



Surahammars
kommun



DETALJPLAN FÖR RAMNÄS KYRKBY 1:147, 1:17 OCH 4:1,
BÄCKHAMMARSKOLAN. RAMNÄS, SURAHAMMARS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2012-08-28



Detaljplan för Ramnäs kyrkby 1:147, 1:17 och 4:1. (Bäckhammarskolan), Ramnäs. Surahammars kommun.

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

Bäckhammarskolan och förskolan har flyttats från de byggnader de varit inrymda i sedan 1960-talet och skolans byggnader är, med undantag för skolmatsalen, utrymda och tomställda. Bäckhammarskolan finns nu i ny- och ombyggda lokaler i f d Folkets Hus i södra delen av planområdet.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska pröva möjligheten att dels bygga om skolans förutvarande huvudbyggnad till bostäder och dels riva sidobyggnad öster om huvudbyggnaden för att där göra det möjligt att bygga radhus. Syftet med detaljplanen i övrigt är att uppdatera detaljplanen till rådande markanvändning samt att anpassa fastighetsindelningen till föreslagen och befintlig markanvändning inom området.

INNEHÅLL

Planhandlingar

- plankarta med bestämmelser
- plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- planillustration

Övriga handlingar

- fastighetsförteckning
- grundkarta

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Planområdet ligger i östra delen av centrala Ramnäs och avgränsas i norr av Åshammarsvägen, i öster av värmeverk och verksamhetsområde, i söder av naturmark och ett bostadshus och i väster av Åsvägen.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2,3 ha. Surahammars kommun äger marken inom planområdet, med undantag av Ramnäs Kyrkby 1:17, denna fastighet är under försäljning till Surahammars kommun. Ramnäs Kyrkby 4:1 ägs av Surahammars Kommunalteknik AB.



Översiktskarta.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Fördjupad översiktsplan för Ramnäs tätort, godkänd 2006. Markanvändning inom planområdet är, enligt översiktsplanen, ”offentlig service”. Under senare tid har ett ökat behov av bostäder av nu avsedd typ (trygghetsboende) kunnat konstateras i Ramnäs, varför en avvikelse från översiktsplanen har bedömts som motiverad för norra delen av planområdet. Södra delen av planområdet planläggs för skoländamål, idrottsändamål och vattentorn, dvs. offentlig service.

Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan för Ramnäs Centrum, Södra delen, fastställd av Länsstyrelsen den 21 november 1980. För planområdet anges markanvändningen allmänt ändamål.

Program

Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta särskilt program för detaljplanen.

Uppdrag

Bygg- och miljönämnden beslutade den 7 juni 2011 att detaljplan ska upprättas för att möjliggöra ombyggnad av del av Bäckhammarskolan för bostadsändamål. Detaljplanen ska handläggas med normalt planförfarande.

Behovsbedömning – Miljöbedömning/MKB

Planens genomförande bedöms inte innebära påverkan på miljön, då planändringen inte syftar till införande av ny verksamhet inom ett befintligt bostadsområde. Planändringen bedöms leda till god hushållning då befintliga byggnader behålls och byggs om till bostäder och centralt belägen mark används för bostads- och skoländamål. Planens genomförande bedöms därför inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagens 4 kap 34§.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är begränsad, genom att projektets storlek och fysiska omfattning ingår i och är begränsat till område i Ramnäs som redan idag i huvudsak används för de ändamål ny detaljplanen avser att reglera. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte heller påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Samråd har skett med Länsstyrelsen.

BAKGRUND/BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Översikt.

hitta.se

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger högt och med vid utsikt över Ramnäs. Träden som ramar in området ger tillsammans med byggnaderna på höjdryggen skolan en betydelsefull och framträdande placering i Ramnäs, skolan hade en viktig funktion i samhället och detta skulle

framhållas och göras tydligt genom val av plats och platsens behandling. Skolans byggnader ligger på en platta som höjer sig över den närmaste omgivningen, vilket ytterligare understryker skolans roll som värdebäare i samhället.



Området mellan gamla skolan och Åsvägen/Åshammarvägen.

Skoltomten har en parkliknande karaktär med ståtliga träd, i huvudsak tall och med inslag av lövträd, i grupper mellan byggnaderna och som inramning mot Åsvägen och Åshammarvägen. Södra delen av planområdet har karaktär av ett parkliknande skogsområde där skolgården och nya skolan ligger inbäddade.



Område mellan nya skolan och Åsvägen.

Symbol för Ramnäs.



Utblick över nuvarande skolgård.

Byggnader och anläggningar



Gamla skolan vid Åshammarvägen.

Bygglov: 1959-06-18

Arkitekt: Pauli Harder, Västerås



F d Folkets Hus - Nya skolan.

Bygglov: 1977-06-21

Ombyggd till skola: 2010/2011



F d förskola

Bygglov: 1976-09-07

Arkitekter: Horn & Tollbom, Västerås

Områdets väl gestaltade skolbyggnader representerar samhällets uppfattning att skolan är en viktig funktion i och betydelsefull för Ramnäs. Skolbyggnadernas gestaltning och arkitektoniska utformning speglar dels förändringarna inom pedagogiken och dels den modernistiska arkitekturens byggnadsutformning och materialbehandling. Nya skolan ligger i det nyligen om- och tillbyggda Folkets Hus i sydvästra delen av planområdet.



Kättinghallen.



Vattentornet.

Vattentornet, som är ett karakteristiskt landmärke i Ramnäs, ligger på högsta punkten i Ramnäs, inom södra delen av planområdet. Planområdet omfattar även Kättinghallen, en betydelsefull idrottsanläggning i Ramnäs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden och markradon

Grundförhållanden

Särskild geoteknisk undersökning har inte genomförts. Ramnäs tätort ligger till stor del på isälvsavlagringar, Strömsholmsåsen. Runt åsen finns områden med grus, grovmo och sand, berggrunden runt åsen består av granit med viss halt uran.

Radon

Mätning av markradon har inte utförts. Mot bakgrund av markförhållandena inom och invid området bedöms planområdet ligga inom område som kan betecknas som normal- till högradonmark, enligt uppgift i den fördjupade översiktsplanen för Ramnäs tätort.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING/DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Gällande detaljplan anger som helhet ”allmänt ändamål” för planområdet. I nu aktuellt planförslag föreslås markanvändning som överensstämmer med faktiska och planerade förhållanden.



Illustration.

Bebyggelseområdet

De nya bostäderna inom området kan byggas och upplåtas som trygghetsbostäder för äldre. Detta innebär att ett antal kriterier gällande tillgänglighet m fl. ska vara uppfyllda för att statligt investeringsstöd ska utbetalas. Investeringsstödet gäller till den 31 december 2014.

Bostäder

Den f d skolbyggnaden från tidigt 1960-tal föreslås ombyggd till bostäder. Den f d förskolan och fritidshemmet föreslås att rivas och ersättas med radhus. Sammantaget föreslås totalt 12 lägenheter, uppdelat på 6 lägenheter i f d skolbyggnaden och 6 på platsen för f d förskola/fritidshem.



Bostäder i f d skolbyggnader.

Enligt utredningsskiss 2011 kan skolbyggnaden byggas om till lägenheter om 2 rum och kök med hög tillgänglighet. Maximalt två våningar. På platsen för förskola/fritidshem föreslås lägenheter i radhus om 3 rum och kök med uteplatser. Maximalt en våning.

Fullt utbyggt inrymmer området en total exploatering om 3 000 kvm bruttoarea. Inglasade balkonger och uteplatser ska inte inräknas i den totala bruttoarean.

Planbestämmelser

B = Bostäder

e₁ 3 000 = Största bruttoarea i m². Inglasade balkonger och inglasade uteplatser inräknas inte i bruttoarea.

Övrig bebyggelse

Skola

Det f d Folkets Hus är om- och tillbyggt till skola som inrymmer förskoleklass och årskurserna 1-6 samt fritidshem. Skolmatsal med tillagningskök ska finnas kvar i befintlig

byggnad i nordvästra delen av planområdet.

Planbestämmelse

S = Skola

S₁ = Skolrestaurang

Kättinghallen

Den befintliga idrottshallen regleras planmässigt.

Planbestämmelse

Y = Idrott.

Vattentorn

Det befintliga vattentornet regleras planmässigt.

Planbestämmelse

E = Vattentorn.

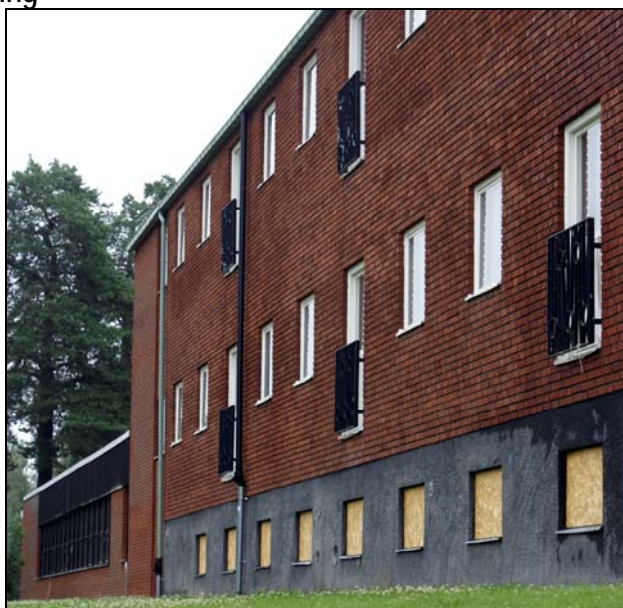
Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till byggnader, entréer och friytor.

Byggnadskultur och gestaltning



Tidstypiska detaljer.



Tidstypisk fasad värd att bevara.

Bäckhammarskolans fasad mot Åshammarvägen har kvar mycket av sin ursprungliga arkitektur som är tidstypisk för skiftet 1950- och 1960-tal. Byggnaden har uppförts i rött fasadtegel för att ge den värdighet och särställning åt "skolhuset" som användningen i samhället motiverar och som är särskilt betydelsefull i en ort, där bebyggelsen förut är starkt splittrad i material och karaktär. Fasadens "franska balkonger" har tidstypiska smäckt utformade smidesdetaljer. De här delarna av skolhuset – fasaden mot Åshammarvägen och gavelfasaden mot Åsvägen - bedöms ha ett stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde och därmed hög autenticitet och bör därför inte förvanskas genom upptagande av nya fönsteröppningar och/eller balkonger eller andra nya tillägg. Det är därför motiverat med införande av skyddsbestämmelser för de här delarna av byggnaden.

Skyddsbestämmelser

q₁ = Befintlig fasad och fasaddetaljer ska bevaras.

Den södra fasaden är starkt förändrad, genom bl. a utbyte av fönster, varför skydds- eller varsamhetsbestämmelser för denna del av skolbyggnaden inte är motiverade.

Övrigt

Grundläggning

Området bedöms ha goda grundförhållanden vilket innebär att uppförande av nya byggnader inte ställer några särskilda krav på val av grundläggning.

Radon

Försiktighetsprincipen talar för att planområdet bör bedömas som ett högriskområde beträffande markradon. Byggnader där människor kommer att vistas mer än tillfälligtvis skall utföras med radonsäkrad konstruktion, om inte särskild utredning visar annat. Bestämmelse om detta införs i planen.

Planbestämmelse:

b₁ = Byggnad ska uppföras i radonsäkrat utförande.

Markföroreningar

Området har under senare tid använts för skola, förskola, samlingslokaler (Folkets Hus), idrottsanläggning och vattentorn varför det inte finns skäl att anta att det finns förorenad mark inom planområdet. Om föroreningar i mark ändå påträffas i samband med grävningensarbeten ska Miljöförvaltningen underrättas.

Friyta



F d skolgården sedd från Kättinghallen.

Området har som helhet en parkliknande karaktär med uppvuxna träd, såväl solitärer som i grupper, skogsområdet vid vattentornet söder om skolan skapar en skolgård som är en unik och värdefull tillgång för Bäckhammarskolan.

Träden som ramar in byggnaderna i norra delen och grupperna av träd på den före detta skolgården utgör ett värdefullt inslag i den framtida boendemiljön och ska därför fungera som grund för bostadsområdets utemiljö.

Det är av stor vikt att områdets värden och karaktär finns kvar när området har byggts ut i enlighet med planförslaget.



Föreslag till utemiljö för boende på nuvarande skolgård.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området ansluts till Åsvägen och Åshammarvägen för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik.

Parkering

Behovet av bilparkering ska anordnas inom egen fastighet. I planen har totalt illustrerats ca 50 bilplatser.

Kollektivtrafik

Busshållplats och Bergslagspendelns hållplats ligger ca 1 000 meter söder om planområdet och kan nås via separata gång- och cykelvägar.

STÖRNINGAR

Immissioner/Trafikbuller

Trafikbuller från väg 668, Bergslagsvägen, har beräknats. Ekvivalentnivån uppgår till 33 dBA och maxnivån uppgår till 49 dBA. Trafikbullernivån understiger således gällande riktvärden inom planområdet.

Biltrafiken inom närområdet är måttlig utan genomfartstrafik, varför några störningar från biltrafiken inte bedöms föreligga.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och (PM2,5) samt ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Planområdet ligger inom ett bostadsområde med stora trädbevuxna tomter som kan betecknas som öppet med ringa till måttligt trafikerade gator. Den förändrade markanvändningen och dess bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad.

Planens genomförande bedöms därför inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Olycksrisker

Riskinventering

Mälardalens Brand- och Räddningsförbund har preliminärt bedömt att det i anslutning till planområdet finns en känd riskkälla – farligt godstransporter på Bergslagsvägen. Planområdet ligger inom den riskutredningszon som tillämpas. Riskutredning bör därför utföras i syfte att utreda lämpligheten att etablera planerad verksamhet och om så behövs föreslå lämpliga riskreducerande åtgärder.

Fire and Risk Engineering har genomfört en riskutredning, daterad 2012-02-13. I riskutredningen konstateras att det med hänsyn till avståndet och den skyddande topografin mellan Bergslagsvägen och planområdet bedöms transporter av farligt gods på Bergslagsvägen inte påverka planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSGRIPANDE

Frankörningstider

Planen föreslår flerbostadshus i maximalt tre våningar, dvs. grupp C-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet ska, enligt aktuellt handlingsprogram, brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1 000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste befintliga brandpost finns i anslutning till planområdet på Åshammarvägen samt på Torgvägen. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa.

- Byggnad belägen närmare tomtgräns än 4.0 meter ska utformas så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas
- Byggnad belägen i tomtgräns ska utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion så att risk för brandspridning till grannbyggnader begränsas
- Garage på olika tomter med inbördes avstånd mindre än 4,0 meter ska utformas så

att brandspridning förhindras i minst 30 minuter

Föreskrifterna i Boverkets byggregler, BBR 2012, avsnitt 5:6 Skydd mot brandspridning mellan byggnader ska uppfyllas. Detta ska kontrolleras i samband med prövning av bygglov.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda i anslutande gator samt i södra delen av planområdet. Ledningar inom kvartersmark har betecknats som u-område på plankartan. Ledningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för planerad bostadsbebyggelse.

Uppvärmning

Fjärrvärmekulvertar finns inom och i anslutning till planområdet. Ledningar inom kvartersmark har betecknats som u-område på plankartan. Byggnader inom området ska anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

EI

Vattenfall har elkablar i mark inom östra och norra delen av planområdet. Ledningsområdet har betecknats som u-område på plankartan.

Tele, data och kabel-tv

Tele-, data- och kabel-tv-nät är utbyggt inom kvartersmark samt i gatorna som omger planområdet. Ledningsområde inom kvartersmark har betecknats som u-område på plankartan.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Surahammars kommuns lokala renhållningsordning och nybyggnad bör planeras på sådant sätt källsortering underlättas. Detta bör bevakas i samband med prövning av framtida bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Dagligvarubutik m m finns i Ramnäs centrum ca 300 m sydväst om planområdet. Det centrala läget innebär även att infrastrukturen i form av allmänna ledningar är utbyggd. I området finns dessutom ett gatunät av god kapacitet för att klara tillkommande bostäder. Detta innebär att nyanläggning och utnyttjande av mera perifera områden kan undvikas vilket är till förmån för en långsiktigt god hushållning.

Det finns därutöver ett uttalat behov av den här typen av bostäder i Ramnäs.

BARNKONVENTIONEN

Surahammars kommun har förbundit sig att i sin verksamhet följa FN:s konvention om barnets rättigheter, barnkonventionen. Vid upprättande av en plan kan det innebära att planen och dess konsekvenser ska kunna bedömas med hänsyn till barns säkerhet, tillgång till skola och annan omsorg samt rätt till lek fritid och vila.

Plan säkerställer områdets framtida användning för bl. a grundskola med tillhörande skolgård som kan erbjuda barnen i Ramnäs en säker och tilltalande skolmiljö. Genom det naturnära läget kan även omväxlande naturupplevelser erbjudas inom skolans närområde.

GENOMFÖRANDE

INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplaneförslaget. Detaljplanen syftar dels till att ta fram mark för bostäder och dels till att skapa planöverensstämmelse med pågående markanvändning i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Beslut om samråd 12 mars 2012.

Beslut om granskning 7 maj 2012.

Beslut om antagande kommunfullmäktige 10 oktober 2012.

Tre veckor efter det att antagandebeslutet anslagits vinner planen laga kraft, såvida den inte blir föremål för överprövning.

Byggstart kan ske under hösten 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för anslutande gator. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av gatorna i anslutning till planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

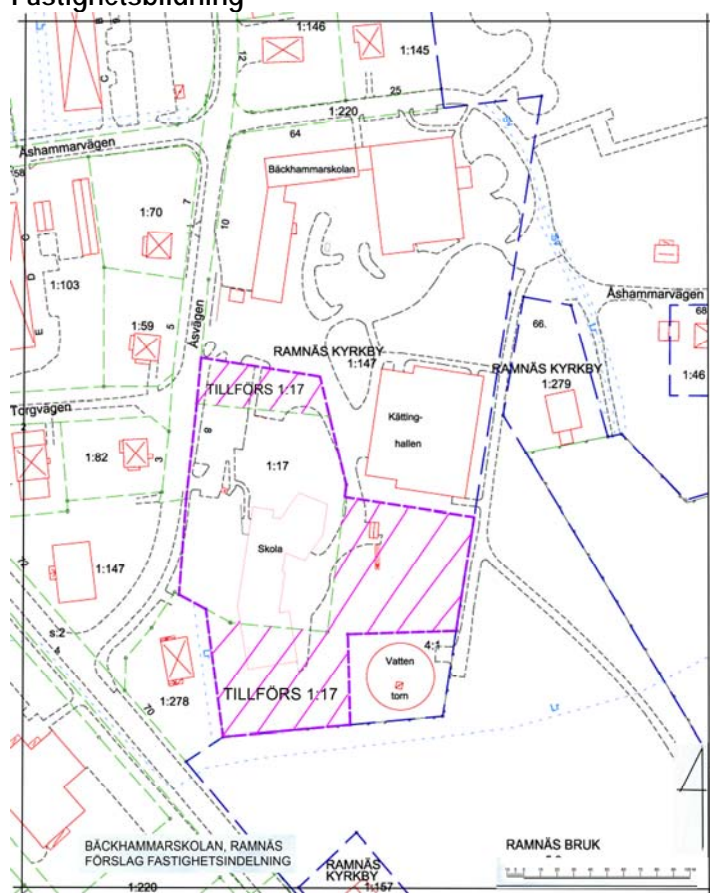
Inom kvartersmarken ska exploatör/blivande fastighetsägare utföra och bekosta all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll.

Markägoförhållanden

Surahammars kommun äger, med undantag av Ramnäs Kyrkby 1:17, marken inom planområdet, denna fastighet är under försäljning till Surahammars kommun. Ramnäs Kyrkby 4:1 ägs av Surahammars Kommunalteknik AB. Fastighetsägare och rättighetshavare intill planområdet framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning



Förslag till fastighetsreglering.

Del av Ramnäs Kyrkby 1:147 tillförs Ramnäs Kyrkby 1:17 för att åstadkomma en sammanhållen skolfastighet omfattande skolgård och parkering.

Separata fastigheter för bostäder och skolrestaurang kan bildas genom avstyckning från Ramnäs Kyrkby 1:147. Återstående del av Ramnäs Kyrkby 1:147 omfattar fastighet för idrottsändamål samt mark för gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning

Planområdet kan komma att indelas i flera fastigheter varför det kan vara aktuellt att

inrätta gemensamhetsanläggning för gemensamma nyttigheter. Inrättande av gemensamhetsanläggning sker enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggning kan utgöras av gemensam infart och inlast skolrestaurang, utfart från skolans parkering, gemensam parkering, gångförbindelse till skola och bostäder m m. På plankartan har föreslaget område för gemensamhetsanläggning, g, angetts.

Samfällighet

För att förvalta den gemensamhetsanläggning som inrättas, kan samfällighetsförening bildas i direkt anslutning till anläggningsförrättning.

Ledningsrätt

Befintliga och nya allmänna ledningar, markerade som u-områden, inom området skall säkerställas med ledningsrätt.

Lantmäteriförrättning

Surahammars kommun ska ansöka om lantmäteriförrättning för att säkerställa genomförandet av de ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärderna när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Eventuell flytt eller annan förändring av befintliga underjordiska ledningar tillhörande Vattenfall och Skanova ska bekostas av exploitören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivning har upprättats av Plan- och Bildbyrå LEP genom Lars E Persson. Vid upprättande av genomförandebeskrivning har förrättningslantmätare Elin Åkerberg medverkat.

Plan och Bildbyrå LEP

Lantmäteriet, Västerås

Lars E Persson
Arkitekt

Elin Åkerberg
Förrättningslantmätare



Detaljplan för Ramnäs kyrkby 1:147, 1:17 och 4:1. (Bäckhammarskolan), Ramnäs. Surahammars kommun.

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

TIDIGARE BESLUT

Bygg- och Miljönämnden beslöt den 5 maj 2012 att förslag till detaljplan för del av Ramnäs kyrkby 1:147, 1:17 och 4:1. (Bäckhammarskolan). Ramnäs. Surahammars kommun ska ställas ut för granskning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen ska pröva möjligheten att dels bygga om skolans förutvarande huvudbyggnad till bostäder och dels riva sidobyggnad öster om huvudbyggnaden för att där göra det möjligt att bygga radhus. Syftet med detaljplanen i övrigt är att uppdatera detaljplanen till rådande markanvändning samt att anpassa fastighetsindelningen till föreslagen och befintlig markanvändning inom området

GRANSKNING

Planen har varit utställd för granskning under tiden 11 maj 2012 – 8 juni 2012 på Kommunkontoret, Surahammar. Planhandlingarna har även varit tillgängliga via kommunens hemsida.

STÄLLNINGSTAGANDE

Under granskningstiden inkomna yttranden och synpunkter berör dels tekniska frågor och dels farhågor att de nya bostäderna kommer att innebära inskränkningar i allmänhetens möjlighet att använda det gamla skolområdet för rörligt friluftsliv.

Inkomna yttranden och synpunkter har kommenterats nedan i anslutning till respektive yttrande. Någon ytterligare förändring i planförslaget föreslås inte.

Detaljplanen kan därför nu antas i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 27 §.

INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen synpunkter framförda under samrådsskedet har tillgodosetts, varför det inte finns några kvarstående erinringar över planförslaget.

Trafikverket

Har inget att erinra mot granskningshandlingen.

Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall yrkar på att ett område för en tillkommande nätstation anges inom planområdet mellan planerade radhus och befintlig sporthall. Vattenfall yrkar dessutom på u-område om en bredd på 4 meter för befintliga markförlagda kablar inom kvartersmark, Vattenfalls anläggningar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas av exploitören.

Kommentar: Det bedöms som olämpligt att förlägga en ny nätstation inom kvartersmark i enlighet med Vattenfalls yrkande. Med hänsyn tagen till det korta avståndet till planerad bostadsbebyggelse, ogynnsamma terrängförhållanden (stor nivåskillnad) samt behov av infart till bostadsparkering är det inte möjligt att anlägga en ny nätstation inom denna del av planområdet. En alternativ placering har utretts inom fastigheten Ramnäs Kyrkby 1:279 omedelbart öster om planområdet. Fastigheten är avsedd för tekniska ändamål och bebyggd med en fjärrvärmeanläggning. Fastigheten är i kommunal ägo och vid underhandssamråd med företrädare för markägaren möter det inget hinder att uppföra en nätstation enligt Vattenfalls yrkande. Vid underhandssamråd med representant för Vattenfall Eldistribution AB har föreslagna lokalisering av ny nätstation godtagits.

Inom nordöstra delen av planområdet har i detaljplanen angetts u-område för underjordiska allmänna ledningar.

I genomförandebeskrivningen har angetts att eventuell flytt eller förändring av befintliga underjordiska ledningar ska bekostas av exploitören.

Skanova

Skanova har kablar inom området. Eventuell flytt eller förändring bekostas av exploitören.

Kommentar: Inom norra och nordöstra delen av planområdet har i detaljplanen angetts u-områden för allmänna underjordiska ledningar. Befintlig underjordisk kabel som förlagd mellan Kättinghallen och den nya skolbyggnaden berörs inte av nybyggnad inom planområdet.

I genomförandebeskrivningen har angetts att eventuell flytt eller förändring av befintliga underjordiska ledningar ska bekostas av exploitören.

Ägarna till Ramnäs Kyrkby 1:59, Ralf Lundmark och Ingela Back, Åsvägen 5

Är fortsatt positiva till föreslagen verksamhet i Ramnäs gamla skolbyggnader. Vi misstänker, nu som tidigare, att verksamheten kommer att innebära inskränkningar i det rörliga friluftslivet vid det gamla skolområdet. Med privatboende kommer sannolikt någon form av hägnad att sättas upp. Omfattningen av planerad verksamhet som presenteras i planen innebär att det som idag utgör allmänna parkytor i framtiden kommer att privatiseras och därmed helt utestänga allmänheten. Parkområdet som är beläget mellan den gamla skolan och Kättinghallen utgör ett uppskattat område av invånarna i centrala Ramnäs. Parken kommer även att få ökad betydelse då området förtätas. Föreslagen fastighetsgräns kommer att dela parken, vilket innebär att den i framtiden helt kommer att förlora betydelse som parkområde, då den redan idag utgör en ganska begränsad yta. Här måste hänsyn tas och föreslagen fastighetsgräns flyttas nära föreslagen radhuslängas sydgavel så att parken i det närmaste lämnas intakt.

Kommentar: Inom planområdet finns idag inte något allmänt parkområde, det område som kan uppfattas som parkområde är en del av Bäckhammarskolans nuvarande skoltomt. Det förhållandet att norra delen av det nuvarande skolområdet får ny användning som bostadsområde bedöms inte innebära någon inskränkning i allmänhetens nyttjande av det centrala området för rekreationsändamål.

NAMNLISTA

Från granskning finns kvarstående synpunkter från:
Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna
Ralf Lundmark och Ingela Back, Åsvägen 5, 730 60 Ramnäs.

Från samrådet finns kvarstående synpunkter från:
Ägaren till Ramnäs Kyrkby 1:59, Ralf Lundmark och Ingela Back, Åsvägen 5, 730 60 Ramnäs.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Bygg- och Miljönämnden föreslår Kommunstyrelsen besluta begära att Kommunfullmäktige antar detaljplan för del Ramnäs kyrkby 1:147, 1:17 och 4:1. (Bäckhammarskolan). Ramnäs. Surahammars kommun, upprättad 2012-05-07.
2. Detaljplanen bedöms vara förenlig med kraven på en god användning av mark- och vattenområden enligt 3 kap MB.

PLAN- OCH BILDBYRÅ LEP

Lars E Persson



Detaljplan för Ramnäs kyrkby 1:147, 1:17 och 4:1. (Bäckhammarskolan), Ramnäs. Surahammars kom- mun.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådet

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 16 mars – 13 april 2012 till statliga myndigheter, kommunala nämnder, styrelser och förvaltningar, berörda sakägare och intresseföreningar. Planhandlingarna har dessutom funnits tillgängliga på kommunkontoret, Surahammars samt kommunens hemsida.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Två personer befarar att föreslagen utbyggnad med bostäder medför inskränkning i allmänhetens möjlighet att vistas inom och passera genom området samt att en exploatering innebär att värdefulla träd tas ner och därigenom att värdefulla naturvärden spolieras.

Länsstyrelsen anser att gamla skolbyggnadens fasad mot söder bör skyddas på samma sätt som norr- och västfasaden föreslås skyddad i planförslaget.

I övrigt har synpunkter av teknisk art inkommit från Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Ställningstagande/ändring i detaljplan

Med hänvisning till kommentarer i anslutning till inkomna yttranden föreslås inte några ytterligare förändringar i detaljplaneförslaget.

Detaljplanen föreslås utställd för granskning i enlighet med PBL 5 kap 18 §.

INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen

Miljö

Kommunen bör beakta trafikbullersituationen gällande Bergslagsvägen för det aktuella planområdet.

Kulturmiljö

Det är positivt att det moderna kulturarvet delvis bevaras inom planområdet. Vattentornet är karaktärsskapande för området och det är positivt att detta får behålla sin funktion som vattentorn. Norr- och västfasaden på skolbyggnaden förses med q-bestämmelser om att fasad och fasaddetaljer ska bevaras. Fasaden mot söder kan förses med balkonger. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att balkongernas utformning knyter an till skolbyggnadens karaktär, att detaljer så som räcken samt balkongernas volym anpassas till byggnadens förutsättningar.

Kommentar: Trafikbullersituationen har beräknats för Bergslagsvägen och planbeskrivningen kompletteras med uppgift om trafikbuller inom planområdet.

Till skillnad mot fasader mot norr och väster har den södra fasaden genom åren förändrats och försetts med sentida tillägg, fönster har bytts ut och fönsteröppningar minskats. Här finns inte heller kvar några ursprungliga smidesdetaljer. Med hänsyn till genomförda förändringar bedöms det inte motiverat att föra in skydds- eller varsamhetsbestämmelser för fasaden mot söder.

Lantmäteriet

Det saknas reglering av bebyggelsens utformning utanför de områden som upptas av befintlig bebyggelse samt planerad radhusbebyggelse. Utanför dessa områden finns ingen reglering av t ex antal våningar, högsta totalhöjd eller huruvida vind får inredas. Om avsikten är att dessa områden inte ska bebyggas bör marken prickas. Annars bör bestämmelser rörande bebyggelsen läggas till alternativt egenskapsgränsen runt befintlig/planerad bebyggelse tas bort så att samma bestämmelse gäller för hela området.

Bestämmelserna b₁ och b₂ verkar motsäga varandra och finns inom samma område (här avses b₂ och b₃).

För övrigt föreslås smärre kompletteringar och justeringar av planhandlingarna.

Kommentar: Det finns skäl att medge viss flexibilitet rörande kompletterande byggnader inom föreslagen skoltomt varför prickmark (mark som inte får bebyggas) inte är en nödvändig reglering. Prövning av eventuellt tillkommande mindre byggnader inom skoltomten föreslås ske i samband med prövning av framtida bygglov. Egenskapsgräns runt befintlig skolbyggnad kan utgå, därigenom gäller en generell planbestämmelse för skoltomten i dess helhet. För områden belägna utanför föreslagen bostadsbebyggelse gäller reglering av byggnadshöjd i form av största totalhöjd, därigenom finns inte skäl för ytterligare reglering av högsta antal våningar eller inredande av vind. Prickmark kan införas vid Kättinghallen då detta är en stor och dominerande byggnad som inte ytterligare bör byggas ut. I övrigt föreslås förtydliganden rörande bebyggelseutformning och exploateringsgrad.

Bestämmelser rörande tak- och dagvatten (b2 och b3) föreslås utgå då detta är löst inom befintlig anläggning.

Planhandlingarna har i övrigt kompletterats och justerats i enlighet med framförda synpunkter.

Trafikverket

Inget att invända mot planen. Ser positivt på att en riskinventering har gjorts och att bedömningen är att planområdet inte påverkas negativt av transporter med farligt gods på den allmänna vägen 668.

KOMMUNAL INTERNREMISS

Kommunstyrelsen

Inga invändningar.

Barn- och utbildningsnämnden

Inga invändningar.

Mälardalens brand- och räddningsförbund

Inget att tillägga.

Miljökontoret

Inget att erinra.

SAKÄGARE

Vattenfall

Inget att erinra.

Ägarna till Ramnäs Kyrkby 1:59, Ralf Lundmark och Ingela Back, Åsvägen 5

Den före detta skolgården med närområde som är avsedd att bebyggas innebär att det rörliga friluftslivet kommer att utestängas från vad som idag är ett viktigt parkområde för Ramnäsborna. Det gamla skolområdet ersätter den centralpark som inte finns i Ramnäs. Området fungerar som en knutpunkt för det rörliga friluftslivet samt som en passage för ett flertal tågpendlare i Ramnäs. Området är också flitigt använt av de som ska till Ramnässkogen och motionsspåret via den enda öppningen i stängslet vid järnvägen. Idag finns två tydliga stråk genom området. Ett av dem, det natursköna, som kantas av gamla trädjättar kommer att stängas av genom det nya bostadsområdet. Att döma av illustrationen kommer de gamla trädgrupperna i huvudsak att tas bort. Inom återstoden förefaller det som om en parkering är placerad vid Kättinghallen. Sammanfattningsvis korkas området igen och i framtiden tvingas man kryssa mellan byggnader och intilliggande industritomter på i huvudsak hårdgjord mark. De gamla träden inom området utgör ett natur- och kulturarv att vårda och underhålla.

Av planbeskrivningen framgår att planförfattaren lägger stor vikt vid områdets befintliga träd, parkmiljö och höga läge centralt i Ramnäs. Under stycket "Behovsbedömning – Miljöbedömning/MKB i planbeskrivningen framhålls att en MKB inte är nödvändig eftersom sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken inte sker. Planförfattaren fäster stor vikt vid trädmiljöerna och de är således betydelsefulla, samtidigt som en byggplan ritas som till stor del innebär att träden avlägsnas mellan det nya bostadsområdet, Kättinghallen och skolans parkering. Detta är motsägelsefullt. Tas dessa viktiga träd bort i kombination med inskränkning i invånarnas rörelsefrihet rör det sig otvivelaktigt om en betydande miljöpåverkan, varför miljöbalken ska följas och en miljöbedömning och konsekvensbeskrivning tas fram.

I planbeskrivningen saknas en korrekt beskrivning av hur området används idag. Skolbarnen använder delar av området under raster samt på väg till och från skolan, sammanlagt ett par timmar per dag. Att allmänheten använder området kanske upp till 18 timmar per dygn omnämns inte liksom områdets betydelse för rörligheten i centrala Ramnäs. Att den nya planen enligt beskrivningen ”inte innebär påverkan på miljön, då planändringen inte syftar till införande av ny verksamhet inom ett befintligt bostadsområde” stämmer inte. Skillnaden mellan ett öppet parkområde för alla och ett inhägnat bostadsområde för hyresgäster är enorm. Det är en uppenbar inskränkning i allmänhetens möjligheter att röra sig fritt i området.

Med illustrationen som grund är det svårt att bedöma hur området kommer att se ut och vilken påverkan bostadsområdet medför. Illustrationen utanför de nya bostadstomterna är en snabbskiss som saknar relevans då det exempelvis saknas bilväg till skola och idrottshall. Samtidigt förefaller det som asfalterade ytor ska bytas ut mot grönytor vilket inte rimmar med behovet av parkeringsplatser i området. Ett utförligt helhetsgrepp för hela området efterlyses, där alla viktiga fakta finns med så att alla berörda ska kunna se och bedöma förslagets konsekvenser och fullt få veta vad man tar ställning till.

Träd och grönytor mellan de planerade radhusen och Kättinghallen måste vara kvar för att här utveckla ett trevligt grönt stråk för fotgängare att ledigt ta sig fram mellan Ramnäs centrum och Ramnässkogen/elljusspåret i enlighet med moderna riktlinjer att tillvarata grönstrukturer i tätorter och göra natur- och strövområden tillgängliga. För att kunna klara aktuell grönyta förslås att bostadsområdets tomtgräns dras snävt nära planerade radhus, eventuellt genom att korta huslängan med en lägenhet alternativt förskjuta hela radhuslängan norrut. Infarten till bostadsområdet måste flyttas norrut genom att föra samman de två garagelängorna till en sammanhängande.

Vid utformningen av området mellan skolbispisning, nya skolan och Kättinghallen bör man tänka på att skjutsande föräldrar gärna vill åka så nära skolgården som möjligt varför den öppna planen nedanför backen upp mot skolan och Kättinghallen fungerar som rondell. Ett säkert stråk för barnen till och från skolbispisningen kan anläggas utmed Kättinghallen intill den idag fungerande rondellen, kombinerat med av- och påstigning. Stråket kan ledas genom talldungen och ingå i parkområdet förbi lastkajen. En gångväg från södra delen av den stora parkeringen fram till skolan föreslås. Cykelparkering bör placeras vid skolgården som ersättning för cykelparkering vid skolbispisning. Det bör även i framtiden finnas ytor med plats för arrangemang av typen barnens dag.

Kommentar: Yttrandet innehåller i huvudsak synpunkter på den illustration som bifogas detaljplanen. Illustrationen visar på en av flera möjliga utformningar av området, inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Avsikten med den nya detaljplanen är dels att göra det möjligt att bygga om den gamla skolbyggnaden till bostäder och dels komplettera området med en ny byggnad i form av ett radhus, där sex lägenheter har illustrerats. För övrigt föreslås, enligt detaljplanen, inte någon ny bebyggelse eller nya verksamheter inom området. I dessa delar är avsikten med detaljplanen att reglera befintliga förhållanden och säkerställa nuvarande faktiska markanvändning.

När det gäller träden inom området understryker detaljplanen det stora värde de har inom området och att de i största möjliga omfattning ska bibehållas intakta inom området.

Kommunen har i samråd med Länsstyrelsen bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte är betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap miljöbalken samt förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

När det gäller allmänhetens tillgänglighet till området bedöms inte genomförande av planförslaget innebära någon inskränkning i allmänhetens tillgång till området eller möjlighet att utnyttja området jämfört med rådande förhållanden såsom framförs i samrådsyttrandet.

ÖVRIGA

Västmanlands läns museum

Länsmuseet ser som positivt att befintlig bebyggelses byggnadskultur och gestaltning beskrivs och skyddsbestämmelser för fasad och fasaddetaljer föreslås. Det är även positivt att områdets parkliknande karaktär med uppvuxna träd beskrivs och att karaktären bevaras i samband med förändringen av området. Länsmuseet har inget att erinra mot planförslaget.

NAMNLISTA

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:
Ralf Lundmark och Ingela Back, Åsvägen 5, 730 60 Ramnäs

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har upprättats av arkitekt Lars E Persson, Västerås.

PLAN OCH BILDBYRÅ LEP

Lars E Persson

