

# Detaljplan för fastighet Tunadal 39 m.fl.

i Köping, Köpings kommun



## Planbeskrivning

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen den 25 augusti 2023

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 29 augusti 2024

Fick laga kraft den 25 september 2024

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>5</b>
<b>Detaljplanen .....</b>	<b>12</b>
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>26</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>28</b>

## Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta och planbeskrivning. Framtagandet av planhandlingarna utgår från Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Följande handlingar tillhör planarbetet:

- Grundkarta, Sweco, 2023-08-14
- Fastighetsförteckning, Sweco, 2024-02-08
- Bullerutredning, Efterklang, 2023-12-08
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-01-24
- Solstudie, 2024-05-30
- Samrådsredogörelse, 2024-03-11
- Granskningsutlåtande 1, 2024-06-13
- Granskningsutlåtande 2, 2024-08-07

## Hur detaljplanen tagits fram

### 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 befintligt trygghetsboende.

#### Bedömning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen 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.

#### Tidplan

Beslut om planuppdrag	september 2022
SBN delegationsbeslut om samråd	kvartal 3 2023
SBN beslut om granskning nr 1	kvartal 2 2024
SBN delegationsbeslut om granskning nr 2	kvartal 2 2024
SBN beslut om antagande	kvartal 3 2024

#### 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 idag 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.

Verksamheten Mötesplats Tunadal är i dag trångbodd och mer plats och ett mer effektivt nyttjande av lokalerna behövs för att kunna möta en ökande efterfrågan.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya trygghetsbostäder och utökad yta för Mötesplats Tunadals verksamhet.

## 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. Prickad markering visar planområdet och dess läge i förhållande till omringliggande stadsdelar.

# Planeringsförutsättningar

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintresse

Inga riksintressen finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

## Pågående markanvändning

### 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 granskning. I granskningsversionen är platsen utpekad som nytt förtätningsområde innehållande *Tätortsbebyggelse, blandad användning*. Ställningstagandet för ytan är att befintliga parkerings- och gräsytor 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.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



## Beskrivning av platsen

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 i kvarteret Hake.

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

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.

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

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.

## Omgivande bebyggelse

### Offentlig och kommersiell service

#### Förskola och skola

Förskola, Fyrklövern ligger angränsande till planområdet. Närmste grundskola är S:t Olovsskolan, ca 200 meter bort fågelvägen.

### 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.

## Fastighetsrättsliga förhållanden

### Markägoförhållande

Tunadal 39 ägs av Köpings Bostads AB, KBAB.

Innerstaden 1:1 ägs av Köpings kommun.

### Rättigheter

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

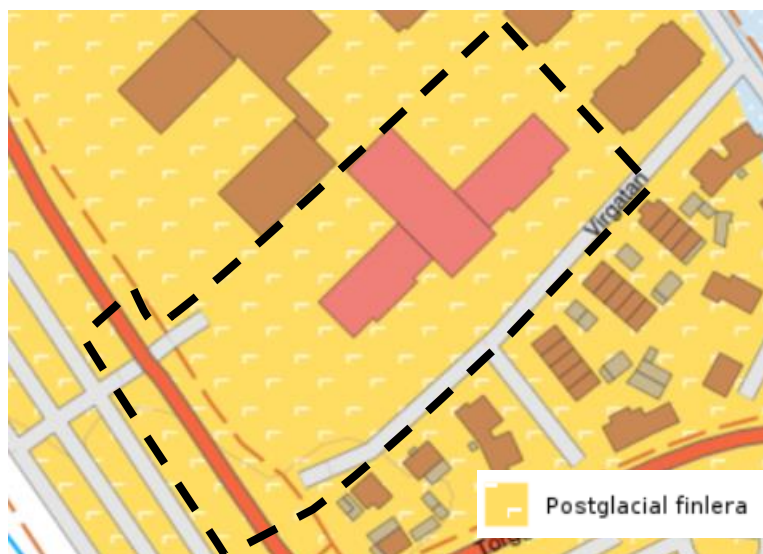
## Natur

### Vegetation och terräng

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.

### Geoteknik

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.

## Hydrologiska förhållanden

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

## Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

## 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. Närmast hållplats är vid servicehuset inom planområdet.

Avståndet till Köpings tågstation är ca 1 kilometer.

### Parkering och utfarter

På KBAB:s fastigheter Tunadal 39 och Tunadal 43 finns fyra byggnader med totalt 132 lägenheter. Till dessa finns totalt 97 parkeringsplatser; 17 platser vid entrén till Mötesplats Tunadal, 21 platser på gården med infart från Virgatan samt 59 platser på parkering med infart från S:t Olovsgatan, varav 8 med servitut på intilliggande fastighet Tunadal 9.

Idag är 56 platser uthyrda till boende, 7 är uthyrda till kommunen, 2 platser är avsatta för handikapparkering och 19 avsatta för besökare, medan 13 platser är lediga.

## Skydd av natur/bebyggelse

### 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 exploitören skulle påträffa fornlämningar är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen.

### 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.



## Teknisk försörjning

### Vatten- spillvatten- och dagvattenhantering

Området är anslutet till det kommunala nätverket för vatten, dagvatten och avlopp. Kapaciteten bedöms tillräcklig för möjlig tillkommande bebyggelse.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för både vatten, avlopp och dagvatten.

### El och fjärrvärme

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

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.

I planområdet finns befintliga lågspänningskablar, serviskablar till dagens huvudbyggnad. Innan genomförande behöver ledningarna mätas in för att få en exakt position. Fortsatt dialog med Mälarenergi Elnät AB behövs i planeringen av utformningen av den passage som ska knyta samman ny bebyggelse med befintlig.

En högspänningskabel finns också inom planområdet, belägen inom allmän plats gatumark vid infarten från Tunadalsgatan.

### Tele och bredband

Finns i området. Ledningar behöver beaktas vid grävarbete.

### Renhållning

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, säkerhet och miljö

### Buller

Tunadalsgatan, väster om planområdet, har en årsmedeldygnstrafik, ÅTD, på 2800. Enligt den översiktliga beräkningsmetod som boverket rekommenderar hamnar bullernivåerna strax under 60 dBA. Då Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359) pekar på att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad har en trafikbullerutredning tagits fram inför granskning. Se mer under kapitlet Detaljplanen – Störningar och risker – Buller.

### Förorenad mark

Det finns inte någon känd förorening inom planområdet.

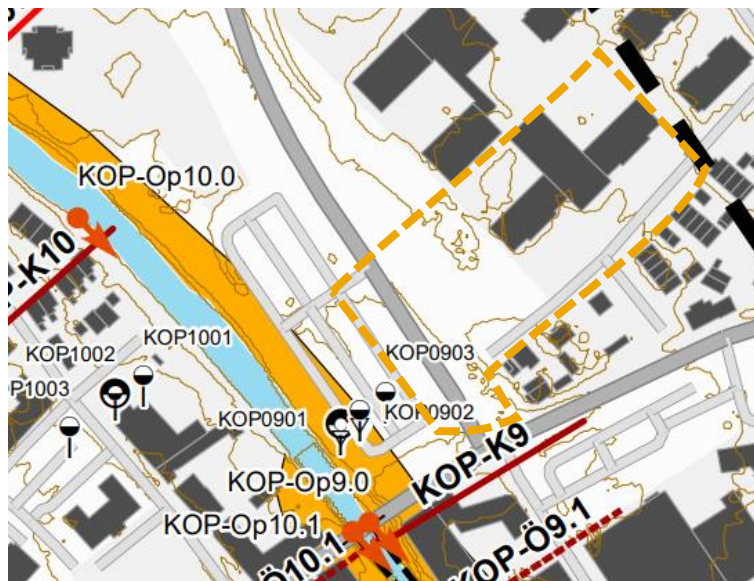
MIFO-registret pekar ut punkter i närområdet, söder och öster om planområdet finns utpekade ”E”, provtagning i samband med markarbeten för att säkerställa att det inte finns förorening bör göras.



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

### Risk för skred

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



- Område som översiktligt inte kan klassas som tillfredsställande stabilt eller område som är otillräckligt utrett. Detaljerad stabilitetsutredning rekommenderas.
- Planområdet schematiskt redovisat

### 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 detaljplaneläggning.

I Köpings kommun genomförs kontroller av luftkvaliteten på Glasgatan. År 2022 visade kontrollerna att miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10, överskreds. Orsaken till överskridandena är troligtvis slitagepartiklar från vägbanan och sand/grus från halkbekämpning. Utifrån att överskridanden av miljökvalitetsnormen uppmätts så vidtar Köpings kommun nu åtgärder för att sänka halterna av partiklar på vägsträckan och ett åtgärdsprogram håller på att arbetas fram.

Överskridandena orsakas av de höga dygnsvärdena som registrerats under perioden januari till april och under senhösten. Det handlar mest troligt om slitagepartiklar, huvudsakligen från vägbanan och från den halkbekämpning (sand, salt) som utförs under vinterperioden snarare än tät trafik på Glasgatan. Glasgatan har en årsdygnstrafik (ÅDT) som är mindre än 3 000 fordon. På Glasgatan sker i dagsläget ingen regelbunden sopning/tvättning/dammbindning utan gatan sopas likt andra gator någon gång om året. Under vissa perioder har större mängder sand noterats på gatan. Överskridanden sker under perioder med lite nederbörd då vägbanan är torr, ofta i samband med att temperaturen sjunker. Det är således mer den inneslutna gatubilden, troligen i kombination med sandning, som orsakar problemet med PM10, snarare än en tät trafik.

Arbetet med att ta fram ett åtgärdsprogram görs i samarbete mellan samhällsbyggnadsförvaltningen, Västra Mälardalens Energi och Miljö AB och konsult kopplad till Västmanlands Läns Luftvårdsförbund (där Köping är en av medlemmarna). Åtgärdsprogrammet ska när det finns ett förslag skickas ut på remiss där berörda av det får möjlighet att lämna sina synpunkter på programmet. När samrådstiden är slut arbetas förslaget om utifrån inkomna synpunkter. Programmet ska sedan beslutas politiskt av kommunfullmäktige. Beslutat åtgärdsprogram ska därefter skickas till Naturvårdsverket.

När åtgärdsprogrammet är beslutat kommer det att publiceras på kommunens hemsida.

Då planområdet och omkringliggande bebyggelse inte har samma inneslutande gatubild samt att ett åtgärdsprogram är under framtagande bedöms planläggningen inte bidra till ytterligare överskridande av miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

## 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 insatstid för räddningstjänsten. Brandvatten finns i omgivande brandpostnät vilket bedöms vara i tillräcklig omfattning.

# Detaljplanen

## Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för nya trygghetsbostäder i planområdets västra del, ca 50 stycken. 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.

Utbyggnaden av trygghetsbostäder föreslås ske väster om befintliga byggnader på den idag allmänna parkeringsplatsen som ligger längs Tunadalsgatan. Detaljplanen möjliggör även för en utbyggnad öster om befintlig bebyggelse för att kunna möta ett eventuellt framtida behov. Komplementbyggnader möjliggörs på del av ytan söder om befintlig bebyggelse som tidigare var planlagd som prickmark.

## Användning av allmän plats

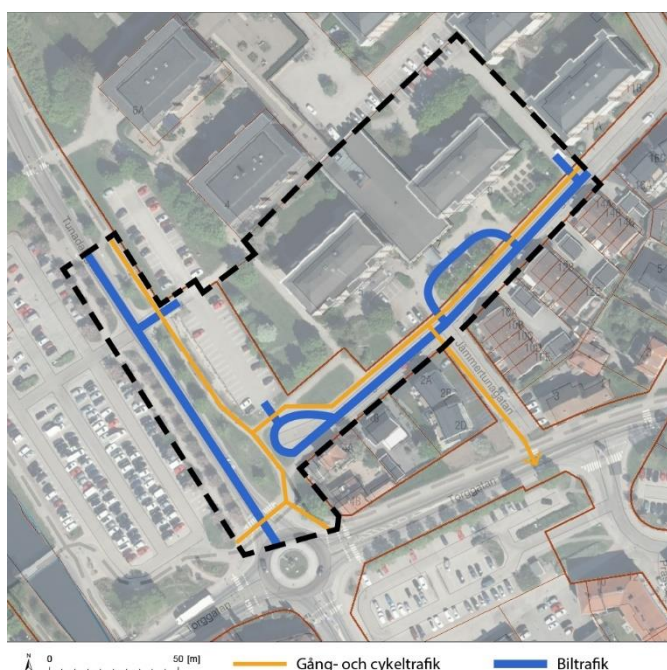
Allmän plats innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov och inte får stängas av för allmänheten mer än tillfälligt. Plankartan har avsatt ytor för allmän plats i syfte att behålla befintlig gatustruktur i området, samt för att inte möjliggöra för en gatueppning mellan Virgatan och Tunadalsgatan.

## Gata

Detaljplanen föreslår allmän plats i form av **GATA**. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion som exempelvis gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, planteringar, gräsytor, med mera.

## Trafiklösning

Tunadalsgatan behåller sin nuvarande utformning medan Virgatan i planens genomförande får en ny sträckning för gång- och cykelbanan längs norra sidan samt att vändplatsen i slutet av gatan utökas något för att uppnå standardmått för vändradie för sopbil. Då antalet bostäder väntas öka med ca 50 kommer en mindre ökning av bil och leverans transporter ske på främst Virgatan. Ökningen bedöms dock inte vara av sådan omfattning att det bedöms påverka trafiksituationen så att några direkta åtgärder krävs. Jämmertunagatan bedöms inte få någon ökad biltrafik, men ett ökat flöde av gång- och cykeltransporter från Tunadal mot Centrum. Gångbanan längs Jämmertunagatan är en prioriterad länk för oskyddade trafikanter och behöver rustas upp och breddas till en fullgod gång- och cykelväg i genomförandet av planen för att förbättra tillgängligheten.



Figur 3. Illustration som visar övergripande trafiklösning.

## Parkering

Befintliga parkeringar i bostadsområdet Tunadal bedöms ha en kapacitet att även kunna säkerställa behovet av parkeringsplatser för de nya bostäderna. Förutsättningar finns även för cykelparkeringar. Cykelparkeringar placeras med fördel strategiskt vid entréer så det blir enkelt och lätt att ställa ifrån sig cykeln.

För bostäder anpassade för äldre i centralt läge bedömer kommunen att ett parkeringstal på 0,5 bilplats per lägenhet är rimlig. Denna bedömning baseras bland annat på att 42% av hushållen i KBAB:s befintliga hyreshus på Tunadal hyr en parkeringsplats. Ett parkeringstal om 0,5 bilplats per lägenhet innebär att de planerade 50 nya bostäderna kommer ha ett behov av uppemot 25 nya parkeringsplatser för boende. Sammanslaget med de befintliga 56 parkeringsplatserna som är uthyrda uppskattas det samlade behovet av boendeparkeringen till ungefär 81 i antal. Av de totalt 97 befintliga parkeringsplatserna lämnar det 16 platser till handikapparkering, besöksarkering och kommunens hemtjänstpersonal.

Bilparkering för boende och verksamhet bedöms kunna ordnas inom KBAB:s fastigheter. Om ytterligare parkeringsbehov uppstår har KBAB även möjlighet att omfördela parkeringar så att man också nyttjar parkeringar på fastigheterna Hake 5 och 6 som ligger 150-250 meter bort, där det idag finns 45 outhyrda parkeringsplatser.

I och med ett genomförande av detaljplanen, med en möjlig nybyggnation vid Tunadal, försvinner en allmän bilparkering som ligger inom planområdet idag. Parkeringen har idag 35 platser. På andra sidan Tunadalsgatan finns en stor allmän parkering som har kapacitet att ta emot fler bilar. Inga särskilda ersättningsytor bedöms motiverade att få till på allmän plats.

## Park

Detaljplanen föreslår allmän plats i form av **PARK**. Markanvändningen *Park* avser en skött yta och även kan innefatta gång- och cykelväg.

Befintliga träd och grönyta bör bevaras så långt det är möjligt för att kunna ge skugga och hantera visst dagvatten lokalt inom planområdet. Träd som tas bort bör ersättas.

### Motiv till bestämmelserna

GATA

Virgatan och Tunadalsgatan planläggs med användningsbestämmelsen för allmän plats GATA för att behålla befintlig gatustruktur.

PARK

Parkytan syftar främst till att inte möjliggöra för en gatueppning mellan Virgatan och Tunadalsgatan.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats preciserar och avgränsar vilken miljö och vilka funktioner detaljplanen reglerar på en allmän plats.

### Motiv till bestämmelserna

a<sub>1</sub>

Egenskapsbestämmelse a<sub>1</sub>, *strandskyddet är upphävt inom allmän plats*. Syftet är att upphäva strandskyddet inom detaljplanen för att möjliggöra tänkt exploatering.

## Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder eller centrum.

## Bebyggelse

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, färg och karaktär som de befintliga punkthusen inom området Tunadal för att passa in i stadsbilden.

Bebyggelsen tillåts i en skala omkring 5 våningar. En bestämmelse om högsta nockhöjd om 17,  $h_1$ , meter införs för att begränsa höjden så att ny bebyggelse stämmer överens med den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Egenskapsbestämmelse,  $f_1$ , införs för att ny bebyggelses fasad ska utformas i liknande kulör som omkringliggande bebyggelse. Med omkringliggande bebyggelse syftas till de angränsande flerbostadshusen.

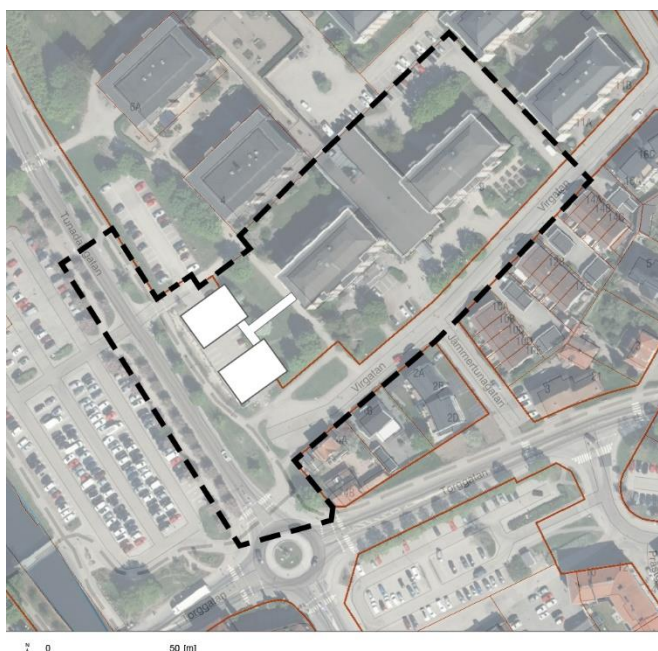
## Bostäder

Största delen av planområdet utgörs av kvartersmark med användningsbestämmelsen **B** som möjliggör bostäder. Planbestämmelsen är en förutsättning för att detaljplanens syfte ska kunna uppnås. Med den nya exploateringen väntas ca 50 bostäder tillkomma. Förutom att ny exploatering möjliggörs kommer även befintliga trygghetsbostäder kunna finnas kvar. Trygghetsboende är en mellanboendeform i vanlig lägenhet för de som är för friska för äldreboende men som vill ha mer trygghet och social samvaro. Till skillnad från äldreboenden ingår varken mat, service, omvårdnad eller sjukvård. Trygghetsboende bedöms därmed rymmas inom användning för bostäder.

Friyta för bostäder skapas mellan den nya byggrätten och befintlig bebyggelse. För att bättre kunna nyttja friytan bör en täckt passage mellan den västra byggrätten och befintlig bebyggelse utformas så att det är möjligt att nå friytan utomhus från passagen.

## Inbyggd passage

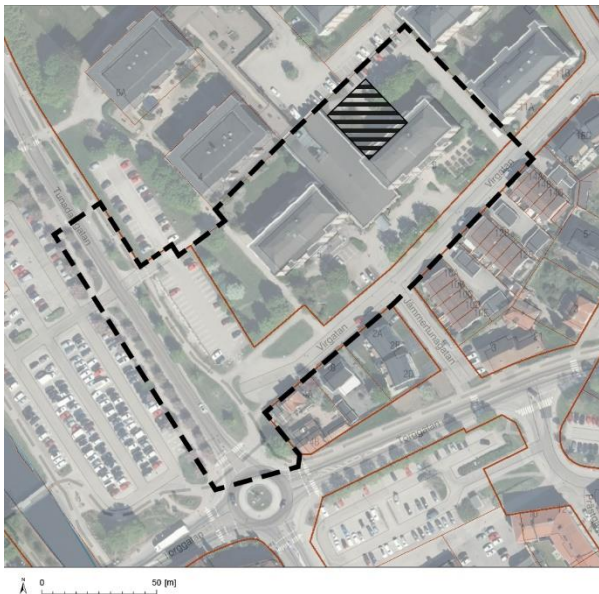
Mellan den nya och befintliga bebyggelsen möjliggörs för en passage som ska kunna sammankoppla byggnadsvolymer. Passagen sträcker sig över ett u-område och behöver utformas i samråd med ledningsinnehavare för att möjliggöra fortsatt åtkomst till ledningarna. U-området är till för befintliga ledningar. Passagens utformning ska inte avsevärt försvåra ledningsrättens utövande. Passagen får bara bestå av en våning. Passagen ska vara täckt för att möjliggöra en torr förbindelse mellan bebyggelsen året runt för att skapa en mycket god tillgänglighet för boende som ska till Mötesplats Tunadal.



Figur 4. Schematiskt illustration över nybyggnad med täckt passage till befintlig bebyggelse.

## Utbyggnad

En utbyggnad möjliggörs i nordöstra delen som syftar till att möta eventuella framtida behov.



Figur 5. Skrafferad yta, schematisk redovisad yta för framtida möjlig utbyggnad.

Även höjden på servicebyggnaden närmast Virgatan höjs till en nockhöjd på 8 meter, **h1**, för att möjliggöra en framtida utbyggnad mellan de befintliga 5 våningshusen.

## Centrumfunktion

Servicehuset och bottenvåningar i befintlig bebyggelse planläggs även med användningsbestämmelse **C** som möjliggör för centrum. Planbestämmelsen är en förutsättning för detaljplanens syfte och för rådande verksamhet, Mötesplats Tunadal, att fortsätta bedriva service och aktiviteter för intilliggande trygghetsboende och för Köpings äldre befolkning.

### Motiv till bestämmelserna

**B**

Markanvändningen B syftar till att möjliggöra för bostäder på platsen, vilket är den primära funktionen på platsen. Inom användning B ingår trygghetsbostäder.

**C**

I detaljplanen möjliggörs för markanvändningen C, centrum. Centrum syftar till att skapa en flexibilitet för bebyggelsen och för att möjliggöra att befintlig verksamhet kan vara kvar.

**C<sub>1</sub>**

Markanvändning C<sub>1</sub>, Centrum i bottenvåning, har samma syfte som Centrum men att det endast möjliggörs i bottenvåningen.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras på kvartersmark. I plankartan har egenskapsbestämmelser införts för att till viss del styra utformningen av bebyggelsen för att passa platsen och omgivande bebyggelse.

### Motiv till bestämmelserna

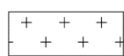


Egenskapsbestämmelse om **prickmark**, *marken får inte förses med byggnad*, innebär att marken inte får förses med byggnad. Egenskapsbestämmelsen införs i detaljplanen mot fastighetsgräns på mellan 4 – 23 meter. Motivet varierar.

Motiv A) Syftet med bestämmelsen är att hålla ett avstånd för att säkra yta för möjligheten att utföra underhåll på byggnader och ledningar, skötsel av allmän platsmark, säkerställa att byggnadens tillhörande funktioner som exempelvis nödutgångar, ryms inom kvarteretsmarken samt för att säkerställa avstånd till omkringliggande bebyggelse.

Motiv B) Säkra öppen mark för att inte förstärka befintliga instängda områden.

Motiv C) För att säkra siktlinjer vid korsningspunkter för gång och cykelväg samt vid utfarten mot Tunadalsgatan justeras prickmarken så att siktkrav på 10 meter följs.



Mot Virgatan ersätts delvis prickmark med egenskapsbestämmelse **korsmark**, *marken får endast förses med komplementbyggnad*, för att möjliggöra för komplementbyggnader såsom garage, carport, förråd, miljöbod och skärmtak på fastigheten i syfte att underlätta för nya krav av avfallshämtning, cykel- och p-garage.

**Ö<sub>1</sub>** Egenskapsbestämmelse **Ö<sub>1</sub>**, *marken får endast förses med inbyggd passage i en våning. Ledningsrättens utövande får inte försvåras av utformningen*. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en inbyggd passage som kopplar samman ny med befintlig bebyggelse så att boende i den nya exploateringen har möjlighet att nyttja servicen i Mötesplats Tunadal med mycket god tillgänglighet.

**h<sub>17,5</sub>** Med egenskapsbestämmelsen **h<sub>1</sub>**, *högsta nockhöjd är angivet värde i meter*, menas yttertakets högsta punkt, vilket lämnar det öppet för såväl platta tak som tak med vinkel eller pulpettak. Motivet till planbestämmelsen **h<sub>17,5</sub>** är att fortsatt  
**h<sub>17,0</sub>** tillåta befintlig höjd på byggnader som finns på platsen idag. Motivet till  
**h<sub>18,0</sub>** bestämmelsen **h<sub>17,0</sub>** är att tillåta en höjd på nya byggnader som är i linje med  
**h<sub>16,0</sub>** höjd på angränsande bebyggelse i syfte att ansluta till befintlig stadsbild.  
**h<sub>14,0</sub>** Motivet till bestämmelsen **h<sub>18,0</sub>** är att möjliggöra en tillbyggnad av en våning på befintlig byggnad i syfte att svara upp för ett eventuellt ökat behov av verksamheten i framtiden. Motivet till bestämmelsen **h<sub>16,0</sub>** är dels att fortsatt tillåta befintlig byggnad som har den höjden idag och dels att möjliggöra en eventuell utbyggnad i ett våningsplan i framtiden. Motivet till bestämmelsen **h<sub>14,0</sub>** är att tillåta komplementbyggnader i en lägre skala. Bestämmelsen är begränsad till området med korsmark.

**u<sub>1</sub>** Egenskapsbestämmelse **u<sub>1</sub>**, *markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Gäller inom sekundär egenskapsgräns*, syftar till att säkra åtkomst till befintliga underjordiska ledningar och möjliggöra för ledningsrätt. Bestämmelsen gäller inom område med sekundär egenskapsgräns.

**þ o o φ** Längs Tunadalsgatan gäller bestämmelse om utfartsförbud där kommunen anser det olämpligt med in/utfarter.

**a<sub>2</sub>** Egenskapsbestämmelse **a<sub>2</sub>**, *strandskyddet är upphävt*. Syftet är att upphäva strandskyddet inom kvarteretsmark för att möjliggöra ny exploatering.

**e<sub>10,0</sub>** Egenskapsbestämmelse **e<sub>1</sub>**, *största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup>*, 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.

- e20,0** Egenskapsbestämmelse **e2**, *största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>*, begränsar möjligheten att anlägga komplementbyggnader upp till 100 kvadratmeter byggnadsarea (BYA).
- f1** Egenskapsbestämmelse **f1**, *balkong får skjuta ut 1,6 meter över prickmark.*
- f2** Egenskapsbestämmelse **f2**, *balkong får skjuta ut 2,0 meter över prickmark.*
- f3** Egenskapsbestämmelse **f3**, *Fasad ska utformas i liknande kulör som omgivande bebyggelse.* Syftet är att tillkommande bebyggelse ska anpassas till omkringliggande bebyggelse.
- b1** Egenskapsbestämmelse **b1**, *Byggnaden ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +6,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.* Syftet är att skydda tillkommande bebyggelse mot eventuell skada vid skyfall.

## Upphävande av 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. Detaljplanen möjliggör för samma användning för gatan som i gällande detaljplan. Detaljplanen 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.

## Teknisk försörjning

### El och fjärrvärme

En fjärrvärmeledning som passerar genom fastigheten säkras genom bestämmelsen **u1**, *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Inom området får inga byggnader eller anläggningar placeras som hindrar att det bildas en rättighet för ledningen eller som hindrar utnyttjandet av markreservatet. En precisering med egenskapsbestämmelse **ö1**, *marken får endast förses med inbyggd passage i en våning. Ledningsrättens utövande får inte avsevärt försvåras av utformningen.* tillåter att inom u-området får endast en inbyggd passage uppföras. Passagens utformning ska inte avsevärt försvåra ledningsrättens utövande

I samråd med ledningsinnehavare för fjärrvärme ska en lösning tas fram till genomförandet för att möjliggöra en mindre passage över u<sub>1</sub> området. Syftet är att ny bebyggelse ska kunna byggas ihop med befintligt trygghetsboende. Möjlighet att genomföra denna passage ska ingå i ledningsrätten.

I planområdet finns befintliga lågspänningskablar, serviskablar till dagens huvudbyggnad, som också löper genom u<sub>1</sub>-området. Inför genomförandet behöver ledningarna mätas in för att få en exakt position. Fortsatt dialog med Mälarenergi Elnät AB behövs i planeringen av utformningen av den passage som ska knyta samman ny bebyggelse med befintlig samt skapande av avtalsservitut för befintliga ledningar.

### Avfall

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

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”*Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

### Dagvatten

Planområdet ansluts till det befintliga dagvattennätet. Markanvändningen ändras inom del av planen från nuvarande *Parkering* till *Bostäder* vilket gör att andelen hårdgjord yta troligen kommer minska.

## Störningar och risker

### Buller

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås.

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.

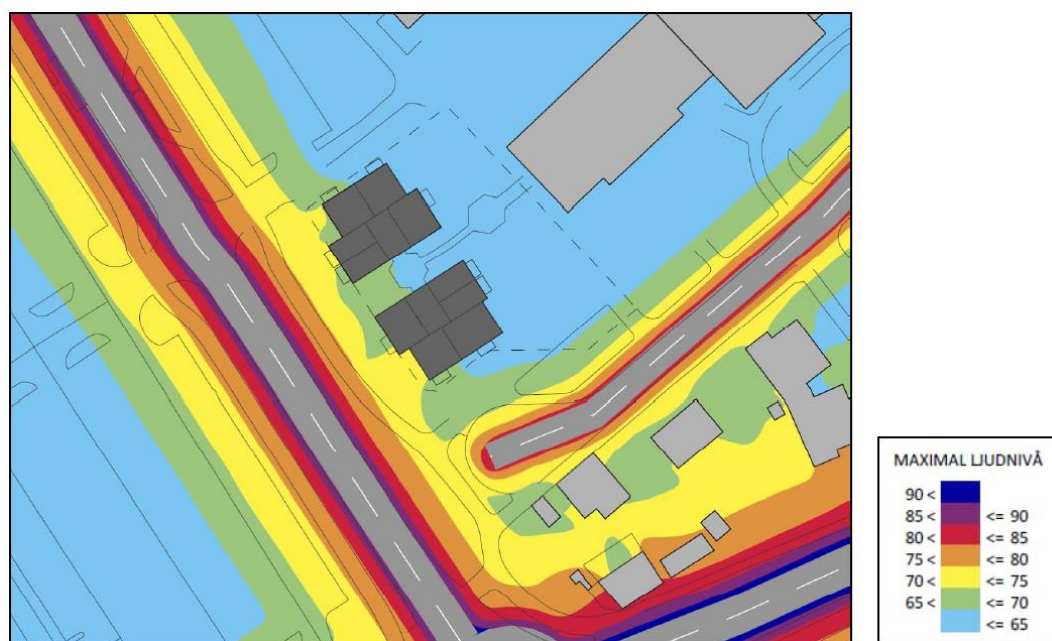
En trafikbullerutredning har utförts för planerat trygghetsboende. De aktuella bostäderna är främst påverkade av buller Tunadalsvägen och Torggatan. Utredningen visar att riktvärdena i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 2015:216, med tillägg 2017:35, uppfylls utan att begränsa möjliga planlösningar.

Gemensamma uteplatser, där riktvärdena innehålls, kan placeras mellan byggnaderna eller på den sida som vetter bort från Tunadalsvägen.

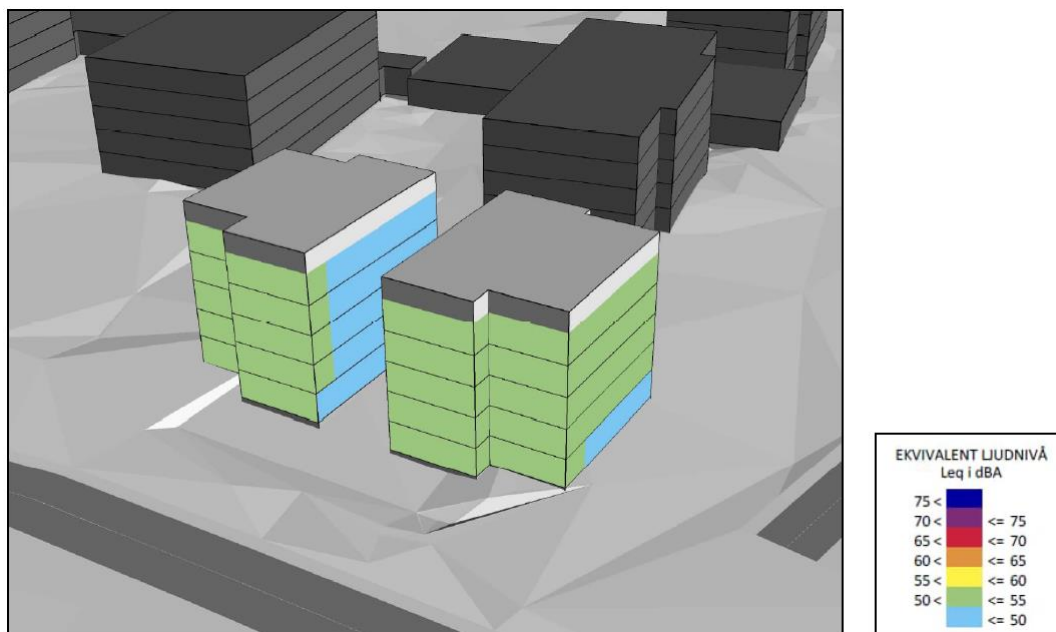
Med lämpligt val av ytterväggskonstruktion, fönster och eventuella uteluftdon kan samtliga bostäder uppfylla Boverkets byggregler (BBR) gällande ljudnivå inomhus.



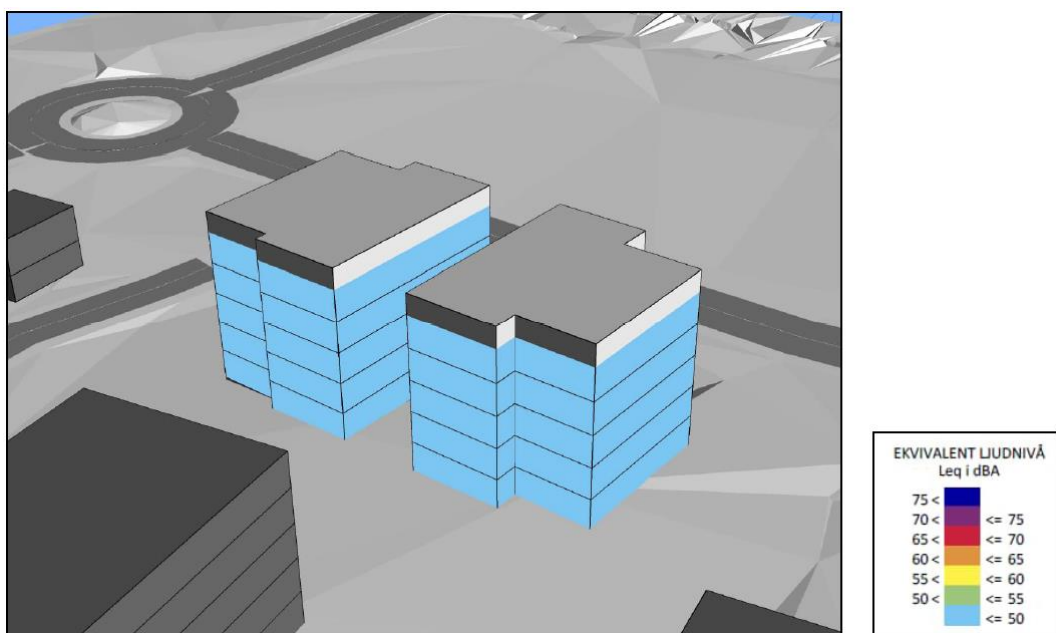
Figur 6. Ljudutbredning på 1,5 m höjd. Ekvivalent ljudnivå.



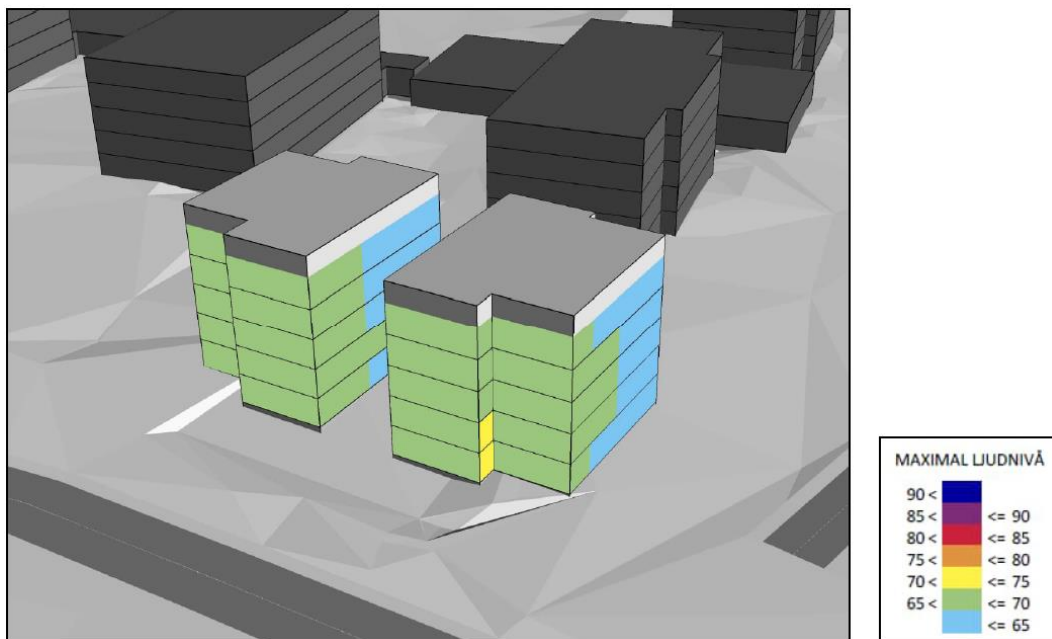
Figur 7. Ljudutbredning på 1,5 m höjd. Maximal ljudnivå.



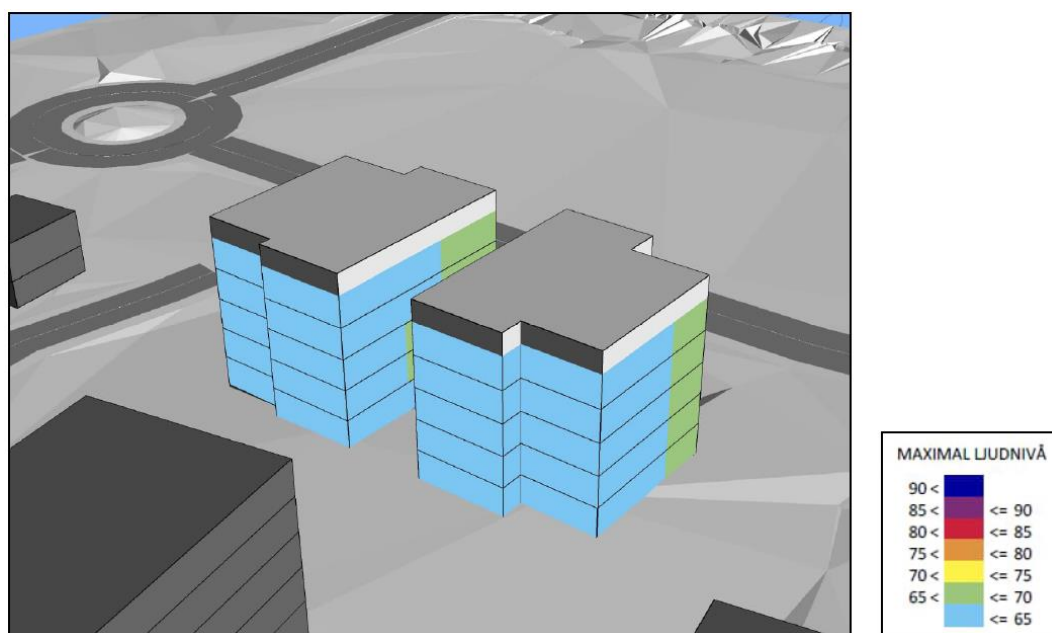
Figur 8. Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vy 1.



Figur 9. Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vy 2.



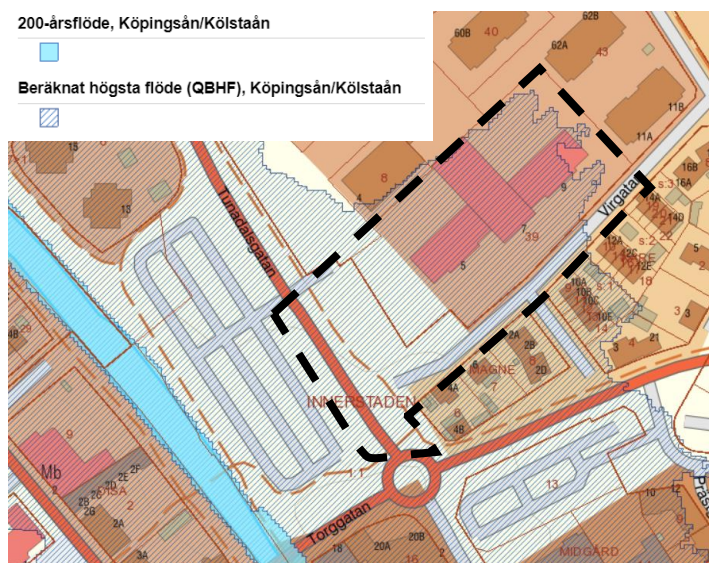
Figur 10. Maximal ljudnivå vid fasad. Vy 1.



Figur 11. Maximal ljudnivå vid fasad. Vy 2.

## Översvämning

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



Figur 12. Beräknad översvämningsrisk vid 200-årsflöde, ljusblått. Schematiskt planområde, svart streckad linje.

Planområdet påverkas av beräknat högsta flöde, BHF. Beräknat högsta flöde är ett begrepp som används i MSBs nationella översvämningskarteringar av sjöar och vattendrag. Det motsvarar mycket extrema flöden, beräknat för en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark med mera (grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde).

	Årlig sannolikhet	Ackumulerad sannolikhet under olika tidsperioder				
		1 år	50 år	100 år	200 år	500 år
100 års återkomsttid	1/100	1 %	39 %	63 %	87 %	99 %
200 års återkomsttid	1/200	0,5 %	22 %	39 %	63 %	92 %
1000 års återkomsttid	1/1000	0,1 %	5 %	10 %	18 %	39 %
10 000 års återkomsttid	1/10000	0,01 %	0,5 %	1 %	2 %	5 %

Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ska som grundregel inte planeras inom område för BHF. Kommunens bedömning är dock att det befintliga och planerade trygghetsboendet inte räknas som samhällsviktig verksamhet. KBAB som äger fastigheten förklarar sina trygghetsboenden som följer: *Trygghetsboende är ett boende i vanlig lägenhet för dig som är för frisk för äldreboende men som vill ha mer trygghet och social samvaro. Till skillnad från äldreboenden ingår varken mat, service, omvårdnad eller sjukvård. Boendet har god tillgänglighet och ligger i anslutning till Mötesplats Tunadal. Där kan man äta och umgås, det finns även tillgång till bobbylokaler för olika aktiviteter.*

Det bedrivs alltså ingen vård i de planerade trygghetsbostäderna, mer än vanlig hemtjänst vid behov. Den planerade bebyggelsen är även ett komplement till befintlig bebyggelsestruktur. Den ackumulerade sannolikheten att området skulle översvämmas någon inom 100 år är 1 %. En risk som anses godtagbar i kontrast mot kostnaden som skulle krävas för att förhindra all framtida risk.

## Skyfall

Enligt kommunens skyfallskartering finns det viss risk för översvämning vid skyfall inom planområdet, vid befintlig bebyggelse som delvis är instängt. Karteringen utreder översvämningar till följd av ett skyfall med 100 års återkomsttid och 6 timmar varaktighet i ett framtida klimat.

Inom ytan planeras en utbyggnad då verksamheten idag är trångbodd och den interna utformningen gör att denna plats lämpar sig bäst att utöka på. Även med hänsyn till omkringliggande bebyggelse lämpar sig en utbyggnad bäst på denna plats med hänsyn till insyn och avstånd till omkringliggande bebyggelse. En tillbyggnad som uppförs med översvämningsskydd bedöms inte vara olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller översvämning då ytan som riskeras att drabbas vid skyfall inte påverkar tillgängligheten till byggnaden eller blockerar viktiga tillfartsvägar.

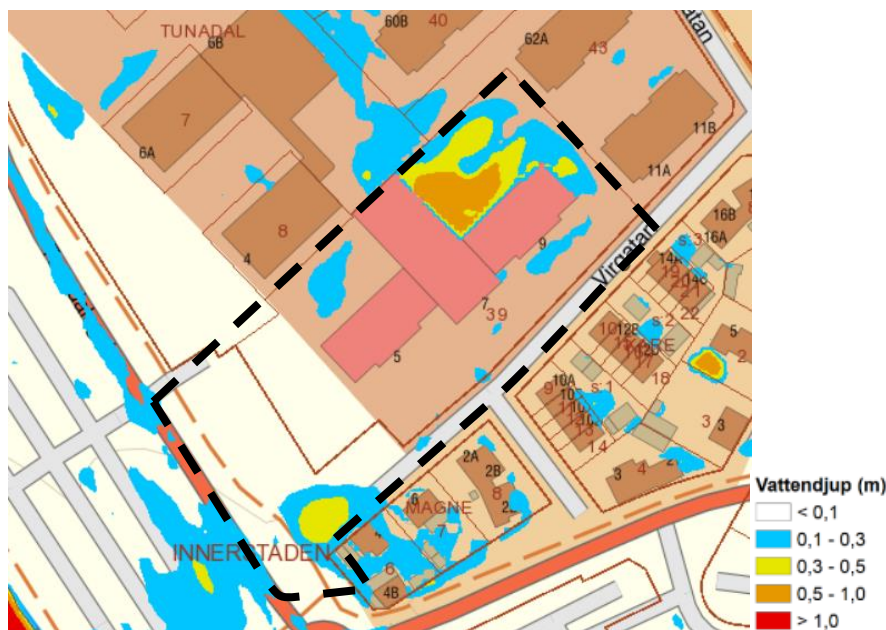
Enligt skyfallskarteringen ligger maxdjup på ca 0,7 meter. Det har inte rapporterats om några problem angående översvämning i detta område.

Den risk som finns för översvämning vid skyfall ligger inom befintlig bebyggelse, vilket gör att det är svårt att helt planera bort risken. Områden lutar från nordöst ner mot sydväst vilket gör att det även är svårt att ändra marklutningen på den lilla yta som berörs utan att påverka omgivningen allt för mycket.

Skyfall är även oberäkneliga i var det inträffar och risken går inte att helt undvika. De positiva värden och vinster av att utnyttja befintliga byggnader och lokaler bedöms överväga risken för översvämning kontra en ny exploatering på annan plats för att möta verksamhetens ökade behov.

På grund av att marken är svår att ändra i den befintliga miljön används dock egenskapsbestämelse b<sub>1</sub>, *Byggnaden ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +6,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.* Övrig mark inom det instängda området ut till gata planläggs med prickmark för att inte stänga in området mer än vad som är idag.

Ny byggrätt inom planområdets sydvästra del bedöms inte påverkas av skyfall.



Figur 13. Beräknad översvämningsskarta vid skyfall med en återkomsttid på 100 år och varaktighet på 6 timmar. Planområdet schematiskt markerat med svart streckad linje.



## Genomförandetid och huvudmannaskap

När inget anges om huvudmannaskap i plankartan innebär det att det är kommunen som är huvudman för allmänna platser och ansvarar för dessa.

Genomförandetiden är 60 månader, dvs 5 år, från det datum då beslutet att anta detaljplanen vunnit 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.

## Konsekvenser

### Sammanfattad bedömning om miljöpåverkan

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

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. MB kräver att en särskild miljöbedömning måste göras. Beslutet grundas på planens omfattning, art och ringa påverkan på omgivning. Däremot kommer planen innebära konsekvenser som har viss positiv respektive negativ påverkan. Men dessa konsekvenser bedöms inte vara av sådan karaktär att de kan innebära en betydande miljöpåverkan. Konsekvenser kommer istället beläggas i nedan avsnitt. Exempelvis sker en viss negativ påverkan i och med förlorad grönyta. Men det sker också en positiv påverkan av staden i och med att man kan nyttja ett centralt läge och dess infrastruktur mer effektivt. Grönytan bedöms inte ha några höga sociala värden eller naturvärden och att fler äldre får tillgång till ett centralt boende med närhet till service har bedömts väga tyngre.

## Miljökonsekvenser

### Stadsbild

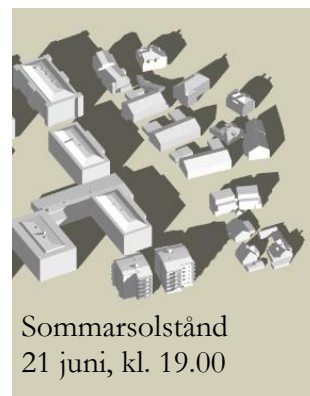
Den nya bebyggelsen kommer anpassas till platsen genom bestämmelser i plankartan kring hur bebyggelse får placeras, anpassad färgsättning och reglering av högsta höjd på byggnaden. En god helhetsverkan bedöms kunna uppnås.

De nya bostäderna utgör ett allmänt intresse som har möjlighet att svara upp mot de behov av boende för äldre som finns. Platsen för den nya detaljplanen är belägen med en närhet till centrum i ett kvarter som i huvudsak har bebyggelse i fyra våningar. Kvarteret angränsar emellertid mot en lägre bebyggelse i en till två våningar i sydost, längst med Virgatan. Avståndet mellan möjlig ny bebyggelse och närmsta villa är ca 25 meter.

### Sol- och skuggstudie

Konsekvenserna för närboendes ljusförhållanden har studerats i en sol- och skuggstudie. Nedan illustreras skuggningen vid sommarsolstånd kl. 19. Fler tidpunkter redovisas i ett separat underlag. Utifrån sol- och skuggstudien kan det konstateras att det mellan mars och september sker en viss skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Tidig vår och sen höst uppstår skuggpåverkan på delar av närmst liggande flerbostadshus, men skuggningen är begränsad till en mindre del av dagen. Under sommaren sker en viss skuggpåverkan under senare delen av kvällen för vissa småhus längs Virgatan.

Den sammantagna bedömningen är att den nya bebyggelsens placering innebär små konsekvenser för omgivningen och att förändringarna är sådana som bör kunna tillåtas i en utveckling av staden.



Sommarsolstånd  
21 juni, kl. 19.00

## Naturmiljö

En liten yta parkmark försvinner och planläggs som kvartersmark. Ytan bedöms inte ha några större naturvärden. Behovet av fler trygghetsbostäder bedöms ha ett större värde än den förlorade grönytan.

## Miljökvalitetsnormer

Bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

## Riksintresse

Påverkas ej av detaljplanen.

## Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för uppförandet av nya trygghetsbostäder i ett centralt läge samt att befintlig Mötesplats Tunadal kan fortsätta sin verksamhet. Det innebär att fler kan få möjligheten 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.

## Barnperspektiv

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

## 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 bygglov.

## 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 ska tecknas mellan exploatören och exploatören.

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. Finansiering för utbyggnad av allmän plats avseende anläggande av gång- och cykelbana längs Virgatan regleras i avtalet där exploatören bekostar anläggandet. Exploateringsavtalet reglerar även förhållande till befintliga och nya rättigheter som behövs för genomförande av planen. Exploateringsavtalet ska upprättas innan detaljplanen antas.

Detaljplanen innebär att fastigheten Innerstaden 1:1 som idag består av allmän plats även kommer innehålla kvartersmark med användning bostäder. Kvartersmarken ska särskiljas från fastigheten Innerstaden 1:1. Avsikten är att det ska ske genom fastighetsreglering av kvartersmarken på Innerstaden 1:1 till fastigheten Tunadal 39. Detta regleras i samband med exploateringsavtalet och avtal avseende det ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet för genomförande av denna detaljplan innefattar därmed finansiering av utbyggnad av allmän plats, marköverlåtelse samt övriga angränsande genomförandefrågor. Se även nedan under ersättningar.

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.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar för fjärrvärme som ägs av Västra Mälardalens Energi & Miljö AB, nedan kallad ledningsägare. Dess sträckning har i detaljplanen skyddats genom U-område. En ledning som inte längre används upplåts idag inom kommunens mark med ledningsrätt. En nyare ledning har anlagts men saknar rättighet. Ledningsrätten bör omprövas så att området för ledningsrätten omfattar den nyare ledningen som används och inte längre omfattar den äldre ledningens dragning.

Västra Mälardalens Energi & Miljö AB i sin roll som ledningsägaren ansöker om bildandet av ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt skickas in till Lantmäteriet och bekostas av exploatör.

Mälarenergi Elnät AB har elledningar inom planområdet, ett nytt avtal skrivs för ny exploatering där även de befintliga ledningarna tas med. Avtalet regleras genom avtals servitut och sker mellan ledningsägaren, Mälarenergi Elnät AB, och fastighetsägaren.

Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören. Detaljplanen medger att en passage mellan befintlig byggnad på Tunadal 39 och nu byggnad. Exploatören ansvarar för att vidta åtgärder som ledningsägarna godkänner för att förhindra skador på ledningarna under byggnationen och byggnadens livstid samt tillse att ledningarna går att underhålla.

För in- och utfart från Tunadalsgatan till fastigheten Tunadal 9, ska servitut bildas genom fastighetsreglering. Infarten ligger på mark som i tidigare gällande detaljplan utgörs av allmän plats. Servitut bildas till förmån för Tunadal 9 och belastar mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark på fastigheten Innerstaden 1:1. Exploatören svarar för kostnader för 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 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. Den del av fastigheten innerstaden 1:1 som i detaljplanen är utlagt som kvartersmark regleras till fastigheten Tunadal 39.

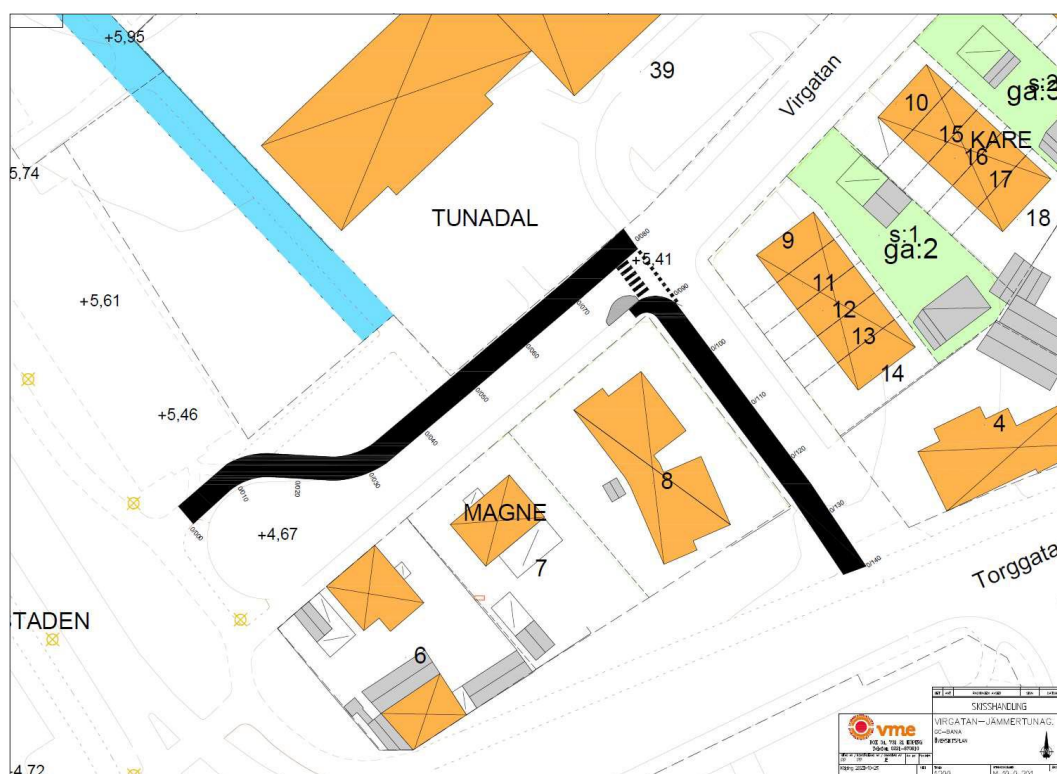
För en mer detaljerad redovisning av fastighetsförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

## Tekniska åtgärder

### Anläggningar på allmän plats

Detaljplanen innebär att vissa anläggningar på allmän plats blir nödvändiga att bygga ut. Följande anläggningar ska byggas ut i samband med genomförandet av detaljplanen:

- GC-bana, Virgatan, Jämmertunagatan (se illustration nedan)
- Vändplats på Virgatan utökas



### Tekniska anslutningar

Projektering av ledningar inom planområdet ska ske i samråd mellan Köpings kommun, Västra Mälardalens Energi & Miljö AB samt Mälarenergi Elnät 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

Västra Mälardalens Energi & Miljö AB ansvarar för att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.

## EI

Mälarenergi Elnät AB ansvarar för att ansluta området till elnätet.

## Fiber och tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Eventuellt behov av att vidta undanflyttningsåtgärder eller att skydda telekablar för att möjliggöra exploatering bekostas av exploatören.

## Upplysningar

### Tillgänglighet

De plana förhållandena skapar förutsättningar för en god tillgänglighet. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid bygglovsprövning.

### Framkomlighet för räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i genomförandet i samråd med räddningstjänsten så att livräddning och/eller brandsläckning kan utföras. Avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad ska enligt Boverkets byggregler inte överstiga 50 meter.

### Anordnande av hämtställe för renhållning

Hämtställe för avfall ordnas inom kvartersmark. Hämtstället ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme bör kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa en fungerande utformning.

## 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

Exploatören ska bekosta anläggande av gång och cykelväg längs Virgatan, Jämmertunagatan på allmän plats genom exploateringsersättning i exploateringsavtal. Kostanden för åtgärden bedöms till ca 700 000 kr.

Kommunen genom VME bekostar anläggandet av utökad vändplats på Virgatan i samband med genomförandet av planen.

Exploatören ska till kommunen betala en ersättning för marköverlåtelse av mark från fastigheten Innerstaden 1:1 till Tunadal 39. Detta regleras i samband med

exploateringsavtalet i separat överenskommelse om fastighetsreglering. Ersättningen är bestämd med hänsyn till exploatörens åtagande i exploateringsavtalet.

### Investeringar

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

### Övriga kostnader

På uppdrag av Köpings kommun bekostar Västra Mälardalens Energi och Miljö framtida underhåll av dagvattenfördröjning samt allmän belysning.

De anläggningar som tillskapas inom allmän plats i detaljplanen väntas inte medföra någon betydande ökning av kommunens driftskostnader eftersom ingen ny mark läggs ut som allmän plats i detaljplanen.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen  
Planchef

Anders Lind  
Planarkitekt