



## Ändring av "Detaljplan för del av EKÄNGEN Surahammar 10:165 (Handelsträdgården) samt del av 9:666" Surahammars kommun, Västmanlands län.

### PLANBESKRIVNING

---

#### INNEHÅLL

Följande handlingar utgör förslaget:

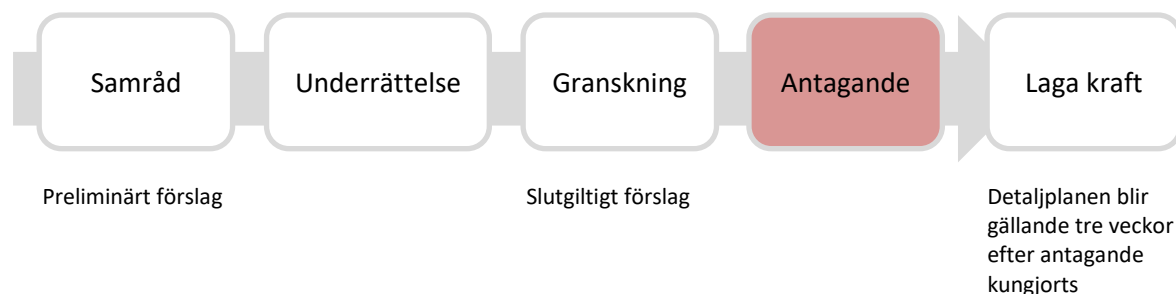
- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Skuggstudie
- Granskningsutlåtande

#### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringens syfte är att justera bestämmelserna inom fastigheterna i planområdets centrala del, så att denna del av planområdet ges utvecklade möjligheter att bebygga berörda tomter med större huvudbyggnader och lovpliktiga komplementbyggnader. Därmed ges större flexibilitet i utformningen av bebyggelsen inom det aktuella ändringskvarteret och området kommer därmed att få en något högre exploateringsgrad. Antal tomter eller 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



*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. Figur 1 illustrerar planprocessen och vilket skede planarbetet är i just nu.

### AKTUELLT PLANUPPDRAG

Ändringen av detaljplanen påbörjades 2018-02-12 genom beslut i Bygg- och Miljönämnden § 9 och detaljplanen hanteras därmed med PBL 2010:900 i dess lydelse vid detta datum.

Planprocessen kring denna ändring har genomförts i flera etapper. Samråd genomfördes våren 2018 och en första granskning genomfördes hösten 2018. Planen antogs i januari 2019. Vid det överklagade som sedan följde, upphävdes planen av Mark- och miljödomstolen. Domstolens motiv till beslut var att den ursprungliga detaljplanen, detaljplan S90D från 2005, fortfarande hade gällande genomförandetid. Genomförandetiden gick ut 2020-04-25 och då valde kommunen att fortsätta ändringsprocessen.

Eftersom avsikten med ändringen kvarstår, valde kommunen att fortsätta inom ramen för samma planuppdrag och en ytterligare granskning genomfördes hösten 2020 och kommunfullmäktige antog sedan planen i februari 2021. Även detta beslut överklagades och Mark- och miljödomstolen upphävde ändringen i juni 2021. Grunden för domstolens beslut var att formaliafel hade begåtts genom att granskningsutlåtandet inte tillgängliggjorts enligt rådande regelverk. Vidare ansåg domstolen att konsekvenserna av planändringen, för omgivande bebyggelse, inte bedöms vara tillräckligt väl beskrivna i planhandlingen.

Bygg- och miljönämnden i Surahammar beslutade i § 9 den 7 februari 2022 att ge kommunförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny granskningshandling för det aktuella planuppdraget. Nämnden valde alltså, i februari 2022, att fortfarande anse att planuppdrag och syfte från 2018 är aktuellt och att de brister som framkommit i Mark- och miljödomstolens senaste beslut ska justeras innan planen på nytt ställs ut för granskning.



Planområdet markerat med gul streckad linje, ändringen avser området markerat med röd streckad linje. Gatunamnen står i svart.

### AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA I MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser användas för det ändamål som bedöms mest lämpligt. Planområdet ingår i Surahammars tätortsbebyggelse.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap 3 och 4 Miljöbalken.

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 Surahammars tätort med omgivande bebyggelse ligger generellt klart under kraven i miljökvalitetsnorm. Planområdet ligger inom en del av Surahammars tätort där många offentliga servicefunktioner (som skolor, församlingshem och vårdcentral) finns att tillgå. Områdets gator är måttligt trafikerade. Planförslagets bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad.

Miljökvalitetsnormer för vatten finns enligt kapitel 5 Miljöbalken. Planområdet avrinner västerut mot Kolbäcksån som mynnar i Mälaren. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Kolbäcksån. Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) har Kolbäcksån god ekologisk status och god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2027 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.

### PLANDATA

#### **Läge och omfattning**

Ändringsområdets yta är ca 14 400 kvm och omfattar fastigheterna Surahammar 10:553–10:561 samt gårdsgatan Växthusvägen, som utgör del av Surahammar 9:666 i Surahammars tätort. Ändringsområdet begränsas av Trädgårdsvägen i väst och söder. I öster angränsar fastigheten Surahammar 10:546 och i norr ligger badhuset Ekängsbadet.

Planändringen omfattar den s.k. etapp 2 i området. Etapp 1 utgör villorna väster om Trädgårdsvägen utmed Kolbäcksån. Etapp 3 är marken söder om Trädgårdsvägen vid tidigare handelsträdgård.

#### **Markägarförhållanden**

Bostadsfastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Gatumarken Surahammar 9:666, ägs av Surahammars kommun.



Utdrag ur fastighetskartan. Den del av planområdet där ändringar föreslås är markerat med blå streckad linje.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

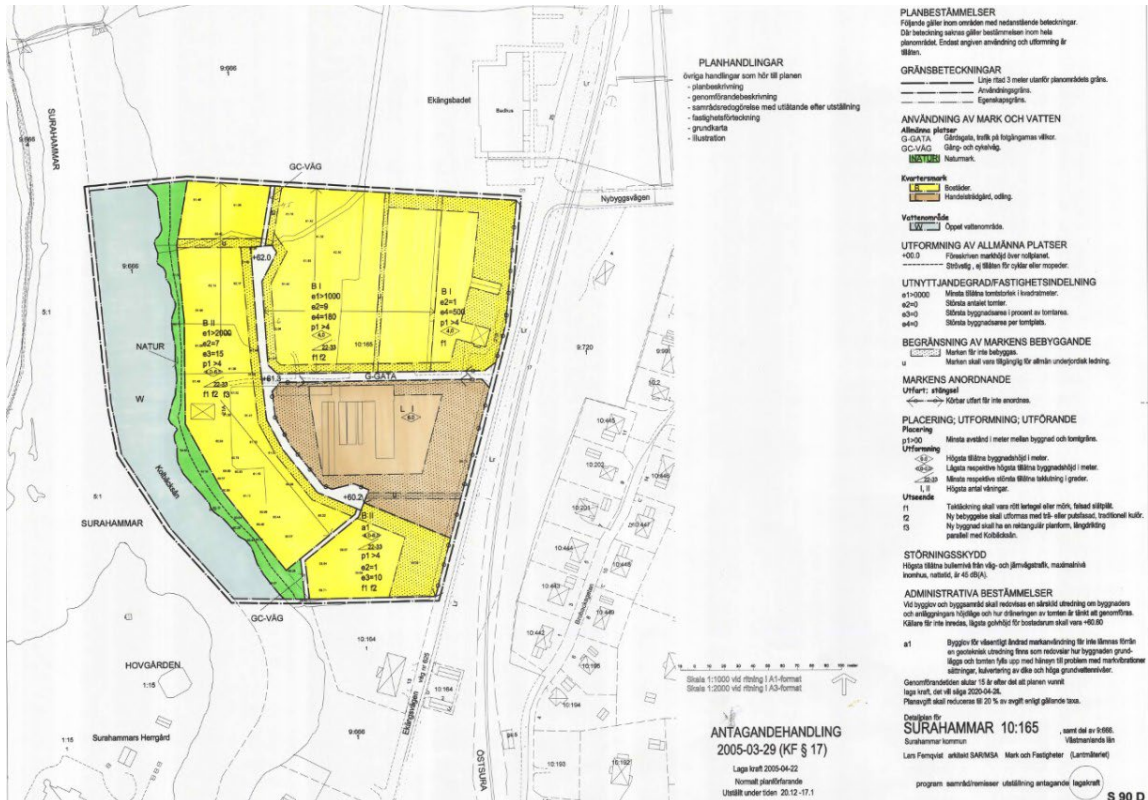
Planområdet omfattas av *Detaljplan för Surahammar 10:165, samt del av 9:666* (S90D, laga kraft 2005-04-22).

Inom det nu aktuella ändringsområdet medger gällande detaljplan att nio bostadsfastigheter kunde styckas av och bebyggas med villor. Ett tillägg (S93D) upprättades till detaljplanen för att möjliggöra att Växthusvägen kunde utgöra allmän plats, gårdsgata. Tillägget vann laga kraft 2006-01-10 och dess genomförandetid gick ut 2020-04-21.

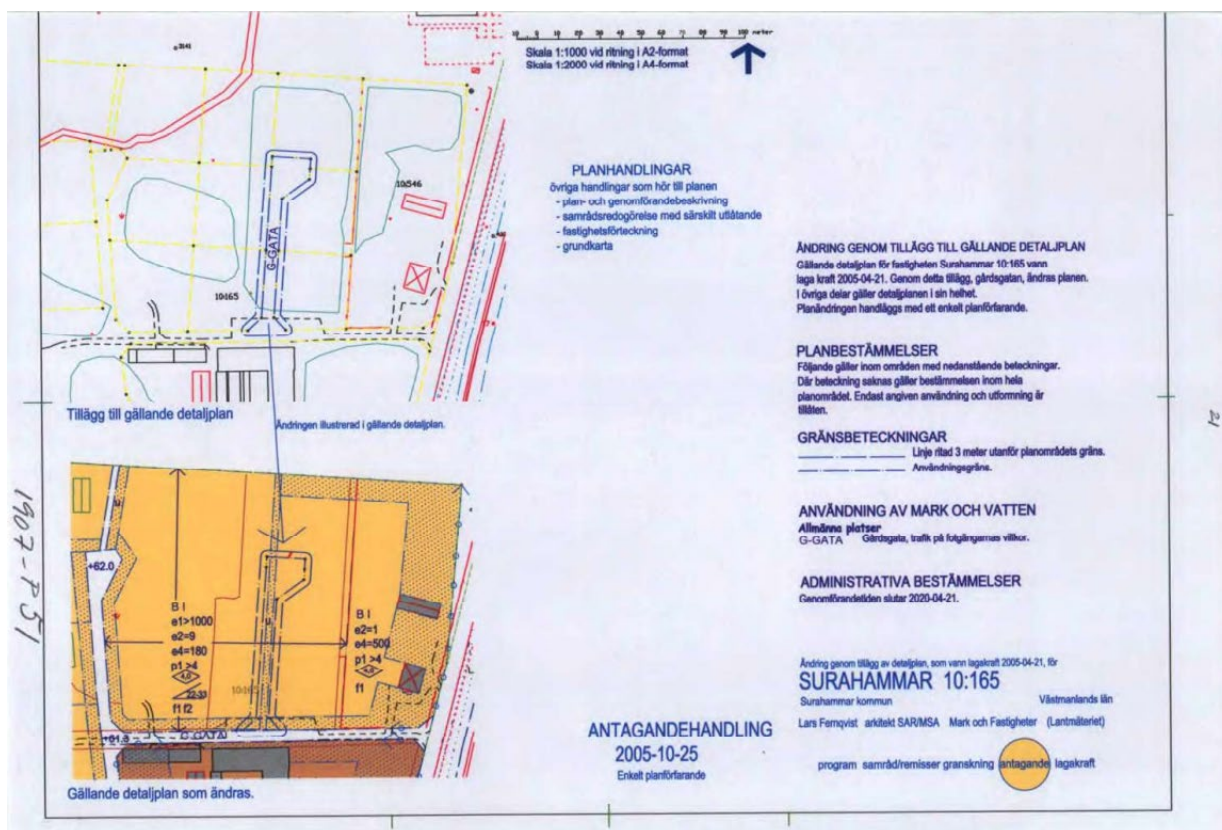
Marken söder om Trädgårdsvägens öst-västra länk samt en mindre markremsa norr därom omfattas av detaljplan för del av Surahammar 10:165 (etapp 3), som vann laga kraft 2006-05-24 (S96D). Markremsan söder om Växthusvägen ingår i S96D och omfattas därmed inte längre av S90D eller tillägget S93D



Gränser för gällande detaljplaner i grönt samt plannummer. Det planområde ändringen avser är S90D och tillägget S93D, markerat med gul streckad linje. Ändringsområdet är markerat med röd streckad linje.



Plankarta för gällande detaljplan S90D



Plankarta för ändring av gällande detaljplan S93D. Syftet är att göra Växthusvägen till kommunal gata.

## Strandskydd

Generellt råder strandskydd enligt miljöbalken längs Kolbäcksån med 100 meter. Enligt planbeskrivningen till gällande detaljplan S90D har Länsstyrelsen 1999-06-04 beslutat att strandområden som ingår i detaljplan som vunnit laga kraft efter den 1 juli 1975 och före den 1 juli 1999 inte skall omfattas av strandskydd.

När detaljplan S90D upprättades gällde detaljplan som vann laga kraft 1992, varför strandskyddsfrågan inte behövt hanteras i tidigare eller nu aktuell planläggning.

## Undersökning

I enlighet med bestämmelserna i 6 kap miljöbalken 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 miljö kvalitetsnormer inte följs.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövården enligt 3 kap miljöbalken (MB) (Kolbäcksån, Strömsholms kanal, Herrgården och Bruket). Kommunen 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.

### FÖRUTSÄTTNINGAR

#### **Topografi och vegetation**

Ändringsområdet är relativt flackt och markens nivåer varierar mellan +61,5 och +62,5 (RH2000).

En del av planområdet ingår i landskapsobjekt norr om Surahammar, Su:d i Länsstyrelsens naturvårdsplan 2015. Enligt gällande detaljplan har inte någon unik biotop eller förekomst av skyddsvärd flora eller fauna noterats. Då planområdet idag består av bebyggda villatomter bedöms inga naturvärden finnas inom planområdet.

#### **Geotekniska förhållanden**

För området finns en översiktlig grundundersökning daterad 1991-03-06 samt en komplettering från 1991-11-14. I huvuddelen av det ursprungliga planområdet består marken av 1–2 meter fast lera på morän. Grundläggning av byggnader förutsattes kunna ske utan några förstärkningsåtgärder. Inom planområdet fanns områden med lösare och djupare lera. I planen föreslogs att dränering inom hela området måste ägnas stor uppmärksamhet eftersom grundvattennivån ligger endast mellan 0,5 till 1,0 meter under markens nivå. Den kompletterande utredningen visade att grundläggning inom huvuddelen av området kunde utföras med platta på mark.

#### **Grund- och ytvatten**

Det ursprungliga planområdet avvattnades mot Kolbäcksån genom två öppna diken. Båda diken föreslogs kulverteras genom planområdet, där marken var avsedd för bostadsändamål, och därmed bevaras för avvattning av mark norr och öster om det ursprungliga planområdet. Det norra kulvertläget redovisas som prickmark med rätt till servitut eller ledningsrätt för allmänna ledningar i mark. Det norra diket berör det nu aktuella planområdet. Diket har kulverterats och ”u-område” kvarstår i enlighet med gällande detaljplan. Ledningssystem för dagvatten har anlagts.

#### **Förorenad mark**

Inom planområdet har ingen potentiellt förorenad mark identifierats. I planområdets planbeskrivning (S90D) 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**

Ändringsområdet består av nio villatomter samt gårdsgatan Växthusvägen. Alla tomter är bebyggda med enbostadshus eller fristående villor.

#### **Gator och trafik**

Området omfattas av kommunala gator inklusive den gårdsgata som Växthusvägen utgör efter planreglering 2006. Trädgårdsvägen och Växthusvägen reglerades som gårdsgata vid tidigare planläggning. Gårdsgata innebär att hastigheten får vara högst 30 km/h och att fotgängare och cyklister prioriteras. Växthusvägen ingår i sin helhet i denna detaljplan. Ingen förändring mot gällande detaljplan föreslås.

Då Surahammars kommun övergått från höjdsystemet RH00 till RH2000 justeras föreskriven markhöjd över nollplanet för gatan. Detta ses inte som en ändring av detaljplanen utan är en följd av övergången till nytt höjdsystem.

### **Teknisk försörjning**

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

Gällande detaljplan innehåller bestämmelse om markhöjd, detta för att tydliggöra vilken markhöjd som är lämplig i och med närheten till Kolbäckån. Därför villkoras bygglov inom planområdet med fördjupad geoteknisk kunskap och krav på redovisning av byggnadernas höjdläge. Den nu aktuella planändringen avser inte påverka dessa bestämmelser, annat än att de säkerställs inom till det höjdsystemet RH2000: "Vid bygglov och byggsamråd skall redovisas en särskild utredning om byggnaders och anläggningars höjdläge och hur dräneringen av tomten är tänkt att genomföras. Källare får inte inredas, lägsta golvhöjd för bostadsrum skall vara +61.20 (RH2000)".

### **FÖRESLAGNA ÄNDRINGAR**

De ändringar som föreslås berör hur stor byggnadsyta som får bebyggas inom varje tomt samt deras utseende. Ändringarna utförs för att göra områdets planreglering mer flexibel. Planändringen avser endast de fastigheter som ligger inom det s.k. ändringsområdet.

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

#### ***Utformning***

Byggnadsarea, d.v.s. den yta som byggnaderna sammantaget får uppta på marken inom varje tomt, ändras från 180 kvm/tomt till 20% av fastighetsarean. Det innebär att tomterna inom planområdet får bebyggas med 255-365 kvm byggnadsarea. Det kan jämföras med angränsande byggnation i etapp 1 och 3 där motsvarande area är ca 300-340 kvm.

Bedömningen är att området har relativt stora tomter och att byggnadsareor av den omfattning som föreslagits, kan rymmas inom området.

#### **Våningsantal, byggnadshöjd**

Våningsantalet ändras så att huvudbyggnaderna får uppföras i två våningar. Idag finns bostäder med två våningar, eller en våning samt inredd vind som upplevs som två våningar, inom planområdet. Omkringliggande etapper får byggas i två våningar. Byggnadshöjden för byggnader ändras från högst 4,0 meter. I ändringen föreslås huvudbyggnaders byggnadshöjd maximalt få uppgå till 6,5 meter. Vidare föreslås att lovpliktiga komplementbyggnader får ha en maximal byggnadshöjd om 5 meter.

#### **Taklutning**

Taklutningen är i gällande detaljplan 22 till 33 grader. Hus med valmade tak bedömdes inte förenliga med bebyggelsen i området. Något pulpettak och brutet sadeltak förekommer även om den övervägande taktypen är sadeltak med ca 30 graders lutning. Bestämmelsen om taklutning ändras marginellt till högsta taklutning 35 grader istället för 33 grader då något befintligt bostadshus har sådant brantare tak.



### Utseende

I gällande detaljplan var närheten till riksintresset enligt Miljöbalken längs Kolbäckån, Strömsholms kanal, Herrgården och Bruket utgångspunkten för utformning av området. Det gör att stor omsorg ägnades byggnadsform, material och kulör. Hus skulle enligt planbeskrivningen vara av traditionell svensk typ och kulörer skall ha dämpad, lugn karaktär. Vid färgsättning av byggnad skulle samråd ske med stadsarkitekten.

### Fasadmaterial

Planbestämmelserna reglerar i gällande detaljplan fasadbeklädnaden till trä eller puts med traditionell kulör. Denna bestämmelse föreslås kvarstå oförändrad.

### Taktäckning

Planbestämmelserna reglerar i gällande detaljplan att taktäckning skulle vara rött lertegel eller falsad mörk slätplåt. Bestämmelsen tas bort då området är bebyggt med en variation av takfärg samt material.

### Placering

Enligt gällande bestämmelser ska byggnad placeras minst fyra meter från tomtgräns. I några fall har bygglov givits för byggnation närmare gräns än fyra meter

I planförslaget föreslås dock bestämmelsen ändras så att lovpliktiga komplementbyggnader såsom garage och förråd får placeras minst två meter från annan fastighetsgräns.

Vid bygglovgivning, där byggnader hamnar närmare än 8 meter från varandra, tillkommer krav i Boverkets Byggregler vad gäller brandspridning. Dessa regler tillämpas oavsett placeringsbestämmelser i detaljplanen och återfinns i BBR 5:611.

## STÖRNINGAR OCH KONSEKVENSER

Då denna ändring inte innebär att fler bostäder kan uppföras utan endast avser storleken på byggrätten samt byggnaders utseende bedöms ändringen inte tillföra störningar eller innebära att fler utsätts för befintliga störningar från omgivningen.

Den förändrade byggrätten gör att området kan bli något mer tätbebyggt och med något högre bebyggelse än hur tidigare detaljplanebestämmelser reglerat området. Konsekvenserna av detta, vad gäller skuggning redovisas i bifogad skuggstudie. Generellt gäller att detaljplanen ska medge högre och större byggnadsvolymer, för att möta intresse och behov inom planområdet. En mer flexibel plan ger större möjligheter till utveckling inom området, vilket grundar i syftet med planändringen.

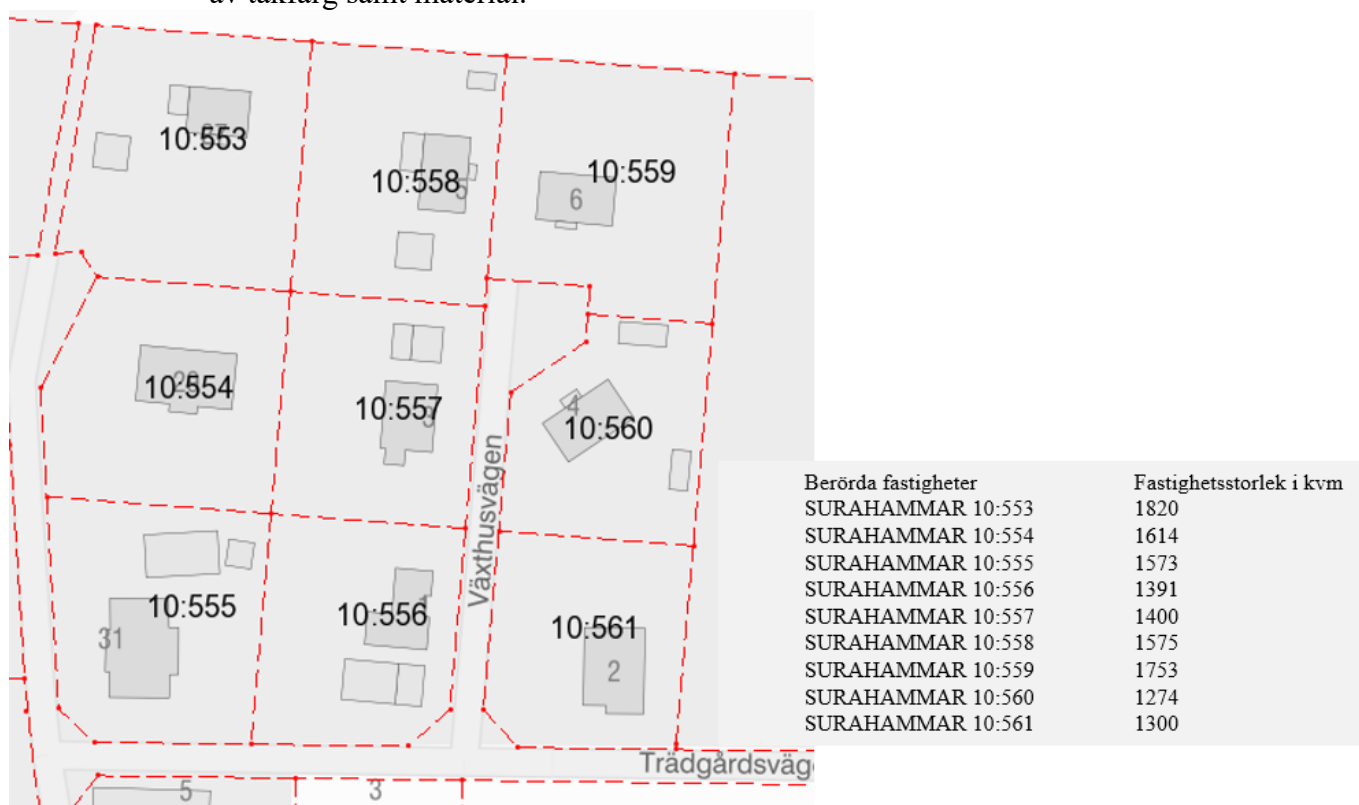
Avståndet till befintlig järnväg är ca 70 meter. I gällande detaljplan angavs en zon, som inte får bebyggas, närmast järnvägen. Denna zon berör inte området som avses i denna ändring.

Vid lokalisering och utformning av byggnader ska, enligt gällande detaljplan, hänsyn tas till eventuella störningar från tågbuller. Vid bygglovsprövning skall redovisas hur man kan uppnå önskade riktvärden för inom- respektive utomhusbuller. Uteplatser bör lokaliseras åt väster. Bestämmelse om störningsskydd finns i gällande detaljplan och förs över oförändrad i denna planändring.

KONSEKVENSER FÖR ENSKILDA FASTIGHETER

Sammanfattning förändrad byggrätt:

- Tvåvåningshus tillåts, där bestämmelsen tidigare var en våning.
- 20 procent av tomtytan får byggas på, gentemot tidigare högst 180 kvadratmeter byggyta i dag oavsett tomtstorlek. Byggrättens storlek kommer alltså att variera beroende på fastighetsstorlek.
- Lovpliktiga komplementbyggnader får placeras 2 meter innan fastighetsgräns än mot gata, gentemot tidigare bestämmelse om 4 meter.
- Byggnadshöjden blir max 6,5 meter för huvudbyggnad och 5 meter för lovpliktig komplementbyggnad. Tidigare bestämmelse innebar 4 meters byggnadshöjd.
- Taklutningen blir flexibel 22–35 grader, tidigare bestämmelse 22–33 grader.
- Bestämmelsen om taktäckning tas bort då området är bebyggt med en variation av takfärg samt material.



Figur 6. Berörda fastigheter inklusive deras areal.

Fastighet	Förändring genom planförslaget
Surahammar 10:553	Förändrad byggrätt
Surahammar 10:554	Förändrad byggrätt
Surahammar 10:555	Förändrad byggrätt
Surahammar 10:556	Förändrad byggrätt
Surahammar 10:557	Förändrad byggrätt
Surahammar 10:558	Förändrad byggrätt

Surahammar 10:559	Förändrad byggrätt
Surahammar 10:560	Utöver ovan nämnda förändrade byggrätter; Över fastigheten går ledningar som ansluter till 10:546. Dessa ges planstöd i form av markreservat/-u-område
Surahammar 10:561	Utöver ovan nämnda förändrade byggrätter; Över fastigheten går ledningar som ansluter till 10:546. Dessa ges planstöd i form av markreservat/-u-område
Surahammar 10:546	Får inte förändrad byggrätt, men däremot får fastighetens ledningar genom grannfastigheterna och vidare under Växthusvägen planstöd.
Övriga fastigheter inom planområde för S90	Ingen förändring jämfört med nuvarande planbestämmelser.

### Bygglövsbefriade åtgärder

Utöver detaljplanens regleringar som innebär möjlighet till byggnation inom kvartersmarken för bostäder, finns också plan- och bygglagens bygglövsbefriade åtgärder. I anslutning till en- eller tvåbostadshus, är det möjligt att uppföra attefallshus utan att bygglov behöver sökas. Kriterierna för attefallshus finns reglerade i plan- och byggförordningen PBF 2011:338 6 kap. 5-6§§ och detta måste vara uppfyllt för att en byggnad ska svara ett attefallshus:

- det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus på tomten
- ska vara en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus
- får vara högst 30,0 m<sup>2</sup>
- taknockshöjden får vara högst 4,0 meter
- ska vara fristående
- ska placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshus
- ska placeras minst 4,5 meter från gräns
- ska placeras minst 30,0 meter från järnväg
- inte uppförs vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla
- att det inte är utökad bygglovsplikt för attefallshus i den detaljplan som gäller för området
- om det är ett komplementbostadshus, inte placeras inom eller i anslutning till vissa områden som är av riksintresse för totalförsvaret

Dessa möjligheter till byggnation gäller inom det aktuella planområdet, utöver såväl gällande som föreslagen ändrad detaljplans bestämmelser.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### *Ändring av detaljplan*

Ändringen innebär att S90D ändras i de delar som ingår i ändringsavgränsningen. I det nu aktuella ändringsförslaget inarbetas tillägget S93D.

Akt 1907-P46 ska därmed avregistreras efter att den nu aktuella detaljplanen vunnit laga kraft. För de nio berörda fastigheterna samt del av kommunens stamfastighet ska istället den nu aktuella detaljplanen registreras som gällande.

Inom övriga delar av S90Ds planområde blir det inte någon förändring.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### **Servitut, ledningsrätt**

Två servitut finns idag inom planområdet, ett till fördel för Surahammars kommun och ett till fördel för Surahammars Kommunalteknik. Rättigheterna redovisas i planen för ledning i mark med u-områden. För det ena u-området har ledningsrätt bildats.

Över fastigheterna Surahammar 10:560 och 10:561 går det ett ledningstråk till fastigheten 10:546. Dessa ledningar har idag inte ledningsrätt, men ges stöd i form av markreservat.

#### **Fastighetsbildning, fastighetsreglering**

Fastighetsbildning har redan skett i enlighet med gällande detaljplan.

#### **Ekonomi**

Planarbetet bekostas av Surahammars kommun.

#### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) och planeras ställas ut för granskning vår 2022 och preliminärt antas sommar 2022.

#### **Genomförandetid**

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år, som löpte ut 2020-04-21. 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.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Något genomförande till följd av den nu aktuella planläggningen behövs dock inte eftersom den allmänna platsmarken inte förändras.

## ANTAGANDEHANDLING juni 2022

### MEDVERKANDE

Fredrik Cederblom  
Kommundirektör  
Surahammars kommun

Malin Iwarsson och Ulrika Åberg  
Planarkitekter  
Structor Miljöteknik AB

Surahammar  
2022-06-27