



Detaljplan för Tandläkarvillan, Virsbo 2:320 Surahammars kommun, Västmanlands län

Ärendet

Detaljplanearbetet inleddes med att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att sälja fastigheten Virsbo 2:320, Tandläkarvillan i Virsbo, varvid behov av ändrad planreglering uppkom. Byggnaden som står på fastigheten är ursprungligen byggd som vaktmästarbostad till Virsboskolan, men dess senaste användning var som mottagning för folktandvården.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i juni att uppdra åt Bygg- och Miljönämnden att ta fram planförslag för att möjliggöra försäljning, där fastigheten föreslås regleras annat än skoländamål.

Samråd om detaljplanen har genomförts under perioden 21 oktober till 21 november 2022.

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Vattenfall och kommunens miljökontor har inkommit med synpunkter, yttrandena i sin helhet finns hos Surahammars kommun. Kommunstyrelsen, VafabMiljö, Räddningstjänsten och Socialnämnden har inkommit med yttrande och meddelar att de inte har något att erinra i ärendet.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet ligger inom det område som i Inventering av modernismens bebyggelse i Surahammars kommun, Västmanlands läns museum 2013, klassificerats som bebyggelse med karaktärsskapande värden. Den aktuella byggnaden framhålls i inventeringen som mer välbevarad än övrig bebyggelse i närområdet. Den har också i högre grad kvar den ursprungliga utformningen.

Länsstyrelsen ser positivt på varsamhetsbestämmelserna som framgår av plankartan och som innebär att vaktmästarbostadens tak- och fasadutformning ska bibehållas.

Planförslaget möjliggör en bygnadsarea som är något större än vad byggnaden är idag. Länsstyrelsen anser att tillbyggnader inom planområdet bör ske med hänsyn till den befintliga bebyggelsens arkitektoniska kvaliteter varför planen med fördel kan kompletteras med planbestämmelser som ytterligare reglerar detta.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver motivera upphävandet av strandskyddet mer i planbeskrivningen. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: det ska finnas särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Föroreningar i mark och byggnad

Enligt planbeskrivningen har den tidigare vaktmästarbostaden även använts som skolbyggnad och folktandvårdsmottagning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör klargöra om byggnaden har haft oljeeldning som uppvärmningskälla och om detta i så fall har orsakat oljeförorening i mark eller byggnad. Kommunen bör även undersöka om kvicksilverföroreningar, från amalgamanvändning, förekommer i byggnad eller avlopp. Vid behov bör avhjälpandeåtgärder genomföras, vilket i så fall bör regleras i en planbestämmelse.

Magnetfält

Kommunen skriver att en del av fastigheten Virsbo 2:321 föreslås få användning E - Teknisk anläggning. Detta då området rymmer anläggningar för teknisk infrastruktur. Länsstyrelsen anser att om detta avser en transformatorstation eller liknande bör kommunen säkerställa att man uppfyller Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd (SSMFS 2008:18) om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen tydligare bör redogöras för hur dagvattenhanteringen kommer att lösas. Kommunen bör ta ställning till om särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas för att dagvatten inte ska skada byggnaden.

Teknisk försörjning

Det saknas information om energiförsörjning i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör kompletteras med detta.

Länsstyrelsen anser även att kommunen bör komplettera planbeskrivningen med en text om renhållning och avfallshantering.

Kommunens kommentar:

Kulturmiljövård

Surahammars kommun anser att den omfattning av varsamhetsbestämmelserna som föreslagits, är tillräckligt reglerande. Utöver detta gäller plan- och bygglagens generella hänsynsregler, vilket bedöms tillräckligt i det här fallet.

Strandskydd

Frågan om strandskyddsupphävande förtydligas i planbeskrivningen.

Föreningar i mark och byggnad

Frågan om tidigare uppvärmningslösning är inte primärt en detaljplanefråga. Vad gäller byggnadens omställning från folktandvård, till annan användning så finns dokumentation kring att den frågan hanteras i dialog mellan fastighetsägare och tillsynsmyndigheten. Dessa frågor är inte av sådan karaktär att detaljplanreglering är motiverad. Dokumentationen byggnadens tidigare användning och hur avveckling av tidigare verksamhet skett, kommer att överlämnas till kommande fastighetsägare. Eventuellt kan detta bli en del av kommande lovgivningsprocess.

Magnetfält

Användningen av Virsbo 2:321 preciseras i granskningshandlingen. Se vidare svar till Vattenfall eldistribution nedan.

Dagvattenhantering

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp och bekräftar i övrigt befintliga förhållanden.

Teknisk försörjning

Fastigheten är belägen inom Virsbo tätort och redan ansluten till såväl tekniska försörjningssystem. Frågan om avfallshantering hanteras av Vafab, som inte heller framfört några synpunkter på planförslaget.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har framfört några synpunkter om redovisning och planreglering av utfartsservitut, utifrån samrådsförslagets fastighetsindelingsbestämmelse. Dessutom har Lantmäteriet framfört synpunkter på redovisningen av detaljplanens genomförandetid.

Kommentar:

Plankartan justeras så att bestämmelse om utfart utgår. Det servitut som finns, avses kvarstå i oförändrad form. Motivtext till varför kvartersmark teknisk anläggning omfattas av prickmark, kompletteras med att utfart för Virsbo 2:320 också är del till motivet.

Redovisningen av genomförandetid förtydligas ytterligare.

Miljöförvaltningen, Surahammars kommun

Miljöförvaltningen meddelar underlag till framtida fastighetsägare gällande de rör som sanerats inom byggnaden, efter att tandläkarverksamheten upphört.

Kommentar:

Informationen hanteras vidare i senare skede.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV kopplingsplats, vit kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel.

Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Kablarna som korsar fastigheten Visbo 2:230 är inte inmätta men en inmätning har beställts för att säkerställa deras placering. Inmätning har ännu inte färdigställt.

Det finns ett E-område utritat men det framgår inte vilken typ av teknisk anläggning. Vattenfall bidrar sedan med upplysning om hur deras anläggningar ska hanteras enligt rådande regelverk och rutiner.

Kommunens kommentar:

Vattenfalls befintliga ledningar får, utifrån kända lägen, planstöd genom markreservat för underjordiska ledningar. Inom det aktuella planområdet är inte det inte aktuellt med flytt av ledningar. Surahammars kommun välkomnar Vattenfalls arbete med att säkerställa geografiskt läge på de aktuella ledningarna. När de geografiska belägenheterna är kända, kan justering av plankartans markreservat bli aktuellt.

Föreslagen teknisk anläggning är för vatten- och avloppsändamål och inte energiförsörjning. Inom angränsande fastighet Virsbo 2:59, direkt norr om planområdet, finns sedan tidigare planstöd för en transformatorstation. Avståndet mellan denna transformatorstation och tillkommande byggrätt är drygt 7 meter och till befintlig byggnad 16 meter.



Fortsatt handläggning

Inkomna synpunkter föranleder inte omfattande ändringar i planförslaget. Samhällsbyggnadsenheten bedömer därmed att detaljplanen därmed kan bli föremål för granskning.

Medverkande

Samrådsredogörelsen har upprättats av Malin Iwarsson, planarkitekt Structor Miljöteknik AB i samarbete med Fredrik Cederblom, kommundirektör, Surahammars kommun.