

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Leo Pedersen, planhandläggare  
0221-253 45  
leo.pedersen@koping.se

## Planbesked och planuppdrag för fastighet Bodil 2 i Köping, Köpings kommun

### Bakgrund

#### Om planbesked

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 (PBL 5 kap 2 §).

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning (PBL 5 kap 5 §).

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen 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.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. Beslut om avgiften går att överklaga enligt 13 kap 3 § PBL inom tre veckor från den dag sökande fick del av beslutet.

#### Aktuellt område

Det aktuella området är beläget mellan Bergslagsvägen (v 250) och Hultgrensgatan. Inom fastigheten bedrivs Hotell Scheele av Köping Hotellfastighet AB. Området är cirka 23 700 kvadratmeter stort.





Illustrationer till planbeskedsansökan

## Ärendets beredning

En checklista med olika aspekter för att bedöma planbeskedet har skickats på remiss till olika enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen och VME.

## Lämplighetsbedömning

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Köpings kommun ”*Köping i framtiden*” (2012) är området gällande planbeskedet inte specifikt utpekad. Däremot finns ställningstaganden för Köpings tätort att planläggning för bland annat flerbostadshus ska ske genom förtätning. Förfrågan anses vara i linje med detta ställningstagande och i linje med kommunens mål om att växa med ansvar.

### Gällande detaljplaner

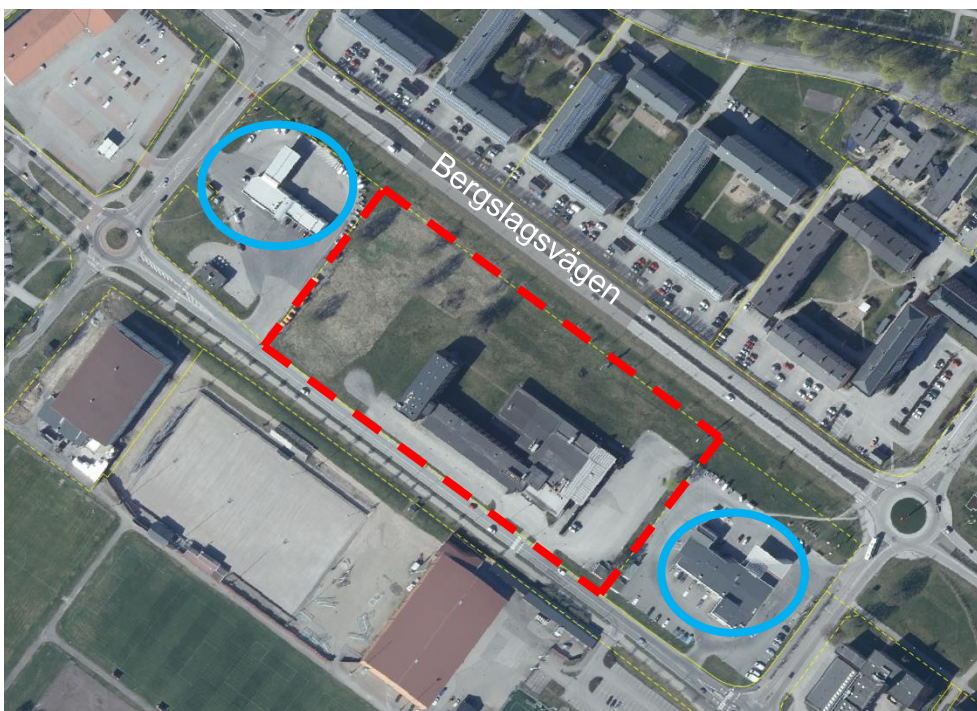
För aktuellt område finns gällande detaljplan, PL 131 Kristinelunds sportfält. Området för planbeskedsansökan är planlagt som *motelländamål* i två våningar.

## Stadsbild

En 12 våningar hög byggnad skulle utgöra en positiv förändring i Köpings stadssiluett. Förvaltningen bedömer att stadsmiljön runt om är mottaglig för en hög byggnad och att det vore ett positivt inslag. I planarbetet studeras hur våningsantalet och utformningen påverkar skuggning och stadsbild. Beroende på vad som bedöms vara lämpligt på platsen kan därför byggrätten, som en ny detaljplan medger, komma att utformas något annorlunda än vad sökande önskar. En byggnad på 12 våningar skulle bli ett landmärke för tätorten. Viktigt blir då att Köping stadsbild tillförs något positivt och planen kan behöva innehålla utformningsbestämmelser.

## Riskhänsyn

Vid detaljplaneläggning kommer särskild hänsyn behöva tas till farligt gods. Detta eftersom det tänkta planområdet ligger intill Bergslagsvägen, vilket är en primär transportled för farligt gods. Det finns även två drivmedelsstationer på var sin sida av fastigheten. Platsen där den nya byggnaden är placerad i planbeskedsansökan är cirka 75 meter från Bergslagsvägen och 100 respektive 160 meter från drivmedelsstationerna.



Karta över planområdet i röd streckad linje och drivmedelsstationerna i blå cirklar

Vid planering intill vägar där transporter av farligt gods sker hänvisar Länsstyrelsen i Västmanlands län till det policydokument som Länsstyrelsen i Stockholm har tagit fram: ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farlig gods”. Riktlinjen anger att intill primära transportleder för farligt gods ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter och att bortanför 75 meter från en

väg, där det transporteras farligt gods, kan det normalt sett vara lämpligt med bostäder.

Eftersom platsen som är utpekad i planbeskedet ligger ca 75 meter från Bergslagsvägen samt att det finns två närliggande drivmedelsstationer kan en riskutredning krävas. Befintlig byggnad ligger inom 75 meter från Bergslagsvägen, därav kan utformningsbestämmelser om skyddsåtgärder införas som aktualiseras i samband med att man avser vidta åtgärder på befintlig byggnad.

### Trafikbuller

Fastigheten ligger intill två vältrafikerade vägar, Bergslagsvägen och Hultgrensgatan. Här förekommer även stora mängder tung trafik vilket kan leda till höga bullernivåer. För att undersöka lämpligheten med en ny byggnad på fastigheten och var den kan placeras kommer en bullerutredning krävas till en eventuell detaljplan.

### Vattenskyddsområde

Nya vattenskyddsföreskrifter arbetas för tillfället fram inom Köpings kommun. Planområdet ligger inom den föreslagna sekundära skyddszonen. Försiktighet behöver vidtas för att säkerställa skydd för vattentäkten. Skyddsåtgärder kan komma att krävas i samband med nybyggnation, ombyggnation eller andra åtgärder.

### Förvaltningens ståndpunkt

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ge **positivt planbesked**. Avsikten med att ta fram en ny detaljplan är att möjliggöra uppförandet av ett högre flerbostadshus i direkt anslutning till befintlig hotellbyggnad. Fler lämpliga användningsområden bör också prövas så att planen innehåller ett mått av flexibilitet för framtiden.

Eftersom den här platsen ligger i en trafikmiljö med buller och säkerhetsrisker från farligt gods och drivmedelsstationer, är det osäkert om förskola kommer kunna prövas som lämplig markanvändning. Om sökande ändå önskar pröva frågan kommer utredningar med hjälp av konsult behöva göras för att pröva frågan.

### Riktlinjer för planarbetet

Under planarbetet behöver bland annat följande förutsättningar tas hänsyn till:

- Stadsbild
- Riskhänsyn
- Trafikbuller
- Vattenskyddsområde

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. Byggnadens placering, höjd och utformning prövas under planarbetet.

### **Handläggning och tidplan**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen kan handläggas med standardförfarande. Planarbetet kan påbörjas fjärde kvartalet 2021, förutsatt att planavtal kring kostnader för planupprättandet bekräftas av beställaren.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett antagande kan ske andra kvartalet 2023. Tidplanen sätts utifrån beslutad prioriteringsordning för olika slags detaljplaner och utredningsbehovet i denna plan. Beroende på oförutsägbara händelser kan tidplanen för detaljplanens antagande komma att ändras.

### **Bilagor**

Begäran om planbesked, inkom 2021-06-11.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anita Iversen

Planchef

Leo Pedersen

Planhandläggare