

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastighet Tunadal 39 m.fl. i Köpings tätort, Köpings kommun

Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samrådstermin.

Redogörelse för samråd

Förslag till detaljplan för fastighet Tunadal 39 m.fl. har varit föremål för samråd under perioden 11 september 2023 – 4 oktober 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista samt till berörda sakägare och närliggande boende. Handlingarna har varit tillgängliga på Köpings kommuns hemsida samt på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samrådsmöte hölls den 20 september 2023 på Mötesplats Tunadal i Köping.

Förändringar av planförslaget

Inkomna synpunkter har resulterat i att detaljplanen föreslås ändras inför granskning på nedanstående punkter:

Huvudsakliga förändringar i plankartan:

- Parkremsan närmast Tunadalsgatan tas bort för att ge mer utrymme för den nya bebyggelsen.
- Utökad byggrätt i nordöst för att möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad.
- Ny användning C, centrum, läggs till för att bättre stämma överens med pågående verksamhet.
- Planbestämmelse om färgsättning läggs till för att öka anpassningen till befintlig bebyggelse.
- Planbestämmelse för prickmark justeras för att inte bidra till att byggnad ytterligare skapar instängda ytor som försämrar vid skyfall.

Förändringar i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen utökas med information om statusen kring luftkvalitet och kommunens överskridande av miljökvalitetsnormen för partiklar.

- Inför granskning har en trafikbullerutredning gjorts. Resultatet arbetas in i planbeskrivningen.
- Utökad beskrivning och resonemang om översvämningsrisken.
- Illustration över möjlig exploatering läggs in i planbeskrivningen.
- Information om befintliga el-ledningar läggs till.
- Förtydliganden kring exploateringsavtal och dess innehåll.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning finns det synpunkter som ej kunnat tillgodoses vid en ändring av planen, nämligen:

- Önskemål om att utöka planområdet.

Nästa steg - granskning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår den justerade detaljplanen godkännas av samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanen är tänkt att godkännas för granskning den 4 april 2024.

Sammanställning av inkomna yttranden

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

Under samrådet inkom 11 yttranden.

Yttranden utan synpunkter

1. Region Västmanland Kollektivtrafikförvaltningen

Yttranden med synpunkter

1.	Länsstyrelsen Västmanlands län	4
2.	Lantmäterimyndigheten	7
3.	Mälarenergi Elnät AB.....	9
4.	VafabMiljö	10
5.	Räddningstjänsten Mälardalen	10
6.	PostNord Sverige AB.....	11
7.	Skanova AB.....	12
8.	Seniorbostadsgruppen.....	12
9.	BRF Tunaberg	16
10.	Privat fastighetsägare	17

1. Länsstyrelsen Västmanlands län

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Mot bakgrund av samrådsförslaget gör Länsstyrelsen bedömningen att risken för en överprövning ökar om det efter granskning kvarstår oklarheter kring huruvida planen säkerställer människors hälsa och säkerhet avseenden trafikbuller och översvämningar.

Strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken

Länsstyrelsen anser att kommunens val av särskilt skäl för upphävande av strandskydd inom planområdet, punkt 2, 18 c § miljöbalken, är godtagbart. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett upphävande av strandskyddet inom detaljplaneområdet inte hindrar allmänhetens tillträde eller i väsentlig mån skadar växt- och djurliv då området som upphävs är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom befintlig väg.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att kommunen ska göra en trafikbullerutredning för de nya trygghetsbostäderna baserat på prognosticerade trafikflöden för 2040 och ifall uteplatser förekommer klargöra att även dessa uppfyller riktvärdena.

Detta med anledning av att kommunens översiktliga beräkning av trafikbuller påvisar en ekvivalent ljudnivå strax under 60 dBA, vilket är riktvärdet vid fasad enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Då även avancerade bullerberäkningsprogram har en osäkerhet om 2–3 dB bedömer Länsstyrelsen att den av kommunen använda översiktliga beräkningsmodell rimligtvis har en än större osäkerhet. I det fall det kommer att finnas uteplatser vid bostäderna gäller dessutom riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Översvämning

Enligt Boverket bör bebyggelse med samhällsviktig verksamhet lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning. Som grundregel bör alltså denna verksamhet lokaliseras över beräknat högsta flöde i vattendrag. Effekten av ett förändrat klimat och därmed en förändrad riskbild under bebyggelsens förväntade livslängd behöver också beaktas.

Kommunen skriver i planbeskrivningen för samrådsförslaget att det på aktuell fastighet finns viss risk för översvämning till följd av skyfall. Hela planområdet berörs dessutom av beräknat högsta flöde för Köpingsån. Länsstyrelsen anser att en fördjupad studie avseende översvämningar i området behöver tas fram för att säkerställa att det inte råder någon framtida risk för det trygghetsboende som planen möjliggör för.

Råd enligt 2 kap. PBL

Natur

Grönstruktur

Den gröna infrastrukturen i staden utgör en viktig grundpelare i god stadsbyggnad. Att aktivt arbeta för att förstärka de gröna stråk som finns och planera nya där det saknas för att skapa en sammanhängande struktur av spridningskorridorer och områden är avgörande för den biologiska mångfalden och viktigt för att stärka människors hälsa och välbefinnande.

Artskydd

Länsstyrelsen vill påminna om att misteln är fridlyst och att det behöver säkerställas att träd som eventuellt påverkas av byggnationen inte har mistlar i sig. Om så skulle vara fallet kan det bli en fråga om att ansöka om dispens från artskyddet. Vid en dispensprövning krävs alltid en inventering av närliggande bestånd.

Kulturmiljö

Utformningsbestämmelser

Länsstyrelsen anser att plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser vad gäller utformning av ny bebyggelse så att intentionerna i planbeskrivningen uppfylls. Likaså vill vi informera kommunen om att det just nu pågår ett arbete med att ta fram ett nytt kulturmiljöunderlag för Köpings kommun.

Ny bebyggelse bör utformas med färgsättning, placering, volym, skala och gestaltning så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

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.

Miljö

Markföroreningar

För den del av parkeringen som tas i anspråk för bostäder bör kommunen undersöka ifall den består av tjärasfalt. Asfalten kan i så fall vara farligt avfall.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

I planbeskrivningen skriver kommunen att mätningar visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft uppfylls. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att detta inte stämmer. Luftmätningarna visar att miljökvalitetsnormen för partiklar, PM 10, överskreds under 2022. Naturvårdsverket har därför beslutat att ett åtgärdsprogram behöver tas fram för dessa partiklar.

Övrigt

Gestaltad livsmiljö

För de människor som redan bor eller kommer att flytta in i det nya trygghetsboendet så är närmiljön och dess utformning av största vikt. Närmiljön och boendes livsmiljö

blir särskilt viktig att beakta när staden förtätas. För att skapa en livsmiljö som upplevs omsorgsfullt gestaltad krävs förståelse för platsens identitet så att de kvaliteter som finns idag inte går förlorade.

Utifrån ett boendeperspektiv i ett trygghetsboende utgör de offentliga eller delade ytorna ofta en boendes enda utsikt och trädgård. Vikten av att bevara och utveckla den grönstruktur som finns på platsen genom god gestaltning blir därigenom ännu viktigare. Grönstrukturen kan dessutom utgöra buffert, när klimatet förändras, genom sin förmåga att bland annat förbättra mikroklimatet, ge skugga och hantera skyfall.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Trafikbuller

Inför granskningen har en trafikbullerutredning tagits fram. Utredningen visar att riktvärdena i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 2015:216, med tillägg 2017:35, uppfylls utan att begränsa möjliga planlösningar. Resultatet har lags till planbeskrivningen.

Översvämning

Planområdet påverkas inte av 100- eller 200-årsflöde från Köpingsån/Kölstaån. Kommunen delar inte Länsstyrelsen bedömning om att trygghetsboendet är en samhällsviktig verksamhet.

Trygghetsboende är ett boende 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. Det bedrivs alltså ingen vård i de planerade trygghetsbostäderna, mer än vanlig hemtjänst vid behov. Det tillsammans med att det gäller en komplettering till befintlig bebyggelse gör att kommunen bedömer det som orimligt att förhindra all framtida risk för bebyggelsen att drabbas av översvämning vid beräknat högsta flöde. Trygghetsbostäderna går under användning för bostäder och har därmed alltså ingen samhällsviktig inriktning.

Kommunens skyfallskartering visar att det i nordöstra delen av planområdet är en lågpunkt längs befintlig fasad som riskeras att översvämmas vid ett 100-årsregn. Inom denna 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 egenskapsbestämmelse om att; Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +6,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion, har lags in i plankartan för den bebyggelse som angränsar till det översvämningsbotade ytan. Tillbyggnaden bedöms med tillagd planbestämmelse 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.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Utformningsbestämmelser

Tillägg i detaljplanen görs genom att införa utformningsbestämmelse för färgsättning. I övrigt bedöms bestämmelserna som reglerar volym, höjd och placering vara tillräckliga för att ny bebyggelse ska på ett fullgott sätt förhålla sig till befintlig bebyggelse och uppnå god helhetsverkan.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Luften i Köpings tätort är generellt bra, men det finns en avvikande situation vid Glasgatan där MKN för luft överskrids. Överskridandet av MKN för luft på Glasgatan kan förklaras av mängden fordonstrafik i ett trångt gaturum. Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning av läget. 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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

2. Lantmäterimyndigheten

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”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.”

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha

- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](https://www.lantmateriet.se)

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen

Ledningsrätt

Inom planområdet finns följande ledningsrätt:

- aktnr 1983-34.1 avseende fjärrvärme till förmån för Köpings kommun.

Ledningsrätt är redovisad med lila streckad linje på plankartan, men den finns inte redovisad i grundkartans information eller under planbestämmelser. Under fastighetsrättsliga frågor beskrivs det att ”En av ledningarna upplåts idag med ledningsrätt. För ledningarna ska ny ledningsrätt bildas i samband med planens genomförande”. Det bör tydligare framgå om ledningsrätt 1983-34.1 ska upphävas, omprövas eller finnas kvar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Redovisning av hur befintliga planer påverkas


Planbeskrivningen uppdateras med ett förtydligande kring vad som sker med gällande detaljplaner när de ersätts med en ny.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

Planbeskrivningen uppdateras med en mer utförlig beskrivning av exploateringsavtalet, vad som ingår och vilka konsekvenser det har.

Ledningsrätt

Ledningsrätten finns redovisad i grundkartan och grundkartans teckenförklaring med följande

symbol: 

Tidigare visat lila streck var illustrerat strandskydd. Illustrationslinjen är nu borttagen.

Förtydligande kring vad syftet är med befintlig ledningsrätt görs i planbeskrivningen.

3. Mälarenergi Elnät AB

Mälarenergi Elnät AB (MEE) har tagit del av samrådsunderlaget av detaljplanen för Tunadal 39 m.fl. Nedan följer MEEs kommentarer.

MEE saknar information gällande elnätet i underlaget och önskar att även elnätets synviken kommer med i detaljplanen.

Sedan undrar MEE är det inte VME som har fjärrvärmen i Köping? Jag tror inte att Mälarenergi AB har fjärrvärme i Köping.

El och fjärrvärme

Flera elledningar passerar genom detaljplanen på två olika ställen. Flertalet kablar ligger i det planerade u1-området samt en kabel ligger längst med Tunadalsgatan. Dessa behöver beaktas genom att inga byggnader eller träd får placeras på ledningar. Ledningarna behöver vara åtkomliga för grävmaskin och åtkomst får inte hindras.

Om ledningarna behöver flyttas bekostas flytt av exploitören. Om ledningarna påverkas av andra intrång behöver dialog tas med Mälarenergi Elnät för att se vad som går att godkännas.

Längst med Tunadalsgatan ligger en högspänningskabel av äldre karaktär som inte får skadas, byggas ovanpå eller byggas in. Om arbete ska ske i närheten av den behöver kabeln mätas in och sträckan behöver märkas ut då den har ett osäkert läge idag. Det ser ut som att kabeln går i GATA-området mellan Tunadalsgatan och GC-banan för att sedan korsar vägen. Se bild.

Tekniska anslutningar

Mälarenergi Elnät AB istället för Mälarenergi AB.

Exploitören bekostar flytt av ledningar. (inte bara inom parkmark).

Fjärrvärme o el

VME ansvarar för att ansluta området till fjärrvärme och Mälarenergi Elnät AB ansvarar för att ansluta området till elnätet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Information om elnätet införs i planen. Planbeskrivningen uppdateras med befintliga ledningar och hur dessa ska hanteras.

Planbeskrivningen rättas till så att VME står som ägare av fjärrvärmeledningarna.

4. VafabMiljö

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget.

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.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning om vad som gäller för avfallshanteringen. Planbeskrivningen kompletteras även med upplysningen att kontakt ska tas med VafabMiljö i samband med projektering.

5. Räddningstjänsten Mälardalen

Yttrande gällande detaljplan för fastighet Tunadal 39 m.fl. Köping, SBN 2022/61,

Planenheten, Köpings kommun har begärt yttrande av Räddningstjänsten Mälardalen (RTMD) över fastighet del av Tunadal 9 m.fl. SBN 2022/61. RTMD översänder härmed textförslag avseende olycksrisker och förutsättningar för räddningsingripanden.

Olycksrisker

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Framkörningstider:

Planen föreslår trygghetsbostäder i upp till fem våningar samt komplementbyggnader på tidigare prickad mark. Räddningsstyrkans insattid får, enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst, inte överskrida 10 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning:

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 1200 l/min enligt rekommenderade avstånd nedan

Rekommenderat maximalt avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för fordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR1 inte överstiga 50 meter.

Närmaste befintliga brandposter finns på Virgatan i direkt anslutning till den föreslagna platsen för trygghetsboendet. Brandpostens kapaciteten är för RTMD okänd. Det bör säkerställas att brandpostens flöde är minst 1200 l/min

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med ytterligare information kring krav för brandvattenförsörjningen och om brandvatten.

6. PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras och tas med till genomförandet av detaljplanen.

7. Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras, men innebär inga justeringar i planhandlingarna.

8. Seniorbostadsgruppen

Yttrande över ”detaljplan för fastighet Tunadal 39 m.fl. ärendenummer: sbn 2022/61”

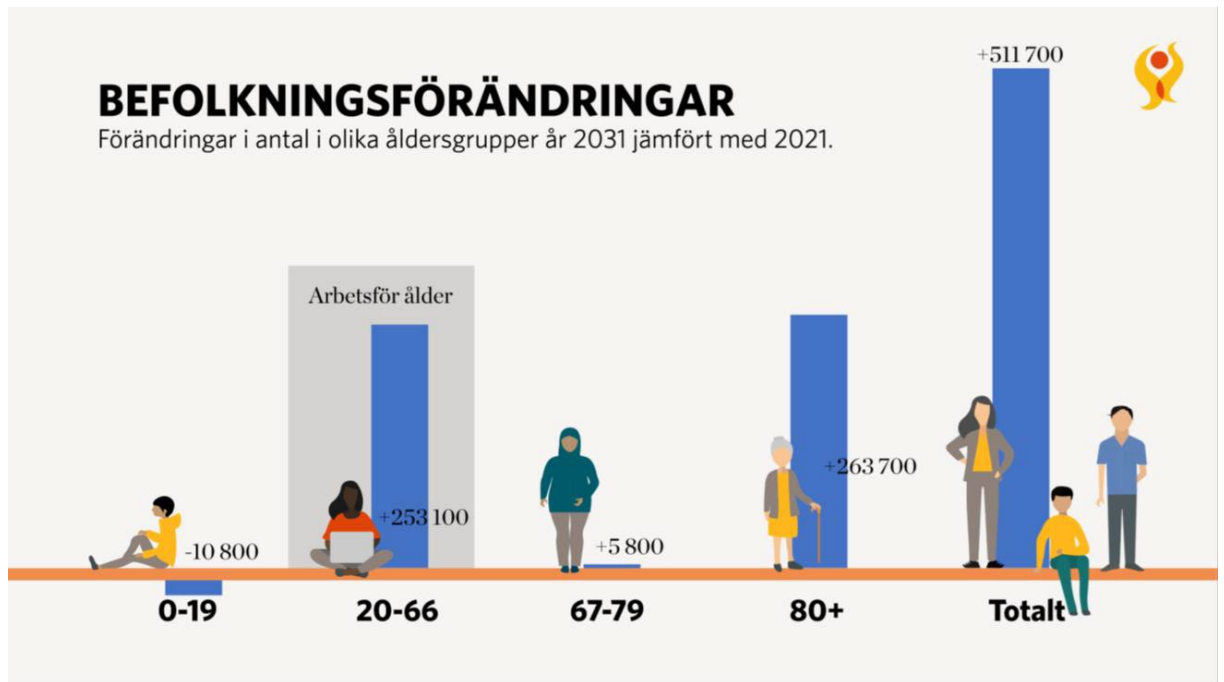
Bakgrund

Köpings kommun har upprättat ett förslag till planläggning av fastigheten Tunadal 39 och del av Innerstaden 1:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av nya trygghetsbostäder. Vidare kommer så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas) att ändras så att komplementbyggnader kan uppföras.

Vi har gått igenom förslaget och tagit in synpunkter från alla organisationer och sammanställt dessa i detta yttrande.

Yttrandet inleds med en faktabakgrund.

Förutsättningar



Bilden ovan illustrerar det faktum att gruppen 80+ kommer att växa kraftigt framöver. Det finns också en tendens att vi pensionärer kommer att vara aktiva även vid hög ålder. Förutom att vi blir fler så vill vi bo bra och bekvämt när vi lämnar vårt småhusboende och för övrigt när vi behöver lite mer service.

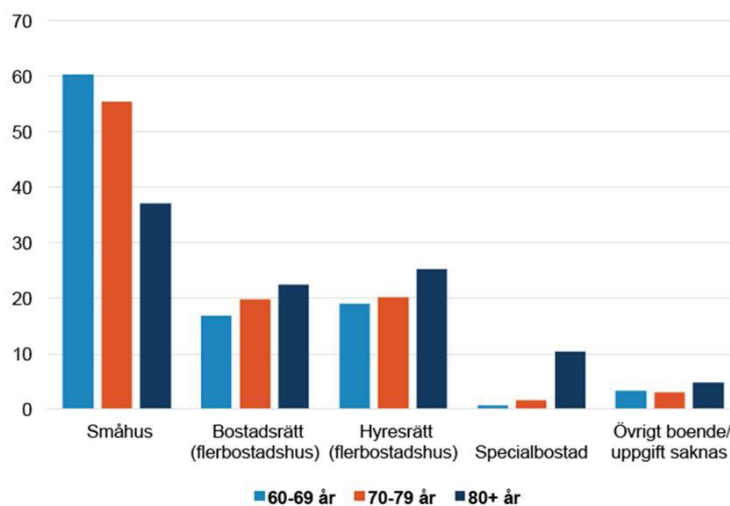


Diagram 1. Andel som bor i olika boendeformer efter ålder, riket 2014

Källa: SCB

Vi ser på bilden att väldigt många äldre bor i småhus. Det finns många förklaringar till detta som vi inte fördjupar oss i nu. Det finns alltså en potential för att bygga fler lägenheter av typen trygghetsboende.

Köping har dessutom en högre andel pensionärer i befolkningen än genomsnittet för riket.

Kort sagt: Vi välkomnar att Köpings kommun nu möjliggör byggandet av ett antal nya trygghetsbostäder.

Pensionärsorganisationers bostadspolitiska program

Både SPF och PRO har antagit bostadspolitiska program. Gemensamt för båda programmen är att man vill att kommunerna ska ha en plan för det framtida äldreboendet. Det finns också en oro för att skenande byggkostnader ska göra det svårt att klara av en framtida hyra.

Efter denna bakgrund går vi över till våra synpunkter på planförslaget.

Illustrationsplan

Vi saknar en illustration av den tillänkta bebyggelsen. Vad vi har förstått ska nya byggnader anpassas till arkitekturen och skalan i omgivningen. Det tycker vi är bra, men hur huset eller husen ska placeras har vi ingen aning om.

Trafik

Planförslaget anger inte hur det nya trygghetsboendet ska nås för biltrafik. Det rör sig om rätt många transporter, såsom taxi, färdtjänst, hemtjänst, besökare, post, flyttbilar m.m. Uppenbart är det möjligt att nå fastigheten från både Tunadalsgatan och Virgatan. I vilket fall ska entréerna vara lättillgängliga.

Bilparkering

Planbeskrivningen nämner att parkering ska ordnas på fastigheten, men vi har svårt att se någon yta för detta ändamål. Tunadalsparkeringen uppges ha tillräcklig kapacitet. Vi ska väl ändå förutsätta att ett antal av de boende är bilägare. I en snar framtid kommer det dessutom att finnas behov av laddstolpar för den nya elbilsflottan.

Förbindelse till Mötesplats Tunadal

Planbeskrivningen nämner att det finns ett behov av en väderskyddad förbindelse med Mötesplats Tunadal. Vi skulle gärna se hur detta behov påverkar detaljplanen.

Mötesplats Tunadal

Av planbeskrivningen framgår det att Mötesplats Tunadal har kapacitet för att ta emot ytterligare seniorer från det nya trygghetsboendet. Vi tvivlar på att denna kapacitet finns både i själva lokalen och i köksdelen.

Vi har fördjupat oss lite i lokalbehovet för Mötesplats Tunadal och kommit fram till att behovet av utökade lokalytor är stort vid ett utökat trygghetsboende. Det är uppenbart att såväl kök som matsal behöver byggas ut. Vidare kommer samlingsalen sannolikt inte att räcka till. Motion kräver mer utrymme likaså snickarverkstan. Hemtjänsten kommer troligen att expandera och kan kräva mer lokalutrymme. Det kan också finnas behov av flera grupprum.

Som vi ser det så behövs mer utrymme för att behålla den nuvarande aktivitetsnivån på Mötesplats Tunadal och även för att kunna möta ett ökat behov.

Planförslaget borde innehålla en möjlighet att bygga ut Mötesplats Tunadal. En sådan utbyggnad skulle kunna ske i nuvarande markplan eller genom att bygga på en våning på delar av nuvarande enplansdel.

Parkering för elscooter (Permobil)

Man ser fler och fler seniorer på elscooter i trafiken. Det är en fantastisk möjlighet att behålla sin mobilitet även vid mycket hög ålder. När elscootern inte används bör den stå inomhus i ett särskilt garageutrymme. Precis som en elbil måste scootern laddas då och då. Dessutom representerar scootern ett högt värde för ägaren både pekuniärt och för mobiliteten.

Parkering för rullator

Många använder en rullator utomhus och en annan i bostaden. Rullatorparkering kan naturligtvis ordnas den nya byggnaden, men kan också tänkas i en separat byggnad. Brandchefen gillar inte att ha rullatorer i trapphuset. Planförslaget borde ge möjlighet för att garagera både elscootrar och rullatorer i en separat byggnad av erforderlig storlek och som inte begränsas av ytangivelser på plankartan.

U-område för fjärrvärmeledningar

Det känns lite oklart hur detta område skulle kunna användas. Planbeskrivningen skulle kunna ta upp vilka möjligheter som finns inom ett sådant område t ex för odling i pallkragar, cykelparkering eller en trädgårdsanläggning.

Medverkande

Vi anser att Vård- och omsorgsförvaltningen borde ha varit en självklar deltagare i projektgruppen vid framtagande av detaljplanen.

Avfallshantering

Vad vi har förstått så kommer det inom några år nya regler för hantering av avfall. Planen bör ta höjd för detta.

Sammanfattning

Att Köpings kommun nu satsar på ytterligare trygghetsboende känns mycket tillfredsställande. Vad det gäller detaljplanen har vi granskat den med seniorögon och har i huvudsak tagit upp de punkter som vi anser berör specifikt oss äldre. Vi som representerar pensionärerna i Köping ser fram emot att bygget kommer igång.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Illustrationsplan

Inför granskning uppdateras planbeskrivningen med en illustration om möjlig utformning.

Trafik

Angöring sker främst via Virgatan. Planbeskrivningen uppdateras med en illustration som visar hur den övergripande trafiklösningen kan komma att se ut.

Bilparkering

Tillräcklig kapacitet för parkering för allmänheten bedöms finnas på Tunadalsparkeringen. Hit kan även besökare till fastigheten ställa sig vid behov. Boendeparkering ska lösas inom fastigheten. Köpings kommun har ingen parkeringsnorm som anger antal parkeringsplatser per bostad. Men på

grund av det centrala läget och bostäder anpassade för äldre kan rimligen en lägre andel parkeringsplatser vara passande jämfört med bebyggelse i de yttre stadsdelarna.

Förbindelse till Mötesplats Tunadal

Att skapa en förbindelse mellan ny och befintlig bebyggelse skapar möjligheten att året runt få en mycket god tillgänglighet mellan de nya bostäderna och Mötesplats Tunadal. Detta påverkar detaljplanen genom att utformningen av passagen inte får förhindra åtkomst till ledningar inom u-området.

Mötesplats Tunadal

Mötesplats Tunadals kapacitet baserades på gamla siffror och har uppdaterats inför granskningen. Detaljplanen har även ändrats genom att lägga till ytor för ny byggrätt för att möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad.

Parkering för elscooter (Permobil) och rullatorer

Parkeringsgarage för elscooter och rullatorer kan uppföras inom den byggrätt som detaljplanen medger, ingen särskild bestämmelse kommer införas i detaljplanen för detta. Laddmöjligheter för dessa är inget som kan regleras i detaljplanen, men synpunkten lämnas vidare till fastighetsägaren.

U-område för fjärrvärmeledningar

U-området är till för att skydda de underjordiska ledningar som ligger i marken. Objekt som hindrar åtkomst till ledningarna får inte uppföras om det inte finns avtalat mellan fastighetsägaren och ledningsrättsinnehavaren.

Medverkande

Vård- och omsorgsförvaltningen har inför granskning börts och dess synpunkter har tagits med i arbetet.

Anfallshantering

Detaljplanen hindrar inte att framtida regler för anfallshantering kan följas.

9. BRF Tunaberg

Styrelsen i HSB brf Tunaberg anser att detaljplanen är ett positivt komplement till befintlig bebyggelse. Planen utgör också en modernisering av gällande plan från 1985.

En illustrationsplan (situationsplan) hade förtydligat kompletterande bebyggelse, trafiklösningar, planteringar m.m. Vi förutsätter att befintlig bilparkering mot vår bebyggelse (tomt) blir kvar.

Vår förening har inga synpunkter som påverkar planens genomförande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inför granskning uppdateras planbeskrivningen med en illustration som visar möjlig utformning.

10. Privat fastighetsägare

Synpunkter kopplat till samrådshandling DNR: SBN 2022/61

Vill till ovanstående samråd skicka med ett önskemål, om att Ni utökar område för ovanstående samråd, så det även inkludera berörd närmiljö eftersom även andra delar berörs av planerad förändring

Underlaget för samråd SBN 2022/61 innehåller enbart förändring av detaljplan PL246 och PL 386, men eventuella förändringar påverkar även PL236, då den ligger invid och kommer även att påverkas av förändringarna.

Om tanken är att tillföra fler äldreboende (ca 50-60 st.) innebär det praktiskt fler boende, personal, besökare och transporter som ska nyttja infart till området via St Olovsgatan/Virgatan, men även flöden via gång och cykeltrafik via Torggatan/Jämmertunagatan, vilket kommer att skapa högre flöden invid och förbi PL236 vilket gör man bör utöka området för detaljplanarbete och inkluderar PL236

De justeringar som man behöver inkludera i kommande beslut är delvis redan gjorda men diverse avsteg från gällande plan men som påverkar/påverkat området



Tidigare åtgärder som påverkat området;

1. Nytt övergångsställe på Torggatan/Jämmertunagatan har utvecklats med farthinder, breddning och belysning, vilket även indikerar att önskemålet att styra gång och cykeltrafik till och från området denna väg
2. Angivet parkområde Torggatan/Jämmertunagatan finns inte kvar, trots att det anges i gällande detaljplan
3. Jämmertunagatan 3 där man delvis förändrat nyttjande, där handel via frisørsalong tillkommit. Något som i sig ger ökat flöde av personal, kunder, transporter och trafik. Dock anges inte handel i nuvarande detaljplan
4. Nyligen har det tillkommit nya byggnader på Jämmertunagatan 2 och Virgatan 16 där man ändrat från två bostäder till åtta nya, som även de har behov av tillfart, parkering för sina besökare eller fler egna bilar/enhet. Dessa byggnader har dessutom en annan totalhöjd och antal våningar (3 våningar på totalhöjd 9,65 meter) som är avsteg för maxhöjd inom gällande

detaljplan (2 våningsplan på max 7,6 meter). Självklart något som påverkar oss såsom grannfastighetsägare via insyn, flöden osv



Tidigare var villkoren dessa dvs markant förändring



Nu är tanken att via detta samråd besluta för möjlighet till ytterligare 50-60 nya boende enligt ändringsförslag av fastighet Tunadal 39 mfl och ändring av deras yta som är prickmarkerad

Vi har på området rätt nyligen genomgått några år av närliggande byggnation, vilket har pågått i vår närmiljö vid Jämmertunagatan och Virgatan och nu tillkommer ytterligare önskemål om byggnation i vår närmiljö, som i sig kan vara ansträngande men förståelse finns för behov och placering. Men förstår kanske inte tanken kring parkering som kommer att försvinna. Om det i dåtid genomförde någon utredning och nyinvestering av ca 36 parkeringar för att för de var för få, så kan man fråga hur behovet beräknas minska i samrådet sammanställning, trots att tanken är en utökning av antal boende. Här finns självklart risken att parkeringar blir en trång sektor på Virgatan, Jämmertunagatan istället

Detta samtidigt som nybyggnation på Jämmertunagatan och Virgatan skapat fler boende (två enheter till åtta) tillkommande handel på Jämmertunagatan via Johans Frisör vilket även kräver flera parkeringsplatser och ett ökat flöde av bilar, boende, personal, besökare, transporter osv

Till det vill man på detta område luckra upp villkor för yta som är prickmarksmarkerad men inom vårt område hålls detta kvar trots att området radikalt har förändrats, sedan plan bestämdes

Här är självklart önskemål att man även inkl vår detaljplansyta, där man justerar plan efter nuvarande/framtida byggnationer och förutsättningar, samt lättar på de

begränsningar som finns idag för våra fastighetsytor, såsom prickmarkerad fastighetsyta på enskild fastighet.

Här borde vi ges samma möjligt att nyttja hela fastighetsytan, avgränsa våra ytor via t ex inhägnad, staket alt altaner med tak mm för matcha all yttre påverkan som gjorts eller tänkt att ske via nybyggnation och framtida byggnationer, med ökade flöden till och från området , avsteg på byggnadshöjd, antal våningsplan, lokalanvändning, förändring av andra prickmarksytor

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Utöka planområdet

Stadsbyggnadsförvaltningen ser inget behov av att ändra detaljplan PL236 på grund av den tillkommande bebyggelse som möjliggörs på fastighet Tunadal 39. Insynen till er fastighet bedöms inte påverkas negativt av den nya bebyggelse som planförslaget möjliggör för.

En mindre ökning av bil- och leveranstransporter kan väntas på främst Virgatan i samband med att fler bostäder tillkommer. Ökningen bedöms dock inte så pass stor att några direkta åtgärder behöver regleras i detaljplanen. 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. Övergångstället över Torggatan var en trafiksäkerhetsåtgärd för gång- och cykeltrafikanter som rör sig mellan centrum och Tunadal samt mot S:t Olovsskolan.

Er fastighet har samma möjligheter som de i kvarteret Magne tvärs över Jämmertunagatan då de är planlagda med samma bestämmelser. Bägge kvarter har prickmark närmast fastighetsgräns, liksom ny detaljplan för Tunadal. Att prickmark ofta läggs längs fastighetsgräns och särskilt ut mot angränsande allmän plats är mycket vanligt och har även gjorts i pågående planarbete.

Parkeringsbehov

I detaljplan PL386 gjordes bedömningen att det fanns behov av ersättningsyta för förlorad parkering på Tunadalsparkeringen vid genomförandet av kvarteret Hake. Idag efter att Hake-husen uppförts finns fortfarande kapacitet på Tunadalsparkeringen. De extra platser som planlades för i PL386 anses inte behövas för allmän parkering. Därmed bedöms marken vara bättre lämpad för bostäder och för att möjliggöra en utökning av befintligt trygghetsboende.

Boendeparkering ska lösas inom fastigheten. Köpings kommun har ingen parkeringsnorm som reglerar antal parkeringsplatser per bostad. Det centrala läget

tillsammans med bostäder anpassade för äldre anses en lägre andel parkeringar vara möjlig.

Tidigare åtgärder

Radhusen på Jämmertunagatan har bedömts vara planenliga mot PL236 i tidigare bygglov.

Ytan i slutet på nuvarande Jämmertunagatan ingår in i detaljplanen. Men regleras i PL som Park och har en funktion att bidra till gröna ytor i staden samtidigt som det är en avgränsning för biltrafik mellan Jämmertunagatan och Torggatan.

Frisören i slutet på Jämmertunagatan är planenlig då tomten får bebyggas med *bostäder, småindustri och hantverk*. I planbeskrivningen går att läsa för kvarteret Kare: *I samband härmed tillskapas en tomt för hantverks-, kontors- och allternativt småindustriändamål. Enligt planbestämmelserna för denna tomt kan byggnadsnämnden medge bostäder om det visas att en god och sund bostadsmiljö kan erbjållas. Tillfart till fastigheten sker från väster via f d Prästgärdesgatan.* (nuvarande Jämmertunagatan).

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef

Anders Lind
Planhandläggare