



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Ekängen, Surahammar 10:165 Handelsträdgården samt del av Surahammar 9:666, Surahammars kommun

#### HANDLÄGGNING

##### Samråd

Detaljplaneförslaget har utarbetats i samarbete med plankonsult: Ramböll Sverige AB genom Henrik Hedberg, har varit utsänt för samråd till berörda sakägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m.fl. Detaljplanen har varit på samråd under perioden 2018-05-16 till 2018-06-13.

Efter samrådet har plankartan ändrats så att hela den ursprungliga detaljplanen ingår. Ändringen avser dock fortsatt bara de nio centralt placerade fastigheterna. Eftersom planområdet utökats till granskningen har även sakägarkretsen utökats. Med anledning av utökningen av planområdet, har även sakägarkretsen utökats. De nytillkommande sakägarna har fått samrådshandlingen på remiss under perioden 2018-09-28 till 2018-10-19. Inga yttranden inkom.

##### Länsstyrelsen

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Mot bakgrund av samrådsförslaget gör Länsstyrelsen bedömningen att:

Riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken

Länsstyrelsen bedömer att ändringen av detaljplanen inte kommer att innebära någon påverkan på riksintresseområdet Strömsholms kanal. I planområdet finns idag modern villabebyggelse som inte har någon koppling till de kulturhistoriska värden som kanalmiljön utgör.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken

Länsstyrelsen anser att det saknas ett ställningstagande kring miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska göra ett förtydligande om hur miljökvalitetsnormen för vatten kan komma att påverkas av planens genomförande, vilken vattenförekomst den avser och att miljökvalitetsnormen inte får försämrats.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljö

I planbeskrivningen nämner kommunen att det har funnits en handelsträdgård söder om planområdet. Handelsträdgården har tidigare verkat inom planområdet, vilket kan innebära risk för att bekämpningsmedel kan ha använts. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att säkerställa att marken uppnår riktvärdena för känslig markanvändning.



#### Övrigt

Länsstyrelsen vill understryka om tydlighetskravet som är gällande för ändring av detaljplaner. Endast en detaljplan är gällande för ett geografiskt område. Tilläggsplaner eller ändringsplaner gäller inte tillsammans med den ursprungliga planen. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med en tydlig plankarta innefattande planändringarna för hela planområdet. De avgränsade planändringarna inom S90D på en separat karta kan bidra till att det upplevs otydligt angående vad som är gällande inom hela området för detaljplanen S90D. Länsstyrelsen anser att detaljplaneförslaget skulle tydliggöras än mer om hela planområdet för S90D visualiseras i ändringsförslaget. Länsstyrelsen ser däremot positivt på att de tidigare tilläggsplanerna upphävs. Plankartan för detaljplanen saknar en bestämd lagstiftning som detaljplanen är reglerad enligt.

#### Nytt 6 kapitel Miljöbalken

Länsstyrelsen vill vidare uppmärksamma om att ett nytt 6 kapitel i miljöbalken om miljöbedömningar trädde i kraft den 1 januari 2018.

#### Kommentar:

*Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande angående ställningstagande kring miljö kvalitetsnormer för vatten.*

*Ändringen anser endast bostädernas utformning. Att platsen är lämplig för känslig markanvändning är prövat vid tidigare planläggning.*

*Planhandlingarna kompletteras med en tydlig plankarta innefattande planändringarna för hela planområdet.*

*Planhandlingarna kompletteras med tidsangivelse när planarbetet påbörjades, bestämd lagstiftning som detaljplanen är reglerad enligt, samt hur nya lydelse av 6 kap MB påverkar planförslaget.*

#### Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

All tänkt fastighetsbildning har redan skett inom detaljplanen enligt planbeskrivningen. Det kan förstås ändå bli aktuellt med någon typ av rättighetsbildande.

Delar av planen som kan förbättras

Plankartan:

Bestämmelsen om minsta tomtstorlek borde ändras till minsta fastighetsstorlek då en fastighet kan innehålla flera tomter. Är tveksam till att bestämmelsen om största antalet tomter fortfarande får användas. Detta ske nog enligt de nya reglerna regleras genom endera fastighetsindelningsbestämmelser eller minsta/största fastighetsstorlek.

Kommentar:

*Bestämmelsen om fastighetsindelning kvarstår, trots äldre lydelse, eftersom ingen ändring önskas här. Bestämmelsen omfattas inte av ändringen.*

#### Trafikverket

Trafikverket Region öst har inget att erinra över att kommunen ändrar i detaljplan.

Kommentar:

*Noterat.*



### **Mälardalens Brand- och Räddningsförbund**

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund har inget att erinra.

Kommentar:

*Noterat.*

### **Miljökontoret**

I samrådshandlingen uppges att ”värdena för Surahammars tätort med omgivande bebyggelse ligger generellt klart under kraven i miljökvalitetsnorm”. Miljökontoret anser att dessa värden ska redovisas i tabell, där även tidpunkter för mätning ska framgå.

Kommentar:

*Mätning av luftkvaliteten har inte utförts. Länsstyrelsen har inte påpekat att risk finns att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas. Miljökvalitetsnormer för luft riskerar normalt att överskridas i direkt närhet till högt trafikerade gator i tät stadsmiljö eller nära en källa för luftföreningar. Sådan har inte identifierats.*

### **Barn- och bildningsnämnden**

Barn- och bildningsnämnden har inget att erinra.

Kommentar:

*Noterat.*

### **VafabMiljö**

VafabMiljö har inget att erinra.

Kommentar:

*Noterat.*

### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av remisshandlingarna för rubricerat ärende och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

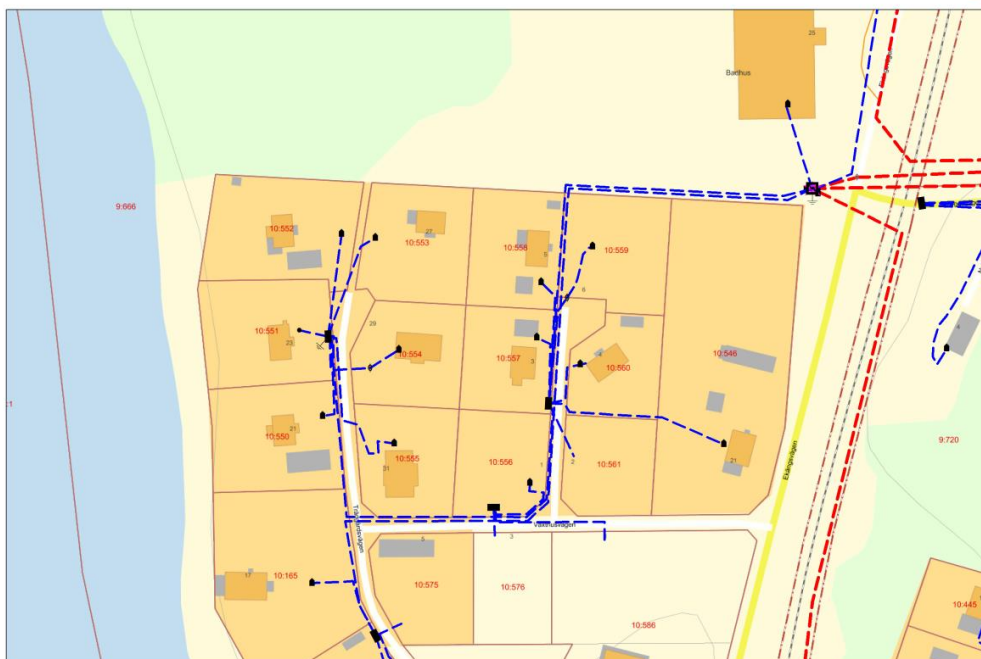
Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.



Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

#### Övrigt

- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.
- Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.



Kommentar:

*Noterat.*

#### **Skanova**

Skanova har inget att erinra.

Kommentar:

*Noterat.*



## Sakägare inom planområdet

### Janne och Ida Vineld, Växthusvägen 3

Gällande detaljplan löper till 2020-04-21 och som huvudregel får inte detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Vi motsätter oss ändringar, dels för att återstoden av tiden fram till genomförandetiden går ut är kort och dels att vi inte ser någon avgörande anledning som skulle föranleda till att ändringar görs i förtid.

Däremot ser vi att mycket tid och resurser (pengar) frikostigt spenderas för att driva igenom denna åtgärd i förtid.

Generellt är ändringarna orimliga då samtliga fastigheter, utom en, redan är bebyggda. Kommunen (byggnadsnämnden och byggnadsinspektörer) har godkänt ett antal avsteg från gällande detaljplan, bl a byggareor och taktäckning. Ändringarna som nu föreslås gör att dessa avsteg nu helt plötsligt blir detaljplaneenliga. Uppenbart är att kommunen nu vill ”sudda” ut sina egna fel så att de blir rätt.

I förslaget framgår att ändringens syfte är att bestämmelserna ska efterlikna bestämmelserna för omkringliggande bebyggelse. På flera punkter stämmer inte detta, exempelvis

- Byggnadsarean i procent av fastighetsarean kommer med nya förslaget till ändring bli större än omkringliggande fastigheter, vars fastighetsarea dessutom är större och därmed borde kunna bebyggas mer än de som är aktuella för en detaljplaneändring.
- Taktäckningen föreslås ändras till att godkänna svarta takpannor. Jämför med de i dag gällande lerteglet som har ett helt annat estetiskt uttryck och som dessutom har belastat tidigare fastigheter med den dubbla kostnaden.
- Att tillåta komplementbyggnader en meter från annan fastighetsgräns stämmer inte heller med omkringliggande fastighetsbestämmelser. Tomterna är stora som de är, varför tillåta i detaljplan att bygga direkt ”inpå” knuten. Dessutom är detta en fråga om säkerhet när det gäller brandspridning (högaktuellt ämne för övrigt).

Alla exempel ovan samt övriga förslag på ändringar är helt orimliga just med tanke på att endast en fastighet är obebyggd.

Området som diskuteras omfattas av riksintressen för kulturmiljövården enligt 3 kap Miljöbalken (Kolbäcksån, Strömsholms kanal, Herrgården och Bruket). Vi förutsätter att gällande detaljplaner/bestämmelser var noga genomtänkta med avseende på ovanstående, och att då gå in och ändra ex vis areor, placeringar, takmaterial gör att man frångår dessa riksintressen.

De fastighetsägare som köpt tomt och byggt hus på området köpte ju hela ”konceptet”. Syftet med detaljplanen var ju att framstå som ett öppet och enhetligt område. Röda lertegeltak alt svart bandtäckt plåt, ”gamla byggmaterial”, stora öppna ytor var det som skulle locka nybyggarna. Bebyggelsen ska vara gles och detta har man i det nya förslaget definitivt inte tagit hänsyn till när det kommer till placering och areor.

Med ovanstående sagt, motsätter vi oss föreslagna detaljplaneändringar i sin helhet.



Kommentar:

*Kommunen önskar se över detaljplanens bestämmelser även om flertalet av fastigheterna redan är bebyggda och bedömer föreslagen ändring som rimlig. Ingen justering föreslås till följd av yttrandet.*

### Jonas Wikström

Jag har som ägare till Surahammar 10:586 följande önskemål:

När ni ändå gör om detaljplanen i området så vill jag att ni även inkluderar S96D i den nya detaljplanen. Det finns även i denna plan 3 obebyggda tomter, samt att jag själv har en i nuläget outnyttjad bygggrätt på min fastighet. S90D bör, eftersom samtliga tomter redan är bebyggda ha ett mindre intresse i en ny detaljplan, men för min egen del (vilket inkluderas i S96D) så vill jag definitivt få en utökad bygggrätt från 15 % av tomtyta till 20 % av tomtytan. Jag har hört att de övriga tre tomterna som berörs av S96D är sålda till någon annan och jag är tämligen säker på att den nya ägaren också skulle uppskatta en ökad möjlighet att bebygga sina tomter.

Kommentar:

*Givet uppdrag avser endast ändring inom en del av den ursprungliga detaljplanen. Plankartans omfattning har utökats efter samrådet i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Däremot ser kommunen inte behov av ändring av bygggrätten utöver det som föreslagits. Syftet är att ungefär lika stora hus kan byggas inom hela planområdet. Om bygggrätten skulle ökas till 20% inom de större västliga tomterna skulle dessa kunna bebyggas med betydligt större hus än den centrala delen.*

### Fortsatt handläggning

Planförslaget hanteras med standardförfarande och kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18§ med följande ändringar:

- *Från Plan- och byggkontoret har interna synpunkter kring vilka takmaterial som godkänns framkommit. På plankartan kompletteras bestämmelsen f<sub>4</sub> med att även röd takplåt får förekomma inom ändringsområdet.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande angående ställningstagande kring miljö kvalitetsnormer för vatten.*
- *Planhandlingarna kompletteras med en tydlig plankarta innefattande planändringarna för hela planområdet.*
- *Planhandlingarna kompletteras med tidsangivelse när planarbetet påbörjades, bestämd lagstiftning som detaljplanen är reglerad enligt, samt hur nya lydelse av 6 kap MB påverkar planförslaget.*
- *Grundkartan uppdateras.*



### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Med hänvisning till kommentarer i anslutning till respektive yttrande föreslås ovan redovisade justeringar av planförslaget. Kommunen föreslås besluta att genomföra granskning.

Medverkande

Granskningsutlåtande har upprättats av Kristofer Agdahl och Monika Stenberg, Planarkitekter, Ramböll Sverige AB med stöd från Henrik Hedberg, GIS-och plansamordnare, Surahammars kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN

2018-10-22

Henrik Hedberg

GIS-och plansamordnare