



# Detaljplan för fastighet Tunadal 39 m.fl.

Tunadal, Köpings kommun

## Planbeskrivning

Samrådstitid: 11 september 2023 – 4 oktober 2023

## Innehåll

<b>Framtagandet av detaljplanen .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>6</b>
<b>Planförslag.....</b>	<b>13</b>
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>17</b>
<b>Genomförande.....</b>	<b>18</b>

## Handlingar

Framtagandet av planhandlingarna utgår från Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

# Framtagandet av detaljplanen

## Planförfarande

Hur en detaljplan tas fram är reglerat i plan och bygglagen. För den här planen har ett standardförfarande valts i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Standardförfarande har valts eftersom detaljplanen har begränsad betydelse för sin omgivning, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, och överensstämmer med översiktsplanen.

## Politiska beslut

### Beslut om uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KS au § 261), gav den 27 september 2022 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanarbetet för fastighet del av Tunadal 9 m.fl., för att möjliggöra utbyggnad av trygghetsboende.

### Bedömning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. MB kräver att en särskild miljöbedömning måste göras.

Bedömningen kan läsas i sin helhet under kapitlet *Konsekvenser*.

### Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag	september 2022
SBN delegationsbeslut om samråd	kvartal 3 2023
SBN beslut om granskning	kvartal 4 2023
SBN beslut om antagande	kvartal 2 2024
Laga kraft	kvartal 2 2024

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen i Köpings kommun, av planhandläggare Anders Lind och Angelica Sjölund. Medverkande i projektgrupp har varit representanter från bygglovsenheten, miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, samt Västra Mälardalens Energi & Miljö AB.

# Inledning

## Bakgrund

Köpings befolkningssammansättning från slutet av 2021 visar att 24,3 % av befolkningen är äldre än 65 år. Jämfört med riket har Köping en högre andel äldre över 65, där riksgenomsnittet ligger på drygt 20 %. Befolkningsprognosen för Köping visar att det finns en förväntan på att andelen äldre ökar och där ökningen väntas vara störst i åldersgruppen 85–94 år.

Samtidigt som den äldre befolkningen blir fler råder det idag en stor efterfrågan på boendeformer anpassade för en äldre målgrupp. Området Tunadal är ett bostadsområde i centrala Köping. Området innehåller både hyresbostäder och bostadsrätter samt trygghets- och bekvämlighetsboende. I området ligger även *Mötesplats Tunadal* med restaurang och aktiviteter anpassade för en äldre målgrupp. Mötesplatsen är öppen för alla över 65 år. Området är därmed särskilt populärt hos den äldre målgruppen då många bostäder har en god tillgänglighet med närhet till viktig service.

Mötesplats Tunadal har i dag möjlighet att nyttjas av fler. Med en ny byggrätt på området kan fler få möjlighet att hitta ett boende anpassat för en åldrande befolkning med tillgång till god service i centrala Köping.

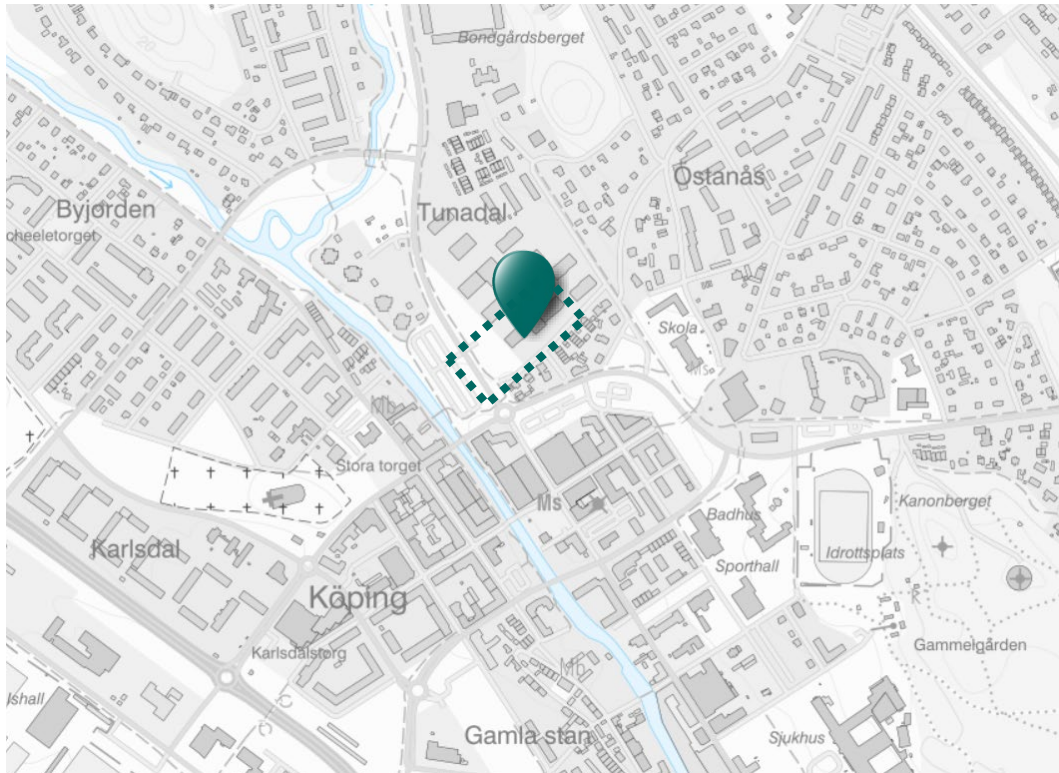
## Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya trygghetsbostäder samt att ändra den pricktäckning som är reglerad kring befintlig bebyggelse.

Detaljplanen som omfattar fastigheten Tunadal 39 och del av fastigheten Innerstaden 1:1 möjliggör för en utbyggnad av befintligt trygghetsboende väster ut på den yta som idag används som allmän plats parkering. Pricktäckning runt befintlig bebyggelse justeras för att skapa en större flexibilitet i användningen av platsen.

## Platsens areal och lägesbeskrivning

Planområdet ligger 200 meter från centrum och är ca 1,7 ha stort. Det är beläget i stadsdelen Tunadal.



Figur 1 Markören visar planområdets läge i förhållande till omkringliggande stadsdelar. Prickad markering visar ungefärlig plangräns.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintresse

Inga riksintressen finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

### Översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen som togs fram 2012 och förklarades aktuell 2018 finns ett antal mål som visar på vad kommunen vill uppnå.

Följande mål berör och styrker en utveckling av detaljplanens syfte.

*Kommunen ska verka för att äldre människor och personer med fysiska eller psykiska svårigheter får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden. De ska erbjudas en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra.*

*Goda boendemiljöer med tillgång till service av olika slag ska finnas för boende i livets alla skeden.*

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

*Trygghetsaspekten ska genomsyra planeringen av nya bostadsområden.*

Till det finns ett ställningstagande om att det ska finnas tillräckligt antal olika boendeformer som är utformade på sådant sätt att de kan tillgodose varierande behov och önskemål hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Det pågår ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Köpings tätort. Planen har varit ute på samråd. I samrådsversionen är platsen utpekad som nytt förtätningsområde innehållande *Tätortsbebyggelse, blandad användning*. Ställningstagandet för ytan är att befintliga

parkerings- och grösytor vid Tunadalsgatan planeras för utökning av trygghets- eller äldreboende. Även andra platser i området skulle kunna prövas för eventuell förtätning.

### Detaljplaner

För området gäller Detaljplan för del av centrum kv Tunadal mm, PL 246, som vann laga kraft 11 oktober 1985. Samt Detaljplan för Tunadal 9, parkering i anslutning till Tunadalsgatan, PL 386, som vann laga kraft 24 april 2013. Inom det område som nu är aktuellt för ny planläggning tillåter gällande detaljplaner bostäder upp till 5 våningar, gata, servicehus, parkering och park eller plantering.



## Förutsättningar

### Fastighetsrättsliga förhållanden

#### Markägoförhållande

Tunadal 39 ägs av KBAB.

Innerstaden 1:1 ägs av Köpings kommun.

#### Rättigheter

Ledningsrätt finns inom planområdet för en äldre fjärrvärmeledning som inte längre är i bruk.

### Bebyggelse

Tunadal är ett större bostadsområde med skiftande karaktär. I norra delen finns tvåvåningsradhus och tvåvåningsflerfamiljshus medan punkthus i fem våningar dominerar området i övrigt. Söder om planområdet längs Virgatan ligger en liten samling hus kvar från Gamla Tunadal egnahemsområde blandat med äldre villor och nyare bebyggelse i form av radhus och villor.

Öster om området ligger ett äldre villaområde med hus från mitten av 1800-talet och början av 1900-talet. Väster om planområdet ligger Tunadalsparkeringen och strax norr om denna fyra punkthus mellan sex-åtta våningar.

Bebyggelsens skala och material närmast planområdet ska beaktas i mötet med den nya bebyggelsen.

## Byggnadskultur och gestaltning

Befintliga bostadshus inom planområdet är uppförda mellan 1981–1982 och är av hustypen punkthus i fem våningar. Fasaden är klädd i rött tegel där husets avslutning uppåt är markerat i en kontrasterande vit sarg. Fönster och vissa byggnadsdetaljer är kontrasterade i vitt. Fönstren närmast byggnadernas hörn har en fortsättning i vitmålat trä eller plåt som sträcker sig runt hörnet och ger fasaden ett lättare intryck. Fönstren har genomgående vita karmar i varierande form. De större är 2-lufts-fönster i två lika stora bågar. Medan de mindre varierar i storlek.

## Friytor

Mellan byggnadskropparna finns öppna gräsytor med träd och enklare planteringar. De friliggande byggnadskropparna som omgärdas av grönytan är karaktäristiskt för området.

## Offentlig och kommersiell service

### Hälsa- och sjukvård

I centrala Köping ligger Västmanlands sjukhus Köping. Avståndet mellan sjukhuset och planområdet är drygt 800 meter fågelvägen. Närmsta vårdcentral ligger ca 200 meter från planområdet.

### Handel

Huvudutbudet av handel och service finns i centrum, ca 200 meter från planområdet. Inom planområdet finns ett servicehus som servar trygghetsboendet men som även är öppet för alla äldre i Köping.

## Tillgänglighet

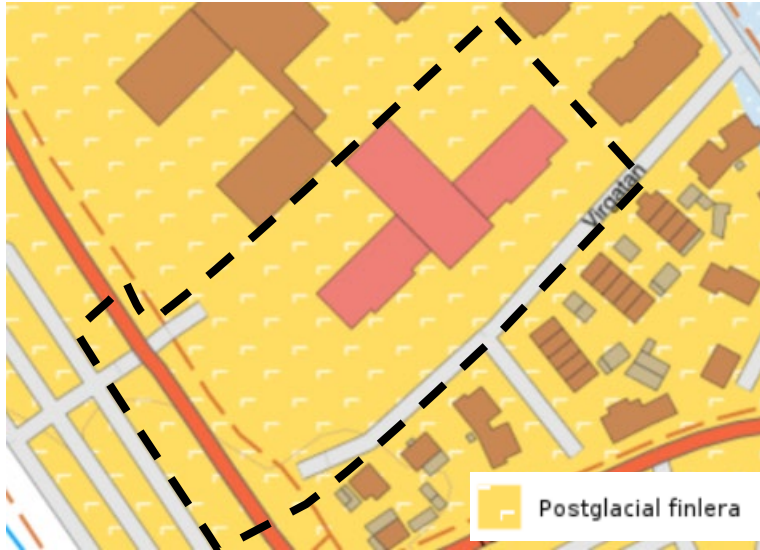
Terrängen inom planområdet medger god tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten bevakas av kommunen i samband med hantering av bygglovet.

## Mark och natur

### Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska institut, SGI, består hela planområdet av postglacial finlera. Det innebär att marken har låg genomsläpplighet.



Figur 2. Jordarten inom planområdet består av postglacial finlera. Planområdet schematiskt markerat med svart streckad linje.

## Vegetation

Planområdet har en mindre grönyta med träd mellan befintliga byggnader och parkeringen. En inventering har gjorts av kommunekolog som resulterat att träden inte har så stora värden att de behöver skyddas i detaljplanen. Träd bidrar till flera positiva egenskaper som förbättrar mikroklimatet på platsen vilket gör att de ändå är bevarandevärda.

## Vatten

### Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom delavrinningsområde med SUBID 8285. Som ligger inom Huvudavrinningsområde 61 Norrström.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och är idag anslutet till dagvattenledningsnätet.

### Strandskydd

Strandskydd återinförs enligt miljöbalken vid planläggning inom 100 m från Köpingsån. Planområdets västra del omfattas av strandskydd. Strandskyddet har två syften: att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Planområdet är beläget direkt öster om fornlämning L2003:2640, stadslager. Arkeologiska undersökningar i närheten av planområdet har visat att fornlämningen har en fortsatt utbredning utanför dagens avgränsning i Fornsök. En arkeologisk utredning bör därför utföras på platsen inför en eventuell byggnation.



Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploatören skulle påträffa fornlämningar är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen.

## Gator och trafik

### Gång- och cykel

Det finns idag goda förbindelser för gång- och cykeltrafik både inom och till området.

### Gatunät

Planområdet innefattar Virgatan i söder och Tunadalsgatan i väster. På Tunadalsgatan är hastighetsbestämmelsen 40 km/h och på Virgatan är den 30 km/h.

Transporter till och från befintligt trygghetsboende sker idag via Virgatan. Befintlig allmän parkering inom planområdet angörs via Tunadalsgatan.

### Kollektivtrafik

För kollektivtransport i Köpings tätort finns en flexlinje för anropsstyrd stadstrafik med 90 flexpunkter att välja mellan. Närmast hållplats är vid servicehuset inom planområdet.

Avståndet till Köpings tågstation är ca 1 kilometer.

### Parkering och utfarter

Befintligt trygghetsboende och servicehus har idag parkering söder om huvudbyggnaden samt inne i nordöstra hörnet av fastigheten Tunadal 39. Utfart sker mot Virgatan.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala nätverket för vatten- och avloppsledningar.

### El och fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet. Två fjärrvärmeledningar korsar planområdet, varav en är i bruk.

Den ledning som inte är i drift är gjord i eternit och innehåller asbest, vilket behöver beaktas vid lednings- och grävarbete.

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB ansvarar för fjärrvärme och Mälarenergi AB ansvarar för elförsörjningen.

### Avfall

Hämtning av avfall sker i dagsläget vid entréplan på adresserna Virgatan 5 och 9.

Närmsta återvinningsstation finns vid Tunadalsparkeringen ungefär 100 meter från planområdesgränsen. Vid Återbruket på Himmetavägen 2 kan privatpersoner och företagare avlämna i stort sett alla typer av avfall som uppstår i hushållet eller i verksamheten.

## Hälsa, risk, säkerhet och miljö

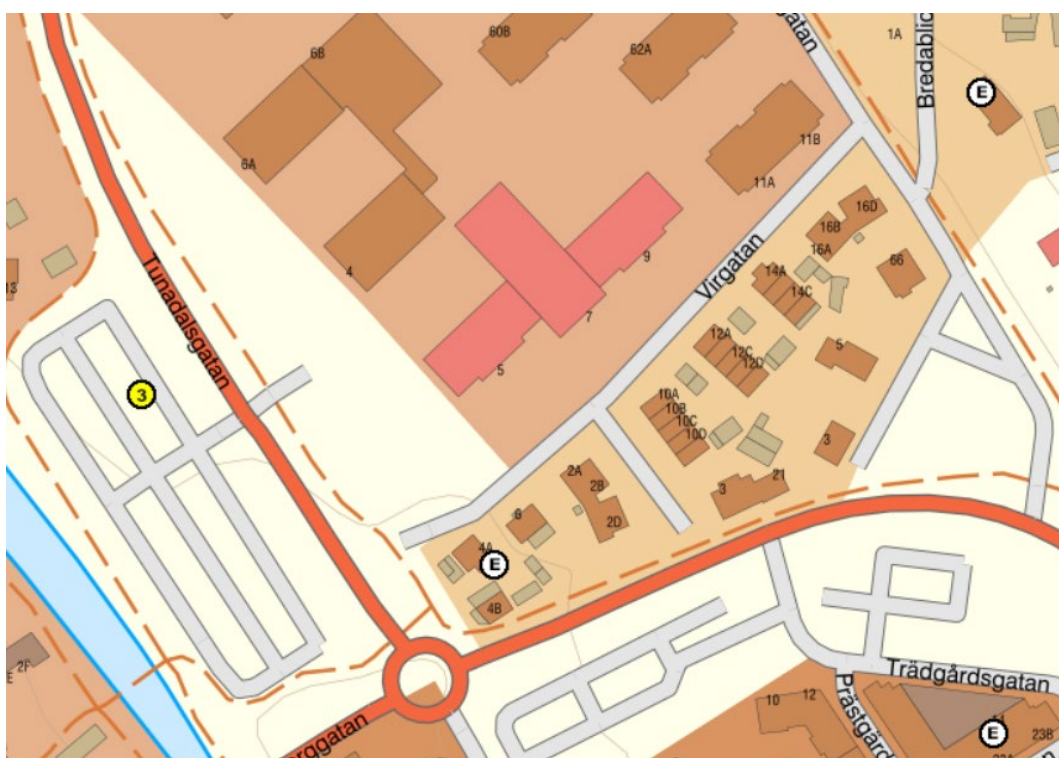
### Buller

Trafiksituationen i området är förhållandevis låg där Tunadalsvägen idag har en årsmedeldygnstrafik på 2800. Grundläggande beräkningar baserade på ÅDT, hastighet och avstånd indikerar låga bullervärden på strax under 60 dBA. Planen kommer inte generera någon större mängd trafik. En översiktlig trafikanalys över hela Köping är under framtagande och kommer visa beräknade framtida trafikflöden på Tunadalsgatan.

### Förorenad mark

Det finns inte någon känd förorening inom planområdet.

MIFO-registret pekar ut punkter i närområdet, söder och öster om planområdet finns utpekade "E", provtagning i samband med markarbeten för att säkerställa att det inte finns förorening bör göras.



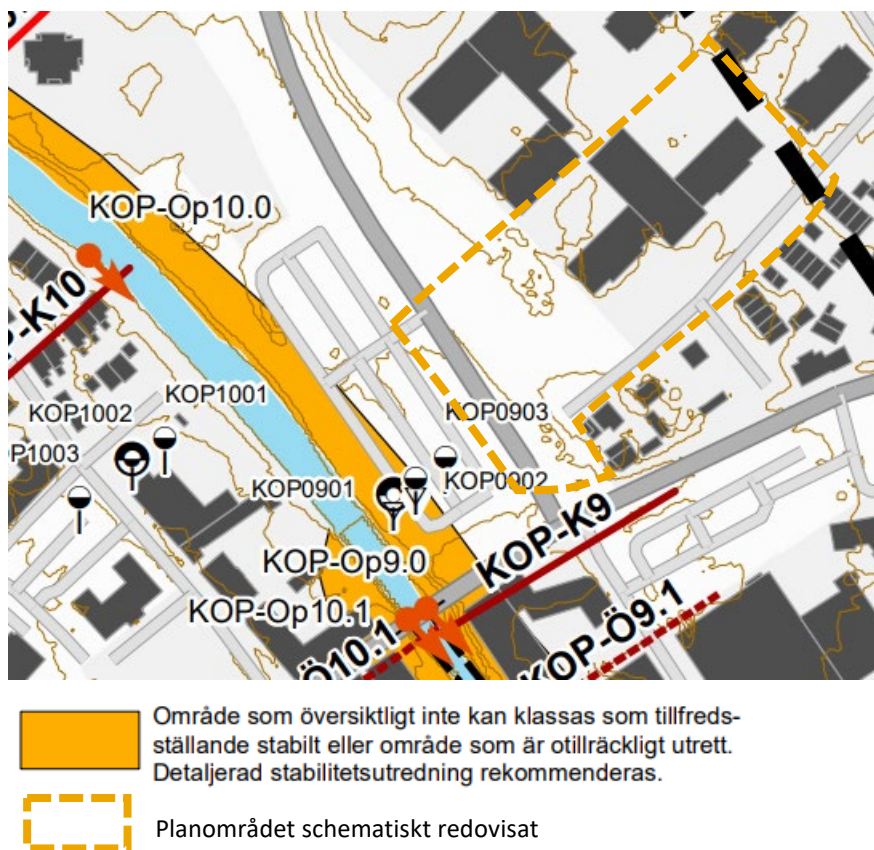
Vid anträffande av markföroreningar ska kontakt tas med ansvarig myndighet, dvs. miljöenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen.

### Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

### Risk för skred

En stabilitetskartering gjordes 2018 för Västmanlands län. Den visar att det inte finns någon risk inom planområdet.



## Miljökvalitetsnormer

### Vattenkvalitet

Både Köpingsån mellan "Djuphamnen" och sammanflödet Kölstaån/Valstaån och Köpingsviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

### 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 detaljplanläggning. I Köping visar mätningar av partiklar, flyktiga organiska föreningar samt kväve-, och svaveldioxid att miljökvalitetsnormerna uppnås. Halterna är också sådana att de inte riskerar att överskridas av planläggningen.

### Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Köpings kommun har drygt 26 000 varför kommunen inte har någon skyldighet att kartlägga omgivningsbuller.

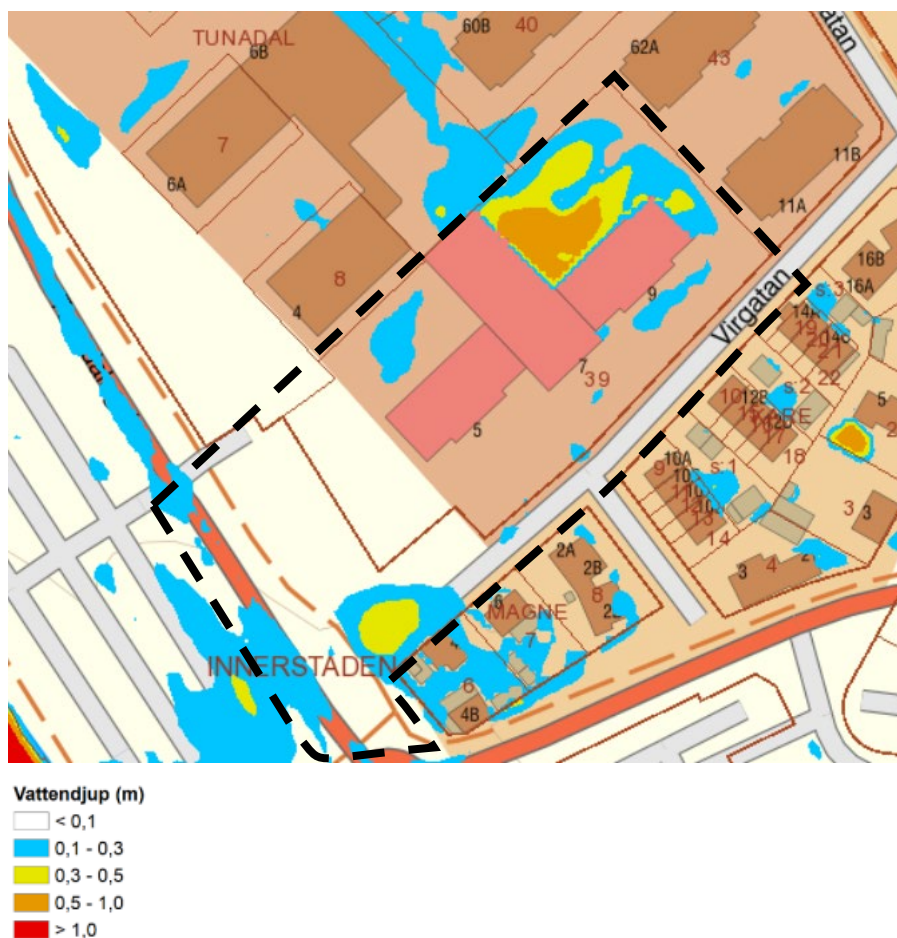
### Räddning

Området ligger inom normal insattid för räddningstjänsten.

## Skyfall

Enligt kommunens skyfallskartering finns det viss risk för översvämning vid skyfall inom planområdet. Störst risk för vattensamling finns kring befintlig bebyggelse i nordöstra delen samt i södra delen vid befintlig vändplats i slutet av Virgatan.

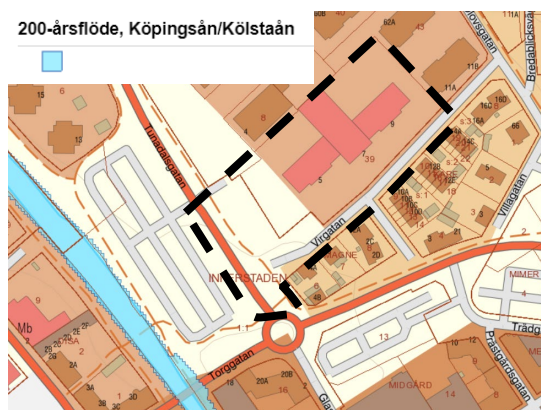
Karteringen utreder översvämningar till följd av ett skyfall med 100 års återkomsttid och 6 timmar varaktighet i ett framtida klimat.



Figur 3 Beräknad översvämningrisk vid skyfall med en återkomsttid på 100 år och varaktighet på 6 timmar. Planområdet schematiskt markerat med svart streckad linje.

## Översvämning

Planområdet påverkas inte av 100- eller 200-årsflöde. 100-årsflödet och 200-årsflödet har klimatanpassats för att motsvara förväntade flöden med samma återkomsttid år 2098.



Figur 4. Beräknad översvämningrisk vid 200-årsflöde, ljusblått. Schematiskt planområde, svart streckad linje.

# Planförslag

## Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för nya trygghetsbostäder i planområdets västra del. I kommunen finns en brist av trygghetsbostäder riktade mot den äldre befolkningen. Vid befintligt trygghetsboende på Tunadal ligger Mötesplats Tunadal med restaurang och aktiviteter för äldre. Mötesplatsen har kapacitet till fler besökare och genom att möjliggöra för ytterligare trygghetsbostäder i anslutning kan fler äldre ha anpassade boenden med närhet till stöd, service och aktiviteter.

Utbyggnaden föreslås ske väster om befintliga byggnader på den idag allmänna parkeringsplatsen som ligger längs Tunadalsgatan. Detaljplanen möjliggör även för komplementbyggnader runt befintlig bebyggelse som tidigare var planlagd som prickmark.

## Bebyggelse

### Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur

Planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd **h<sub>1</sub>** införs i plankartan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den högsta möjliga höjden på bebyggelsen i området till nivåer som stämmer överens med den befintliga bebyggelsen inom planområdet. En nockhöjd på 17 meter skulle kunna möjliggöra en bebyggelse i skalan omkring 5 våningar. Planbestämmelsen nockhöjd avser yttertakets högsta punkt.

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård. Däremot ska kravet på en god helhetsverkan uppfyllas i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Aspekter som bidrar till en god helhetsverkan är färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning. Den nya bebyggelsen föreslås därför ha liknande skala och karaktär som de befintliga punkthusen inom området Tunadal för att passa in i stadsbilden.

### Bostäder

Största delen av planområdet utgörs av kvartersmark med användningsbestämmelsen **B** som möjliggör bostäder. Planbestämmelsen är en förutsättning för att detaljplanens syfte ska kunna uppnås. Förutom att ny exploatering möjliggörs kommer även befintliga trygghetsbostäder kunna finnas kvar.

En egenskapsbestämmelse **e<sub>1</sub>** möjliggör för att exploatera den nya byggrätten med en byggnadsarea (BTA) på 4000 kvadratmeter i syfte att begränsa och anpassa en ny byggnadsvolym till omgivande skala.

Runtom befintlig bebyggelse ersätts delvis prickmark med egenskapsbestämmelse **Korsmark** för att möjliggöra för komplementbyggnader såsom garage, carport, förråd och miljöbod på fastigheten i syfte att underlätta för nya krav av avfallshämtning, cykel- och p-garage. Bestämmelsen **e<sub>2</sub>** begränsar möjligheten att anlägga komplementbyggnaders upp till 200 kvadratmeter byggnadsarea (BYA).

### Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Servicehuset planläggs med användningsbestämmelse **C, B** som möjliggör för centrum och bostäder. Planbestämmelsen är en förutsättning för detaljplanens syfte och för rådande verksamhet att fortsätta bedriva service och aktiviteter för intilliggande trygghetsboende och för Köpings äldre befolkning.

## Tillgänglighet

Egenskapsbestämmelse för **Prickmark** införs i detaljplanen mot fastighetsgräns på mellan 4 – 23 meter. Samt intill befintlig bebyggelse inom en begränsad yta. Syftet med bestämmelsen är att säkra yta för möjligheten att utföra underhåll på byggnader och ledningar och skötsel av allmän platsmark samt för att säkerställa avstånd till omkringliggande bebyggelse. För att säkra siktlinjer vid korsningspunkter för gång och cykelväg samt vid utfarten mot Tunadalsgatan justeras prickmarken så att siktkrav på 10 meter följs.

## Friyta

Friyta för bostäder skapas mellan den nya byggrätten och befintlig bebyggelse. För att kunna nyttja så stor del av friytan som möjligt bör en täckt passage mellan den västra byggrätten och befintlig bebyggelse placeras så att så stor del av friytan som möjligt är sammanhängande och inte delas upp eller skuggas mer än nödvändigt.

## Natur

Del av planlagd allmän plats **Park** föreslås att i detaljplanen planläggas för kvartersmark med användningsbestämmelse **B**. Ersättningsyta för förlorad grönyta planeras mellan Tunadalsgatan och kvartersmarken och planläggs för allmän plats **Park**. Syftet är att inte hårdgöra mer yta än idag och för att kunna användas till exempelvis dagvattenhantering och planteringar som bidrar till ökad biologisk mångfald.

Befintliga träd och grönyta bör bevaras så långt det är möjligt för att ge kunna skugga och hantera skyfall inom planområdet. Träd som försvinner bör ersättas.

## Vatten

### Strandskydd

Mellan planområdet och vattnet ligger en parkremsa och Tunadalsparkeringen. Parkremsan och Tunadalsparkeringen är reglerad i stadsplan PL 236 vilket innebär att dessa områden kommer finnas kvar opåverkade vid ett genomförande av föreslagen detaljplan. Tunadalsgatan som ingår i planområdet är idag redan utbyggd. Planförslaget möjliggör för samma användning för gatan som i gällande detaljplan. Planförslaget ersätter befintlig allmän plats parkering med kvartersmark för bostäder. Ytan som planläggs för bostäder och som befinner sig inom strandskyddet omfattar ca 460 m<sup>2</sup> och har ett avstånd på ca 90 meter till strandlinje. Intresset av bostadsbyggande bedöms därmed i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset då ytan närmast strandlinje är oförändrad.

Enligt 4 kap. 17§ plan- och bygglagen får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c-18 g §§ miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.

Bedömningen görs att ett upphävande av strandskyddet inom detaljplaneområdet inte hindrar allmänhetens tillträde eller i väsentlig mån skadar växt- och djurlivet då området är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Kommunen föreslår därför att strandskyddet upphävs inom planområdet med hänvisning till det särskilda skälet punkt 2, 18 c § miljöbalken.

Strandskyddet upphävs dels inom allmän plats genom egenskapsbestämmelse **a1**, strandskyddet är upphävt inom allmän plats. Dels inom kvartersmark genom egenskapsbestämmelse **a2**, strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

## Gator och trafik

Virgatan och Tunadalsgatan planläggs med användningsbestämmelsen för allmän plats **GATA**.

Tunadalsgatan behåller sin nuvarande utformning medan Virgatan i planens genomförande får en ny sträckning för GC-banan på norra sidan samt att vändplatsen utökas något för att uppnå standardmått för vändradie för sopbil.

## Parkering

I och med förslaget försvinner den allmänna bilparkering som ligger inom planområdet idag. Parkeringen har idag 35 platser. Inga särskilda ersättningsytor avsätts för bilparkering på allmän plats, utan kapacitet finns på Tunadalsparkeringen.

Bilparkering ska ske inom den egna fastigheten. Parkeringar bör inte ges plats där det finns naturlig grönska och de ska inte inverka negativt på gårdsmiljön.

Det ska vara enkelt och lätt att ställa ifrån sig cykeln. Det är därför viktigt att det finns cykelparkeringar i direkt anslutning till tänkbara målpunkter och entréer.

## Störningar och risker

### Buller

Tunadalsgatan, väster om planområdet, har en ÅTD på 2800. Enligt den översiktliga beräkningsmetod som boverket rekommenderar hamnar bullernivåerna strax under 60 dBA. En pågående trafikanalys kommer visa beräknat framtida trafikflöde.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Förordningen är meddelad med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

### Skyfall

Markanvändningen ändras inom del av planen från nuvarande *Parkeering* till *Bostäder* vilket gör att andelen hårdgjord yta troligen kommer minska. Ny byggrätt inom planområdet bedöms inte påverkas av skyfall.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är redan anslutet till VA-nätet. En kapacitetsutredning behöver göras för att säkerställa framtida påkopplingar.

### Dagvatten

Planområdet ansluts till det befintliga dagvattennätet.

### Brandvatten

Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

### El och fjärrvärme

En fjärrvärmeledning som passerar genom fastigheten säkras genom bestämmelsen **U<sub>1</sub>** som reserverar ett utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom det området får inga byggnader eller anläggningar placeras som hindrar att det bildas en rättighet för ledningen eller som hindrar utnyttjandet av markreservatet.

I samråd med ledningsinnehavare för fjärrvärme ska en lösning diskuteras fram för att möjliggöra en mindre exploatering inom **U<sub>1</sub>** området. Syftet är att ny bebyggelse ska kunna byggas ihop med befintligt trygghetsboende genom en inbyggd passage.

### Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall.



## Konsekvenser

### Sammanfattad bedömning om miljöpåverkan/ Miljökonsekvensbeskrivning

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

#### Planen bedöms ej medföra BMP

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. MB kräver att en särskild miljöbedömning måste göras. Beslutet grundas på planens omfattning, läge och de fördelar som en förtätning av staden gör genom kortare transportsträckor. Att fler äldre får tillgång till ett centralt boende med närhet till service. Detta väger tyngre än den negativa påverkan som förlorad grönyta medför. Negativa konsekvenser kan dock minskas genom en omsorgsfull placering och utformning av byggnaderna. Till exempel genom att redan hårdgjorda ytor nyttjas så långt det går för ny bebyggelse för att inte behöva hårdgöra mer yta än nödvändigt. Förlorad grönska bör i den omfattningen det är möjligt ersättas.

#### Miljökonsekvenser

En liten yta parkmark försvinner och planläggs som kvartersmark. Ersättningsyta för denna placeras längs Tunadalsgatan.

#### Riskhänsyn

Planområdet är lokaliserat på mark som inte bedöms ha förutsättningar för initiala ras och skred.

#### Miljö kvalitetsnormer

Bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

#### Sociala och ekologiska konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för uppförandet av nya trygghetsbostäder samt att befintlig Mötesplats Tunadal kan nyttja en större del av sin kapacitet. Planförslaget innebär därmed att det tillskapas nya trygghetsboenden och möjlighet till fler arbetsplatser. Vilket i sin tur innebär att fler får möjlighet att bo och verka i centrala Köping med närhet till Köpingsån. På grund av verksamhetens krav behöver den nya bebyggelsen länkas ihop med befintligt trygghetsboende vilket innebär en positiv påverkan på möjligheten för de boende att ses året om oberoende av väder men en negativ påverkan på fastighetens grönyta.

Sammantaget innebär planen ett mer resurseffektivt nyttjande av marken och befintlig verksamhet.

#### Barnperspektivet

Det är av vikt att barn kan röra sig tryggt och säkert inom och till området. Därför säkerställs god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

## Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med detaljplanen innebär en kostnad för kommunen vilken bekostas av fastighetsägaren genom planavgift enligt antagen taxa. Detta har reglerats genom planavtal.

## Genomförande

### Administrativa frågor

Planen upprättas av samhällsbyggnadsförvaltningen, Köpings kommun som även författar genomförandebeskrivningen.

### Tidplan

Arbetet riktar in sig på att detaljplanen får laga kraft under andra kvartalet 2024.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### Ansvarsfördelning

Med Köpings bostads AB, nedan kallad exploatören, finns ett planavtal som tecknats i december 2022. Planavtalet reglerar fördelningen av ansvaret för arbete och kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för planens samtliga åtgärder inom kvartersmark samt även för utbyggnad och iordningsställande av allmän plats enligt gällande planavtal. Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator samt park. Fördelningen för utbyggnad av allmän plats regleras mer detaljerat enligt exploateringsavtal som tecknas mellan parterna innan planen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap menas vem som har ansvaret för anläggning och drift av allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän plats. På uppdrag av Köpings kommun svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö AB för anläggning, drift och underhåll av allmän platsmark.

### Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan parterna.

Exploateringsavtal är avtal om genomförandet av detaljplan. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsförhållandet mellan kommunen och exploatören när marken ägs privat. Bland annat reglerar det finansieringen och utförandet av allmän platsmark inom planområdet. Marken inom planområdet ägs dels av exploatören, dels av kommunen. Exploateringsavtalet kommer att ligga till grund för samtliga fastighetsbildningsfrågor som krävs för planens genomförande. Exploateringsavtalet ska upprättas innan detaljplanen antas.

### Nyttjanderättsavtal

Olika former av nya nyttjanderättsavtal tecknas vid behov, framför allt avseende upplåtelser inom kvartersmark. Det kan handla om tillfälliga upplåtelser under byggtid eller mer permanenta upplåtelser ifall det finns behov att lösa markåtkomst på annat sätt än genom lantmäteriförrättning.

För att planen ska gå att genomföra fullt ut behöver avtal om överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och exploatören för del av fastigheten Köping Innerstaden 1:1. Marken kommer att regleras i enlighet med avtalen under rubriken *Fastighetsbildning*.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar för fjärrvärme som ägs av Mälarenergi AB, nedan kallad ledningsägare. En av ledningarna upplåts idag med ledningsrätt. För ledningarna ska ny ledningsrätt bildas i samband med planens genomförande.

Ledningsägaren ansöker om bildandet av ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt skickas in till Lantmäteriet och bekostas av exploatör.

Om befintliga ledningar inom planområdet ska flyttas med anledning av planens genomförande regleras detta i exploateringsavtalet. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

För infart från Tunadalsgatan till fastigheten Tunadal 9, ska servitut bildas. Servitut bildas till förmån för Tunadal 9 och belastar mark som kommande Tunadal 39. Exploatören bekostar upprättande av servitut.

### Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Detaljplanens genomförande kräver inte att någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet upprättas.

### Fastighetsbildning

Planområdet omfattar del av fastigheten Köping Innerstaden 1:1 samt Köping Tunadal 39. Fastigheten Innerstaden 1:1 ägs av kommunen och fastigheten Tunadal 39 ägs av exploatören. Förändring av fastighetsindelning sker mellan exploatören och kommunen och berör kvartersmark samt allmän platsmark.

För detaljplanens genomförande krävs därmed fastighetsbildningsåtgärder. Mellan parterna ska marköverföring ske genom att upprätta en överenskommelse om fastighetsreglering. För marköverföringen ska ansökan om fastighetsreglering skickas till Lantmäteriet. Kommunen ansöker om fastighetsreglering och exploatören bekostar förrättningen. Följande fastighetsbildning kommer att genomföras.

Del av fastigheten innerstaden 1:1 kommer att regleras till fastigheten Tunadal 39.

Del av innerstaden 1:1 är i gällande detaljplan utlagd som allmän plats, parkering och park och kommer att omfattas av kvartersmark, bostäder när detaljplanen vinner laga kraft.

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

## Tekniska åtgärder

### Tekniska anslutningar

Projektering av ledningar inom planområdet ska ske i samråd mellan Köpings kommun, Västra Mälardalens Energi & Miljö AB samt Mälarenergi AB. Exploatören bekostar all utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark.

### Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Västra Mälardalens Energi & Miljö AB ansvarar för att ansluta planområdet till det kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattensystemet samt drift och framtida underhåll av detta.

### Fjärrvärme o el

Mälarenergi AB ansvarar för att ansluta området till elnätet.

## Tekniska utredningar

### Geoteknik och radon

### Framkomlighet för räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras.

## Ekonomiska frågor

### Avgifter

Avgift för detaljplanen regleras i planavtal, undertecknat december 2022. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

För att ansluta till Västra Mälardalens Energi & Miljös vatten- och avloppssystem tas anslutningsavgifter ut enligt gällande vatten- och avloppstaxor som bekostas av exploatören. För anslutning till elnätet samt fiber tas den avgiften också ut av exploatören genom bestämda taxor.

### Ersättning

Storleken på ersättning för genomförandet av allmänna platser regleras mellan parterna i exploateringsavtalet.

Exploatören ska till kommunen betala en ersättning för marköverlåtelse som krävs för detaljplanens genomförande.

### Investeringar

På uppdrag av Köpings kommun svarar Västra Mälardalens Energi och Miljö (VME) för investeringar på allmänplats mark.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen  
Planchef

Anders Lind  
Planarkitekt