

Detaljplan för Balder 8 m.fl.

i Köping, Köpings kommun



Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 5 oktober 2021

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2021

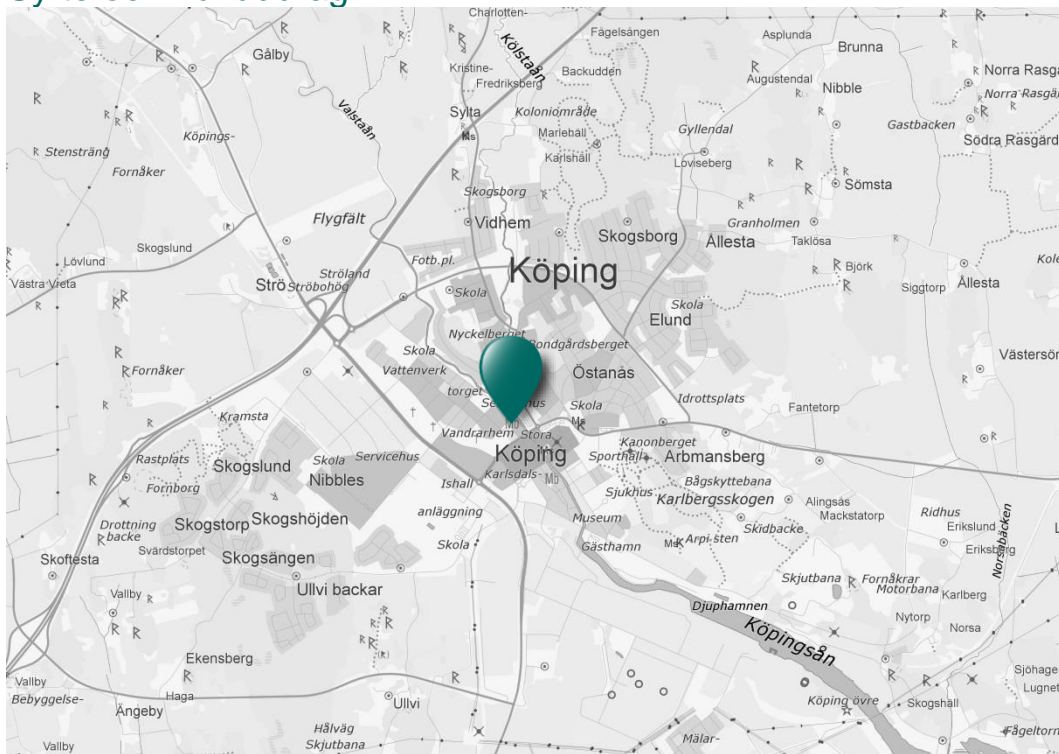
Fick laga kraft den 22 november 2021

Innehåll

Inledning	3
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	3
Planförfarande	4
Preliminär tidplan	4
Medverkande	4
Förutsättningar	5
Plandata	5
Politiska ställningstaganden	6
Natur	7
Arkitektur	9
Skydd av natur/bebyggelse	12
Offentlig och kommersiell service	13
Trafik	13
Teknisk försörjning	13
Hälsa, säkerhet och miljö	14
Planförslag	15
Gestaltning och utformning	15
Skydd av natur/bebyggelse	17
Teknisk försörjning	38
Konsekvenser	39
Sociala konsekvenser	39
Genomförande	41
Organisatoriska frågor	41
Ekonomiska frågor	41
Fastighetsrättsliga frågor	42

Inledning

Syfte och huvuddrag



Geografisk placering av planområdet.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheten för stadsutveckling inom befintlig bebyggelse samtidigt som den kulturhistoriska karaktären tas i åtanke. Inom planområdet finns höga kulturhistoriska värden som är viktiga att skydda.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bedömning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Antikvarisk utredning, Västmanlands läns museum

Handlingarna finns på stadens webbplats www.koping.se/kommunens-planarbete/detaljplaner och förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Preliminär tidplan

Samråd	mars 2021
Granskning	juni 2021
Antagande	höst 2021
Laga kraft	höst 2021

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, genom planhandläggare Jesper Eklund och biträdande planhandläggare Leo Pedersen. Framtagandet har skett med en projektgrupp där deltagande tjänstemän har representerat olika sakområden. Från samhällsbyggnadsförvaltningen har representation funnits kring miljö-, mark- och bygglovsfrågor. Västra Mälardalens Energi och Miljö AB har deltagit med expertis kring vatten-, spillvatten och dagvattenfrågor samt gatu- och parkfrågor.

Förutsättningar

Plandata

Läge och areal



Planområdet markerat i röd linje.

Området ligger i centrala delen av Köpings tätort, i den nordvästra delen av centrum. Söder om området ligger Köpings kyrka och tillhörande kyrkogård. Sydöst om planområdet ligger Rådhuset och Stora torget. Det gamla sparbankshuset ligger mellan planområdet och Stora torget och norr om planområdet ligger ett bostadsområde. I planområdets sydvästra gräns ligger Bivurparken.

Markägförhållande

Fastigheterna Balder 8 och 14 ägs av Köpings Pastorat.

Fastigheterna Balder 12 och 13 ägs av Senäte Fastigheter AB.

Fastigheterna Balder 19 och 21 ägs av Köpings kommun.

Fastigheten Balder 20 ägs av privatägd.

Fastigheten Balder 22 ägs av HSB Bostadsrättsförening Balder i Köping.

Politiska ställningstaganden

Målstyrning

Köpings kommuns kommunala mål åren 2020 - 2027 har tre målområden. Det tredje målområdet, ”*Det vi erbjuder lockar*”, syftar till att skapa en attraktiv och levande stad som ska gynna näringsliv och verksamheter. Att skydda och använda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön bidrar till att skapa en attraktiv och levande stad. Kommunen ska enligt målet ge möjlighet till verksamheter att etablera sig och fortsätta växa. Detaljplanen möjliggör för kontor och centrumverksamhet på delar av detaljplanen, vilket gynnar verksamheter i kommunen.

Översiktsplan

Fastigheterna Balder 8, 14 och 20 har ett högt kulturmiljövärde. I Köpings kommuns översiktsplan, ”*Köping i framtiden*” (2012) anges riktlinjer och mål för att bevara kommunens kulturmiljö. I översiktsplanen tas följande mål upp:

- Kommunen ska verka för att värdefulla kultur- och rekreativmiljöer behålls och utvecklas, även sådana områden som har potential för besöksnäring eller betydelse för kommunens invånare.
- Kommunen ska verka för att den kulturhistoriska bebyggelsen värnas både som enskilda byggnader och i sitt miljömässiga sammanhang.
- Kulturmiljöerna ska stärka Köpings identitet och attraktionskraft.

Vidare anges att:

- Tätortsutvecklingen ska till stor del baseras på förtätning och komplettering så att befintlig infrastruktur kan användas.

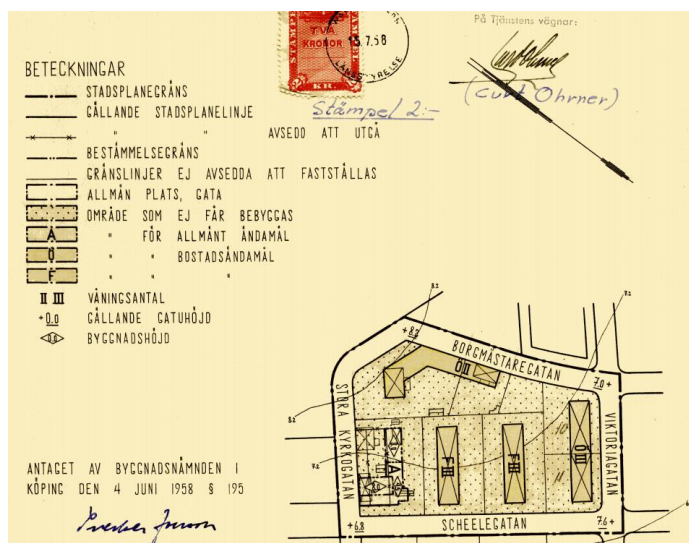
Detaljplanen anses vara i linje med dessa mål från översiktsplanen.

Detaljplaner

I området finns en gällande detaljplan, PL68 Kv Balder, antagen 4 juni 1958. Detaljplanen medger bebyggelse för allmänt ändamål på fastigheten Balder 14. På fastigheterna Balder 14 och 20 tillåts bostäder i två våningar på fastigheterna Balder 8 och 20. På fastigheterna Balder 12, 13 och 22 tillåts bostäder om tre våningar. Utöver byggnadskropparna är den mesta mark markerad med så kallad prickmark, det vill säga mark som ej får byggas.

En liten del av PL231 Del av Centrum, antagen 28 september 1979, sträcker sig in i planområdet. Den delen av detaljplanen som berörs utgörs av gatuområde.

För delar av kvarteret Balder finns en gällande tomtindelning (1983K-AA17) för området som visar hur marken ska fastighetsregleras. Tomtindelningen kommer att upphävas.



Utsnitt ur nu gällande detaljplan, PL68.

Beslut om uppdrag

Köpings pastorat lämnade in begäran om planbesked 1 oktober 2019 och kommunstyrelsens arbetsutskott (Ks au § 322) gav den 17 december 2019 i uppdrag av att upprätta ny detaljplan för Balder 8 m.fl. i syfte att möjliggöra kontor på byggnaden på fastigheten Balder 8 samt utöka byggrätten på fastigheten Balder 14.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

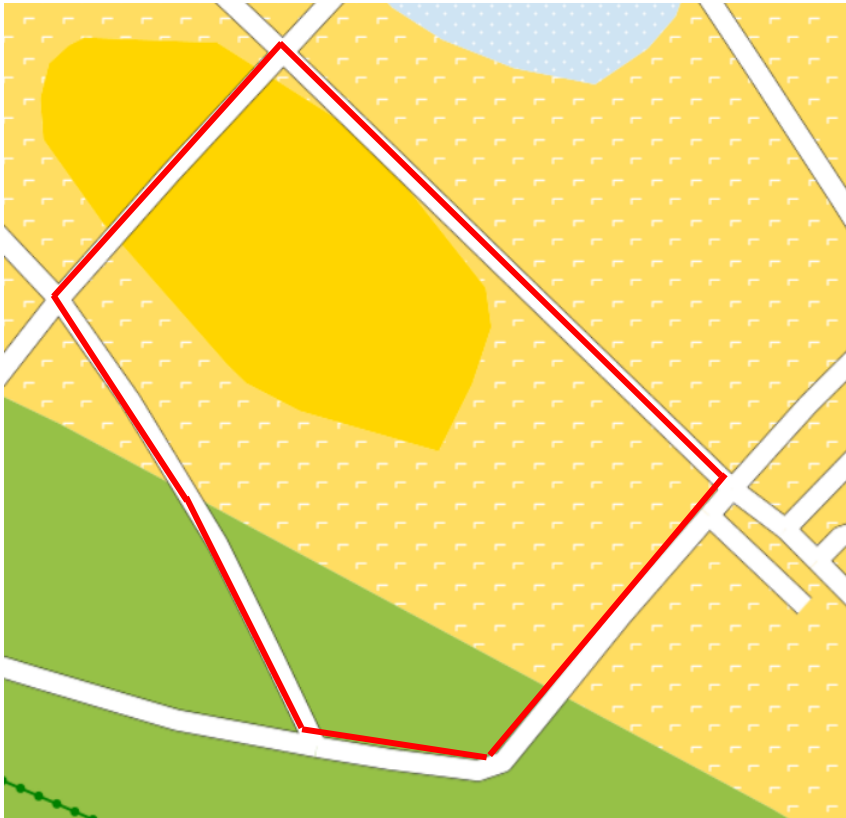
Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att detaljplanens genomförande inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har därför inte upprättats. Ett särskilt beslut har tagits i samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. För beskrivning av bedömningen se avsnitt *miljökonsekvenser*.

Natur

Vegetation och terräng

Planområdet är relativt flackt och består utöver byggnaderna på fastigheterna av gräsmatta, buskage och lövträd. På fastigheten Balder 8 finns en trädgård med öppen karaktär och flertalet grönytor, buskar, träd och platsättningar. Även fastigheten Balder 20 har en trädgård av öppen karaktär. På fastigheten Balder 14, längs med fastighetsgränsen mot Balder 13 står det sex träd i rad som omfattas av biotopskydd.

Geoteknik



Jordartskarta med postglacial finlera i gult och isälvssediment i grönt.

Marken i planområdet består mestadels av postglacial finlera intill ett större stråk av isälvssediment. Planområdet är till största del bebyggt och kommer inte att förändra eller påverka geotekniken.

Radon

Planområdet ligger i ett område med förhöjd risk för radon ovan på markant åsrygg av grus. Det är upp till byggherren att vid byggnation säkerställa att radonhalterna inte överskrider riktlinjerna.

Rekreation

Fastigheterna Balder 19 och 21 används idag som lekplats. Väster om planområdet finns Bivurparken, en av Köpings rekreationsparker. På nära avstånd finns även Scheeleparken och Bellanders park.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom utredningsområdet för en utökning av vattenskyddsområdet för Köpings vattentäkt.

Den kvantitativa statusen på grundvatten vid planområdet är god med stor grundvattentillgång (5-25 l/s) och balanserat uttag.

Arkitektur

Stadsbild

Stadsbilden i och omkring planområdet är en omväxlande stadsbebyggelse med bostadshus, flertalet kyrkliga byggnader och parker. I södra delen av planområdet är kyrkomiljön påtaglig med flera kyrkliga byggnader och Köpings kyrka är ett dominerande inslag i stadsbilden. I den norra delen av planområdet finns tre lamellhus från slutet av 1930-talet. Dessa används som bostadshus. Parkmiljö återfinns både i väster genom Bivurparken och i söder genom Scheeleparken och Stora torget. Stadsbilden har en omväxlande karaktär och en värdefull kulturhistoria.

Antikvarisk utredning och bebyggelse

Till detaljplanen har en antikvarisk förundersökning utförts av Västmanlands Läns museum hösten 2020. Komministergården på Balder 8, församlingshemmet på Balder 14 och Klockaregården på Balder 20 besitter höga kulturvärden. De tre byggnaderna tillsammans med kyrkan direkt söder om planområdet, representerar Köpings kyrkliga värden och historia. De kyrkliga värdena och religionsutövningen har i historien varit viktiga i Sverige. Byggnaderna är uppförda i sina respektive arkitektoniska stilar som går att utläsa olika tidsåldrar i. Placeringen av dessa kulturhistoriskt viktiga byggnader i sina respektive arkitekturstilar innebär en kontrast i stadsbilden som i sig också är viktig att bevara.

Här följer en kort beskrivning av Komministergården, Församlingshemmet och Klockaregården. För en fullständig beskrivning av respektive byggnad hänvisas till den antikvariska utredningen. Bilderna av byggnaderna i planbeskrivningen är lånade från den antikvariska utredningen.

Komministergården

Komministergården ritades av arkitekt Ernst Stenhammar och byggdes år 1903. Stilen är karaktäristiskt jugend med livfulla fasader med dekorativa fasadelement och detaljer. Även barockstilen visar sig i byggnadens något bastanta och rektangulära byggnadskropp. Byggnaden har en rektangulär form och är i en och en halv våning med frontespiser. Taket är ett valmat mansardtak täckt med tvåkupigt lertegel. Taket har två tegelmurade skorstenar och på vardera kortsidan finns två vindskupor. Fasaderna är spritputsade och avfärgade i gul kulör. Dekorativa element gjorda i puts finns kring dörr- och fönsteröppningar, längs med frontespisernas kanter och vindskupornas tak, samt vid takfoten. Sockeln är i huggen granit med fas upptill och ovan denna finns ett brett horisontellt band av slätputs. Kring byggnaden finns en trädgård med öppen grönska i form av gräsmatta, buskar, träd och plattsättningar.



Komministergårdens södra fasad med huvudingång, plattsättning och trädgård.

Församlingshemmet

Församlingshemmet ritades av arkitekt Bengt Romare och byggdes år 1958 i en modernistisk stil som framkommer genom tydliga karaktärsdrag. Byggnaden är uppdelad i två rätlinjiga byggnadskroppar, församlingsflygeln och expeditionsflygeln och byggs ihop med en mindre mellanbyggnad. Den strama och relativt enkla arkitekturen kontrasteras med detaljer i kopparplåt, konstnärligt utformat fönster i kopparplåt samt ett stort fönster med mönstrat och färgat glas. De massiva röda tegelfasaderna är utan dekor och med tydligt urskiljbara utbyggnader av ljus puts. Det är en oregelbunden fönstersättning med omväxlande utformning av fönster med avseende på rutindelning, vita fönsterbågar. Taken är blandat mellan pulpettak och flacka sadeltak. Byggnaden har en förgård till huvudentrén med plattsättning, smidesstaket och barnvagns-/cykeltak.



Församlingshemmet's södra fasad med huvudingång och cykelställ framför byggnaden.

Klockaregården

Klockaregårdens bostadshus är ritat av arkitekt Erik Hahr och uppfört 1927. Byggnaden representerar det sena 1920-talets byggnadsideal. Den är väl anpassad till miljön genom att plocka upp element från intilliggande byggnader; exempelvis den ljusa putsade fasaden från kyrkan och det tegeltäckta taket samt grovhuggna sockeln från komministergården. Bostadshuset är i en och en halv våning med ett brant sadeltak, täckt med tvåkupigt lertegel. Det finns takkupor på båda takfallen. Symmetriskt placerat finns två skorstenar klädda med svartmålad plåt. Grunden är i huggen sten med ljusa fogar, fasaderna är slätputsade och målade i vit kulör. Fönstersättningen är symmetrisk. Fönstren har i regel två bågar med tre lufter i vardera båge, och fönsternickerierna är vitmålade. Det förekommer också mindre samt större fönstervarianter. Fönsterglasen är munblåsta. Källarfönster finns upptagna i grundstenarna, dessa är enkla med vitmålade fönsterbågar. Hängrännorna och stuprören är målade i fasadens kulör. Till byggnaden hör fönsterluckor i trä som vid besöket fanns förvarade i uthuset. Dessa är målade i en mörkare färg som kontrasterar till den ljusa fasaden.

Klockaregården har ett tillhörande uthus i trädgårdens nordöstra hörn. Uthuset visar på en lekfull arkitektur, med den vinklade byggnadskroppen samt kombinationen av ett enkelt fasadmateriale med ett omsorgsfullt utformat plåttak. Byggnadskroppen är anpassad efter hörnet. Fasaderna har stående locklistpanel i en ljus grå-blå kulör och taket är ett svart-målat falsat plåttak. Taket är ett falsat plåttak målat i svart. Nygjorda takarbeten är för tillfället omålade. Taket är omsorgsfullt utformat i vinklar som följer byggnadskroppen. Två ventiler är formade som små torn, symmetriskt placerade på taket. Stupröret är vitmålat med dekorativt utformade vinklar. Uthuset har en enkel dubbeldörr med spjälor samt en enkel bräddörr, båda med äldre smidesbeslag. Fasaderna som vetter ut från fastigheten är slammade.



Klockaregårdens sydvästra fasad.



Uthuset i Klockaregårdens trädgård.

Skydd av natur/bebyggelse

Fornlämningar

Fastigheterna Balder 8 och 14 samt del av Balder 13 och 20 ligger inom område för fornlämning medeltida kulturlager (L.2003:2640 stadslager, RAÄ: Köping 148:1). Innan markingrepp utförs inom fornlämning ska kontakt tas med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion för bedömning. Alla fornlämningar, kända och okända, omfattas av kulturmiljölagen (1988:950).

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt 1 kap. 13 § miljöbalken.

Värdefull bebyggelsemiljö

Planområdet är en del av Köping tätorts värdefulla bebyggelsemiljö med ett kulturhistorisk arv och en stadsbild som präglas av en kyrklig karaktär. Ingen av byggnaderna i planområdet har dock något starkt juridiskt skydd. Enligt ett mål i Köping kommuns översiktsplan ska kommunen verka för att den kulturhistoriska bebyggelsen värnas om, både som enskilda byggnader och i sitt miljömässiga sammanhang.

Offentlig och kommersiell service

Handel

Planområdet ligger i direkt anslutning till Köpings centrum och har därmed god tillgänglighet till den handel och service som finns i centrum.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnät finns till planområdet genom trottoarer och framkomlighet på cykel via de kringliggande gatorna. Framkomligheten och säkerheten till och från planområdet bedöms som god.

Kollektivtrafik

Köpings kommun saknar regelbunden kollektivtrafik i tätorten. För kollektiv transport i Köpings tätort finns en flexlinje för bokning av resor med kollektivtrafik. Hållplats för flexlinjen finns på Barnhemsgatan vid Stora torget cirka 150 meter från planområdet. En hållplats i länstrafikens kollektivtrafik via linje 550 och 551 finns på Torggatan cirka 200 meter från planområdet.

Gator och biltrafik

Scheelegatan, Stora Kyrkogatan, Borgmästaregatan, Viktoriagatan och Rudbeckiusgatan är kommunala gator som ligger intill och delvis inom planområdet. Gatorna har en skyltad hastighet på 30 km/h.

Tillgänglighet

Planområdet som ligger direkt i anslutning till Köpings centrum och i närheten av de flertal butiker och servicetjänster som finns i centrum. Gång- och cykelvägar finns från planområdet vidare ut till övriga delar av staden. Planområdet bedöms ha god tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

I Köpings tätort finns dagvattenledningar, diken och krossdiken för att avleda regnvatten från hårdgjorda ytor från kvartersmark och allmän platsmark. Dagvattennätet i Borgmästargatan är inte utbyggt. Planområdet ligger delvis på mark med täta lerjordar varför naturlig infiltration försvåras, vilket är positivt eftersom infiltration till grundvattnet bör undvikas så här nära Köpings vattentäkt. På delar av fastigheterna Balder 8 och 20 går enligt

SGUs jordartskarta isälvs materialet i dagen och isälvs materialet underlagrar lerjordarna vid övriga fastigheter.

Energiförsörjning

Samtliga fastigheter med befintlig bebyggelse är anslutna till fjärrvärmenätet.

Renhållning

Närmaste återvinningsstation ligger på Tunadalsparkeringen i Köping centrum, cirka 300 meter från planområdet. Till Vafabs återvinningscentral är avståndet cirka tre kilometer. Där kan privatpersoner och företagare avlämna i stort sett alla typer av avfall som uppstår i hushållet eller i arbetet.

El, tele, fiber och bredband

Kablar för el och kommunikation finns till fastigheterna inom planområdet.

Räddning

Området ligger inom normal insattid för räddningstjänsten. Det finns två brandposter i planområdets södra del på Stora Kyrkogatan och en i planområdets norra del i korsningen mellan Scheelegatan och Viktoriagatan. Kapaciteten i dessa är tillräcklig.

Hälsa, säkerhet och miljö

Översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid höga flöden i Köpingsån. Marken lutar så att vatten rinner från planområdet och därför finns inte heller risk för översvämning vid skyfall.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om föroreningar skulle påträffas ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Inom tätbebyggda områden är kommunen enligt miljöbalken 5 kap under vissa förutsättningar skyldig att genom mätningar kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs så att miljömålet frisk luft uppnås. Kommunen ska också tillse att normerna inte överstigs vid detaljplaneläggning. I Köping visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Omgivningsbuller

I förordningen om omgivningsbuller ställs krav på att Trafikverket och kommunen med mer än 100 000 invånare ska kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vart femte år. Köpings kommun har färre invånare än vad som krävs för att omfattas av förordningen.

Planområdet bedöms ha låga bullernivåer då samtliga gator i eller angränsade till planområdet har en skyltad hastighetsgräns på 30 km/h och måttlig trafik. Inga verksamheter som orsakar omgivningsbuller påverkar planområdet.

Korsmark föreslås på utpekade delar av fastigheterna, för att möjliggöra framtida komplementbyggnader på respektive fastigheter. Byggnadshöjden för denna begränsas till 4 meter. Vart prickmarken respektive korsmarken har placerats på fastigheterna har bedömts utifrån hur områdets karaktär bör bibehållas och ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Användningsområdet kommer för Balder 12 och 13 utgöras av Bostäder (B) och Kontor i bottenplan och källare (K₁). För Balder 22 kommer användningsområdet utgöras av Bostäder (B).

Balder 20

Den kulturhistoriska miljön på Klockaregården bedöms vara av ett högt värde och bör därmed inte förändras. Därför kommer ingen ny huvudbyggnad att tillåtas på Balder 20. Prickmark kommer att läggas intill den norra och södra fasaden, byggnadens kortsidor. Den prickmarken säkerställer att Klockaregården fortsatt står som en solitär byggnad och för att hålla siktlinjerna öppna. I väst gränsar fasaden mot gatumarken. Korsmark som tillåter komplementbyggnader kommer att läggas bakom Klockaregårdens östra fasad, för att en eventuell komplementbyggnad inte ska skymma siktlinjerna mot kringliggande byggnader. Komplementbyggnader begränsas till 60 m² på fastigheten och med en maximal byggnadshöjd om 4 meter.

Användningsområdet kommer utgöras av Kontor (K), Bostäder (B) och Centrum (C).

Balder 19 och 21

På fastigheterna Balder 19 och 21 står idag inga byggnader. Fastigheterna utgörs av en lekplats. På de två fastigheterna kommer en byggrätt om 200 m², mätt i byggnadsarea, tillåtas med en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Höjden har begränsats till denna för att bibehålla stadsbildens karaktär och harmonisera med befintliga byggnader i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Hur barnperspektivet har tagits i hänsyn rekommenderas till avsnittet *Barnperspektiv*, s. 38.

Byggrätten har placerats 4,5 meter in från den södra och västra fastighetsgränsen. Ett uppförande av byggnad för nära de fastighetsgränserna bedöms påverka kulturmiljön, utformningen och grannarna på ett negativt sätt. Detta säkerställs genom prickmark mot fastighetsgränsen i söder och väster. Mot de norra och östra fastighetsgränserna tillåts byggrätten mot fastighetsgräns, eftersom ingen värdefull siktlinje eller grannar bedöms påverkas negativt.

Användningsområdet kommer utgöras av Bostäder (B).

Natur

Detaljplanen kommer med bestämmelsen q₂ att reglera bevarandet av den trädgård som finns på fastigheten Balder 8, eftersom denna bedöms som värdefull att bevara ur det kulturhistoriska perspektivet. De befintliga platsättningar som finns i trädgården har tidigare varit grusgångar, vilket medför att de platsättningar som finns kan ersättas med grusgångar om så önskas.

Skydd av natur/bebyggelse

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Detaljplanen föreslår att bevara de befintliga kulturhistoriska värden i största möjliga mån. Detaljplanen kommer att införa skyddsbestämmelser på fastigheterna Balder 8, 14 och 20.

Här redovisas de skyddsbestämmelser som införs och tillhörande bilder för respektive skyddsvärda detaljer på byggnaderna. Den kulturhistoriska miljön bedöms ha ett sådant värde att antikvarisk sakkunnig bör medverka i ärende om lov. För att samtliga bilder hänvisas till den antikvariska utredningen.

Balder 8, Komministergården

- r₁: Byggnaden får ej rivas.
- q₁: Takfallens lutning och höjdläge får ej ändras. Entrétrappa i rundad form av finhuggen granit och byggnadens granitsockel med fasat avslut upptill ska bevaras.
- q₂: Tomtens karaktär vad gäller grönska och trädgårdskaraktär i form av öppna grönytor, träd, buskar och plattsättningar ska bevaras. Träd och buskar som tas ned ska ersättas med likvärdig växtlighet vad gäller arter och utseende. Plattsättningar ska ersättas likvärdigt eller ersättas med grus.
- k₁: Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras i sin nuvarande karaktär i jugendstil/barock med avseende på volym, proportioner, byggnadsdetaljer, färgsättning och detaljeringsnivå. Fasader ska vara i gul spritputs och med putsdekorer i slätputs vid fönster- och dörromfattningar, dekorativt utformat dörröverstycke ovan entrédörr samt profilerade listverk vid takfot, frontespis och vindskupor enligt lika befintligt. Frontespiser i befintlig böljande utformning ska bevaras. Taket ska vara mansardtak täckt av lertegel och med skorstenar lika befintligt. Befintlig symmetrisk fönstersättning med spröjsade träfönster målade i grön kulör, samt placering av entréöppningar ska bevaras.



Fasad i gul spritputs och dekorativt utformat dörröverstycke ovan entrédörr. Entrétrappa i rundad form av finhuggen granit framför entrédörren samt sockeln av granit som följer trappstegen.



Frontespis i dekorativ utformning med listverk i slätputs. Dörröverstycke med ornament och dörrromfatning med pilastrar.



Takkupa samt takfot med dekorativa listverk i slätputs.



Fasad åt syd. Här syns byggnadens mansardtak täckt med lertegel och de två skorstenarna. Den symmetriska fönstersättningen visas på denna bild och även byggnadens tillhörande trädgård med öppen gräsmatta, träd, buskar och plattsättningar.



Spröjsat träfönster målat i grön kulör, fönsteromfattningar och dekorativt överstycke i slätputs.



Fasad åt öster. Byggnadens vindskupor, granitsockel med fasat avslut och fönstersättning syns här. Till vänster syns även byggnadens köksingång.



Fasad åt norr med balkong/farstu och entréingång syns i mitten av byggnaden.

Balder 14, församlingshemmet

- r₁: Byggnaden får ej rivas.

- q₃: Takfallens lutning och höjdläge får ej ändras. Det konstnärligt utformade fönstret i smide på församlingsflygelns södra fasad ska bevaras och lagas lika befintligt med avseende på utformning, material samt materialbehandling.
- q₄: Lågt smidesstaket mot Stora Kyrkogatan bevaras lika befintligt.
- k₂: Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras i sin nuvarande modernistiska karaktär med avseende på volym, proportioner, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Rätlinjiga byggnadskroppar, flacka sadeltak, pulpettak samt kopparklädda skärmtak ska bevaras och underhållas lika befintliga. Fasader ska vara rött fasadtegel och lagas med likvärdigt tegel. Fönsters form, bågar, färgsättning och rutindelning ska bevaras. Ursprungliga och omålade koppardetaljer ska bevaras; hängrännor, takfot, tak och skärmtak, fasadytor och fönsterbleck.



Expeditionsflygeln fotograferad från söder. Till höger syns den påbyggda huvudentrén i ljus puts, pulpettak och med turkosa plåtdetaljer. Här syns även smidesstaketet mot Stora Kyrkogatan.



Expeditionsflygeln mot nordöst med sin rätlinjiga byggnadskropp, flacka sadeltak och röda fasadtegel. Här syns även expeditionsflygelns fönstersättning och rutindelning.



Församlingsflygelns fasader mot väst och syd och flackt sadeltak. Här syns också församlingsflygelns fönstersättning och rutindelning. Målat plåttak på cykelställ framför byggnaden.



Mönster i kopparplåt framför fönster på församlingsflygelns östra fasad.



Parti med kopparplåt nedanför fönster.



Fönster på församlingsflygelns södra sida med fönsterbleck i kopparplåt.



Fönster på expeditionsflygelns södra fasad, med ärggrönmålad kopparplåt och röda markiser.

Balder 20, Klockaregården

- r₁: Byggnaden får ej rivas.
- q₅: Takfallens lutning och höjdläge får ej ändras. Originalfönster, originaldörrar och fönsterluckor i original ska bevaras.
- k₃: Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras i sin nuvarande karaktär i tjugotalsklassicistisk stil samt individuella karaktär med avseende på volym, proportioner, byggnadsdetaljer och detaljeringsnivå. Fasader och profilerade listverk vid takfot ska vara i vit puts och sockeln i grovhuggen granit. Verandans utformning och material ska vara enligt lika befintligt. Taket ska vara sadeltak täckt av lertegel och med skorstenar lika befintligt. Befintlig fönstersättning samt placering av entréöppningar ska bevaras.
- q₆: Takfallens lutning och höjdläge får ej ändras. Taket ska bevaras i falsad plåt med utformning enligt lika befintligt. Smidesdetaljer ska bevaras. Brandväggen ska bevaras utan fasadbeklädnad.
- k₄: Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras i sin nuvarande karaktär med avseende på volym, proportioner och byggnadsdetaljer. Taket ska vara i falsad plåt med utformning enligt lika befintligt och smidesdetaljer ska bevaras. Brandväggen ska fortsatt vara utan fasadbeklädnad.



Fasad åt norr.



Fasad åt söder.



Klockaregårdens östra entré med veranda.



Klockaregårdens sydvästra fasad. Här syns sadeltaket täckt av lertegel och byggnadens två skorsternar.



Närbild på köksingången mot norr med originaldörr. Bilden visar även den grovhugna sockeln i granit.



Närbild på entrédörren i original.



Närbild på entrédörren i original.



Blyinfattat fönster vid sidan om entrédörren.



Närbild fönster, fasad mot söder.



Närbild fönster, fasad mot söder.



Uthusets fasad mott norr. Här syns takets utformning i falsad plåt.



Uthusets slammade fasad ut från fastigheten.



Smidesdetaljer på uthuset.



Smidesdetaljer på uthuset.

Fornlämningar

Delar av planområdet, fastigheterna Balder 8, 13, 14 och 20, ingår i avgränsningen av medeltida kulturlager (L2003:2640 stadslager, RAÄ: Köping 148:1). Alla fornlämningar, kända och okända, omfattas av kulturmiljölagen. Det medeltida kulturlager som omfattar delar av planområdet räknas som en fornlämning. Innan markgrepp utförs inom kulturlagret ska kontakt ska tas med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion för bedömning.

Biotopskydd

På den norra delen av fastigheten Balder 14 på baksidan av Församlingshemmet, finns en biotopallé. Raden av träd omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap miljöbalken och får inte skadas. Åtgärder som kan skada träden kräver dispensprövning. Kontakt ska tas med Länsstyrelsens naturvårdsavdelning.

Utformningsbestämmelser

Utformningsbestämmelser kommer att införas i planområdet. Detta för att kommande tillbyggnader ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Den kulturhistoriska miljön bedöms ha ett sådant värde att antikvarisk sakkunnig bör medverka i ärende om lov.

- f₁: Fasad ska utformas så att den harmoniserar med befintlig bebyggelse vad gäller material och färg. Tak ska utformas som pulpettak eller flacka sadeltak. Hängrännor, stuprör, takfot, tak, skärmtak och fönsterbleck ska vara av koppardetaljer eller ärggrön plåt.
- f₂: Fasad ska utformas så att den harmoniserar med befintlig bebyggelse vad gäller material och färg.

Kommentarer och förtydligande

F₁: Fasadens utformning på en eventuell tillbyggnad är viktig att den harmoniserar med det befintliga församlingshemmet. De olika kyrkliga byggnaderna i planområdet representerar sina respektive stilar och tidsåldrar. Församlingshemmet byggdes i en modernistisk stil och fasader av rött tegel. Sedan har ett flertal mindre tillbyggnader uppförts i ljus puts, som harmoniserar med den tidigaste delen av byggnaden. Av den anledningen bör en ny tillbyggnad av församlingshemmet inte begränsas mer än att den ska utformas enligt en arkitektonisk stil som passar in med den befintliga byggnaden. Detta skulle till exempel kunna ske i samma utförande som de befintliga utbyggnaderna i slät puts i en ljus kulör. Det är nutid populärt med större glaspartier i byggnationer och även det skulle kunna fungera under förutsättning av det passar in med den befintliga byggnaden. En tillbyggnad i rött tegel skulle behöva ske med tegel i exakt samma storlek, textur och färg som ursprungliga byggnadens tegel för att harmonisera, varför en tillbyggnad i tegel inte rekommenderas.

Fasadens utformning specificeras inte, men för att säkerställa att det går att utläsa en koppling mellan den befintliga byggnaden och en tillbyggnad ställs det krav på att en tillbyggnad ska ha pulpettak eller flacka sadeltak i ärggrön plåt. Även hängrännor, takfot, tak, skärmtak och fönsterbleck ska vara av omålade koppardetaljer eller ärggrön plåt. Detta är någonting som är genomgående i den befintliga byggnaden, både i de nyare och äldre byggnadsdelarna.

F₂: För att säkerställa att planområdets karaktär ska bevaras ska fasader utformas på ett sätt som passar in med den befintliga bebyggelsen, både vad gäller val av material och färg. Material och färg specificeras inte, eftersom det blir en begränsade faktor för fastighetsägare eller byggherre. Även om områdets karaktär anses viktig att bevara bör en viss frihet finnas för den som uppför byggnader.

Utökad lovplikt

En utökad lovplikt (a₁) införs på fastigheterna Balder 8, Balder 14 och Balder 20. Denna innebär att bygglov krävs även för underhållsåtgärder som avser byggnadens yttre. Den

utökade lovplikten införs eftersom byggnaderna på dessa fastigheter innehåller höga kulturhistoriska värden och vid underhåll ska det säkerställas att kulturmiljön inte förvanskas.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering och utförandebestämmelser

Planområdet ligger inom ett framtida vattenskyddsområde och den grundvattenförekomst som Köping tar sitt dricksvatten från. Detaljplanen måste ta detta i hänsyn och skyddar grundvattentäkten genom två olika utförandebestämmelser. Den ena (b₁) reglerar hur nya byggnader ska pålas och den andra (b₂) reglerar hur dagvatten från hårdgjorda ytor ska tas om hand om.

- b₁: Pålar ska vara täta samt fyllas med cementsuspension eller likvärdigt.

Denna bestämmelse används eftersom vid pålning med ihåliga pålar finns risk för att skapa nya spridningsvägar för föroreningar som kan tas sig ned till grundvattenmagasinet i Köpingsåsen.

Bestämmelsen syftar till att minimera den risken, vilket är varför pålar behöver vara täta. Cementsuspension är den vanligaste och billigaste tekniken i dagsläget, men behöver nödvändigtvis inte vara tekniken som används i framtiden. Andra tekniker som används ska ge ett likvärdigt eller bättre skydd mot att nya spridningsvägar för föroreningar skapas genom pålning. Jordlagerföljden och lagrens mäktighet ska kontrolleras före schaktning.

- b₂: Inom användningsområdet får dagvatten från hårdgjorda ytor inte infiltrera och ska avledas till kommunala dagvattenledningar.

Eftersom planområdet ligger inom det framtida vattenskyddsområdet för grundvattentäkten, bör dagvatten som kommer från hårdgjorda ytor inte infiltreras. Det kan till exempel vara vatten från tak på byggnader eller från en parkering. Detta för att minimera risken för att eventuella föroreningar i dagvattnet inte ska infiltreras ned i grundvattentäkten. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska tas om hand genom att ledas till kommunala dagvattenledningar.

El, kabel-tv, fiber och fjärrvärme

Ledningar för el, kabel-tv, fiber och fjärrvärme finns i planområdet och kapacitet finns för att ansluta till nätet vid nybyggnationer.

Vatten- och spillvatten

Ledningar för kommunal anslutning till VA-nätet finns i planområdet och kapacitet finns för att ansluta till nätet vid nybyggnationer. Dagvatten nätet i Borgmästargatan är inte utbyggt.

Räddning

Gatunätet möjliggör räddningsinsats. Räddningsväg ska säkerställas i genomförandet i samråd med Räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras. Det finns två brandposter i planområdets södra del på Stora Kyrkogatan och en i planområdets norra del i korsningen mellan Scheelegatan och Viktoriegatan.

Renhållning

Avfallsutrymmen bör utöver rest- och matavfall även inrymma utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar. Det ska säkerställas att avfallshanteringen går att utföra korrekt i samband med bygglovs-/projekteringsfas.

Konsekvenser

Bedömning om miljöpåverkan/miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att detaljplanens genomförande inte antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen delar denna uppfattning (dnr 402-3465-2020). En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen har därför inte upprättats. Ett särskilt beslut togs i samhällsbyggnadsnämnden i samband med beslut om samråd.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Planområdet kommer endast att tillåta ett par mindre utökade byggrätter. Därför bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Utomhusluft

Ett genomförande av denna plan kan inte påverka luftkvaliteten i den grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detta med anledning av att trafikmängden inte bedöms öka.

Omgivningsbuller

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra ökade bullernivåer jämfört med dagens situation. Planområdet är till stor del redan bebyggt och den nya detaljplanen kommer endast tillåta ett par mindre nya byggrätter, som inte kommer påverka trafik- eller bullersituationen nämnvärt.

Sociala konsekvenser

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen medför inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Barnperspektiv

Detaljplanen tar en lekpark på fastigheterna Balder 19 och 21 i anspråk i och med att detaljplanen möjliggör för bostäder på marken. Lekparkens lokalisering i dagsläget i ett kvarter mellan privata bostäder kan upplevas privatiserad och mindre tillgänglig för invånarna. På andra sidan Borgmästaregatan ligger Bivurparken, en offentlig plats väl använd av invånarna. En lekplats bedöms mer inbjudande och bättre lokaliserad i Bivurparken. I Bivurparken finns möjligheter för olika sorters rekreation och en lekpark kan bidra ytterligare till mångfalden i Bivurparken. Nära planområdet ligger även Scheeleparken och Bellanders park som erbjuder rekreativ möjligheter. Barnperspektivet bedöms inte påverkas negativt.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör för fortsatt användning av bostäder, kontor och service, vilket gör att bostadsläget och närheten till kommersiell service är god. Närheten till Köpings centrum bedöms som god i tillgänglighetsaspekten.

Kulturmiljö

Detaljplanen inför rivningsförbud och flera skydds- och varsamhetsbestämmelser för flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnaderna innehar höga värden både genom sin kyrkliga historia och genom sina respektive arkitektoniska värden och stilar. Dessa bestämmelser kommer att innebära ett skydd och bevarande av den kyrkliga karaktären i området, som är en kontrast och en viktig del av stadsbilden.

Församlingshemmet, Balder 14

Byggrätten som möjliggör en utbyggnad av Församlingshemmet kommer innebära ett ingrepp i stadsbilden som får en konsekvens för den kulturhistoriska miljön. Planarbetet har inneburit en avvägning kring att tillåta ny bebyggelse eller att bevara kulturhistoriska miljöer. Kulturhistorisk miljö är viktig att bevara, men stadens utveckling kan inte avstanna helt på grund av detta. Ny bebyggelse måste tillåtas under rätt förutsättningar, och måste utformas och kunna användas på det bästa möjliga sätt. Den nya byggrätten som detaljplanen föreslår kommer delvis att bryta siktlinjen från korsningen Stora Kyrkogatan – Scheelegatan, och är en konsekvens som bedöms acceptabel för att möjliggöra att staden och dess verksamheter kan fortsätta att växa och utvecklas.

Byggrätten har anpassats för att inte göra ett för stort ingrepp i stadsbilden. Byggrätten är placerad mellan Församlingshemmet och Komministergården och är uppdelad i två delar, en högre del och en lägre del. Den högre delen som ligger i direkt anslutning till den befintliga byggnadskroppen påverkar inte någon siktlinje, eftersom den döljer sig mellan Församlingshemmet och Komministergården. Byggnadshöjden kan därför uppföras lika högt som det befintliga Församlingshemmet. Den lägre delen av den nya byggrätten är placerad framför Församlingshemmet och Komministergården. Av denna anledning begränsas höjden till sex meter räknat tillnock. Placeringen av den lägre delen av byggrätten är mer känslig i den kulturhistoriska miljön, vilket är varför den inte tillåts uppföras i samma höjd som befintliga byggnader.

Församlingshemmet har under 2000-talet byggts till med ett flertal mindre tillbyggnader som representerar en modern arkitektur och skapat en kontrast till Församlingshemmet tidigare byggnadskroppar. Att tillåta en ny byggrätt som möjliggör en tillbyggnad av Församlingshemmet bedöms passande eftersom byggnaden har byggts till i etapper, inte är fullt bevarad i sin ursprungliga karaktär och nu kan möjliggöra ytterligare en kontrast i stadsbilden.

Balder 20

Nya komplementbyggnader tillåts bakom Klockaregården. Komplementbyggnader tillåts vara 4 meter höga för att inte påverka siktlinjer i allt för stor grad. Siktlinjerna från lamellhusen bakom Klockaregården kan påverkas i viss grad. Men kommunen anser det viktigare att Klockaregårdens funktion som bostad underlättas, där behov av förråd och liknande kan finnas.

Balder 19 och 21

Den byggrätt som skapas på fastigheterna Balder 19 och 21, innebär en ny bebyggelse i området. Balder 19 och 21 innehar i sig inget kulturhistoriskt värde, men gränsar mot Balder 20 Klockaregården.

Den nya byggrätten kommer tillåtas bli 8,5 meter hög mätt tillnock, vilket motsvarar Klockaregårdens höjd. En ny byggnad bör inte uppföras högre än Klockaregården, men bör samtidigt utnyttja tomten på bästa sätt genom att tillåtas uppföras i två våningar. Byggrätten

placeras även 4,5 meter från fastighetsgränserna mot Klockaregården och mot Borgmästaregatan. Avståndet bedöms nödvändigt mot Klockaregården för att inte uppföra en byggnad på för nära avstånd till Klockaregårdens fasad. Avståndet från Borgmästaregatan är nödvändigt för att inte påverka siktlinjen och möjligheten att åskåda Klockaregården från korsningen Borgmästaregatan – Viktoriagatan. Därav bedöms siktlinjerna av den sammantagna kulturmiljön inte påverkas i något större grad. Fasaderna på en ny byggnad ska utformas för att passa in med befintlig bebyggelse.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande och samtliga åtgärder på kvartersmark. Eventuella nödvändiga servitut och ledningsrätter initieras av respektive ledningsägare.

Avtal

Ett planavtal finns upprättat mellan Köpings kommun och Köpings Pastorat vad gäller detaljplaneläggning av fastigheterna Balder 8 och 14.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan ägarna till Balder 14 och Köpings kommun som ägare till Byjorden 1:1 avseende den fastighetsreglering (del av Balder 14 läggs samman med Byjorden 1:1) som ska ske. Det är Köpings kommun som ansöker om och bekostar fastighetsregleringen.

Ett avtal om avstående av ersättningsanspråk på grund av införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud har upprättats mellan Köpings kommun och fastighetsägarna av Balder 8, 14 och 20.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Exploatören bekostar fastighetsreglering som planens genomförande förutsätter.

Exploatören bekostar erforderlig flytt eller ombyggnad samt anslutning av VA-, fjärrvärme-, tele-, fiber-, eller elledningar.

Fastighetsägarna Köpings pastorat bekostar de delar av detaljplanen som omfattar fastigheterna Balder 8 och 14 genom ett planavtal. Här tas planavgift vid bygglov inte ut.

På resterande del av detaljplanen tas planavgift ut i samband med bygglov. I Köpings kommuns plan- och bygglovstaxa anges att komplement- och tillbyggnader under 50m² undantas från planavgift vid bygglov. Detta undantag avser dock komplement- och

tillbyggnader till en- och tvåbostadshus. På fastigheterna Balder 12, 13 och 22 är flerbostadshus uppförda och eventuella komplementbyggnader innebär en planavgift i samband med bygglov för dessa fastigheter.

Avgifter

Avgifter för nya anslutningar till el, fjärrvärme och fiber tas ut enligt gällande taxor. Anslutningsavgifter för nya anslutningar för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

Detaljplaner som upphävs

Gällande detaljplan, PL68 Kv Balder, antagen 4 juni 1958, kommer vid den nya detaljplanens antagande att upphävas och ersättas med denna nya detaljplan.

En liten del av PL231 Del av Centrum, antagen 28 september 1979, sträcker sig in i den sydöstra delen av planområdet. Denna del av PL231 kommer att upphävas och ersättas med denna nya detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

För delar av kvarteret Balder finns en gällande tomtindelning (1983K-AA17) för området som visar hur marken ska fastighetsregleras. Fastigheterna Balder 8, 19, 20 och 21 omfattas av denna gällande tomtindelning. Tomtindelningen har sedan tidigare delvis upphävts och i och med antagandet av denna nya detaljplan kommer resterande del av tomtindelningen 1983K-AA17 att upphävas. En separat planbeskrivning finns för upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna och ska läsas tillsammans med denna detaljplan.

Ledningsrätt och servitut

Initiativ och bekostande av bildande av ledningsrätt eller servitut tas av vederbörande ledningshavare.

Ledningar inom planområdet

Inom planområdet har VME vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och belysningsstolpar med tillhörande ledningar.

Köpings kabel-tv har ledningar inom planområdet.

Mälarenergi AB har ledningar tillhörande sitt elnät i planområdet.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildningsåtgärder angående Balder 8 och Balder 14 vilka ägs av Svenska kyrkan respektive Köpings pastorat. Fastigheterna Balder 8 och Balder 14 avses läggas samman för att tillsammans bilda en fastighet. Detta ska ske genom sammanläggning i en lantmäteriförrättning. Förändringen av fastighetsindelningen berör kvartersmark. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar sammanläggningen.

En mindre del av fastigheten Balder 14 utgörs av befintlig trottoar som nu planlagts som allmän plats och ska därför regleras in i fastigheten Byjorden 1:1, som ägs av Köpings kommun.

För en mer detaljerad redovisning av fastighetsförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Leo Pedersen
Planhandläggare