

Anita Iversen, planchef
0221-252 83
anita.iversen@koping.se

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Hur granskning har bedrivits

Förslag till detaljplan för fastighet Tunadal 39 m.fl. har varit föremål för granskning under perioden 12 april 2024 och 5 maj 2024. Inför granskningen har information om planförslaget skickats till berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar m.fl. för möjlighet till synpunkter.

Handlingarna har varit tillgängliga på Köpings kommuns hemsida samt på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Under granskningstiden har nio skriftliga yttranden inkommit från:

1. Postnord, 2024-04-12 (se yttrande)
2. Fastighetsägare, 2024-04-15 (se yttrande)
3. Mälarenergi Elnät AB, 2024-04-23 (se yttrande)
4. Kollektivtrafikförvaltningen, 2024-04-29 (inget att erinra)
5. VafabMiljö, 2024-04-29 (inget att erinra)
6. Seniorbostadsgruppen, 2024-04-30 (se yttrande)
7. Lantmäteriet, 2024-05-03 (inget att erinra)
8. Fastighetsägare, 2024-05-06 (se yttrande)
9. Länsstyrelsen, 2024-05-07 (inget att erinra)

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan följer de inkomna yttrandena i sin helhet. I kommentarer redovisas om synpunkterna kunnat tillgodoses eller ej samt varför de inte kunnat tillmötesgå. Synpunkter framförda under samrådtiden framgår av särskild samrådsredogörelse.

1. Postnord

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: *Informationen noteras.*

2. Fastighetsägare

Jag skriver för att uttrycka min oro och ifrågasätta den föreslagna detaljplansändringen som har potential att negativt påverka siktlinjerna och som lider av bristfällig information om dess konsekvenser för de närliggande fastigheterna.

För det första vill jag betona att den föreslagna ändringen skulle leda till en försämrad siktlinje, vilket kan ha allvarliga konsekvenser för trafiksäkerheten och den allmänna trivseln i området. Det är av yttersta vikt att bevara och förbättra siktlinjerna för att säkerställa en trygg och funktionell miljö för alla invånare och besökare.

Dessutom är jag djupt besviken över den bristfälliga informationen som tillhandahållits angående hur den föreslagna ändringen kommer att påverka närliggande fastigheter. Det är avgörande att berörda parter får tillräcklig och korrekt information för att kunna bedöma konsekvenserna och eventuellt föreslå alternativa åtgärder.

Som en berörd fastighetsägare i området känner jag stark oro över hur denna planändring kan påverka min egendom och välbefinnande. Jag uppmanar därför er att noggrant ompröva planen och att inkludera en mer omfattande och transparent bedömning av dess konsekvenser för siktlinjer och närliggande fastigheter.

Jag föreslår också att ni överväger att anordna offentliga samråd eller möten där berörda parter kan få möjlighet att uttrycka sina åsikter och farhågor angående den föreslagna ändringen.

Slutligen uppmanar jag er att söka alternativa lösningar som balanserar behoven av förändring med bevarandet av det befintliga samhällets integritet och välbefinnande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Under samrådet bjöds alla sakägare in till ett offentligt möte som hölls den 20 september 2023 på Mötesplats Tunadal. Eftersom ni missade det mötet har vi haft ett eget möte med er nu under granskningen. Ni har nu också fått ta del av 3D-illustrationer av byggnadsvolymen sedd från er bostad. I den nya versionen av planhandlingarna som sänds ut för förnyad granskning ingår också en sol- och skuggstudie, samt mer information om trafik och parkering. Se planbeskrivningen sidan 8, 13 och 26 samt bilaga. Vi hoppas att ni med detta bättre kan förstå och bedöma planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillkommande byggnader, som har samma byggnadshöjd och är placerade i linje med andra befintliga byggnader längs Vårgatan, är tillräckligt anpassad till struktur och stadsbild för att uppfylla en god belbetsverkan. Den förändring i stadsmiljön som planförslaget möjliggör bör vara acceptabel vid en utveckling av den centrala staden.

3. Mälarenergi

Mälarenergi Elnät AB har tagit del av granskningsunderlaget av detaljplanen för Tunadal 39 m.fl. Nedan följer Mälarenergi Elnäts kommentarer.

Allmänt så behöver alla texter där det står Mälarenergi AB ändras till Mälarenergi Elnät AB, det sker på flera ställen i dokumentet, se över hela dokumentet så det står rätt bolag. Mälarenergi AB och Mälarenergi Elnät AB är två olika bolag och om man definierar till Mälarenergi AB så blir det refererat till fel företag och fel organisationsnummer.

Under ”el och fjärrvärme” på sidan 17 bör även elnäts elledningar ligga med att de finns i u1-området. Hela första stycket under denna rubrik skulle kunna gälla både för fjärrvärme samt elnät. Då det just nu låter som att det är på olika platser medan ledningarna i själva verket ligger i samma område och kräver att båda parter är involverade vid planering av ny passage. Se de gröna linjerna i bilden nedan för att se Mälarenergi Elnäts kablar i samma område som fjärrvärme har sina ledningar. Under ”inbyggd passage” bör även ”dialog med ledningsägarna behöver föras för att bestämma utformningen av passagen” så det inte missas i genomförande.

De lågspänningskablar (de gröna som visas i bilden nedan) som finns är serviskablar och inte servicekablar vilket bör justeras i texten. Sedan förstår jag inte vad som menas med att kablarna ligger lågt. Samma text finns både på sidan 9 och sidan 17.

Utöver lågspänningskablarna så finns även en högspänningskabel som också behöver beaktas och bör stå med i planbeskrivningen.

Det parkområdet längst med Tunadalsgatan som har förminskat innehåller idag träd om dessa ska tas bort då parkområdet försvinner så är det extra viktigt att den högspänningskabel som ligger där mäts in och att sträckan märks ut innan något arbete påbörjas. Kabeln får inte skadas, byggas ovanpå eller byggas in. Om arbete, borttagning av träd, markarbete eller liknande behöver invidarbetesbegäran skickas in till Mälarenergi Elnät så att vi vet vad som sker runt våra kablar samt att arbetarna som genomför arbetet ska kunna jobba säkert. Det ser ut som att kabeln korsar avfartsvägen för att sedan gå in i GATA-området mellan Tunadalsgatan och GC-banan för att sedan korsa vägen. Se det röda sträcket i bilden nedan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Företagets namn har ändrats till Mälarenergi Elnät AB. Det har förtydligats på sidan 18 att serviskablarna löper genom u1-området. Texten är ändrad så att det står att inför genomförandet behöver ledningarna mätas in för att få en exakt position. Information om högspänningskabeln är tillförd på sidan 9. Det är inte planerat någon förändring av grönyrtorna mellan Tunadalsgatan och cykelbanan, även om de i detaljplanen ingår i användningen Gata.*

4. Kollektivtrafikförvaltningen

Kollektivtrafikförvaltningen har tagit del av rubricerat ärende och har inga synpunkter att framföra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Inga synpunkter noteras.*

5. VafabMiljö

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Inga synpunkter noteras.

6. Seniorbostadsgruppen

SENIORBOSTADSGRUPPEN

SPF Seniorerna

Hysesgästföreningen

PRO

SKPF

Aktiva Seniorer

Vi har gått igenom handlingarna och tagit in synpunkter från alla organisationer och sammanställt dessa i detta yttrande. Yttrandet refererar till rubriker i förslaget.

Trafiklösning sid 12

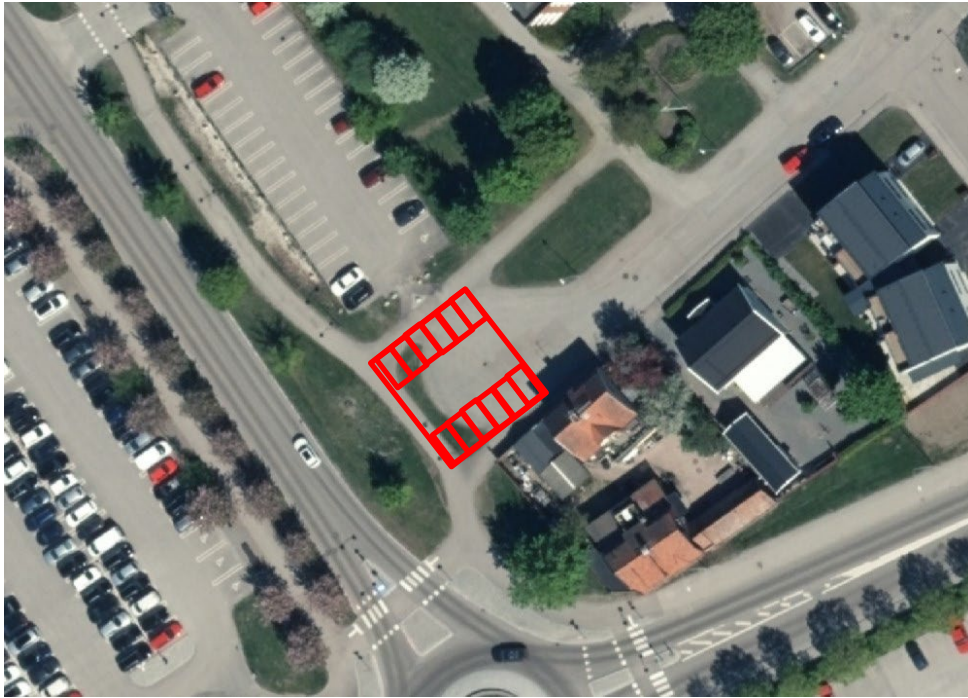
Vi saknar fortfarande en beskrivning av hur man ska angöra de nya huskropparna. Vi vill påpeka att de nya hyresgästerna kommer att ha en hög mobilitet och behöver ha en bekväm angöring till husentréerna. Det gäller både om man använder sig av egen bil eller tar sig med andra hjälpmedel typ elscooter, rullator etc. Andra transportmedel t ex taxi, färdtjänst, besökare, post, flyttbilar, ambulans mm kommer också att ha ett behov av en bekväm angöring till husens entréer. Kommer man att nå det ena huset via Virgatan och det andra via Tunadalsgatan frågar vi oss.

Parkering sid 13

Vi uppskattar att man har tänkt på tillgänglighet för cyklister men det bör ändå påpekas att den tilltänkta målgruppen i sin helhet kanske ändå inte är särskilt cykelburen. I vilket fall så bör det finnas en möjlighet att parkera cykeln inomhus.

Det försvinner 35 parkeringsplatser vid genomförandet av planen. Om Tunadalsparkeringen har tillräcklig kapacitet för detta bortfall undandrar sig vår bedömning. Vi anser att det bör finnas ett antal parkeringsplatser som kan reserveras för boende. Samtidigt bör elbilar kunna laddas på parkeringar inom fastigheten.

Vi har tidigare efterlyst möjlighet att parkera elscootrar, permobiler och rullatorer i en separat byggnad. Det kan kanske lösas inom planens byggrätt men en möjlighet kan vara att ändra prickmark till korsmark.



Genom att flytta Virgatans vändplan mot nordost kan upp till 12 parkeringsplatser skapas. Se den röda rektangeln. Magne 6 kan ändå behålla nuvarande utfart. GC-vägen längs Tunadalsgatan kan i detta fall behöva flyttas lite. Området kan med fördel läggas till kvartersmarken så att parkeringar kan reserveras för boende. Här kan man också sätta upp laddstolpar.

Inbyggd passage sid 14

Vi anser att passagen är obehövlig. Norr om befintligt anslutande hus finns en hårdgjord yta som vi tolkar är till för räddningstjänsten. Denna yta ansluter till en ingång till Mötesplats Tunadal. Det blir en mycket kort gångväg till mötesplatsen. I hela kvarteret har bebyggelsen hög tillgänglighet och bebos i hög grad av seniorer som också gärna besöker Mötesplats Tunadal. Vi talar om KBAB, Viktoriahem och HSB. Vi anser att u-området på detta sätt blir mer lättillgängligt och att man lättare kan disponera grönytan för en trädgårdsanläggning. Vidare kan höjdskillnader lättare hanteras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Fastighetsägaren har enligt detaljplanen möjlighet att angöra sin fastighet via infarten på Tunadalsgatan eller via Virgatan. Hur angöringspunkter, entréer etc placeras hanteras i bygglövsskedet. Att utöka kvartersmark för att skapa parkering enligt ert förslag är inte aktuellt då det skulle kräva ombyggnation av vändplan, cykelbana och ledningsdragningar, samt försvåra åtkomst av Magne 6 och skära av allmän platsförbindelse mellan Tunadalsgata och Virgatan. Behovet av parkering beräknas heller inte att finnas. Planbeskrivningen har tillförts mer information om parkering. Se planbeskrivningen sidan 8 och 13. Möjligheter till elbilsaddning, och parkeringsmöjligheter för permobiler och rullatorer är en fråga för fastighetsägaren. Detaljplanen ger möjligheten att uppföra en passage mellan byggnaderna och det är upp till fastighetsägaren om de vill utnyttja möjligheten eller inte, och även se till att ledningarna i u-området hålls tillgängliga.

7. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Inga synpunkter noteras.*

8. Fastighetsägare

Jag har läst och återkommer till delar där jag inte anser att man beaktat villkor och påverkan för närmiljön kopplat till ändringsförslaget för en ny detaljplan med förtydligande från mina tidigare synpunkter till samrådet

Här utökar man utökar man antal bostäder med 50-60 som dessutom ska klassas såsom trygghetsboende dvs villkor för att ha tillgänglighet och service ska finnas. Detta borde innebära att de boende behöver närhet till service, kommunikation och trp och det är nog en självklarhet att detta även kommer att påverka närmiljön, varför jag fortfarande anser att man behöver utöka detaljplanområdet för att få en mer översiktlig plan på hela området som berörs

Trafik och parkering

Enligt nytt planförslag hänvisar man till att trafiken ska gå via St Olovsgatan och Virgatan samt att flödet för gång och cykel skall passera via Virgatan och Jämmertunagatan men man väljer att bortse från närmiljö, kringliggande detaljplaner som berörs och har fått stora förändring i närtid utan krav på revidering av befintlig plan trots väsentliga förändringar på bebyggelse, trafik, nyttjande och grönytor

Här finns i tidigare planer i närmiljön att det inte detaljplanområdet inte ska förtätas med mer än 1/3 av markytan trots detta har förtätning över detta tal redan genomfört via Mange 8 och Kare 8. Dessa har gjort att området sedan tidigare utökats 8 nya stora bostäder och via den tilltänkta planen kommer ytterligare förtätning att genomföras

Till det blir genomfarten via St Olovsgatan som kommer att få en utökning i biltrafik trots att det idag är övergångsställe för skolbarn, skolbussar, trp för hämtning/lämning till närliggande skola

Det kompletterande parkeringsytan med 36 platser som anlades när det fanns behov att utöka antalet parkeringar vid genomförd byggnation och detaljplan PL388 kommer att försvinna trots att det tilltänka trygghetsboende tillför utökad trafik samt behov av fler parkeringsytor

I den nya planen anser man inte att trafiken kommer att utökas trots tillkommande bostäder där en trolig uppskattning är att ca 50 % av de nya boende kommer att vara i behov av parkering

Sen såsom trygghetsboende önskar man troligtvis även extra tillgänglighet och närhet till bostaden för trp av egna hjälpmedel, eller bara tillgänglighet för i och urlastning vid handling osv.

Här hänvisas man i plan till stora Tunadalsparkering som kanske kan anses såsom en ett underskattat behov då den parkeringen under veckan är rätt full, till det försvinner de 36 parkeringar som ska placeras på annan parkeringsyta. Vilket gör att parkering i närmiljön inte tillhandahålls allt att boende, personal, besökare osv söker tillgänglig yta på Virgatan och Jämmertunagatan.

Parkmark och bebyggelse

Parkmark försvinner, prickmarksytor tas bort för vissa inom detta planområde men inte alla i dess närmiljö, utfarter som finns men som enligt plan inte ska finnas t ex på Virgatan och Jämmertunagatan.

Bebyggelse på PL 238 har dessutom fått väsentlig förtätning och förändring mot gällande detaljplan där byggnadstyp, antal boende per tomt/fastighet, utfarter, nyttjande, utfarter, breddning av gång och cykelbana osv osv förändras men där man väljer att klassa allt som mindre avvikelser trots stora förändring och kräver att vi bibehåller vår detaljplan och prickmarksyta vilket kan kännas märkligt i sammanhanget

Vilket gör att jag hoppas att Ni inkluderar närliggande plan och att den revideras och uppdateras så att hela närområdet får en gemensam plan då all yta berörs av detta något större förändringen som är tänkt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Planområdet avgränsas till den fastighet där den nya bebyggelsen föreslås uppföras och den mark i direkt anslutning där förändringar av exempelvis fastighetsgränser behöver ske för planens genomförande. Planens genomförande kan påverka en större omgivning vilket beskrivs i planbeskrivningen. Trafiken via S:t Olovgatan kan komma att öka något, men från låga nivåer (mindre än 50 fordon per timme under dygnets maxtimme). Planbeskrivningen har tillförts mer information om parkering. Se planbeskrivningen sidan 8 och 13. Detaljplanen har initierats och bekostats av fastighetsägaren till Tunadal 39. Att ta bort så kallad prickmark vid exempelvis radhusen i kvarteret Magne hade förmodligen ändå inte varit aktuellt då bebyggelsen här överstiger de i plan PL238 föreskrivna 30%.*

9. Länsstyrelsen Västmanlands län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *Inga synpunkter noteras.*

Ställningstagande

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

- En bilaga med sol- och skuggstudie har tillförts handlingarna.
- Skrivning om skuggning och stadsbild har tillförts i kapitlet Konsekvenser sidan 26.
- Information om antal parkeringsplatser och bedömning av parkeringsbehov tillfört på sidan 8 och 13.

- Information om serviskablars och högspänningskablers läge tillagt på sidan 9 och 18.
- Ett par redaktionella ändringar.

Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning finns det synpunkter som ej kunnat tillgodoses i en revidering av planen:

- Önskemål att ompröva planen (platsen/omfattningen) utifrån de konsekvenser den får för närliggande fastigheter avseende bl.a. siktlinjer och trafiksäkerhet
- Önskemål att utöka planområdet att omfatta även kvarteren Magne och Kare.
- Önskemål att ändra prickmark till korsmark
- Önskemål att anordna ny parkering på befintlig vändplats
- Önskemål att inte planlägga för passage mellan byggnaderna

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förändringar skett efter granskning som innebär att en ny granskning bör ske innan ett beslut om antagande av detaljplanen kan tas. Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutar genom delegation att ställa ut planförslaget på en förnyad granskning i fyra veckor under juni-juli 2023.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen
Planchef