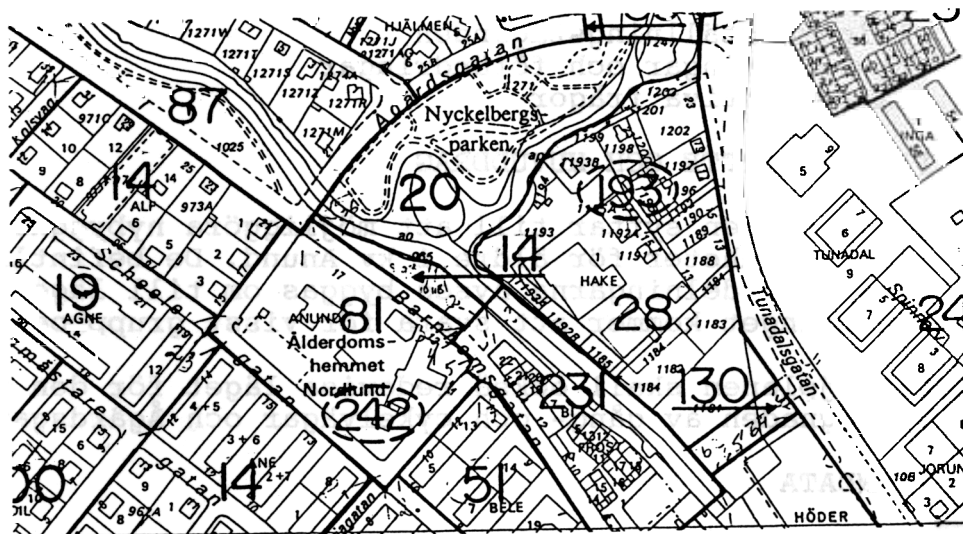


Fig 1. Gällande detaljplaner (skala 1:5000)

Fastighetsplan

För kv Anund gäller fastighetsplan, fastställd 1962-05-14 (A 119).

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1989-91 finns upptaget 50 lägenheter för äldreboende under 1990 i kv Anund.

Kommunala beslut i övrigt

Ålderdomshemmets funktion har under en längre tid varit föremål för diskussion p g a brister i boendestandard och arbetsmiljö. Socialförvaltningen har bl a genomfört en utredning, "Servicehus med helinackordering inför 90-talet" som har givits en mycket bred förankring. Utredningen överlämnades till socialnämnden i februari 1988.

Under hösten 1987 presenterade socialförvaltningen för kommunstyrelsen ett första utkast till program (1987-09-22 för den sociala inriktningen av en om- och nybyggnad i kv Anund. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1987-11-03 (§ 897) att överlämna ärendet till fastighetskontoret och stadsarkitektkontoret för fortsatt utredning.

Socialförvaltningen upprättade en promemoria "Kv Anund - organisation och inriktning för programarbetet" (1988-02-24). Under arbetets gång knöts kontakter med Riksbyggens kontor i Västerås bl a för att dra nytta av de erfarenheter Riksbyggens medarbetare tillägnat sig i andra äldreboende-projekt.

Under våren 1988 uppstod vissa nya förutsättningar genom att ett lokalt avtal tecknats mellan kommun och landsting om samarbetsformer och utvecklingsinriktning och utbyggnadstakt för äldre- och handikappsomsorgen, vilket redovisades till kommunstyrelsen i en kompletterande handling (1988-05-02). Här ingick också ett förslag till projektorganisation.

Kommunstyrelsen beslutade 1988-08-11 (§ 250) att fastställa projektorganisationen och att programarbetet får påbörjas enligt förslaget riktlinjer.

Riksbyggen har redovisat ett förslag "Handläggning och organisation av bebyggelse i kv Anund". Kommunstyrelsen beslutade 1988-09-22 (§ 299) att låta Riksbyggen ta fram förslag till utformning av och boendeform inom kv Anund enligt tidigare redovisade riktlinjer till vilket förslag kommunen senare får ta ställning.

Därefter har även samverkan med landstinget och inrättande av eventuell vårdcentral i kvarteret diskuterats. Landstinget meddelade under hösten 1988 att någon vårdcentral ej var aktuell.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1989-06-22 att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra detaljplan för kv Anund.

Kommunfullmäktige beslöt 1989-08-28 att uppdra åt Riksbyggen att projektera äldreboendestäder i kv Anund.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Kvarteret sluttar från sydväst mot nordost. Höjdskillnaden mellan Scheelegatan och Barnhemsgatan är ca 1,5 - 2 m. På tomten finns en tydlig kulle som har sin högsta punkt ungefär där Röda stugan (ett äldre tvåvåningshus som tidigare varit fattigstuga) står. Det skiljer 4 m mellan denna punkt och rakt ned till Barnhemsgatan.

I kvarteret finns en hel del uppvuxna träd som har stor miljöskapande effekt. Längs gränsen mot Ågårdsgatan finns bl a en jämn rad stora lövträd. Det är angeläget att de befintliga träden skyddas så långt det är möjligt.

Parkområdet mellan Barnhemsgatan och Köpingsån utgörs i södra delen av en svagt sluttande gräsyta. Slänterna mot Köpingsån, som mot Ågårdsgatan går i stort sett fram mot

Barnhemsgatans nordöstra kant är branta och bevuxna med tät lövvegetation. Stängsel till skydd mot olycksfall finns uppsatt.

Vid kv Bifrost på nordöstra sidan om Barnhemsgatan finns en parkanläggning med stensättningar, planteringar och sittplatser.

På andra sidan ån finns en park, Nyckelbergsparken, med promenadstigar och sittplatser nås från Ågårdsgatan.

Geotekniska förhållanden

Viak AB i Västerås har 1989-08-17 lämnat ett geotekniskt utlåtande över området.

Av utlåtandet framgår att "jorden består av max ca 6 m lera som avsatts på friktionsmaterial på berg och eventuellt direkt på berg. De största lerdjupen har uppmätts inom områdets nordöstra del. Inom områdets mittre del har friktionsmaterialen påträffats på mycket små djup under mark. Borrstopp på block eller berg varierar kraftigt inom området och har uppmätts till mellan djupen 0,8 och 7,1 m under mark.

Leran är i allmänhet torrskorpefast ned till ca 2,5 m djup och därunder lös - halvfast lagrad. Vid belastning av marken torde sättningar uppkomma i den lösa - halvfasta leran.

På den naturliga jorden förekommer fyllning och eventuellt grundrester från tidigare bebyggelse. Fyllningar etc är av olika mäktighet och beskaffenhet.

Provtagning har ej skett, varför närmare uppgifter beträffande jordarnas lagrings- och konsolideringsgrad ej kan lämnas."

Grundläggning

Vid en översiktlig bedömning av grundläggningsförhållandena inom fastigheten bedöms, att grundläggningen av byggnaderna skall nedföras till fast lagrat friktionsmaterial eller berg. Detta sker lämpligen genom plattor och/eller stödpålar.

Fortsatt undersökning

En utförligare geoteknisk undersökning har utförts i slutet av oktober 1989 till bygglovansökan. Resultatet är inte sammanställt ännu.

Radon

En mätning av markradonhalten har utförts 1989-09-01 av VIAK AB, Västerås. Området klassificeras som normalradonmark på

gränsen till högradonmark, varför byggnaderna skall uppföras radonskyddade.

I utredningen föreslås att "grundläggning på hel bottenplatta får anses utgöra ett radonskyddat utförande om plattan görs tät i minst normal omfattning. Omsorgsfull tätning av fogar, rör genomföringar och rensningsluckor skall utföras."

Fornlämningar

Kv Anund ingår inte i det område inom Köpings centrala delar som utgör fasta fornlämningar där arkeologiska undersökningar måste göras.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse - bostäder

I kv Anund finns idag ett ålderdomshem med 72 pensionärsrum, de flesta enkelrum. Alla platser är inte utnyttjade, eftersom intagningsstopp råder i avvaktan på ombyggnad. På Nordlund bor personer med mycket stort omvårdnadsbehov.

De nuvarande byggnaderna togs i bruk i mitten av 60-talet och består dels av en höghusdel i 7 våningar, dels av en envåningsdel. Förutom pensionärsrummen finns tillhörande utrymmen, som expedition, personalutrymmen, bad-, hår- och fotvårdslokal samt en friliggande samlingssal. I anläggningen har på senare år inrymts lokaler för de hemtjänst-assistenterna som arbetar på Byjorden och Karlsdal.

Riksbyggen Konsult AB har tagit fram ett förslag till ombyggnad av ålderdomshemmet Nordlund och nybyggnad av servicelägenheter för äldre i 4 punkthus. Detta förslag ligger till grund för planförslaget.

Nybyggnad

I första etappen uppförs 4 st punkthus i 4 respektive 5 våningar med 4 lägenheter i varje plan. De två hus som förläggs i slänten mot Barnhemsgatan får därutöver suterrängvåning. Sammanlagt föreslås 71 st lägenheter, varav 13 st 1 rok, 42 st 2 rok och 9 st 3 rok. Lägenheterna får en öppen planlösning med sammanbyggt kök och vardagsrum, separat sovrum (sovalkov i 1 rok) och rymligt hygienrum. Alla lägenheterna har balkong eller uteplats. Till varje lägenhet finns lägenhetsförråd i lägenheten. I varje hus finns gemensamma tvättstugor och en liten gemensamhetslokal. En förbindelsegång sammanbinder de nya husen med varandra och med den äldre delen av Nordlund.

Ombyggnad

Höghusdelen byggs om till separata mindre lägenheter (ca 40 - 45 m²) med enklare köksutrustning än i de nybyggda husen. Varje lägenhet får separat, rymligt hygienrum. Lägenheterna på två våningsplan bildar en enhet med gemensamt kök och dagrum samt tvätt- och hobbylokaler.

Den längst mot Scheelegatan belägna låghusdelen rivs för att ge plats åt ett av de nya husen. Resterande lågdel byggs om, troligen till lägenheter.

I våning 1 och suterrängvåning i höghuset inryms kök, matsal, personalutrymmen och terapilokaler. Befintliga bad, hår- och fotvårdslokaler i undre källaren behålls. Samlingslokalen kommer att användas som matsal, vilket innebär vissa begränsningar i möjligheterna att använda lokalen för andra ändamål.

Den sammanlagda bostads- och lokalytan inom kvarteret beräknas uppgå till ca 9 300 m² BTA, varav ca 1/4 i befintligt och 3/4 i nyproduktion.

Tillgänglighet

Alla bostäder och lokaler i anläggningen kommer att bli helt tillgängliga liksom utemiljön. På grund av höjdskillnaden (2-3 m) kommer gården att förbindas med Barnhemsgatan via någon utvändigt trappa. Det blir också möjligt att nå Barnhemsgatan via hissarna i husen.

Arbetsplatser

Antalet anställda inom anläggningen beräknas till ett 40-tal heltidstjänster. I lokalerna kommer att inrymmas arbetslokaler för vissa driftschefer inom hemtjänsten. Någon utökning av personalen i förhållande till dagens situation avses inte ske.

Landstinget planerar att ha något eller några rum för distriktssköterska och undersköterska inom anläggningen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I kvarteret ligger den s k Röda stugan, en f d fattigstuga, tidigare belägen vid kyrkan men i samband med kyrkogårdsutvidgningen 1873 flyttad till nuvarande plats. Huset byggdes om till föreningslokaler kring 1980 och har sedan dess använts av Köpings konstförening för konstutställningar.

Röda stugan har ett kulturhistoriskt värde som representant för gångna tiders åldringsvård, även om den invändigt är helt ombyggd och förändrad.

Röda stugan har också ett stort miljömässigt värde, välbekant för köpingsborna och erinrande om ett mera "lantligt" byggnadssätt, som många av dem som kommer att bo i kvarteret kan känna igen. Sådana inslag i miljön kan ha stor betydelse för äldres möjligheter att bibehålla sina sinnesfunktioner och förankring i verkligheten i en för övrigt ny och främmande miljö.

Det bedöms därför som mycket angeläget att huset bevaras i kvarteret och att det får en lämplig användning. Övervakningen är inte tillgänglig för rörelsehindrade.

Omgivande bebyggelse

Kvarteren Agne, Ane, Balder och Bele i sydväst och sydost (öster om Scheelegatan och söder om Viktoriagatan) är bebyggda med trevåningshus uppförda under 40- och 50-talet, delvis ombyggda. Kvarteret Alf norr om Ågärdsgratan innehåller äldre villabebyggelse i två våningar. På västra sidan av Barnhemsgatan i kv Bifrost ligger moderna tvåvåningsradhus, uppförda i början av 80-talet.

Skyddsrum

I kv Anund bör inrymmas 120 skyddsrumspplatser. Dessa avses placeras i hus C.

Friytor

Byggnadernas gruppering ger en skyddad gård i söderläge med möjlighet att skapa trevliga sittplatser, planteringar m m. De uppvuxna träden är mycket värdefulla från miljösynpunkt och bör så långt det är möjligt behållas.

Närmaste parkområde för promenader är Nyckelbergsparken och området mellan Barnhemsgatan och Valstaån. För att nå dessa områden måste trafikerade gator korsas.

Gator och trafik

Barnhemsgatan och Ågärdsgratan är huvudgator med relativt mycket trafik, ca 2 500 respektive ca 4 500 fordon/dygn.

Utrymme skapas för att bredda Barnhemsgatan något vid korsningen med Ågärdsgratan.

Gång- cykel- och mopedtrafik

Längs Ågärdsgratan i kv Anund finns idag en stig bakom trädraden som används av gående och i någon mån av cyklister. Enligt planförslaget kommer ca 7 m av kv Anund att tas i anspråk för utbyggnad av en asfalterad gång-, cykel- och mopedväg. Områdets bredd är anpassad till att trädraden skall kunna sparas.

Gång- och cykelvägen längs Köpingsån är utbyggd till planteringen vid kv Bifrost. Den kan fortsätta bakom planteringen och följa Barnhemsgatan fram till korsningen med Ågårdsgatan.

Dessa utbyggnader beräknas kunna göras under genomförandetiden.

För att minska konflikterna mellan bilar och oskyddade trafikanter längs Ågårdsgatan behövs en separat bro över Valstaån. När en sådan kan komma till stånd är i dagsläget oklart. Kommunen har sökt statsbidrag för åtgärden.

Kollektivtrafik

Stadslinje 6 som utgår från Hökartorget och passerar järnvägsstationen passerar via Sveavägen - Ågårdsgatan - Borgmästaregatan och fortsätter mot Nibblesbacke - Ullvi. Närmaste busshållplats är på Borgmästaregatan vid Byjordsgatans anlutning. Linjen kör nio turer måndag - fredag och tre turer på lördagar.

Parkering

Den antagna parkeringsnormen för Köpings kommun innehåller inga riktlinjer för aktuellt boende.

Beräkning av parkeringsbehov

Av befintliga P-platser utnyttjas idag ett tjugotal platser av de anställda. Eftersom någon egentlig utökning av personalen inom anläggningen inte kommer att ske bedöms ca 20 - 25 platser för personalparkering vara tillräckligt.

För anhöriga bedöms också behovet vara ca 20 - 25 platser. Detta motsvarar 1 plats till ca var fjärde eller var femte lägenhet. I samband med exempelvis större helger när många anhöriga kommer på besök får parkering också ske på närliggande allmänna parkeringsplatser, t ex vid Rådhuset, vid gamla posten, på Tunadalsparkeringen eller på parkeringsområdet i kv Alf.

Under överblickbar tid bedöms behovet av P-platser för de boende vara begränsat. Ett mindre antal platser bedöms dock behövas t ex för rörelsehandikappade med bil.

Under samrådet framfördes från många håll att det antal P-platser som illustrerats är otillräckligt. Planförslaget har därefter studerats ytterligare och redovisar nu 56 platser i stället för 46 platser i det tidigare förslaget. Handikapp-platser kan iordningställas vid huvudentré, samlingsal-matsal och bostadshusens entréer.

Det är också möjligt att bygga en parkering med ca 9 platser vid Viktoriagatan. Markarbetena blir emellertid omfattande.

Parkeringen föreslås därför inte byggas nu utan kan iordningställas senare om behovet av P-platser för boende ökar

Eventuellt kan något fler platser erhållas om huvudinfarten och den stora parkeringsplatsen mot Scheelegatan disponeras något annorlunda. Det kan också vara möjligt att använda området framför transformatorstationen för parkering.

Det bör också framhållas att i detaljplanen redovisas endast att tillräckligt antal platser i förhållande till föreslagen exploateringsgrad kan ordnas på tomt utan att miljökraven eftersättes. Den slutliga prövningen av parkeringsplatsernas läge och antal sker i bygglovet.

Huvudsaklig angöring sker från Scheelegatan. Viss angöring kan dock ske från Barnhemsgatan där några parkeringsplatser anordnas.

Teknisk försörjning

Värme

Byggnaderna anslutes till fjärrvärmens.

El

Transformatorstationen i hörnet Scheelegatan - Ågärdsgatan har sina portar mot Scheelegatan och måste kunna nås från det hållet.

Avfall

Sopnedkast anordnas i punkthusen. Soprummen nås från parkeringsplatserna. Viss backning av sopfordon kan bli nödvändig.

SAMRÅD

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 27 september - 31 oktober 1989. Inkomna synpunkter och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en särskild samrådsredogörelse, daterad 1989-11-01, som bifogas planhandlingarna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsplan

Den fastställda tomtindelningen A 119) för kv Anund föreslås upphävas.

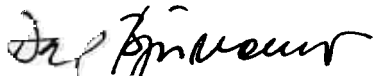
Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Byggnadsförslaget har tagits fram av Riksbyggen Konsult AB, Stockholm genom arkitekt Sune Lindkvist.

I planarbetet har medverkat avdelningschef Ola Lindholm, fastighetskontoret, utvecklingsansvarig för äldreomsorgen Ulla-Britt Dahlin, socialförvaltningen och bygglovarkitekt Thomas Jande, stadsarkitektkontoret.



Dag Björnemo
Stadsarkitekt



Christina Johansson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Köpings kommun,
1990-01-29 § 9.

Vunnit laga kraft
länsstyrelsen 1990-04-23.

ANTAGANDEHANDLING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan

Samråd kring detaljplanen har skett under oktober 1989 och utställningen kommer att pågå t o m 18 december 1989. Kommunfullmäktige beräknas anta planen i januari 1990. Om inga överklaganden kommer in vinner planen laga kraft i februari varefter bygglov kan lämnas.

Projekt

Projektförslaget med ekonomisk redovisning beräknas komma att behandlas av kommunfullmäktige i januari 1990.

Byggnation

Byggstart för nybyggnad beräknas till 1 mars 1990. Första inflyttning kan ske ca ett år därefter. Ombyggnad av Nordlund påbörjas när inflyttning i de nya husen är helt eller delvis genomförd.

Gång- och cykelväg

Ombyggnaden av Barnhemsgatan med gång- och cykelvägen längs Köpingsån och utbyggnad av gång- och cykelvägen längs Ågårdsgatan finns inte inplanerad under de närmaste åren. Åtgärderna beräknas dock kunna ske inom planens genomförandetid.

Ansvarsfördelning, Nordlund

Byggherre för ny- och ombyggnaden i kv Anund är en bostadsrättsförening (Riksbyggens bostadsrättsförening Köpingshus nr 11). I föreningens styrelse ingår representanter för Riksbyggen och för Köpings kommun. Kommunen kommer att äga alla bostadsrättslägenheterna och hyra ut dessa i andra hand till pensionärer efter behovsprövning.

Bostadsrättsföreningens styrelse ingår avtal med Riksbyggen om projektering och byggledning och senare om förvaltning av fastigheterna.

Riksbyggen Konsult AB, Stockholm har tagit fram förslag till ny- och ombyggnad.

Projektorganisation

En projektorganisation har fastlagts för planeringsarbetet. Kommunstyrelsen och socialnämnden har en ledningsgrupp respektive en projektgrupp till sitt förfogande.

Ledningsgruppen består av kommunalråden, socialchef och utvecklingsansvarig för äldreomsorgen, ekonomichef, fastighetschef och avdelningschef för mark- och exploateringsavdelningen, stadsarkitekten samt primärvårdsföreståndaren inom landstinget.

Projektgruppen består av utvecklingsansvarig för äldreomsorgen, föreståndaren på Nordlund, avdelningschefen för mark- och exploateringsavdelningen på fastighetskontoret, planarkitekten och bygglovarkitekten. Projektgruppen svarar bl a för att personalens synpunkter tas till vara.

Huvudmannaskap, Övrigt

Kommunen svarar för ombyggnad av Barnhemsgatan och utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Västra Mälardalens Kraft AB ansvarar för transformatorstationen.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan bostadsrättsföreningen och kommunen angående överlåtelse av fastigheten Anund 1 m m.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Fastigheten Anund 1 skall anpassas till detaljplanen. Kostnaden regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsplan

Den gällande fastighetsplanen (tomtindelningen) A 119, fastställd 1962-05-14, upphävs.

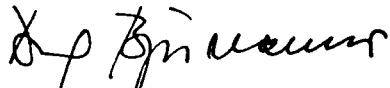
EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för gång- och cykelvägen längs Ågärdsgatan är beräknad till 75 000 kr.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Byggnadsförslaget har tagits fram av Riksbyggen Konsult AB, Stockholm genom arkitekt Sune Lindkvist.

I planarbetet har medverkat avdelningschef Ola Lindholm, fastighetskontoret, utvecklingsansvarig för äldreomsorgen Ulla-Britt Dahlin, socialkontoret, och bygglovarkitekt Thomas Jande, stadsarkitektkontoret.


Dag Björnemo
Stadsarkitekt


Christina Johansson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Köpings kommun,
1990-01-29 § 9.

Vunnit laga kraft
länsstyrelsen 1990-04-23.