

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Angelica Sjölund, planhandläggare  
0221-259 27  
angelica.sjolund@koping.se

## Planbesked och planuppdrag för fastighet del av Tunadal 9 m.fl. (trygghetsboende) i Köping, Köpings kommun

### Bakgrund

#### Om planbesked

Kommunen är skyldiga att i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning för den i ansökan angivna åtgärden (PBL 5 kap 5 §).

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange när planarbetet avses inledas samt den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. Beslut om avgiften går att överklaga enligt 13 kap 3 § PBL inom tre veckor från den dag sökande fick del av beslutet.

#### Aktuellt område

Det aktuella området är beläget i centrala Köpings tätort, i Tunadal, vid Tunadalsgatan. Området används idag som parkering och parkområde.



*Preliminär plangräns markerad med röd streckad linje.*

## Ansökan

En begäran om planbesked att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Tunadal 9 och del av Tunadal 43 och del av Tunadal 39 inkom den 20 april 2022 till samhällsbyggnadsförvaltningen. För ansökan svarar fastighetsägare Köpings Bostads AB org.nr. 556014–9758.

Köpings bostads AB (KBAB) har fått i uppdrag att skapa fler trygghetsboenden. KBAB ansöker om att ändra detaljplanen för del av Tunadal 9 i Köpings tätort i syfte att kunna bygga tre nya byggnader som ska vara trygghetsbostäder, i närheten av redan befintligt trygghetsboende och servicecenter.

## Ärendets beredning

En checklista med olika aspekter för att bedöma planbeskedet har skickats på remiss till olika enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen och VME.

## Lämplighetsbedömning

### Översiktsplan

Området är inte utpekad i gällande översiktsplan för Köpings kommun ”Köping i framtiden” (2012). Det finns ett generellt ställningstagande att ”tätortsutvecklingen ska till stor del baseras på förtätning och komplettering så att befintlig infrastruktur kan användas”. En planläggning bedöms vara i linje med detta ställningstagande.

I samrådsversionen till fördjupningen av översiktsplanen för Köpings tätort är den västra delen mot Tunadalsgatan utpekad som ett förtätningsområde för trygghets- eller äldreboende. Vid omfattningen av förtätningsmöjligheter ska hänsyn tas till b.l.a. parkeringssituation, samt utsikt och skuggning.

### **Gällande detaljplaner**

För aktuellt område finns två gällande detaljplaner.

*Förslag till ändring av stadsplanen för del av centrum kv Tunadal m.m. i Köpings kommun, Västmanlands län, lagakraft 11 oktober 1985. I detaljplanen är området planlagt som kvartersmark (Bostäder) men marken på den aktuella platsen får inte bebyggas. För hela Tunadalsområdet medger detaljplanen en byggnadshöjd på högst fem våningar.*

*Tunadal 9 (parkering i anslutning till Tunadalsgatan), lagakraft 24 april 2013. I gällande detaljplan är området planlagt för parkering. Genomförandetiden är 15 år från den dagen detaljplanen vann lagakraft, vilket betyder att genomförandetiden gäller till 24 april 2028.*

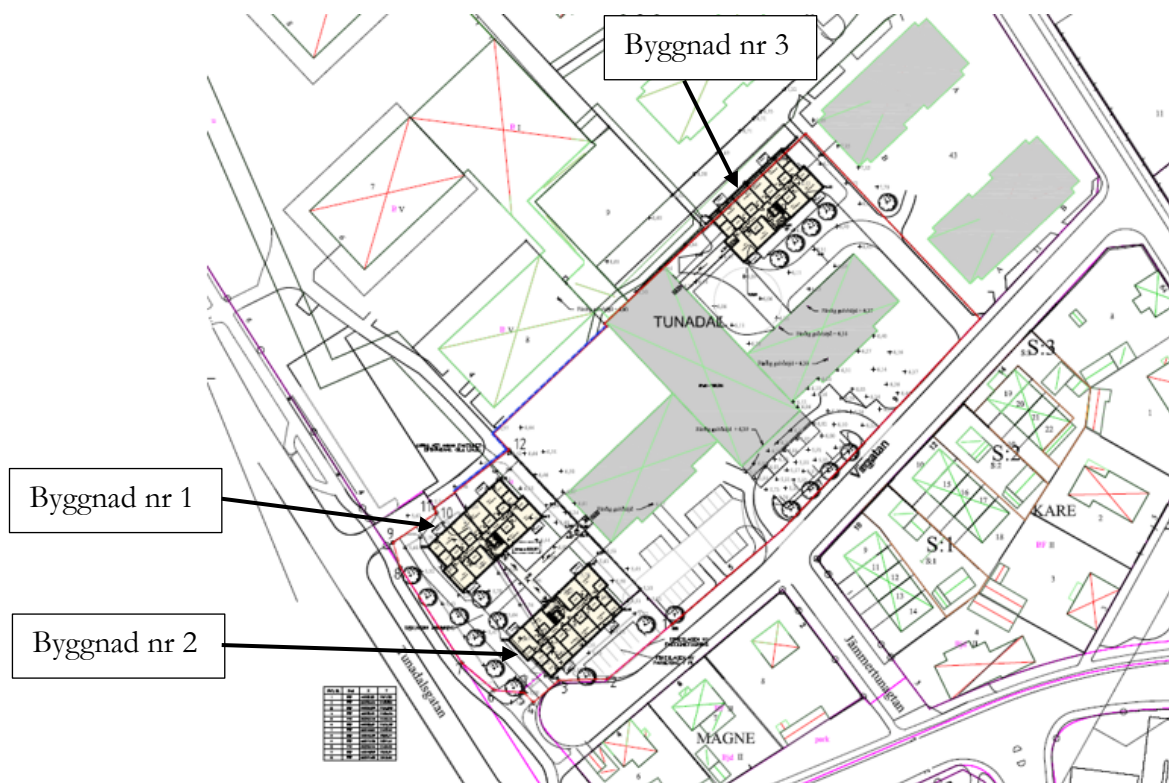
### **Stadsbild**

Idag består området i Tunadal av flerbostadshus i fyra-fem våningar med tegelfasader, där bebyggelsemönstret är att byggnaderna inte ligger tätt intill varandra, utan är glest placerade med innergårdar/parker som separerar byggnaderna från varandra.

Föreslagen byggnad (nr tre i KBABs skiss nedan) på fastigheterna Tunadal 39 och Tunadal 43, kommer påverka utsikter och ge mer skugga till de boende på St:olovsgatan 62, St:Olovsgatan 60, samt Virgatan 7. Det går även en gångväg som används av de boende, där gångvägen kan uppfattas otrygg beroende på hur byggnaden placeras.

De två byggnader som önskas mot Tunadalsgatan kan även de ge mer skugga åt de befintliga byggnaderna i närheten. Byggnaderna bedöms kunna utformas så att de kan passa in i stadsbilden.

Det finns även mycket parkmark runt området, som bör beaktas vid planläggning då platsen är väldigt centralt belägen.



*KBAB:s skiss i planbeskedsansökan*

### Planjuridiska konsekvenser

Då det finns en gällande detaljplan på fastigheten Tunadal 9 (parkering) med genomförendetid kvar, kan det bli svårt att göra en ny plan om berörd fastighetsägare skulle motsätta sig det.

### Förvaltningens ståndpunkt

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ge **positivt planbesked**. Avsikten med att ta fram en ny detaljplan är att möjliggöra för fler trygghetsboenden i ett redan befintligt område med trygghetsbostäder.

Föreslagna två byggnader vid Tunadalsgatan är förenligt med kommunens samrådsversion av fördjupning av översiktsplan för Köpings tätort, eftersom området är utpekad som ett förtätningsområde för trygghets- eller äldreboende.

Den tredje byggnaden kommer bidra till skugga och sämre utsikter för de närboende. Behovet av lämpliga platser för utevistelse är ett allmänt intresse som vid planläggning ska tillgodoses inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse. Placering av den tredje byggnaden bedöms inte vara en lämplig placering på grund av skuggning, utsikt och minskade ytor för utevistelse.

### Riktlinjer för planarbetet

Under planarbetet behöver bland annat följande förutsättningar tas hänsyn till:

- Trafikmängd och behov av parkering
- Trafikbuller
- Utformning och placering av byggnaderna
- Skuggstudie

Krävs utredningar med hjälp av konsult för att utreda ovanstående frågor bekostar intressenten dessa, vilket regleras i planavtal.

Under planarbetet är samhällsbyggnadsförvaltningen fri att pröva de planfrågor som anses nödvändiga i ett nytt planförslag. Skisser eller dokument som legat till grund för ansökan om planbesked är endast vägledande för kommande planarbete. Byggnadens placering, höjd och utformning prövas under planarbetet.

### Handläggning och tidplan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen kan handläggas med standardförfarande. Planarbetet kan påbörjas i oktober 2022, förutsatt att planavtal kring kostnader för planupprättandet bekräftas av beställaren.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett antagande kan ske Q1 2024.

Tidplanen sätts utifrån beslutad prioriteringsordning för olika slags detaljplaner.

Beroende på behov av utredningar och oförutsägbara händelser kan tidplanen för detaljplanens antagande komma att ändras.

### Bilagor

Begäran om planbesked, inkom 2022-04-20.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen

Planchef

Angelica Sjölund

Planhandläggare