



Surahammars  
kommun



DETALJPLAN FÖR SURAHAMMAR 9:284 OCH DEL AV  
SURAHAMMAR 9:285, KV. VRÅKEN. (F D SKOGLUNDSSKOLAN),  
SURAHAMMAR. SURAHAMMARS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

Plan- och genomförandebeskrivning Utlåtande efter granskning  
Samrådsredogörelse  
2012-09-24





Detaljplan för Surahammar 9:284 och del av Surahammar 9:285, kv. Vråken. (F d Skogslundsskolan), Surahammar. Surahammars kommun.

---

## PLANBESKRIVNING

### BAKGRUND

Skogslundsskolan är nedlagd som grundskola och skolans byggnader är utrymda och tomställda. Skogslundsskolan har ersatts av den nybyggda Hammarskolan i sydöstra delen av centrala Surahammar.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska pröva möjligheten att bygga om skolans förutvarande huvudbyggnad samt ytterligare en byggnad till bostäder. Övriga skolbyggnader är avsedda att rivas för att ge utrymme för ytterligare bostadshus inom området. Idrottshallen och skolans gymnastikbyggnad ska behållas.

### 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 Surahammar och avgränsas i norr av Borevägen och befintlig bostadsbebyggelse i flerbostadshus, i öster av Skolgatan och förskola, i söder av Sveavägen och blandad bostadsbebyggelse och i väster av befintlig idrottsplats.

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2,6 ha. Marken inom planområdet ägs av Surahammars kommun.



Översiktskarta.

## Översiktsplan

Planområdet omfattas av Fördjupad översiktsplan för Surahammars tätort, mars 1997. Markanvändning inom planområdet är, enligt översiktsplanen, ”offentlig service”. Inom de centrala delarna av Surahammars finns byggnader för vård och omsorg samt skolor utbyggda för att täcka behovet av verksamheter som kan inrymmas inom begreppet ”offentlig service”. Under senare tid har ett ökat behov av bostäder av nu avsedd typ kunnat konstateras i Surahammars, varför en avvikelse från översiktsplanen har bedömts som motiverad.

## Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan för Surahammars Brukssamhälle, fastställd av Länsstyrelsen den 8 januari 1940. För planområdet anges markanvändningen allmänt ändamål.

## Program

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

## Övrigt

På uppdrag av Surahammarshus har Västmanlands läns museum under mars 2012 genomfört en dokumentation och värdering av skolområdet, ”*Skogslundsskolan Dokumentation och kulturhistorisk värdering*”. *Kulturmiljö Rapport B 2012:B3*.

## Uppdrag

Bygg- och miljönämnden beslutade den 7 juni 2011 att detaljplan för bostadsändamål ska upprättas för aktuellt område samt att 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 delvis behålls och byggs om till bostäder och centralt belägen mark kan användas för bostadsändamål. 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 som redan idag i huvudsak används för de ändamål ny detaljplan 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 miljökvalitetsnorm överskrids.

Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen.

## BAKGRUND/BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Natur

#### Mark och vegetation



Slutningen mellan skolbyggnaden och Borevägen.

De resliga träden som ramar in området ger tillsammans med byggnadernas placering på höjdryggen skolan en betydelsefull och ståtlig framtoning, skolan hade en viktig funktion i samhället och detta skulle framhävas och tydliggöras genom valet av plats och platsens behandling.

Skoltomten har till övervägande del en parkliknande karaktär med ståtliga träd, i huvudsak tall, som omger och ramar in området mot Borevägen och Sveavägen i norr och sydöst. Inom sydöstra delen av tomten finns berghällar och stora block. Sammantaget är detta betydelsefulla inslag i Skogslundsområdet som helhet.

Mot idrottsplatsen i väster är vegetationen i slutningen dominerad av lövbuskage med inslag av tall och björk.



Slutningen mot idrottsplatsen. Slöjdlokal, musikskola mm.

## Byggnader och anläggningar

Skogslundsskolan ritades 1939 av arkitekt Tore Moxness, men på grund av krigsutbrottet samma år började den inte byggas förrän år 1943 och invigdes 1946. Byggnaden har sina karaktärsdrag hämtade från modernismens och funktionalismens gestaltungsideal: raka linjer, ljus gulvit färgsättning och fri från utsmyckningar.



Den äldsta delen av skolan färdigställd i mitten av 1940-talet.



Gymnastikbyggnaden.

Skolkök, bespisningslokaler mm.

Områdets byggnader representerar samhällets uppfattning av skolan som en viktig funktion och betydelsefull del av en ort. Byggnadernas gestaltning och arkitektoniska utformning speglar dels förändringarna inom pedagogiken och dels den modernistiska arkitekturens gestaltungsideal och materialbehandling.

Kring 1950 införde sex kommuner i Sverige på prov nioårig grundskola och Skogslundsskolan i Surahammar var en av dessa. Behovet av skollokaler växte ytterligare och 1956 gjordes en omfattande tillbyggnad av Skogslundsskolan. Ytterligare en skolbyggnad, en gymnastikbyggnad och skolkök med bespisning i en separat byggnad uppfördes. En av skolbyggnaderna som uppfördes 1956 är en s.k. hallskola.

År 1968 byggs en stor idrottshall, Skogslundshallen, väster om 1940-talets skolbyggnad. 1971-72 uppfördes en byggnad som inrymmer nya slöjdsalar, hemkunskap och den kommunala musikskolan. Den senast tillkomna byggnaden på området är ett fritidshem, ritat år 1996.

## Kulturhistorisk värdering

Bebyggelsen utgör en värdefull del i tätorten Surahammars utveckling och är del av det moderna samhällets framväxt. Skolan och den omgivande bebyggelsen av flerbostadshus och egnahemsvillor planlades och byggdes upp under samma tidsperiod, 1940- och 1950-tal. Skogslundsskolan är ett av kommunens större skolbyggen genom tiderna och den var en av ett fåtal skolor i landet där den nioåriga grundskolan tidigt infördes.

Områdets funktion är lätt igenkännbar genom skolgård, byggnadernas gruppering och fasadernas fönsterrytm. Genom souterränglösningen är byggnaderna känsligt inplacerade i topografi och terräng och värdefull vegetation har medvetet bevarats mellan byggnadskropparna. De inramade planteringarna och områdets naturliga element som stenblock, hållmark och uppväxta tallar och björkar skapar rumslighet och karaktär och är viktiga delar i upplevelsen av helhetsmiljön.

Byggnadernas volymer och områdets gestaltning är i varierande grad välbevarad. Arkitekturen är tidstypiskt sparsmakad och karakteriseras av ett hantverksmässigt utförande. Hallskolan var en påkostad byggnad då den uppfördes i mitten av 1950-talet och har flera karaktärsskapande byggnadsdetaljer som klockan på fasaden, belysningsarmaturen och avtäckningar i kopparplåt. Fasadutformningen samspelar med byggnadens planlösning och gestaltning. Genomgående har byggnaderna hög kvalitet i materialval. Den fasta inredningen med bland annat material som marmor, kalksten och björk har ett stort kulturhistoriskt och ekonomiskt värde.

Skolområdet är en del i en offentlig miljö och har värden av gemensam upplevelse och som berört flera generationer Surahammarsbor genom åren.

Sammanfattning av kulturhistoriska värden:

Dokumentvärden	Upplevelsevärden
Samhällshistoriskt värde	Arkitektoniskt värde
Miljöskapande värde	Identitetsvärde
Byggnadshistoriskt värde	

#### 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. Planområdet ligger relativt högt över anslutande bebyggelse i norr och väster samt bollplanerna i väster. Marken bedöms i huvudsak att utgöras av morän med ställvis berg i dagen eller ytligt.

##### Radon

Mätning av markradon har inte utförts. Mot bakgrund av markförhållandena inom och invid området bedöms planområdet ligga inom område som kan betecknas som högriskområde för markradon, enligt kartering i den fördjupade översiktsplanen för Surahammar.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING/DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER



Illustration.

### Bebyggelseområdet

De nya bostäderna inom området är avsedda att 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

#### Ombyggnad

I en första etapp byggs huvudbyggnaden från mitten av 1940-talet samt fritidshemsbyggnaden om till bostäder. Sammantaget föreslås totalt 22 lägenheter i denna etapp uppdelat på 18 lägenheter i f d huvudbyggnad och 4 i f d fritidshemmet.

I förhållande till ursprunglig form och utförande har 1940-talets skolbyggnad förändrats en hel del. Proportionerna har förändrats genom tillbyggnaden mot öster från 1950-talet. Ett för byggnadstiden karaktärsskapande trapphus har byggts om. Exteriört har fönster, dörrar och takmaterial bytts ut. Mindre förändring i fönstersättning har gjorts. På södra fasaden har den ca två meter höga remsan, som troligen avfärgats med silikatfärg, fått en mycket negativ inverkan på den i övrigt välbevarade ädelputsens. Även interiört har byggnaden kontinuerligt förändrats.

Särskilt värdefulla och karaktärsskapande delar är:

- fasadens ädelputs
- de runda fönstren under gavelpetsarna
- de franska balkongerna med glasade dörrar



- fönsterbänkar i kalksten
- stängningsbeslag till fönster
- trapphus till vinden med trätrappa, räcken och handledare
- handledare av ljuspolerad björk i övriga trapphus
- äldre strömbrytare och kontakter
- dörrar och dörrhandtag från ursprunglig byggnadstid
- källarens skyddsrum med fast inredning av lackad vägghpanel
- äldre radiatorer

När det gäller exteriören är det särskilt värdefullt att bevara och vid ombyggnaden ta särskild hänsyn till de franska balkongerna med fronter och glasade dörrar samt de runda fönstren under gavelspetsarna.

#### *Bevarandebestämmelser*

*q<sub>1</sub> = Franska balkonger och runda fönster under gavelspetsar ska bevaras.*

De ädelputsade fasaderna utgör ett värdefullt och karaktärsskapande element som, om möjligt, bör bevaras vid en ombyggnad genom t ex invändig tilläggsisolering. I samband med ombyggnaden föreslås att de delar av söderfasaden som avfärgats med silikatfärg åter förses med ädelputs. Om möjligt bör fasaden i sin helhet rengöras för att ta fram ursprunglig kulör. Är invändig tilläggsisolering inte möjlig eller av andra skäl olämplig bör ny putsad fasad ges ett utförande som i största möjliga mån överensstämmer med ursprunglig ädelputs.

När det gäller interiören är det värdefullt att vid framtida ombyggnad till bostäder tillvara de ovan uppräknade byggnadsdelarna och detaljerna som knyter samman ny och ursprunglig användning av byggnaderna.



Bostäder i första etappen.

#### Nybyggnad

I framtida etapper ger detaljplanen möjlighet att bygga i t ex radhus i västra delen av planområdet. I östra delen av planområdet ger detaljplanen möjlighet att bygga två punkthus i upp till maximalt fyra våningar, alternativt radhus. Fullt utbyggt kan området inrymma totalt ett 60-tal lägenheter med en total exploatering om 9 100 kvm bruttoarea.

### *Planbestämmelser*

*B = Bostäder*

*e<sub>1</sub> 9 100 = Största bruttoarea i m<sup>2</sup>. Inglasade balkonger och inglasade uteplatser inräknas inte i bruttoarea.*

### *Övrig bebyggelse*

#### **Gymnastikbyggnad**

Skogslundsskolans gymnastikbyggnad i sydöstra delen av planområdet ingår i detaljplanen som bostadskomplement tillhörande de nya bostäderna inom området.

Byggnadsår 1956, arkitekt Tore Moxness. Påbyggd mot norr ca år 2000.

Byggrätten har avgränsats för att enbart omfatta befintlig byggnads utsträckning.

#### *Planbestämmelse*

*B<sub>1</sub> = Bostadskomplement, gym.*

I förhållande till ursprunglig form och utförande har begränsade ändringar genomförts, mest påtaglig är påbyggnaden mot norr.

Särskilt värdefulla och karaktärsskapande delar är:

- byggnadens volym och proportioner
- fasad, fönster och fönstersättning
- lertegel på taket

#### *Bevarandebestämmelse*

*q<sub>2</sub> = Fasad, fönster och fönsterindelning ska bevaras.*

#### **Idrottshall**

Den befintliga idrottshallen regleras planmässigt och föreslås utgöra en egen fastighet skild från Surahammar 9:284, som i och med denna detaljplan föreslås som område för bostadsändamål.

#### *Planbestämmelse*

*Y = Idrott.*

#### **Tillgänglighet**

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

#### **Byggnadskultur och gestaltning**

Skolbyggnaderna har genom åren kontinuerligt förändrats sedan den ursprungliga byggnadstiden, där de flesta ändringarna haft en praktisk funktion som har fått gå före kulturhistoriska och estetiska värderingar.

Vid den framtida planeringen och projekteringen av Skogslundsskolan bör värdefulla karaktärsdrag och detaljer tas tillvara som positiva resurser. Byggnadsmaterial som marmor, kalksten, granit, koppars och björks är av hög kvalitet och lätta att underhålla. Dessa material är idag högt uppskattade för det tidstypiska intrycket och höga kvalitet.

### Offentlig service

Låg- och mellanstadieskola (Tuppkärrsskolan) ligger ca 450 m nordöst om planområdet. Vårdcentral ligger ca 800 m nordöst om planområdet.

### Kommersiell service

Dagligvarubutik m m finns i Surahammars centrum ca 700 m väster om planområdet.

### Övrigt

#### Grundläggning

Området bedöms ha goda grundförhållanden vilket innebär att uppförande 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:*

*b<sub>1</sub> = byggnad skall uppföras i radonsäkrat utförande.*

#### Markföreningar

Området har sedan lång tid tillbaka enbart använts för skola. Det finns inga kända föreningsskadade områden inom planområdet. Söder om planområdet (ca 40 m) har funnits en kemtvätt, numera nedlagd, med känd föreningssbild, på fastigheten Surahammar 9:165. Då kemtvättskemikalier har en spridningsbild dvs. kan transporteras mot grundvattenriktning och avgå i ångfas in i byggnader etc. samt är hälsovådliga, är det lämpligt att utreda om aktuellt planområde inte förorenats av kemtvättskemikalier.

### Friyta



Grupper av träd vid Borevägen och Sveavägen bevaras.

Områdets parkliknande karaktär med uppvuxna träd, frodig vegetation, berghällar och stora stenblock fungerar som ett allmänt tillgängligt grönområde och är ett värdefullt inslag i den här delen av Surahammar. Områdets värden och karaktär ska finnas kvar när området har byggts ut i enlighet med planförslaget. Det finns därför starka och väl motiverade skäl för att särskilda planbestämmelser som föreskriver bevarande av träd, berghällar och stenblock samt krav på marklov för fällning av träd föreslås, vilket innebär att särskilda avvägningar och överväganden ska göras innan träd får fällas.

### *Planbestämmelser:*

*n<sub>1</sub> = träd och vegetation skall bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering med samma art. Marklov krävs för fällning av träd.*

*n<sub>2</sub> = träd, berghällar och stenblock ska bibehållas. Marklov krävs för fällning av träd.*



Berghällar och stenblock ska bevaras.

### Gator och trafik

#### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Området ansluts till Borevägen, Skolgatan och Sveavägen för såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik.

#### **Parkering**

Behovet av bilparkering ska anordnas inom egen fastighet. I planen har illustrerats 60 platser.

#### **Kollektivtrafik**

Busshållplats och Bergslagspendelns hållplats ligger centralt i Surahammar, drygt 800 meter från planområdet.

### STÖRNINGAR

#### **Immissioner/Trafikbuller**

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

#### **Miljökvalitetsnormer för utomhusluft**

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer överskrids.

## Olycksrisker

### Riskinventering

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSGRIPANDE

### Framkörningstider

Planen föreslår flerbostadshus i upp till fyra 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 på Borevägen som angränsar till planområdet. 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
- Radhusgrupper ska inbördes placeras eller utformas så att brandspridning förhindras i minst 60 minuter.

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

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Allmänna kommunala VA-ledningar finns utbyggda i anslutande gator. Ledningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för planerad bostadsbebyggelse. Inom kvartersmark finns befintliga servisledningar.

### Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns inom och i anslutning till planområdet, för dessa har u-område angetts. Befintliga ombyggda och nya byggnader ska anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

### El

Vattenfall har elkablar i mark inom östra och norra delen av planområdet, för dessa har u-område angetts.

### Tele, data och kabel-tv

Tele-, data- och kabel-tv-nät är utbyggt i gatorna som omger planområdet.

### 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

Skogslundsområdet är centralt beläget och med närhet till såväl kommunal som kommersiell service och infrastrukturen i form av allmänna ledningar är utbyggd. I området finns dessutom ett gatunät med tillräcklig kapacitet 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 dessutom ett stort och dokumenterat behov av den här typen av bostäder i Surahammar.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 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 10 april 2012.

Beslut om granskning juni 2012.

Beslut om godkännande bygg- och miljönämnden 29 oktober 2012.

Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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

Byggstart kan ske under första halvåret 2013.

#### **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 skall exploatör/blivande fastighetsägare utföra och bekosta all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll.

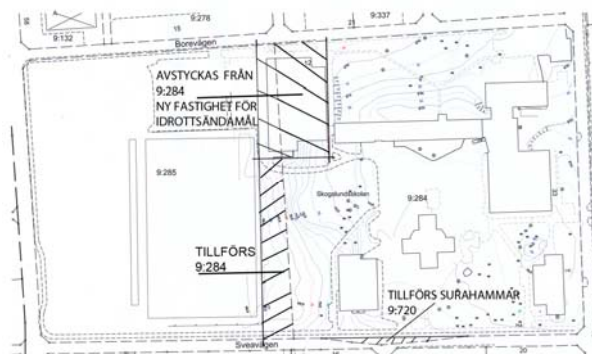
#### **Markägoförhållanden**

Surahammars kommun äger all mark inom planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare intill planområdet framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

#### **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

Alla fastighetsbildningsåtgärder inklusive eventuella servitut och ledningsrätter för berörd fastighet skall vara genomförda innan bygglov beviljas. Surahammars kommun skall ansöka om lantmäteriförrättning för genomförandet.

## Fastighetsbildning



Förslag till fastighetsreglering.

För att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning föreslås att del av Surahammar 9:284, Idrottshallen, avstyckas för att utgöra en egen särskild fastighet för idrottsändamål. Del av Surahammar 9:285 föreslås tillförd Surahammar 9:284 genom fastighetsreglering. Del av Surahammar 9:284 föreslås tillförd till Surahammar 9:720 (gatumark).

### Ledningsrätt

Befintliga och nya allmänna ledningar 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.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### Markarbeten

Vid vibrationsalstrande arbeten, som t ex pålning, sprängning o likn., ska en riskanalys upprättas. Vibrationsmätning samt besiktning föreslås utförd för närbelägna byggnader och anläggningar. Ansvarig för att detta genomförs är framtida exploatör.

#### Fornlämningar

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

#### Markföroreningar

Mellan åren 1955 -1982 bedrevs kemtvättverksamhet på Vallgatan 9 (Surahammar 9:165) som ligger söder om planområdet. Fastigheten har undersökts i omgångar och konstaterats förorenad av klorerade lösningsmedel. Föroreningen har ett komplicerat spridningsmönster och kan bl. a spridas tvärs emot grundvattenströmningen. Det är inte heller möjligt att upptäcka rent visuellt utan prover måste analyseras i laboratorium.



I april/maj 2012 har ytterligare mark- och grundvattenundersökningar genomförts och fastigheten har delvis sanerats men ytterligare saneringsbehov kvarstår. Resultaten från den senaste undersökningen har ännu inte kommit miljökontoret tillhanda och med tanke på de osäkerheter som därmed föreligger ska grävnings-, pålnings- samt borrningsarbeten i mark inom planområdet anmälas till miljökontoret i god tid innan arbeten sätts igång, då skyddsåtgärder kan behöva vidtas. Likaså ska provtagning av inomhusluften avseende klorerade lösningsmedel utföras i befintliga byggnader inom planområdet och resultaten ska delges miljökontoret innan ombyggnad påbörjas.

Ansvarig för att detta genomförs är framtida exploitör.

När rapporten från den nyligen utförda undersökningen har granskats av miljökontoret kan ovan nämnda direktiv komma att revideras.

#### MEDVERKANDE

Plan- och genomförandebeskrivning har upprättats av Plan- och bildbyrå LEP genom Lars E Persson. Medverkande från Lantmäteriet har varit förrättningslantmätare Elin Åkerberg.

PLAN- OCH BILDBYRÅ LEP

LANTMÄTERIET

Lars E Persson  
Arkitekt

Elin Åkerberg  
Lantmätare





## Detaljplan för Surahammar 9:284 och del av Surahammar 9:285, kv. Vråken. (F d Skogslundsskolan), Surahammar. Surahammars kommun.

---

### UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

#### TIDIGARE BESLUT

Bygg- och Miljönämnden beslöt den 4 juni 2012 att förslag till detaljplan för Surahammar 9:284 och del av Surahammar 9:285, kv. Vråken. (F d Skogslundsskolan), Surahammar. Surahammars kommun ska ställas ut för granskning.

#### PLANENS SYFTE

Detaljplanen ska pröva möjligheten att bygga om skolans förutvarande huvudbyggnad samt ytterligare en byggnad till bostäder. Övriga skolbyggnader är avsedda att rivras för att ge utrymme för ytterligare bostadshus inom området. Idrottshallen och skolans gymnastikbyggnad ska behållas.

#### GRANSKNING

Planen har varit utställd för granskning under tiden 11 juni 2012 – 23 juli 2012 på Kommunkontoret, Surahammar. Planhandlingarna har även varit tillgängliga via kommunens hemsida.

#### STÄLLNINGSTAGANDE

Under granskningstiden har inte inkommit några yttranden som innebär erinran mot planförslaget. Surahammarshus AB har framför önskemål om revidering av plankartan för att göra det möjligt att bygga ytterligare bostadshus inom västra delen av planområdet.

Önskemål från Surahammarshus AB tillgodosett. Någon ytterligare förändring i planförslaget föreslås inte.

Det finns inte några kvarstående erinringar från samrådsskedet,

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

## INKOMNA YTTRANDEN

### Länsstyrelsen

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

### Trafikverket

Har inget att invända mot granskningsförslaget.

### Vattenfall

Vattenfall lämnade synpunkter över samrådshandlingen och har inte något ytterligare att erinra mot detaljplanen.

### Miljökontoret

Har yttrat sig tidigare i planprocessen över detaljplanen och framfört uppgifter gällande förekomsten av föroreningar från en f d kemtvätt på Vallgatan 9. Inga nya uppgifter har framkommit, varför tidigare yttrande fortfarande gäller.

*Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter rörande förorenad mark samt krav på åtgärder i samband med exploateringen av planområdet.*

### Surahammarshus AB

Har framfört önskemål rörande utökning av bygggrätten i västra delen av planområdet för att möjliggöra byggande av ytterligare bostadshus utöver tidigare illustrerade.

*Kommentar: Plankartan föreslås reviderad för att göra det möjligt att bygga ytterligare bostadshus inom västra delen av planområdet.*

## FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Bygg- och Miljönämnden föreslår Kommunstyrelsen besluta begära att Kommunfullmäktige antar detaljplan för Surahammar 9:284 och del av Surahammar 9:285, kv. Vråken. (F d Skogslundsskolan), Surahammar. Surahammars kommun, upprättad 2012-04-10 och senast reviderad 2012-09-11.
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 Surahammar 9:284 och del av Surahammar 9:285, kv. Vråken. (F d Skogslundsskolan), Surahammar. Surahammars kommun.

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Samrådet

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 13 april – 11 maj 2012 till statliga myndigheter, kommunala nämnder, styrelser och förvaltningar, berörda sakägare och intresseföreningar. Planhandlingarna har dessutom funnits utställda på kommunkontoret. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

### Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen och Miljökontoret pekar på att det i närområdet funnits en nedlagd kemptvätt som kan innebära risk för att marken inom planområdet kan vara förorenad av kemptvättskemikalier vilket bör uppmärksammas i samband med genomförande av detaljplanen. Länsmuseum ifrågasätter rivning av skolbyggnader inom området och anser att de besitter ett viktigt kulturhistoriskt värde som bör bevaras.

I övrigt har synpunkter av teknisk art inkommit.

### Ställningstagande/ändring i detaljplan

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

## INKOMNA YTTRANDE

### Länsstyrelsen

#### Miljö

Det finns inga kända förorenings-skadade områden inom planområdet. Dock finns det i närheten av planområdet i sydlig riktning (ca 40 m) en gammal nedlagd kemptvätt, med känd föroreningsbild, på fastigheten Surahammar 9:165. Då kemptvättskemikalier har en spridningsbild dvs. kan transporteras mot grundvattenriktning och avgå i ångfas in i byggnader etc. samt är hälsovådliga, är det lämpligt att utreda om aktuellt planområde inte förorenats av kemptvättskemikalier.

I övrigt synpunkter av redaktionell art.

*Kommentar: I april/maj 2012 har mark- och grundvattenundersökningar genomförts och fastigheten Surahammar 9:165 har delvis sanerats men ytterligare saneringsbehov kvarstår. Resultaten från den senaste undersökningen har ännu inte kommit miljökontoret tillhanda och med tanke på de osäkerheter som föreligger har miljökontoret bedömt att grävnings-, pålnings- samt borrningsarbeten i mark inom detaljplaneområdet ska anmälas till miljökontoret i god tid innan arbeten sätts igång då skyddsåtgärder kan behöva vidtas. Likaså ska provtagning av inomhusluften avseende klorerade lösningsmedel utföras i befintliga byggnader inom detaljplaneområdet och resultaten ska delges miljökontoret innan ombyggnad påbörjas. När rapporten från den nyligen utförda undersökningen har granskats av miljökontoret kan ovan nämnda direktiv komma att revideras.*

*Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras.*

### Lantmäteriet

Planområdets södra gräns, mot Sveavägen, bör justeras och anpassas till angränsande plan i söder för kv. Ugglan. Genomförande av detaljplanen för kv. Ugglan avseende reglering av gatumark i Sveavägen har inte kommit till stånd. Hörnavskärning i nordöstra delen av planområdet bör anpassas till intilliggande plangräns.

I planen redovisas att området är försörjt med fjärrvärme och att nya byggnader ska anslutas till fjärrvärmenätet. För det fall befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet bör detta framgå och u-områden redovisas för befintliga ledningar samt erforderliga u-områden bör redovisas för tillkommande byggnaders behov av fjärrvärmeledningar. Det är viktigt att redovisa planmässigt stöd för att trygga ledningarna med ledningsrätt vid behov, för den del de är allmänna och inte utgör distributionsledningar till enstaka fastighet. Detsamma gäller för allmänna VA-ledningar inom området som behöver kunna säkerställas med ledningsrätt, förutom rena servisledningar inom fastighet. Av planhandlingarna framgår att elledningar finns i norra och östra delen av området, redovisning saknas av andra allmänna ledningar som fjärrvärme och VA.

I planen föreslås att förändring av fastighetsindelningen på sådant sätt att del av Surahammar 9:284, sporthallen, ska föras till Surahammar 9:285. Det bedöms som mindre lämpligt att föra mark för kvartersändamål till fastighet för parkändamål. Detaljplanen föreslås omfatta hela Surahammar 9:285 för att ge kvarteret en sammanhängande planmässig reglering.

Detaljplanen föreslås utformad så att det tydligt framgår hur kvartersmarken kan indelas i flera fastigheter med hänsyn tagen till att bilparkering ska kunna lösas inom egen fastighet.

*Kommentar: Detaljplanen har anpassats till och följer fastighetsgräns mellan Surahammar 9:284 och Sveavägen. Reglering av gatumark i Sveavägen ska aktualiseras. Hörnavskärning i nordöstra delen av planområdet har anpassats till och följer fastighetsgräns.*

*Befintliga allmänna ledningar för fjärrvärme och VA läggs inom u-områden och föreslås säkerställda med ledningsrätt.*

*Sporthallen föreslås utgöra en särskild fastighet för idrottsändamål.*

*Det finns för närvarande inte några planer på att dela in planområdet i flera fastigheter för bostadsändamål.*

Trafikverket

Inget att erinra mot detaljplanen.

## KOMMUNAL INTERNREMISS

Mälardalens brand- och räddningsförbund

Inga synpunkter.

Miljökontoret

Har i sak ingen erinran mot den planerade ombyggnaden av den f d skolan till bostäder. Det är positivt att träd, berghällar och stenblock ska bevaras och att det krävs marklov för fällning av träd inom planområdet.

I yttrandet framförs uppgifter som rör en grannfastighet och som kan påverka planerad ombyggnad. Mellan åren 1955 -1982 bedrevs kemtvättverksamhet på Vallgatan 9 (Surahammar 9:165) som ligger söder om planområdet. Fastigheten har undersökts i omgångar och konstaterats förorenad av klorerade lösningsmedel. Föroreningen har ett komplicerat spridningsmönster och kan bl. a spridas tvärs emot grundvattenströmningen. Det är inte heller möjligt att upptäcka rent visuellt utan prover måste analyseras i laboratorium.

I april/maj 2012 har ytterligare mark- och grundvattenundersökningar genomförts och fastigheten har delvis sanerats men ytterligare saneringsbehov kvarstår. Resultaten från den senaste undersökningen har ännu inte kommit miljökontoret tillhanda och med tanke på de osäkerheter som därmed föreligger bedömer miljökontoret att grävnings-, pålnings- samt borrningsarbeten i mark inom detaljplaneområdet ska anmälas till miljökontoret i god tid innan arbeten sätts igång då skyddsåtgärder kan behöva vidtas. Likaså ska provtagning av inomhusluften avseende klorerade lösningsmedel utföras i befintliga byggnader inom detaljplaneområdet och resultaten ska delges miljökontoret innan ombyggnad påbörjas. När rapporten från den nyligen utförda undersökningen har granskats av miljökontoret kan ovan nämnda direktiv komma att revideras.

*Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras under rubriken Markföreningar respektive Tekniska frågor.*

Surahammarshus AB

Vid ev. bostadsbyggande inom området kommer den f d gymnastiksalen i sydöstra delen av planområdet att ingå i exploateringsförslaget. Finns det inte något brukarintresse för byggnaden kommer rivning att föreslås.



Ett u-område bör markeras på planen för fjärrvärmeledningar i nord/sydlig riktning.

*Kommentar: Plankartan kompletteras med u-område för fjärrvärmeledningar.*

## SAKÄGARE

### Skanova

Skanova har kablar och skåp i området. Ska plint behållas i gymnastikbyggnad inom nordöstra delen av planområdet behållas bekostas ny kabel av byggherren. I annat fall kan kablar kapas vid tomtgräns och skåpet raseras.

*Kommentar: Planbeskrivning kompletteras och yttrande för beaktande i samband med detaljprojektering.*

### Vattenfall

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet.

Föreslaget u-område ska ges en bredd på minst 4 meter för högspänningskabel på 11 kV.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla starkströmsföreskrifternas säkerhetsavstånd.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

*Kommentar: Föreslaget u-område har en bredd på 5 meter. Yttrande överlämnas dessutom till byggherren för beaktande i samband med detaljprojektering av nya byggnader inom planområdet.*

## OVRIGA

### Västmanlands Lokaltrafik

Inga synpunkter.

### Västmanlands läns museum

Länsmuseet genomförde en dokumentation och kulturhistorisk utredning av området och dess byggnader under vintern 2011/2012. I utredningen framkommer att byggnadernas volymer och områdets gestaltning är i varierande grad välbevarad från uppförandetiden. Arkitekturen är sparsmakad och tidstypisk och genomsyras av ett hantverksmässigt utförande. De kulturhistoriska värdena finns till stor del i skolområdets helhet och den tydliga årsring den skapar i Surahammars tätort. Byggnaderna har en genomgående hög kvalitet i materialval. Interiörens fasta inredning med bland annat material som marmor, kalksten och björk har ett stort kulturhistoriskt värde. Förutom det kulturhistoriska värdet har dessa material också ett ekonomiskt värde.

Länsmuseet ser positivt på att de byggnader som ska bevaras skyddas med skyddsbestämmelser. Det är också positivt att deras kulturhistoriska värden presenteras i planhandlingen och att de speciellt värdefulla detaljerna finns med.

Länsmuseet ställer sig däremot frågande till den planerade rivningen av befintliga skolhus. Dessa bör ses som värdefulla karaktärsdrag för området och tas tillvara som en positiv resurs, att riva dem skulle inverka negativt på de kulturhistoriska värdena. Byggnadsmaterial som marmor, kalksten, granit, koppar och björk är av hög kvalitet och lätta att underhålla. Denna typ av byggnadsdetaljer har man i dagens byggande vanligtvis inte råd att använda och det är därför viktigt att bevara dem. De är idag också uppskattade för sina tidstypiska uttryck och höga kvalitet.

*Kommentar: Avgörande för möjligheten att bevara skolbyggnaderna inom området är beroende av om det finns realistisk möjlighet och intresse att återanvända byggnaderna för alternativa ändamål. Flera av skolbyggnaderna har utformats och byggts för ett specifikt undervisningsändamål där den öppna hallskolan var ett funktionellet svar på tidens krav på hur skolans undervisning skulle bedrivas. Byggnaderna karakteriseras därför av stora byggnadsdjup vilket gör dem mindre användbara för andra ändamål, som bostäder alternativt andra verksamheter. Den äldsta skolbyggnaden, från mitten av 1940-talet, har ett byggnadsdjup som fungerar väl för ombyggnad till bostadsändamål.*

#### **MEDVERKANDE**

Samrådsredogörelsen har upprättats av arkitekt Lars E Persson, Västerås.

#### **PLAN OCH BILDBYRÅ LEP**

Lars E Persson

