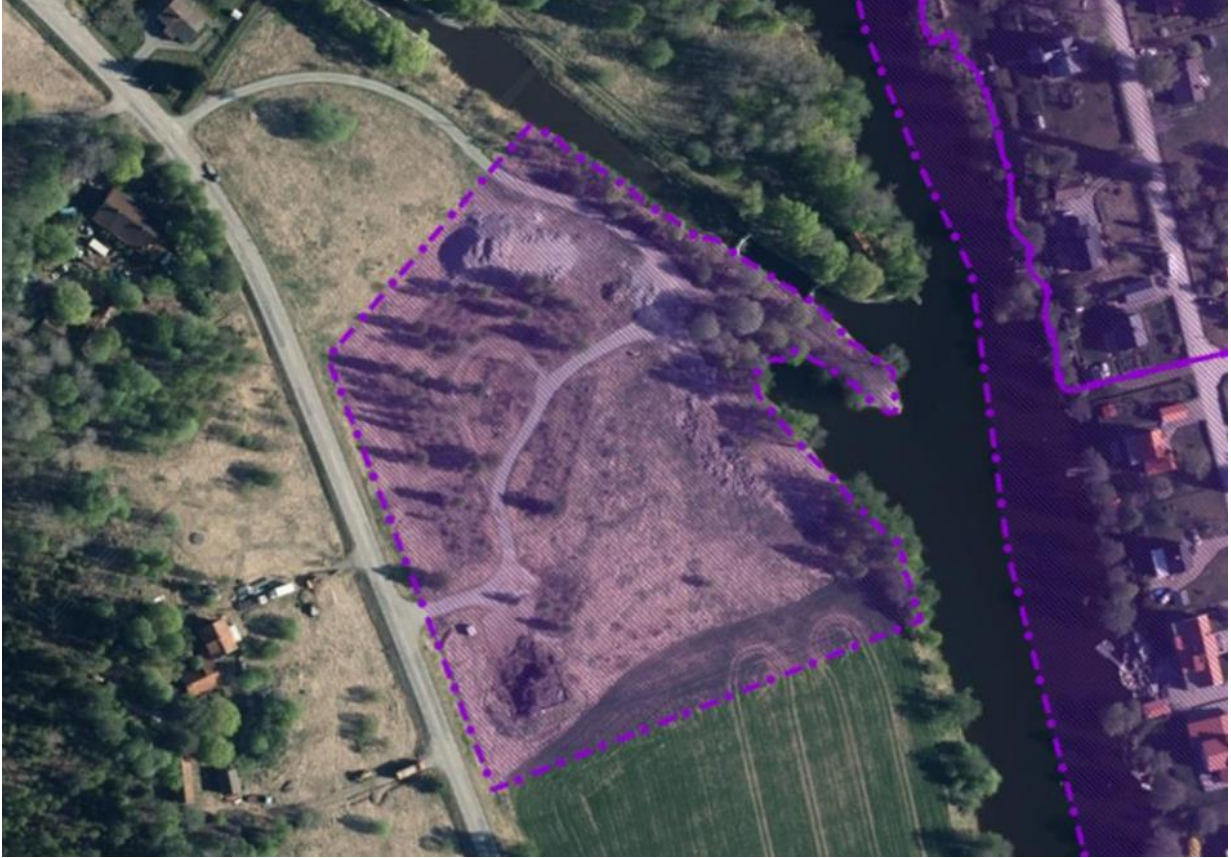




**SURAHAMMARS
KOMMUN**



ÄNDRING AV "DETALJPLAN FÖR NORRBY 2:5 I RAMNÄS" SURAHAMMARS KOMMUN, VÄSTMANLANDS LÄN.

Planbeskrivning

Antagandehandling

2023-09-08



Innehåll

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Gällande plankarta och planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Bakgrund och ärendeinformation

Ändringen av detaljplanen påbörjades 2022-02-07 genom beslut i Bygg- och miljönämnden § 10 och detaljplanen hanteras därmed med PBL 2010:900 i dess lydelse vid detta datum. I nämndens beslut beskrivs att planområdet var oanvänt och att planens bestämmelser behöver aktualiseras för att stämma med dagens behov. Med detta som motiv inleddes ändringsplaneprocessen.

Planuppdraget innebär ändring av detaljplanen för att möjliggöra byggnation av bostäder, med målet att möjliggöra byggnation av enbostadshus och radhus.

Gällande detaljplans syfte

Planens syfte är att klargöra lämplig avgränsning och utformning av området för bostäder. Planen ska utgöra underlag för avstyckning av området från Norrby 2:5.

Ändringens syfte

Ändringens huvudsakliga syfte är att underlätta för exploatering och därmed förändra bestämmelserna inom planen. Syftet i den ursprungliga planens om att avgränsa och utforma bostadsmark består, men kraven på utformningen av den tillkommande byggelsen föreslås göras mer flexibel. Kvartersmarkens utbredning ändras ej.

I samband med ändringen av egenskapsbestämmelserna upprättas en ny plankarta med samma användningsgränser och användningsbestämmelser som gällande detaljplan för ökad tydlighet.

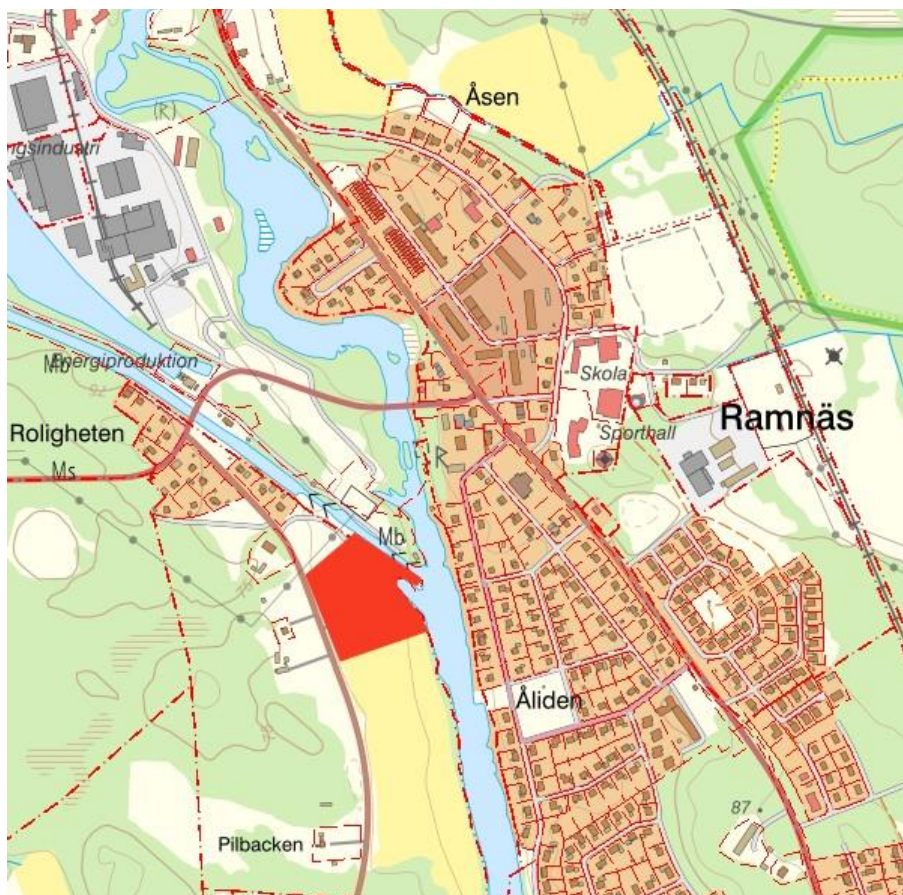
Planprocessen



Figur 1 Planprocessen, med aktuellt skede markerat.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900). Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan, inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Planområdets lokalisering och omfattning



Figur 2 Planområdets läge i Ramnäs tätort

Ändringsområdets yta är ca 2,2 hektar och omfattar del av fastigheten Norrby 2:5. Detaljplanen för området vann laga kraft 2001-07-31.

Markäggarförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Surahammars kommun.

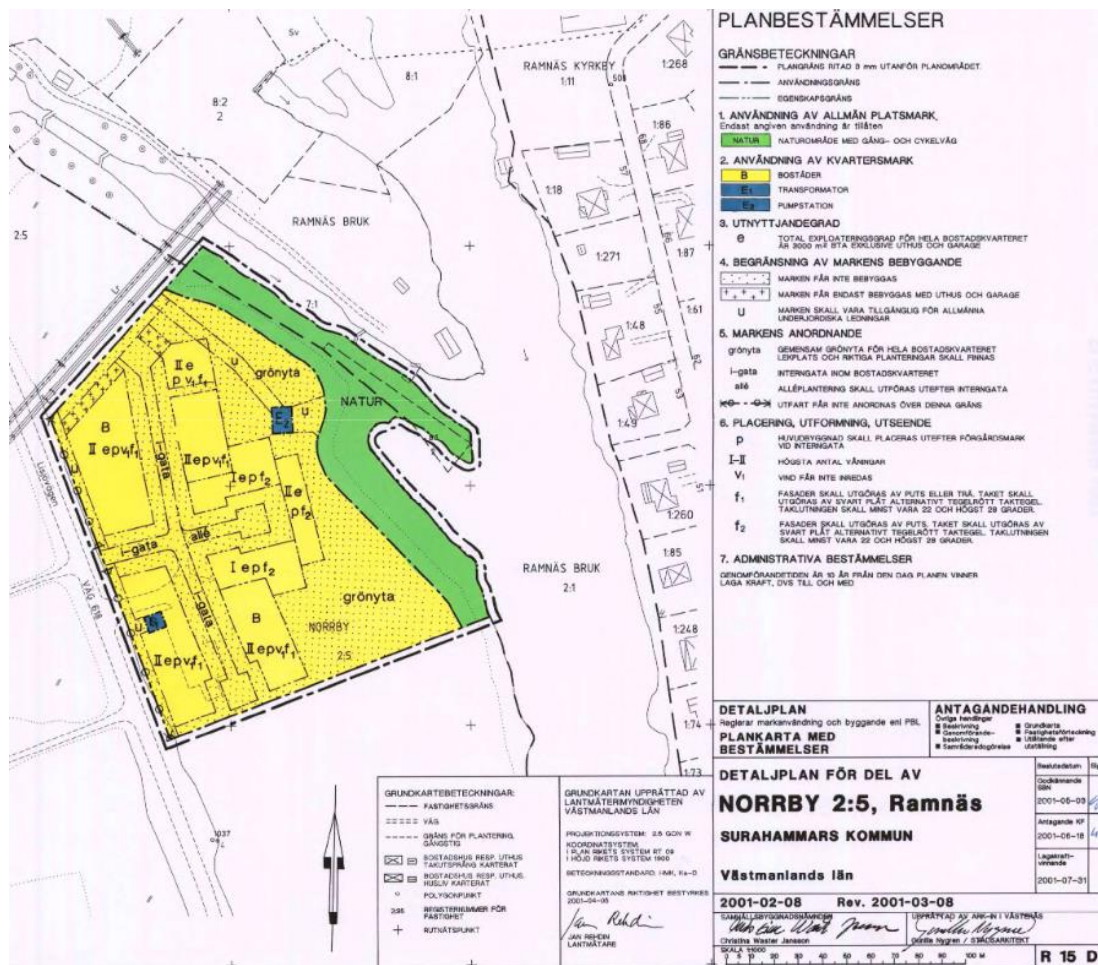
Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

Surahammars gällande översiktsplan antogs 2021-10-25. Denna planändring bedöms vara förenlig med översiktsplanen, där området är utpekad som blandad tätortsbebyggelse med bostäder.

Detaljplan

Planområdet omfattas av *Detaljplan för Norrby 2:5 Ramnäs* (R15, laga kraft 2001-07-31).



Figur 3 Gällande detaljplan

Strandskydd

Generellt råder strandskydd enligt miljöbalken längs Kolbäcksån med 100 meter. Strandskydd är upphävt inom kvartersmark, enligt Länsstyrelsens beslut dnr 231-3360-01. Kvartersmarkens utbredning förändras inte, varför upphävandet kvarstår.

Undersökning

I enlighet med bestämmelserna i 6 kap miljöbalken (MB) ska kommunen undersöka om en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bedömt att denna ändring inte medför betydande miljöpåverkan.

Skälet är att denna planändring inte innebär att fler bostäder kan uppföras utan endast avser storleken på byggrätten samt byggnaders utseende. Därför bedöms planändringen inte tillföra störningar eller innebära att fler utsätts för befintliga störningar från omgivningen. Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljölagstiftningen eller att miljökvalitetsnormer inte följs.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövården enligt 3 kap MB (Kolbäcksån, Strömsholms kanal, Herrgården och Bruket). Kommunen bedömer att ändringen av detaljplanen inte kommer att innebära någon påverkan på riksintresseområdet Strömsholms kanal.

Miljökvalitetsnormer

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och (PM2,5) samt ozon enligt kapitel 5 Miljöbalken. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids. Värdena för Ramnäs tätort med omgivande bebyggelse ligger generellt klart under kraven i miljökvalitetsnorm. Planområdet ligger inom en del av Ramnäs tätort där offentlig service finns att tillgå. Området ligger i anslutning till den statliga vägen 618/Norrbyvägen. Planförslagets bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad.

Miljökvalitetsnormer för vatten finns enligt kapitel 5 MB. Planområdet avrinner österut mot Kolbäcksån som mynnar i Mälaren. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Kolbäcksån. Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) har Kolbäcksån mellan Gnien och Stora Nadden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2021 med undantag av kvicksilver och bromerad difenyleter.

Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten och vattenkvaliteten bedöms inte försämrats.

Topografi och vegetation

Kvartersmarken inom området är relativt flackt och markens nivåer varierar mellan +72 och +67 (RH2000).

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förhållanden finns översiktligt beskrivna i gällande detaljplans planbeskrivning. Där anges framför allt att området närmast Kolbäcksån är olämplig för bebyggelse och detta område kvarstår som naturmark i förslaget till ändrad detaljplan.

Grund- och ytvatten

Det ursprungliga planområdet avvattades mot Kolbäcksån genom två öppna diken.

Förorenad mark

Inom planområdet har ingen potentiellt förorenad mark identifierats sedan tidigare och detta stöds av senare undersökningar. I gällande plans planbeskrivning (R15D) anges ”Inom området finns inget som tyder på att det finns mark som är förorenad”. Sett ur ett lägre tidsperspektiv har området inte brukats så att misstankar om föroreningar bör finnas.

Fornlämningar

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebyggt, men har tidigare varit bebyggt med tillfälliga bostäder. Teknisk infrastruktur finns delvis kvar sedan dessa tidigare etableringar.

Gator och trafik

Området ansluter till statligt vägnät, medan det interna gatunätet föreslås fortsatt ligga på kvartersmark. Trafikverket har meddelat att nuvarande anslutning till statliga vägen 618/Norrbyvägen ska bevaras i befintligt läge, varför gällande detaljplans bestämmelse om utfartsförbud med därpå följande anvisning av anslutning upphävs. I planprocessen har Trafikverket vidare meddelat att tillstånd krävs från Trafikverket för ny eller ändrad anslutning mot den allmänna vägen enligt 39 § väglagen.

Länsväg 618 går förbi planområdet. Vägen är en typisk landsväg och är relativt lågt trafikerad. De stora transportstråken går på riksväg 66 och länsväg 233 i planområdets närhet. Förväntat trafikfall för vägen är under 150 ÅDT, vilket ger mycket små risker för bullerstörning och därmed bedöms trafikbullerförordningen klaras. Byggrätten som ligger närmast vägen har ett avstånd på 12 meters avstånd från vägen och med ett ÅDT under 150 är ekvivalent under 50 dBA. Detta utifrån en översiktlig bullerberäkning.



Teknisk försörjning

Området omfattas av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och är i övrigt försörjt vad gäller teknisk infrastruktur.

Motiv till detaljplanens regleringar

Ändringen av detaljplanen omfattar att ett nytt egenskapsområde läggs över detaljplanen. Inom detta egenskapsområde föreslås förändringar som innebär att vissa bestämmelser utgår, några behålls förändrade och några tillkommer.

Detaljplaneändringen avser att hantera de byggnationer som kräver lov, utöver dessa bestämmelser finns också plan- och bygglagens möjligheter till bygglovsbefriade åtgärder.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (naturmark) och ansvarar för drift och underhåll av naturmarken.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från det att planändringen får laga kraft.

Vid planändring gäller den nya genomförandetiden endast för de planbestämmelser som planändringen avser.

Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser

Natur - Naturområde med gång- och cykelväg

Bestämmelse och utbredning av allmän platsmark kvarstår oförändrad.

B - Bostäder

E1 - Transformatorstation

E2 - Pumpstation

Bestämmelser och utbredning av kvartersmark kvarstår, förutom E-området för transformatorstation som får möjlighet till viss utvidgning i enlighet med önskemål från nätägaren.

Utnyttjandegrad

Befintlig bestämmelse: e

Total exploateringsgrad för hela bostadskvarteret 3000 kvm bruttoarea.

Bestämmelsen föreslås ersättas.

Föreslagen ny bestämmelse: e₁ Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Kvartersmarken för bostäder inom planområdet omfattar 1,7 hektar. Ny exploateringsgrad föreslås bli 25 % byggnadsarea, vilket skulle innebära en något utökad exploateringsgrad. Denna bestämmelse knyts till det nya egenskapsområdet som redovisas på plankartan för ändringen av detaljplan.

Begränsningar av markens bebyggande

Marken får ej bebyggas: prickmark

Prickmarkens utbredning blir i ändringsförslaget ändrad. Prickmarken kvarstår utmed kvartersmarkens gränser mot omgivande plangräns med en zon om 4 meter. I övrigt utgår bestämmelsen om att marken ej får bebyggas. Detta motiveras med att placeringen av tillkommande bebyggelse kan tillåtas ske mer flexibelt, än i gällande plan.

Marken får endast bebyggas med uthus och garage: korsmark

Bestämmelsen föreslås utgå.

u-område/Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Bestämmelsen kvarstår och utvecklas. Dels ges fortsatt planstöd till befintligt utpekad markreservat för ledningar, dels tillförs nytt område för markreservat. Tillskottet i markreservat motiveras med att möjlighet ska finnas att i framtiden att förlänga ledningarna från den tekniska anläggningen/pumpstationen söderut. Därmed placeras ett markreservat här och inom detta område kvarstår också prickmarken.

Markens anordnade

Grönyta: Gemensam grönyta för hela bostadskvarteret, lekplats och riktiga planteringar ska finnas

Bestämmelsen föreslås utgå och val av utformning av kvartersmarken får avgöras i exploateringskedet.

I-gata: Interngata inom bostadskvarteret

Kvartersmarken kan disponeras på olika sätt. Därmed anses lägesbestämd interngata på kvartersmark göra att flexibiliteten förloras. Dispositionen av kvartersmarken föreslås avgöras i exploateringskedet och vid behov kan en sådan anläggning läggas som gemensamhetsanläggning.

Allé: Alléplanering skall utföras utefter interngata

Bestämmelsen föreslås utgå och val av utformning av kvartersmarken får avgöras i exploateringsskedet.

↔ : Utfart får inte anordnas över denna gräns

Bestämmelsen föreslås tas bort. I den gällande detaljplanen föreslogs att utfarten skulle flyttas. Detta har Trafikverket har i yttrande över ändringsförslaget motsatt sig. De anser att nuvarande anslutning ska bevaras. Utgångspunkten för fortsatt eventuell utveckling är alltså att den är kvar i befintligt läge och att eventuell utveckling av anslutningen sker i dialog med väghållaren Trafikverket.

Placering, utformning och utseende

p: Huvudbyggnad ska placeras utefter förgårdsmark vid interngata

Bestämmelsen föreslås utgå.

I-II: Högsta antal våningar

Bestämmelsen föreslås förändras så att den byggrätten för bostäder generellt blir två våningar.

v1: vind får inte inredas

Bestämmelsen föreslås utgå och våningsbestämmelsen bli vägledande för området.

f₁ : fasader ska utgöras av puts eller trä, taket skall utgöras av svart plåt alternativt tegelrött taktegel och taklutningen skall vara minst 22 och högst 28 grader

Bestämmelserna föreslås kvarstå oförändrade till formulering, men knyts till det nya egenskapsområdet.

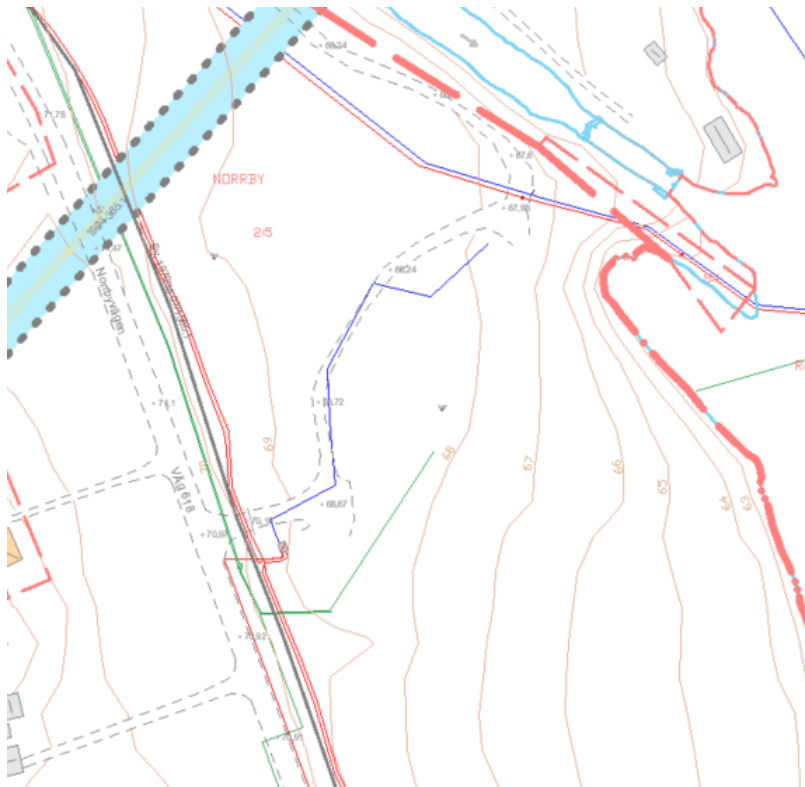
f₂ : fasader ska utgöras av puts, taket skall utgöras av svart plåt alternativt tegelrött taktegel och taklutningen skall vara minst 22 och högst 28 grader

Bestämmelsen föreslås utgå och i stället föreslås bestämmelsen f₁, som innebär möjlighet till träfasad, gälla hela egenskapsområdet.

Fastighetsbildning, fastighetsreglering

Fastighetsbildning kan genomföras i enlighet med gällande detaljplan. Kommunen är initialt fastighetsägare och avser att sälja området till exploatör för byggnation. Inom ramen för en sådan försäljning behöver kvartersmarken fastighetsbildas utifrån då aktuella önskemål om disponering av kvartersmarken samt ansvarsfördelning av internt vägnät/tillkommande interna grönytor.

ORGANISATORISKA FRÅGOR



Figur 5 Utdrag ur kartmaterial för berörda ledningsdragningar

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planändringen medför inte behov av tekniska åtgärder i allmän infrastruktur, annat än att ledningar och anslutningar återaktiveras.

Ledningar

Planområdet påverkas av ett avtalsservitut om kraftledning, Sv 1907IM-07/1585.1. Denna ledning går utmed väg 618 och ligger inom befintlig detaljplans markreservat för ledningar. Området upplåtes till förmån för Vattenfalls Regionnät.

Direkt norr om planområdet finns idag en ledningsrätt för kraftledning.

Aktbeteckningen är 1904.365.1 . Vattenfall Eldistribution har i samrådet om ändring av detaljplan framfört synpunkt på lämpligt avstånd mellan ledning och tillkommande byggnad för stadigvarande vistelse. Detta avstånd behöver uppgå till 20 meter från närmaste anläggningsdel. Vattenfall meddelar dock att den aktuella luftledningen står inför att raderas och att detta arbete kommer att ske i närtid. Behovet av hänsynsavstånd till befintlig ledningsrätt är därmed under avveckling. Kommunen förutsätter att Vattenfall ansöker om upphävande ledningsrätten akt 1904-365 när behovet av ledningsdragningen försvinner. De restriktioner som gällande ledningsrätt innebär, ska tillgodoses tills förändring av ledningsrätten genomförs. Eventuella lovärenden kommer, enligt rådande regelverk, att remitteras Vattenfall så att aktuella restriktioner efterlevs.

Utöver detta finns fler ledningar i planområdets närhet, dessa påverkar dock inte själva plankartan.

För planområdets tekniska infrastruktur finns stöd till tekniska anläggningar/ledningar inom planområdet. Möjligheterna till ledningsdragning redovisas som markreservat i plankartan.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av Surahammars kommun. Planavgift, enligt gällande taxa, kommer att tas ut vid bygglov.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) och planeras ställas ut för samråd vår 2023, granskning sommar 2023 och antas höst 2023.

Genomförandetid

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 10 år, som löpte ut 2011-07-31. Då genomförandetiden har gått ut sätts en ny genomförandetid för denna planändring. Den nya genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE

Fredrik Cederblom

Kommunchef

Surahammars kommun

Surahammar 2023-09-07

Malin Iwarsson och Ulrika Åberg

Planarkitekter

Structor Miljöteknik AB