



Detaljplan för Tandläkarvilla, Virsbo 2:320 Surahammars kommun, Västmanlands län.

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

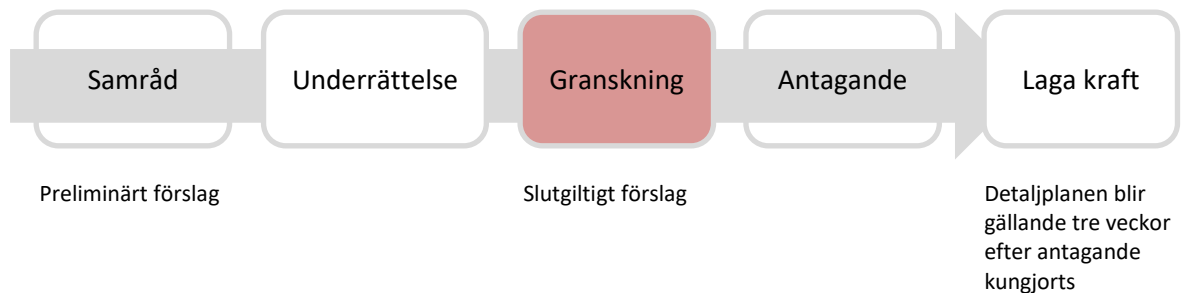
Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Undersökning av miljöeffekter
- Samrådsredogörelse

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra användningen av fastigheten till Bostad, Handel och Kontor för att underlätta fortsatt användning och utveckling av byggnaden.

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 och 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 i vilket skede planarbetet är i just nu.

AKTUELLT PLANUPPDRAG

Planarbetet påbörjades 2022-06-27, efter beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott, § 57. Detaljplanen hanteras därmed i enlighet med *PBL 2010:900* i dess lydelse vid detta datum.

AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA I MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser användas för det ändamål som bedöms mest lämpligt.

Planområdet ingår i Virsbo tätortsbebyggelse.

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

I Naturvårdsverkets mål för miljö kvalitet och frisk luft står det att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå det finns ett antal miljö kvalitetsnormer som ska hjälpa till att minska olika ämnen och föroreningar i utomhusluften. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Planförslagets bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad.

Miljö kvalitetsnormer för vatten finns enligt *kapitel 5 Miljöbalken*.

Planområdet avrinner söderut mot Virsbosjön. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Virsbosjön Kolbäcksån.

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) har Kolbäcksån god ekologisk status och god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna för vatten och vattenkvaliteten bedöms inte försämrats.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Visbo 2:320 samt del av Virsbo 2:321.



Figur 2, Planområdets läge i Virsbo

Markägarförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Surahammars kommun.



Figur 3, Planområde markerat med rött

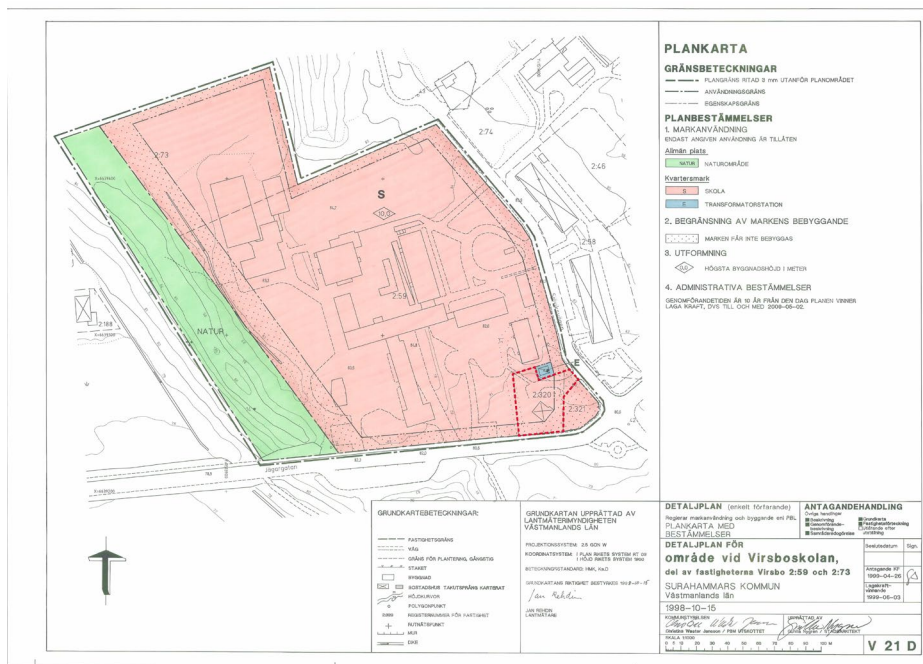
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

Gällande detaljplan är *V 21 D Detaljplan för område vid Virsboskolan, del av fastigheterna 2:59 och 2:73, laga kraft 1999-06-03*. Aktuell del av området är markerat i rött.



Figur 4, Planområde markerat med rött

STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Virsbosjön omfattas av generellt strandskydd om 100 meter, vilket inträder vid ny planläggning.

Avståndet till stranden är ca 93 meter, varför fastighetens sydöstra hörn berörs av strandskydd. Den berörda zonen utgörs till största del av område som inte får bebyggas eftersom tomten genomkorsas av ledningar. En mindre del berörs aktivt av strandskydd och därmed föreslås strandskydd upphävas för denna zon.

Skäl för upphävandet av strandskydd i enlighet med 7 kap. 18c § miljöbalken:

- *Punkt 1 Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*



Figur 5, Svart markering inom aktuell fastighet, illustrerar den del av fastigheten som påverkas av generellt strandskydd.

Den aktuella tomten omfattar ca 1100 kvadratmeter och strandskyddet bedöms beröra ca 100 kvadratmeter av tomten. Av denna yta är det bara en mindre andel som faktiskt blir byggbar, eftersom marken utmed tomtens gränser genomkorsas av ledningar och därmed utgör markreservat. Utöver detta har strandskydd aldrig gällt, eftersom området varit detaljplanerat sedan innan det generella strandskyddet infördes i svensk lagstiftning.

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 detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Bedömningen görs utifrån att denna detaljplan i första hand handlar om att ändra användning från *Skola* till *Bostad, Kontor* och *Handel*. På grund av genomkorsande ledningar blir tillkommande byggrätt, utöver befintlig byggnad, begränsad. Därför bedöms planen inte tillföra störningar för omgivningen.

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljölagstiftningen eller att miljö kvalitetsnormer inte följs.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresseutpekande. Planområdet angränsar till *riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap miljöbalken 6 § MB Kolbäckån, Strömsholms kanal*.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär någon påverkan på riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi och vegetation

Kvartersmarken inom området är relativt flack och markens nivåer varierar mellan +80 och +82 (RH2000).

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska förhållanden består översiktligt av glacial lera och sandig morän.

Grund- och ytvatten

Området avvattnas mot Virsbojön genom dagvattensystem och ytavrinning.

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt MB 10 kap 11 §.

Inom planområdet har ingen potentiellt förorenad mark identifierats och området har varit detaljplanerat för skoländamål sedan 1950-talet

Fornlämningar

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden



Figur 6 Byggnadens fasad mot Jägargatan

Planområdet är bebyggt med en tidigare vaktmästarbostad, som över tid använts som såväl skolbyggnad som folktandvård.



Figur 7 Tomtvyn från Sjöviksvägen



Figur 8, Fasadbild från nordväst

Kulturmiljövärden i bebyggelsen

Västmanlands länsmuseum genomförde under 2013, på uppdrag av Surahammars kommun en kulturhistorisk bebyggelseinventering av den modernistiska bebyggelsen i Surahammars, Ramnäs och Virsbos tätorter. Klassificeringar av de kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöerna utformats på tre nivåer; *kulturhistoriskt mycket värdefull bebyggelse, kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse samt bebyggelse med karaktärsskapande värden.*

Bebyggelseinventeringen omfattar 22 områden, där sammanställningen klassar de olika delområdena efter nivån av kulturhistoriskt värde. Området *Virsko skola* och *Sörbomsberg* finns i den lägsta nivån av kulturhistoriskt värde, *Bebyggelse med karaktärsskapande värden.* Utdrag ur texten:

Virsko skola uppfördes i två etapper 1953–54 och 1956–57. Arkitekt var Paulli Harder. Virskoskolan är byggd i tegel i 2 våningar. Öster om skolan finns 6 stycken flerbostadshus som vuxit fram under 1960-talet med putsade fasader i olika kulör. I området finns också en byggnad som idag är folktandvård, byggnaden har tegelfasader på gavlarna och en putsad långfasad.

Gator och trafik

Området ligger i direkt anslutning till kommunalt vägnät.

Teknisk försörjning

Området omfattas av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärmesystem och är alltså försörjt vad gäller teknisk infrastruktur.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planförslaget som avser att ändra planförhållandena omfattar dels ny användning, dels att ett egenskapsområde skapas runt befintlig byggnad.

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

Användning

avgränsas av användningsgräns

Allmän platsmark

Ingen allmän platsmark föreslås ingå i planen.

Användning av kvartersmark

K – Kontor, B – Bostäder, H – Detaljhandel

Byggnaden som tidigare använts som vaktmästarbostad, skola och tandläkarmottagning föreslås regleras med användning *Bostad, kontor och handel* för att möjliggöra olika användningar.

Bostäder, kontor och handel möjliggör detaljplanens syfte att ta till vara byggnaden och möjliggöra flexibilitet i användningen.

E – Tekniska anläggningar

En del av fastigheten 2:321 föreslås få användning *E - Teknisk anläggning*, till skillnad från som i nuvarande detaljplan *skoländamål*. Området rymmer anläggningar för teknisk infrastruktur, vatten- och avlopp, och därmed bedöms E Tekniska anläggning vara ändamålsenlig reglering.

Egenskapsbestämmelse kvartersmark

avgränsas av egenskapsgräns

Prickmark - Marken får ej bebyggas

Motivet till omfattningen av mark som inte får bebyggas är att dessa ytor genomkorsas av ledningar.

Motivet till prickmark inom kvartersmark E teknisk anläggning är dels att området genomkorsas av ledningar och dels för att servitut gällande utfart till förmån för Virsbo 2:320 finns inom detta område.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Fastigheten genomkorsas av att antal ledningar för vatten, avlopp, el och kommunikation. Dessa ledningar ges planstöd genom markreservat för underjordiska ledningar samt bestämmelse om att marken inte får bebyggas.

a₁ – Strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Motivet till strandskyddsupphävandet är att *området redan är ianspråktaget* för tomtmark och att *området är saknar betydelse för strandskyddets syften*.

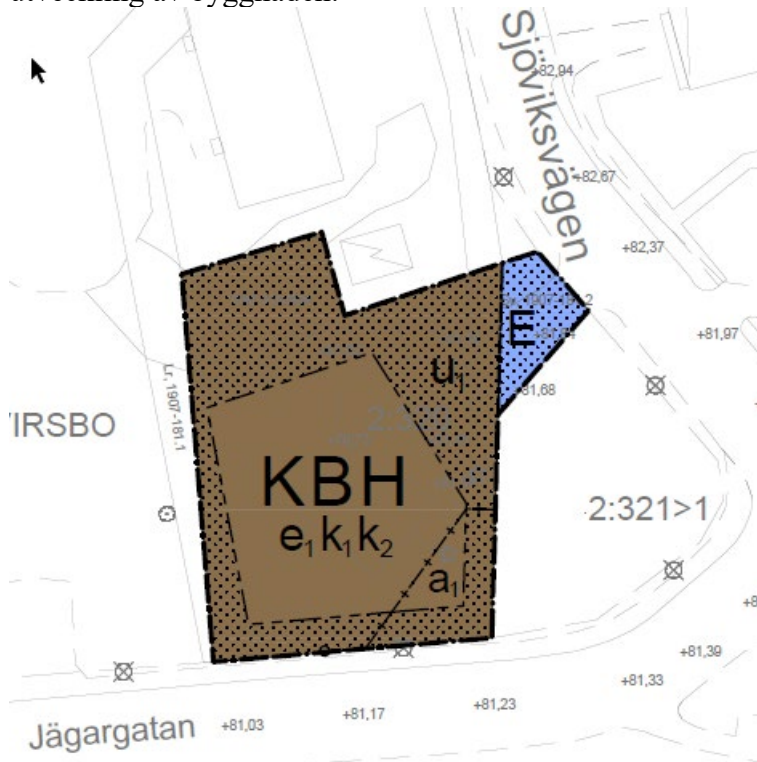
e₁ - Största byggnadsarea är 150 kvm

Syftet är att skapa tydliga ramar för utveckling av befintlig byggnad. Genom att reglera byggnadsarean till något större än vad byggnaden upptar idag, blir byggrätten tydlig och skapar en viss flexibilitet. Egenskapsområdet är utformat för att undvika påverkan på genomgående allmänna ledningar.

k₁ Vaktmästarbostadens fasadutformning ska bibehållas

k₂ Vaktmästarbostadens takutformning ska bibehållas

Befintlig byggnad har utformningsmässiga kvalitéer som bör bevaras vid utveckling av byggnaden.



Figur 9 utsnitt ur granskningshandlingens förslag till plankarta

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid om 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.

STÖRNINGAR OCH KONSEKVENSER

Figur 10, Förslag till plankarta för ny detaljplan

Den förändrade planregleringen syftar till att underlätta utveckling och fortsatt användning av byggnaden på den aktuella fastigheten. Förändringen bedöms inte ge upphov till några störningar eller betydande konsekvenser för omgivningen.

Planområdet bedöms inte heller vara påverkat av någon störande verksamhet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastigheten Virsbo 2:320 föreslås få en mer flexibel användning. I övrigt påverkas fastigheten även fortsatt av ledningsdragningar.

Angränsande fastighet *Virsbo 2:321* innehåller en teknisk anläggning som *Surahammar kommunalteknik/Mälarenergi* ansvarar för och som är del i det kommunala vatten- och avloppsnetet. Över denna fastighet går idag servitut för utfart åt Virsbo 2:320. Dessa förutsättningar föreslås inte förändras. Däremot föreslås berörd del av Virsbo 2:321 detaljplaneras för teknisk anläggning, istället för skoländamål som i gällande detaljplan.

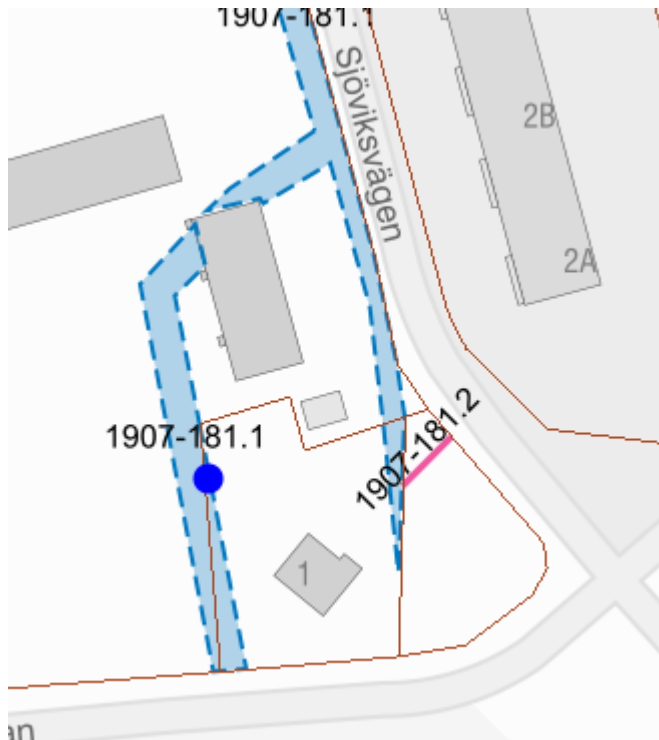
De ledningar som utgör de tekniska anläggningarna inom Virsbo 2:321 har sitt ursprung i att nuvarande Sjöviksvägen ändrat utformning sedan ledningsnätet etablerades.

Administrativa frågor

Ny detaljplan för fastigheten

Planförslaget innebär att gällande plan, *V21 D* utgår för det aktuella planområdet och ersätts av den nya planen. Inom övriga delar av *V 21 Ds* planområde blir det inte någon förändring.

Fastighetsrättsliga frågor



Figur 11, Utdrag ur kartmaterial för berörda ledningsdragningar

Servitut, ledningsrätt

Planområdet påverkas av ledningsrätt, *Lr 1907-181.1*. Denna ledning avses ligga kvar. Dessa ledningar är relaterade till vatten- och avloppsnätet.

Vidare genomkorsas fastigheten av Vattenfalls ledningar. För Vattenfalls befintliga ledningar saknas fastlagda rättigheter. Inom detaljplanen föreslås ledningsområde, *u-område*, som rymmer såväl Vattenfalls ledningar som övriga ledningar inom planområdet. Vattenfall föreslås begära rättigheter eller tillstånd för nya ledningar i samband med de fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen.

Utfart för Virsbo 2:320 till allmän väg finns genom Sv 1907-181.2. Den del av fastigheten 2:321 som berörs av planförslaget föreslås regleras till teknisk anläggning och befintligt servitut ska fortsätta finnas.

Fastighetsbildning, fastighetsreglering
Fastighetsbildning är genomförd.

Ekonomi

Planarbetet bekostas av Surahammars kommun.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Preliminär tidplan för detaljplanen:

Samråd	höst 2022,
Granskning	vår 2023
Antagande	senvåren 2023

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är fastighetsägare för huvudfastigheten och avser att sälja fastigheten för förändrad användning. Fastigheten 2:321 fortsätter i samma funktion och ägo som tidigare.

Tekniska frågor

Ett genomförande av detaljplanen kräver inte någon särskild ytterligare satsning på teknisk infrastruktur.

MEDVERKANDE

Fredrik Cederblom
Kommunchef
Surahammars kommun

Malin Iwarsson
Planarkitekt
Structor Miljöteknik AB

Surahammar
2023-01-05