

Erik Holmberg, Planhandläggare
0221-254 23
erik.holmberg@koping.se

Ändrad inriktning för planuppdrag dnr: 281/2020 för fastighet Manhem 15 i Köpings tätort, Köpings kommun

Bakgrund

Fastighets AB Manhem 15 fick den 15 september 2020 beviljat planbesked för fastighet Manhem 15 I Köping centrum. Planbeskedet innebar att kommunen skulle pröva möjligheten till att bebyggelsen inom fastigheten skulle kunna höjas med en våning för att inrymma bostäder, inget sades då om våning ett. Våren 2021 såldes företaget som därmed fick nya ägare. De nya ägarna till Manhem 15 önskar inte gå vidare med planbeskedet som det är skrivet utan önskar ändra fokus.

Aktuellt område

Det aktuella området är beläget i Köping centrum. Fastighetens nuvarande användning är Handel. Byggnadsnämnden får dock enligt den gällande planen med undantag för våning ett medge för inredandet av bostäder.



Rödsträckt linje = Fastighet Manhem 15 i Köpings centrum

Fastighetsägarens önskemål

Nuvarande ägare till Manhem 15 önskar ändra den ganska snäva användningen handel till centrum. Användningen centrum skulle innebära en större flexibilitet i lokalerna och bättre överensstämma med vilka verksamheter som återfinns i en statstjärna idag. Vidare innehåller den gällande planen skrivelsen, *"Byggnadsnämnden må dock med undantag för byggnads bottenvåning medgiva inredande av bostäder i den mån kraven på sundhet och god bostadsmiljö prövas kunna tillgodoses"*. En ny detaljplan bör pröva användningen bostäder för att tydligt redovisa möjligheten. Nuvarande ägare önskar dock inte planlägga för en ytterligare våning.

Ärendets beredning

En checklista med olika aspekter för att bedöma planbeskedet skickades på remiss till olika enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen och VME i och med planbeskedsansökan.

Lämplighetsbedömning

Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun "Köping i framtiden" (2012) är området inte specifikt utpekade. Däremot framhäver översiktsplanen i kommunens mål att stadskärnan ska kompletteras med fler bostäder. Den nya inriktningen anses vara i linje med detta ställningstagande. I översiktsplanen ingår Manheim 15 i ett utpekade område som värdefull bebyggelsemiljö i centrum. Däremot är byggnaden i sig inte utpekade i arkitekturguidens byggnader.

Gällande detaljplaner

För aktuellt område finns gällande detaljplan, Del av centrum, kvarteret Midgård. Planen antogs 28 september 1978 och reviderades 22 oktober 1979. Enligt gällande detaljplan är Manhem 15 idag enbart utpekade för handel. Dock medger planen bostäder på våningsplan två om byggnadsnämnden medger det.

Stadsbild

I och med den nya inriktningen kommer inte stadsbilden att förändras. Ändring av användningar bidrar till att den fysiska miljön kan användas på ett annat sätt, inte att den fysiskt förändras.

Friyta

Fastigheten Manhem 15 har inget naturligt område som enkelt skulle kunna avsättas till friyta för utevistelse. I Plan- och bygglagen är det skrivet att för bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas friyta som är lämplig för lek och utevistelse. (PBL 8 kap. 9 §) Huruvida friyta finns "i närheten av" kommer att behöva prövas i planarbetet.

Buller

Buller från framför allt fordonstrafik kommer behöva utredas i ett kommande planarbete med tanke på användningen för bostäder. Med tanke på byggnadens närhet till gator och vägar behöver frågan utredas.

Strandskydd

Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan och den upphör att gälla eller ersätts av en ny detaljplan, återinträder strandskyddet. Om man då vill upphäva skyddet eller få dispens måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna (MB 7 kap 18 g §). Förvaltningen bedömer att detta inte blir något problem då platsen redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att strandskyddets syften inte längre uppfylls.

Ras- och skredrisk

Med anledning av att fastigheten ligger intill ån behöver man säkerställa att marken är tillräckligt stabil. I den stabilitetskartering som gjordes över Köpings kommun (2018) konstateras att det aktuella området inte kan klassas som tillfredställande stabilt utifrån de utredningar som tidigare är gjorda. Då en ny detaljplan görs ska platsen prövas lämplig för bebyggelse. Någon slags utredning om stabiliteten kan behövas som underlag till detaljplanen.

Dagvatten

Enligt en ny skyfallskartering som gjort för Köping kan det ansamlas mycket vatten på Manhem 17 där infarten till garaget till Manhem 15 återfinns. Detta kan komma att behöva utredas i planarbete.

Förvaltningens ståndpunkt

Samhällsbyggnadsförvaltningen är **positiv till ändringen av planuppdragets syfte**. Avsikten med att ta fram en ny detaljplan är att pröva byggnaden för nya markanvändningar.

Riktlinjer för planarbetet

Under planarbetet behöver bland annat följande förutsättningar tas hänsyn till:

- Bullernivåer
- Ras och skred
- Friyta

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

Under planarbetet är samhällsbyggnadsförvaltningen fri att pröva de planfrågor som anses nödvändiga i ett nytt planförslag. Skisser eller dokument som legat till grund för ansökan om planbesked är endast vägledande för kommande planarbete.

Handläggning och tidplan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen kan handläggas med standardförfarande. Planarbetet kan påbörjas januari 2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett antagande kan ske hösten 2023. Tidplanen sätts utifrån beslutad prioriteringsordning för olika slags detaljplaner. Beroende på behov av utredningar och oförutsägbara händelser kan tidplanen för detaljplanens antagande komma att ändras.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Anita Iversen
Planchef

Erik Holmberg
Planhandläggare