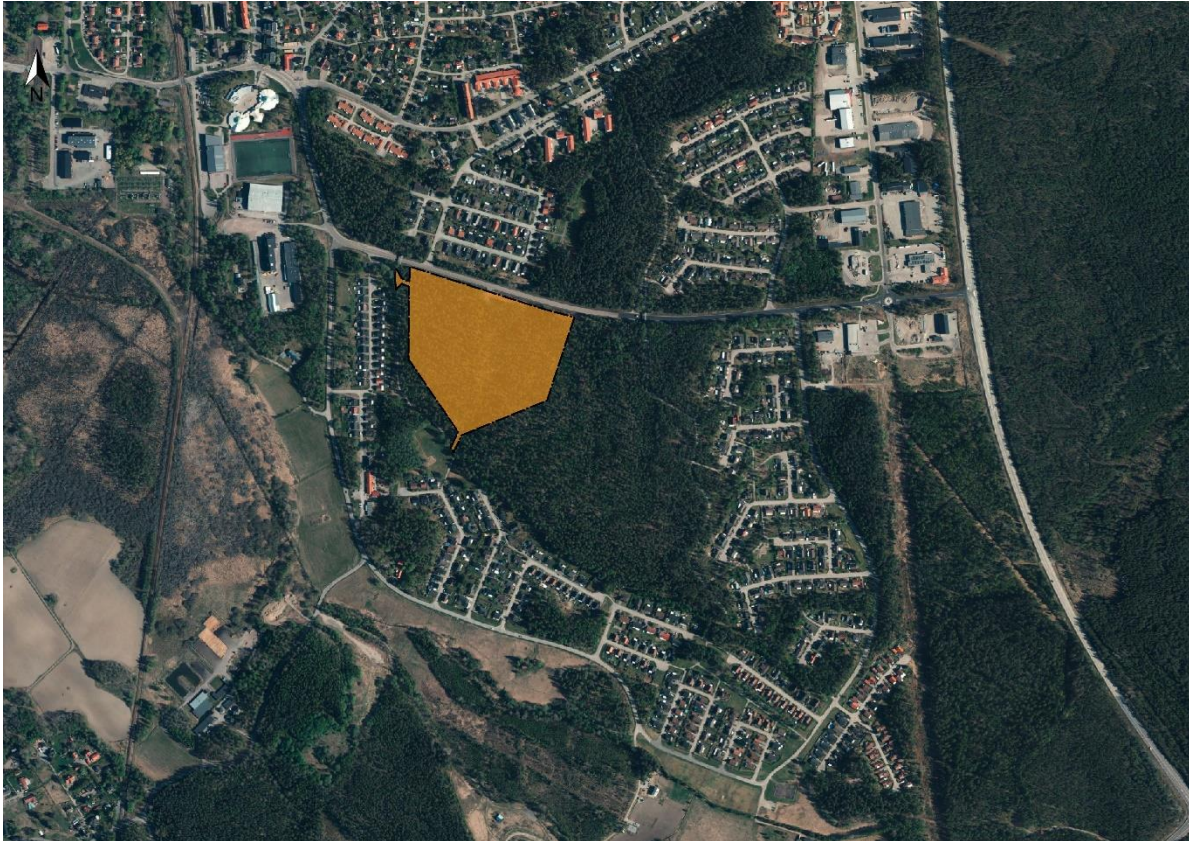


PLANBESKRIVNING



Ändring av detaljplan för del av Surahammars 9:722, Småhusområde Stavtorpet Surahammars kommun, Västmanlands län

Granskningshandling

Beslut i Bygg- och miljönämnden om granskning xxx 2024



Innehåll

Bakgrund och syfte.....	4
Gällande detaljplans syfte.....	4
Ändringens syfte och huvuddrag	4
Varför ändring av detaljplan valts.....	4
Planprocessen.....	5
Planförslagets innehåll	5
Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar och konsekvenser	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	7
Läge och omfattning	7
Markägarförhållanden.....	7
Riksintressen.....	7
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB	8
Förorenad mark.....	8
Strandskydd	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Natur och vegetation	10
Dagvatten.....	10
Fornlämningar	10
Fysisk miljö och service.....	10
Teknisk försörjning	10
Gator och trafik.....	11
Beskrivning av detaljplanen.....	11
Hela detaljplanen.....	11
Genomförandetid.....	11

Huvudmannaskap	12
Allmän plats.....	12
Kvartersmark.....	12
Motiv till detaljplanens reglering.....	12
Genomförandefrågor	15
Servitut, ledningsrätt.....	15
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15
Ekonomi	15
Tidplan	15
Konsekvenser för enskilda fastigheter	15
Medverkande	15



Bakgrund och syfte

Gällande detaljplan för området, *S71D Del av Surahammars 9:722, småhusområde Stavtorpet*, har blivit aktuell att förverkliga. Det kommunala genomförandet består av Gata, VA, Naturmark, Skydd samt Gång och cykelvägar. För fortsatt arbete har ett kunskapsunderlag om genomförande tagits fram, genom en förprojektering av väg- och VA-utformning. Detta underlag utgör en kalkyl för projektets kostnader och möjliga intäkter.

Under arbetet med förprojektering och analys av platsen har behov av mindre ändringar av planen identifierats.

Gällande detaljplans syfte

Området avses att bebyggas med två grupper småhus, totalt 59 hus. Fristående hus och parhus med lägenhetsstorleken 3-4 rum föreslås. Husen grupperas kring korta entrégator med möjlighet till ”rundkörning”.

Ändringens syfte och huvuddrag

Ändringens huvudsakliga syfte är att bredda möjligheterna till exploatering och därmed göra bestämmelserna inom planen mer flexibla. Avsikten är att möjliggöra större bostadstomter än i gällande plan och justera tidigare bestämmelser om utformning av lokalgator.

Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Den ursprungliga planen syftade till att möjliggöra bostäder, utifrån ett då aktuellt bostadsprojekt. Detta projekt med omfattning och utformning kom inte att förverkligas. När projektering av bostadsmarken nu är aktuell, utgör vissa av tidigare projektspecifika bestämmelser ett hinder. Detta för att de projektspecifika planbestämmelserna inte följer nutida standard eller önskemål. Grundstrukturen om två delområden för bostäder med tillhörande lokalgatunät består dock och därmed bedöms inte att en ny ersättande detaljplan behöver upprättas. Genom en planändring anpassas planen till befintliga och nya förhållanden och planen hålls därmed aktuell.

Planprocessen



Figur 1, Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL. 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.

Planbesked

Ändringen av detaljplanen påbörjades 2023-06-12 genom beslut i kommunstyrelsen om att inleda planarbete. Ändringen av detaljplanen hanteras därmed med PBL i dess lydelse vid detta datum.

Planförslagets innehåll

Följande handlingar utgör förslaget:

- Ändrad plankarta
- Denna planbeskrivning (ska läsas tillsammans med gällande planbeskrivning)
- Gällande planbeskrivning
- Illustrationsskiss av ändringsförslaget
- Bullerutredning, Brekke & Strand 2024-03-26

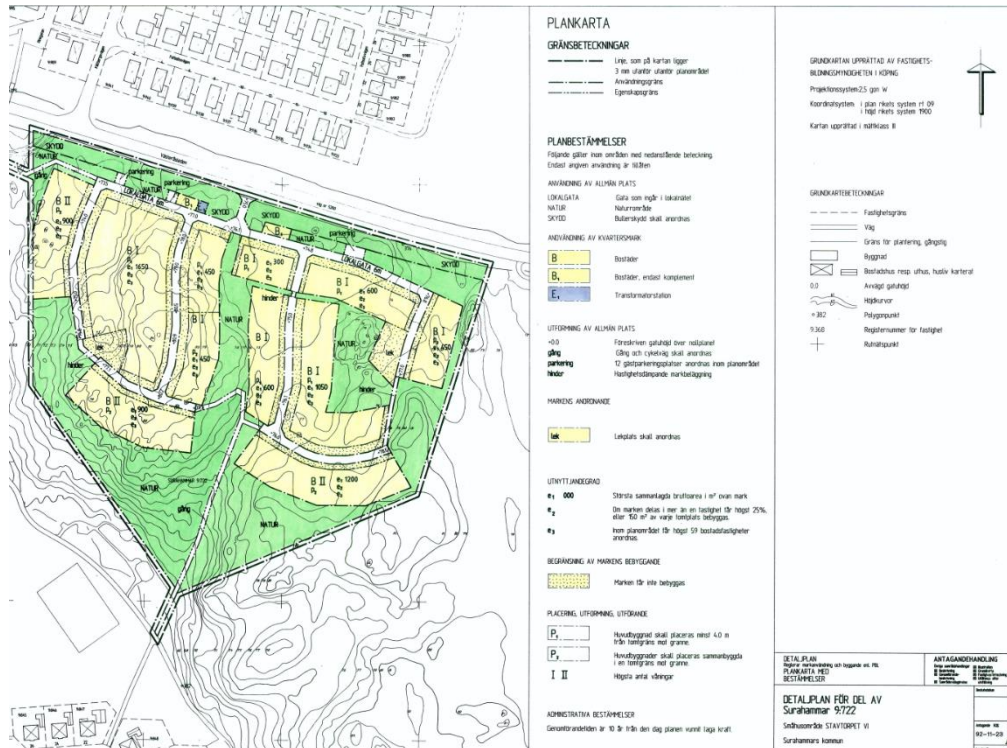
Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

Surahammar kommuns 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 del av Surahammars 9:722 Småhusområde Stavtorpet etapp 6* (S 71 D, laga kraft 1992-12-15).



Figur 2 Gällande plankarta

Den ursprungliga detaljplanen utformades efter ett projekt som var aktuellt under processen då detaljplanen togs fram. Utformning av byggrätter och ansvarsfördelning skapades i dialog med då aktuell planintressent. Dessa lösningar är nu inaktuella och kommunen avser att underlätta etablering av bostäder inom området utifrån nu aktuella önskemål och principer.

Avsikten att bebygga området med en blandning av bostadstyper består, men en viss justering föreslås. Nu aktuell planändring bedöms inte avvika från den ursprungliga planens syfte och struktur.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

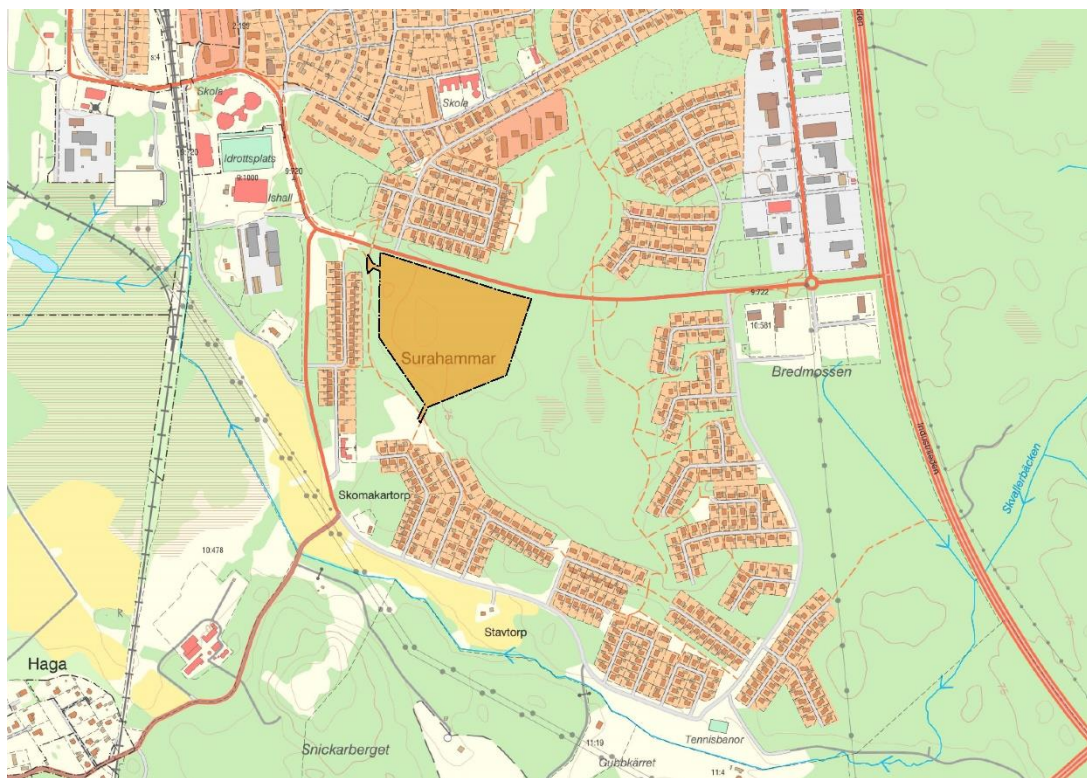
planändring inte innebär att fler bostäder kan uppföras utan endast avser storleken på byggrätten samt byggnaders utseende. Planändringen bedöms inte tillföra störningar eller innebära att fler utsätts för befintliga störningar från omgivningen. Ändringen bedöms inte heller påverka möjligheten att följa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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett beslut om att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan har enligt MB 6 kap 7 § fattats.

Läge och omfattning

Ändringsområdets yta är ca 7,5 hektar och omfattar del av fastigheten Surahammar 9:722. Detaljplanen för området vann laga kraft 1992-12-15.



Figur 3, Planområdets läge

Markägareförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Surahammars kommun.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresseområde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser användas för det ändamål som bedöms mest lämpligt. Av 3 kap. 4 § MB framgår att skogsbruket är av nationellt intresse och att skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar ett rationellt skogsbruk.

Planområdet ingår i Surahammars tätortsområde och har varit utpekad som lämpligt område för tätortsutveckling under lång tid. I så väl översiktsplan som i gällande detaljplan framgår att området är avsett för tätortsutveckling.

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

Förorenad mark

Inom planområdet har ingen potentiellt förorenad mark identifierats.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5) samt ozon enligt kapitel 5 MB. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Värdena för Surahammars tätort med omgivande bebyggelse ligger generellt klart under kraven i miljö kvalitetsnorm. Planområdet ligger i direkt anslutning till Surahammars tätort med offentlig och kommersiell service inom nära avstånd. Planförslagets bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad. Planändringen bedöms inte påverka möjligheterna att fortsatt uppfylla miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten finns i kapitel 5 MB. Planområdet avrinner söderut för att genom diken och öppna lösningar så småningom nå Kolbäcksån och Östersjön. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Kolbäcksån mellan Östersjön och Gnien.



Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) har Kolbäcksån mellan Gnien och Östersjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten 2033 är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver och bromerad difenyleter. Bakgrunden till den måttliga ekologiska statusen är framför allt morfologisk påverkan av dammar och vattenkraft.

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

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Planen bedöms inte medföra, eller påverkas av, omgivningsbuller över gällande riktvärden.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet ligger inte i anslutning till verksamhet som kan antas påverka planen genom omgivningsbuller. Däremot finns Västeråsleden i direkt anslutning till planområdet. Sedan samrådsskedet har kommunen tagit fram en bullerutredning som visar att byggrätterna inom området inte påverkas negativt av trafikbuller.

Planändringen medger inte bebyggelse närmare Västeråsleden än i gällande detaljplan.

Risk för olyckor

Området föreslås inte rymma möjlighet till verksamheter och därmed förändras inte behovet av riskhänsyn från planområdet.

Västeråsleden är sekundär rekommenderad väg för transporter med farligt gods. Planändringen medger inte bebyggelse närmre Västeråsleden än i gällande detaljplan, vilket innebär att riskerna inte ökar genom nu aktuell planändring.

Risk för översvämning

Området ligger inte i anslutning till någon vattenförekomst som skulle kunna orsaka översvämning vid höga flöden.

Områdets topografi och utformning med en stor andel naturmark, möjliggör för hantering av skyfall på ett sätt som inte riskerar översvämma bostadsmarken.

Geotekniska förhållanden

Området är obebyggt. Terrängen är kuperad och skogsbevuxen, med inslag av berghällar och block. Delar av skogen besvaras för att ge karaktär åt området. Markens nivåer varierar mellan +67 och +81 (RH2000).

Områdets geotekniska förhållanden finns översiktligt beskrivna i gällande detaljplans planbeskrivning, tillsammans med det geotekniska projekteringsutlåtande som ingår i planhandlingen.

Hydrologiska förhållanden

Området är till stor del skog med inslag av block. Öster om planområdet finns skog med inslag av våtmark, men det aktuella planområdet rymmer inte sådana miljöer. Området rymmer inte heller grundvattenförekomst som skulle kunna påverkas av exploatering. Planområdet avvattnas med flödesvägar söderut samt genom diken utmed Västeråsleden.

Natur och vegetation

Planändringsområdet omfattar inga identifierade naturvärden. Området består främst av produktionsskog med vissa rekreativvärden. Planområdets utbredning förändras dock inte och god tillgång till rekreationsskog finns i närområdet.

Dagvatten

Planändringsområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I samband med fördjupad projektering av allmän platsmark inom området kommer anläggande av dagvattenstråk att säkerställas. Planområdet möjliggör för bostäder, vilket inte förväntas ge upphov till dagvatten med höga föroreningshalter.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Fysisk miljö och service

Planområdet är idag obebyggt. Offentlig och kommersiell service finns inom nära räckhåll. Inom en kilometer nås skola och dagligvaruhandel.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur för att ansluta området finns i dess direkta närhet och omfattas av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Planändringsområdet ingår i område som är försett med el och tele och bedöms kunna utvidgas i enlighet med gällande detaljplan. Vidare finns ytor avsatta för avfallshantering

inom området. Ändringen av planen medför inga förändringar eller konsekvenser för hanteringen av avfall i området.

Gator och trafik

Området ansluter till kommunalt vägnät; Västeråsleden. Utöver detta kommer nytt lokalt gatunät att byggas i samband med områdets etablering. Västeråsleden har kapacitet för tillkommande trafik och utformningen av anslutningen till nytt lokalt vägnät kommer att ske för att säkerställa krav på trafiksäkerhet.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Gällande detaljplan för området, S71D Del av Surahammar 9:722, småhusområde Stavtorpet, möjliggör bostäder med tillhörande trafikinfrastruktur och naturområden.

Planen ändras för att göra byggrätterna mer flexibla och för att underlätta genomförandet av allmän platsmark. Planändringarna består i huvudsak av att byggrätter för bostäder utökas något samt görs mer flexibla i sin reglering. Ändringen reglerar även att gatumarken breddas i de områden som tidigare reglerats som *binder*, för att i stället möjliggöra en enhetligt bredd, vilket förbättrar trafikflödena i området.

Regleringen gällande gatuhöjder tas bort för att ge möjlighet att i stället låta bäst lämpade höjder framkomma i projekteringskedet. Även regleringen lek tas bort eftersom det inte längre bedöms nödvändigt att reglera en sådan markanvändning genom detaljplanen.

Genomförandetid

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 10 år, som löpte ut 2002-12-15. 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. Ny genomförandetid gäller endast för de planbestämmelser som planändringen avser.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att 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 (lokalgata/gata, naturområde, skydd, gc-väg samt parkeringsplatser) och ansvarar för drift och underhåll av dessa delområden.

Allmän plats

Allmän plats i detaljplanen utgörs av lokalgata/gata, naturområde, skydd, gc-väg samt parkeringsplatser.

Kvartersmark

Kvartersmarken i detaljplanen regleras i huvudsak som bostadsmark, med tillhörande bostadskomplement samt område för transformatorstation.

Motiv till detaljplanens reglering

ALLMÄN PLATSMARK

Natur

Naturmark kvarstår oförändrad.

Lokalgata

Användningen lokalgata kvarstår och utvidgas något för att möjliggöra enhetlig gatubredd.

Skydd – bullerskydd ska anordnas

Utbredningen av Skydd kvarstår oförändrad. Däremot krävs inte bulleråtgärder och alltså föreslås preciseringen ”bullerskydd ska anordnas” tas bort. Användningen Skydd lämnas därmed mer generell och utgör även fortsatt övergången mellan trafikled och tillkommande bostäder.

På område för natur samt skydd kan gång- och cykelväg med koppling österut anläggas.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Föreskriven gatuhöjd över nollplanet

Bestämmelsen utgår. Lokalgatorna kommer att byggas inom de ytor som utgör allmän plats gata men utformningen kommer att ske efter projektering. Denna projektering utgår från nu aktuella modeller för byggande av vägar, lutning mm. Att införa nya bestämmelser om gatuhöjder i ändringsförslaget riskerar att skapa nya svårigheter till förverkligande. Därför bekräftas endast ytor i ändringsförslaget.

Gång

Bestämmelsen kvarstår.

Parkering – 12 gästparkeringsplatser anordnas inom planområdet

Bestämmelsen kvarstår.

Hinder – hastighetsdämpande markbeläggning

Bestämmelsen utgår, då trafiksäkerheten avses säkras på annat sätt.

KVARTERSMARK

B - Bostäder

Användningsbestämmelsen kvarstår, men utvidgas något ytmässigt.

B1 – Bostäder, endast komplement

Bestämmelsen kvarstår. Användningen kan tillämpas på komplement till bostäder så som gemensamma anläggningar för området.

E1 - Transformatorstation

Bestämmelsen kvarstår och utbredningen utökas något.

EGENSKAPSBESTÄMMELSE KVARTERSMARK

Markens anordnade

lek – Lekplats ska anordnas

Bestämmelsen utgår och val av utformning av kvartersmarken får avgöras i exploateringsskedet. Därmed utgår även begränsningen om att egenskapsområdet för lek är mark som inte får bebyggas.

Utnyttjandegrad

Gällande bestämmelser om nyttjandegrad utgår. Detta gäller:

e₁ 000 - Största sammanlagda bruttoarea i m² ovan mark

e₂ - Om marken delas i mer än en fastighet får högst 25% eller 150 m² av varje tomtplats bebyggas

e₃ - Inom planområdet får högst 59 bostadsfastigheter anordnas

Bestämmelser om utnyttjandegrad ersätts av:

e₁ - Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

Avsikten med bestämmelsen är att möjliggöra ett mer flexibelt nyttjande av bostadsmarken.

Begränsningar av markens bebyggande

Marken får ej bebyggas:

Prickmarkens utbredning blir i ändringsförslaget ändrad. Prickmarken kvarstår utmed kvartersmarkens gränser mot gatumarken med en zon om 4 meter. Detta gäller även för tillkommande kvartersmark. I övrigt utgår prickmarken. Detta motiveras med att placeringen av tillkommande bebyggelse kan tillåtas ske mer flexibelt än i gällande plan.

Placering, utformning och utseende

Gällande bestämmelse om placering utgår. Detta gäller:

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot granne

p₂ - Huvudbyggnader ska placeras sammanbyggda i en tomtgräns mot granne

Bestämmelserna utgår för att möjliggöra både friliggande och sammanbyggda bostadshus i området. Det bedöms inte krävas reglering av detta i detaljplanen. I skedet för bygglov och tekniskt samråd säkerställs att gällande brandkrav etc. uppfylls.

I-II - Högsta antal våningar

Bestämmelsen utgår.

Bestämmelser om högsta antal våningar ersätts av:

h₁ - Högsta nockhöjd är 10 meter

Syftet med förändringen är att möjliggöra olika hustyper, och att det inte bedöms finnas skäl att närmre reglera vilken höjdsättning som ska gälla i olika delar av planområdet.

Genomförandefrågor

Servitut, ledningsrätt

Längs med Västeråsleden finns ledningsrätt för Skanova/teleledning. Utöver detta finns fler ledningar i planområdets närhet, dessa påverkar dock inte planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll. Framtida enskilda fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom den egna fastigheten.

Kommunen är fastighetsägare och avser att sälja området till exploatör för byggnation. Inom ramen för en sådan försäljning behöver kvarteretsmarken fastighetsbildas utifrån då aktuella önskemål om disponering av kvarteretsmarken.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av Surahammars kommun. Framtida enskilda fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom den egna fastigheten.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL och planeras ställas ut för samråd vinter 2024, granskning vår 2024 och antas sommar 2024.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Avsikten med planändringen är att möjliggöra avstyckning från fastigheten Surahammar 9:722. De ändrade bestämmelserna ger andra möjligheter till byggnation än de nu gällande. Ingen närliggande fastighet bedöms påverkas av de föreslagna förändringarna.

Medverkande

Ulrika Palmblad
Bygg- och miljöchef
Surahammars kommun

Malin Iwarsson
Planarkitekt
Structor Miljöteknik AB

Surahammar
29 April 2024