



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för ”Del av EKÄNGEN Surahammar 10:165 (Handelsträdgården) samt del av 9:666”, Surahammars kommun

HANDLÄGGNING

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 gick 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.

Aktuellt planförslag sändes ut för granskning under perioden 2022-05-20 – 2022-06-03. Informationen skickades ut till berörda sakägare, myndigheter, kommunala förvaltningar och andra intressenter. Kungörelse om granskning publicerades i VLT 20 maj 2022.

Underrättelse om granskningsutlåtande avses publiceras på kommunens anslagstavla samt kommuniceras med sakägare vars synpunkter inte tillgodoses i juni 2022. Beslut om antagande av detaljplan avses ske av Kommunfullmäktige 29 augusti 2022.



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Remissinstanser

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.

Kommentar:

Noterat.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inte framfört några synpunkter.

Kommentar:

Noterat.

VafabMiljö

VafabMiljö har inga synpunkter gällande de ändringar som föreslås.

Kommentar:

Noterat

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare 1

Byggnadsarea. Detaljplaneändringens justering av byggnadsarean är oproportionerligt stor då arean går från idag 180 kvm upp till 365 kvm byggnadsarea. Detta motsvarar en ökning med över 100 %.



Den öppna, ljusa och fria planeringen går förlorad vilket väsentligt kommer att påverka områdets karaktär till ett mer kompakt och trångt uttryck. Detta strider även mot den ursprungliga detaljplanens syfte.

Vi anser att en justering är rimlig och med hänsyn till att fastigheterna redan är bebyggda i aktuellt område räcker 220 kvm byggnadsarea, som väl täcker behovet för ett modernt boende. **Byggnadshöjd.** Vi vill att den ursprungliga detaljplanens begränsningar skall behållas. Ändringar riskerar att väsentligt påverka den befintliga bebyggelsen och därmed den omkringliggande miljön.

Placering från tomtgräns. Vi vill att den gamla detaljplanens begränsningar om fyra meter från tomtgräns skall behållas. Varför ska man tillåta bygglovspliktiga byggnader närmare tomtgräns än fyra meter?

Övrigt. Att kommunen, som de själva beskriver, tidigare gjort fel är per definition ingen anledning att ändra detaljplanen. Dessa felaktigheter anser vi att de får hanteras från fall till fall beroende av frågeställningar från fastighetsägare.

Kommentar:

Avsikten med att ändra detaljplanen är att möjliggöra större omfattning av bostadsbebyggelsen inom området. Granskningshandlingens innehåller därför en beskrivning av hur dessa tillkommande byggrätter kan komma att påverka befintlig bebyggelse, dels genom fördjupad beskrivning och dels genom den skuggstudie som bilagts planhandlingarna. I planprocessen har också avvägningar mellan inkomna synpunkter och kommunens önskan om att möjliggöra större och mer flexibla byggrätter genomförts. Dessa avvägningar har, under den planprocess som genomförts, varit föremål för politisk förankring och beredning. Planuppdraget har inte reviderats till innehåll och inriktning, utan grundintentionen kvarstår att möjliggöra mer och större bebyggelse än tidigare.

Föreslagen exploateringsgrad är att största byggnadsarea får vara 20% av fastighetsarenan. Detta är något mer än vad tidigare planregleringar i området inneburit, men har en omfattning som bedöms som rimlig för ett bostadsområde med enbostadshus. Området kommer, även om fastigheterna skulle bli fullt utbyggda till exploateringsgrad, fortfarande att präglas av enbostadshus på relativt rymliga tomter. Den förändrade exploateringsgraden tillsammans med föreslagna ändringar i höjd och placering inom tomterna, är förankrade i planuppdraget. I planbeskrivningen med tillhörande skuggstudie presenteras de föreslagna ändringarna tillsammans med bedömning av konsekvenserna. Utifrån bifogad beskrivning av risk för skuggning, bedöms inte utökade byggrätter utgöra någon betydande olägenhet. Förutsättningar för dagsljusinsläpp och andra grundläggande förutsättningar för god boendemiljö i plan- och bygglagens mening, bedöms fortsatt föreligga.

Önskemålet är då att möjliggöra för större byggnation, högre komplementbyggnader samt placering av byggnader närmare tomtgräns än tidigare. På så vis ges området en uppdaterad inriktning, där omfattningen av den nya regleringen möter de förändringar som över tid accepterats genom bygglovgivning och som nu får stöd genom politiskt beslut om antagande av förändrade byggrätter i denna ändring av detaljplan.



Fortsatt handläggning

Inkomna synpunkter föranleder inte några ändringar i planförslaget. De synpunkter som inkommit från Sakägare 1 tillgodoses inte, annat än i det avseende att yttrandet besvarats i detta granskningsutlåtande.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsenheten föreslår att detaljplanen antas.

Medverkande

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

SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN

2022-07-27

Fredrik Cederblom

kommundirektör/tf. chef för Samhällsbyggnadsenheten

Underrättelse om granskningsutlåtande: Expedieras kommunens anslagstavla samt Sakägare 1