



Begäran om planbesked

Köpings kommun

* = Obligatorisk uppgift

731 85 Köping

kopings.kommun@koping.se , 0221-250 00

Fastighet

Fastighetsbeteckning*

Bodil 2

Fastighetens adress*

Hultengrensgatan 10, 731 50 Köping

Ansökan avser*

- Ändring av befintlig detaljplan
 Upphävande av detaljplan
 Upprättande av ny detaljplan

Byggnad*

- Enbostadshus
 Rad-, par-, kedjehus
 Tvåbostadshus
 Flerbostadshus
 Fritidshus med en eller två bostäder
- Komplementbyggnad (uthus, garage, förråd och dyligt)
 Industri- eller lagerbyggnad
 Studentbostadshus
 Hus för äldre eller personer med funktionsnedsättning
 Annan byggnad eller anläggning, ange typ

Antal berörda lägenheter: 70

Därav specialbostäder:

Upplåtelseform för lägenheter

- Hyresrätt
 Bostadsrätt
 Äganderätt

Beskrivning och motivering av projektet*

För beskrivning och motivering samt situationsplan, se bilaga 1.

Sökande

Företagsnamn eller personnamn*

Köping Hotellfastighet AB

Postnummer*

731 50

Organisations- eller personnummer*

556576-2258

Postort*

Köping

Telefon (även riktnummer)*

0525-14049

E-postadress

per.torne@norlandia.se

Utdelningsadress*

Hultengrensgatan 10

Företagets projektnummer

Kontaktperson (om sökanden är ett företag)

Förnamn*

Per

Efternamn*

Torné

Telefon (även riktnummer)

0708-329949

E-postadress

per.torne@norlandia.se

Köpings kommun

Fastighetsägare, tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)*

Köpings kommun

Faktureringsadress (om annan än sökandens)*

Köping Hotellfastighet AB, R 706 106 54 Stockholm serie nr 6070064 millum.se.mailvoice@postn

Bilagor

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan eller karta över området (obligatoriskt) | <input type="checkbox"/> Geoteknisk undersökning (översiktlig) | <input type="checkbox"/> VA-lösning | <input type="checkbox"/> Trafiklösning |
| <input type="checkbox"/> Översiktlig miljöbedömning | <input type="checkbox"/> Energi- och hushållning | <input type="checkbox"/> Tillgänglighet | <input type="checkbox"/> Hälsa och säkerhet |
| <input type="checkbox"/> Avfall | <input checked="" type="checkbox"/> Exploateringsgrad/BTA | <input checked="" type="checkbox"/> Modell, fotomontage eller liknande | |
| <input type="checkbox"/> Riskanalys | <input type="checkbox"/> Upphävande av strandskydd | <input type="checkbox"/> Hustyper | |

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa.

Underskrifter

Sökandens underskrift*



Fastighetsägarens underskrift (om annan än sökanden)*

Namnförtydligande*

Per Torné

Namnförtydligande*

-

Information**PBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser**

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

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

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

Planansökan, Bodil 2, Köping – Bilaga 1

Huvudsakligt syfte/ändamål med planansökan

Syftet med planansökan är att möjliggöra en prövning av en utveckling av fastigheten Bodil 2. Den centralt lokaliserade fastigheten som i dagsläget endast inrymmer hotellverksamhet skulle kunna utvecklas för att möjliggöra huvudsakligen bostäder, men även möjlighet till etablering av förskola och diverse mindre verksamheter bör studeras.

Tomträttsinnehavaren planerar att uppföra ett högre flerbostadshus i direkt anslutning till befintlig hotellbyggnad. Byggnaden föreslås uppföras i upp till 12 våningar. Totalt innebär uppförandet av byggnaden att uppskattningsvis ca 70 bostäder kan tillskapas inom fastigheten vilket skulle kunna innebära en förtätning i linje med kommunens mål om att växa med ansvar. Befintlig hotellbyggnad skulle också delvis kunna omvandlas för att inrymma ytterligare bostäder, förskola eller eventuellt vissa mindre verksamhetslokaler. Hur stor byggrätt som kan tillskapas inom fastigheten ska studeras vidare i eventuellt kommande planarbete.

Bakgrund

Inom fastigheten Bodil 2 bedrivs idag hotellverksamhet. Intill hotellbyggnaden återfinns stora outnyttjade gräsytor. Marken skulle kunna användas på ett mer effektivt och lämpligt sätt än den gör i dagsläget. Verksamhetsutövaren för hotellverksamheten har därför beslutat sig för att pröva om en utveckling av den aktuella fastigheten är möjlig att genomföra via en detaljplaneprocess.

I gällande översiktsplan från 2012 redovisas, felaktigt, den aktuella fastigheten som *befintligt bostadsområde, småhus*. Inga särskilda rekommendationer finns för fastigheten. Delen närmast Bergslagsvägen/väg 250, som avgränsar området i norr ingår i område *T 10 - nya trafiklösningar*. En ombyggnad av vägen genomfördes 2013 med syftet att minska barriäreffekten, öka trafiksäkerheten och förbättra miljön genom minskat buller och ett attraktivare stadslandskap. I stadsplanen för Kristinelund från 1970 betecknas området som *område för motelländamål*.

Köpings kommun har tre kommunövergripande utvecklingsmål för 2020–2027 som fokuserar på utvecklingen av det lokala samhället och demokratin. Ett av målen är *Vi växer med ansvar*. Utveckling som föreslås i denna planansökan går i linje med delmålen att skapa förutsättningar för fler bostäder och arbeta för en trygg och attraktiv livsmiljö samt att arbeta aktivt för en hållbar miljö och minskad klimatpåverkan.

Den utveckling av fastigheten med inriktning mot en komplettering av i huvudsak bostäder som presenteras i denna ansökan ligger i linje med målet att växa med ansvar.

Fastigheten och närområdet

Den fastighet som direkt berörs av planansökan är Bodil 2 som i dagsläget ägs av Köpings kommun som via tomträtt upplåter fastigheten. Fastigheten är cirka 24 000 m² stor och är lokaliserad i den sydvästra delen av Köping, direkt söder om Bergslagsvägen/väg 250.

Området ligger mycket nära de centrala delarna av Köping med handel, restauranger och kultur, en kilometer från järnvägsstationen. I närområdet finns även livsmedelsbutiker, idrottsanläggningar, utomhusbad och annan service. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus i norr, bensinstationer i väst och öst samt Kristinelunds idrottsområde i söder. Lämpliga avstånd mellan planerad byggnad och befintliga bensinstationer ska studeras i samband med ett eventuellt planarbete.

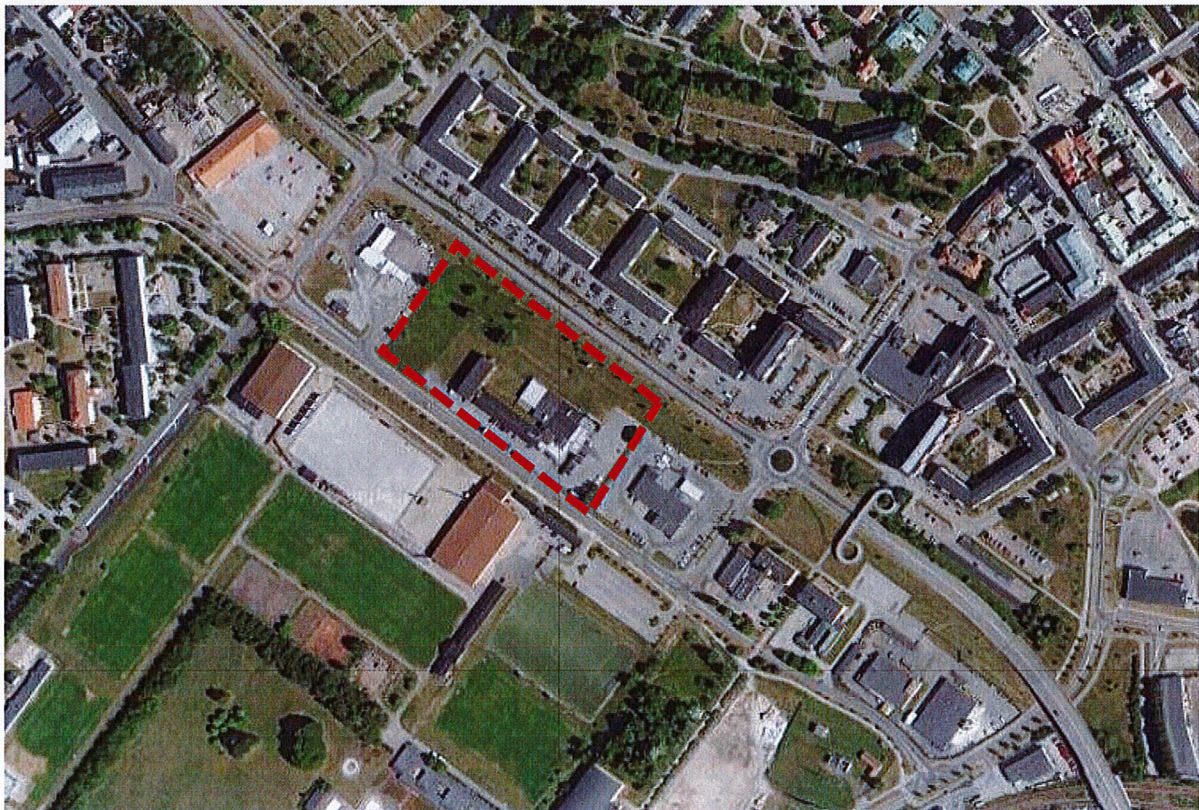
Inom den södra delen av fastigheten återfinns Hotell Best Wester Scheele med tillhörande parkeringsplatser och i väster och norr återfinns en stor gräsyta längs Bergslagsvägen/väg 250. Den plana gräsytan tar hela den norra delen av fastigheten i anspråk. I den norra delen av fastigheten återfinns en ledningsrätt.



Befintlig hotellbyggnad med tillhörande parkering. Foto taget från sydväst.

In- och utfart till hotellet sker idag vid två punkter längs fastighetens södra gräns mot Hultgrensgatan.

Inom området bedöms naturvärdena vara mycket låga då fastigheten till mycket stor del består av en större gräsyta med ett fåtal relativt unga träd, parkeringsplatser och bebyggd mark. Inga större ingrepp kommer att krävas för att exploatera fastigheten.



Röd streckad linje markerar den aktuella fastigheten som planansökan avser.

Beskrivning av projektets karaktär och ungefärliga omfattning

Den sökande planerar att utveckla och omvandla fastigheten genom att i anslutning till befintlig hotellbyggnad komplettera med i huvudsak bostäder. Utöver bostäder finns önskemål om att utreda lämpligheten för exempelvis förskola, seniorbostäder och andra icke störande verksamheter inom det befintliga hotellets lokaler.

Nedan redovisas en schematisk situationsplan med en föreslagen placering av den tillkommande bostadsbyggnaden. Exakt storlek och placering av byggrätten inom fastigheten ska utredas inom ramen för ett eventuellt kommande detaljplanearbete. Hänsyn vid placering av byggrätten ska bland annat tas till närliggande bensinstationer och den befintliga ledningsrätten i norr.



Situationsplan. Etablering av en högre bostadsbyggnad i anslutning till den befintliga hotellbyggnaden i fastighetens västra del.

Totalt bedöms cirka 7 000 m² bruttoarea (BTA) kunna tillskapas inom fastigheten vid uppförande av ett hus i 12 våningar vilket skulle kunna innebära etablering av cirka 70 lägenheter i den tillkommande byggnadskroppen. Utformningen anpassas förslagsvis genom fasadbeklädnad i tegel för att samspela med befintlig hotellbyggnad och omgivande stadslandskap samtidigt som det med sin höjd har potential att bli ett nytt attraktivt landmärke i Köping.

Utöver denna byggnad bör det även utredas om fler bostadslägenheter och eventuellt lokaler för förskola och icke störande verksamheter skulle kunna inrymmas i delar av det befintliga hotellkomplexet. Hotellverksamheten ska även fortsättningsvis bedrivas inom fastigheten.

Med närheten till Köpings stadskärna, idrottsområdet, järnvägsstationen och andra målpunkter finns möjligheten att skapa en attraktiv boendemiljö som kan medverka till en utveckling av Köping och stadsbilden vid en av stadens huvudvägar.

På följande sida visas tre olika visualiseringsförslag på den föreslagna byggnaden i upp till 12 våningar i direkt anslutning till hotellbyggnaden.



Skissförslag 1 med en rund byggnad i 12 våningar.



Skissförslag 2 med en smalare rektangulär byggnad i 12 våningar.



Skissförslag 3 med en bredare rektangulär byggnad i 12 våningar

Den sökande har förhoppningar om att Köpings kommun ska se positivt på utvecklingsplanerna och besluta om att en detaljplan ska upprättas för att utreda om en bebyggelse i enlighet med ansökan är möjlig att uppföra. Detaljplanen bör utformas flexibelt för att tillåta ett flertal användningar inom fastigheten i linje med ansökan.

Rådhuset Arkitekter AB genom planeringsarkitekt Kalle Gustafsson och landskapsarkitekt Johanna Petterson på uppdrag av Köping Hotellfastighet AB