



**Detaljplan för Surahammar 9:292 samt 9:343
Surahammars kommun, Västmanland län.**

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Följande handlingar utgör förslaget:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning

Följande handlingar tillhör förslaget:

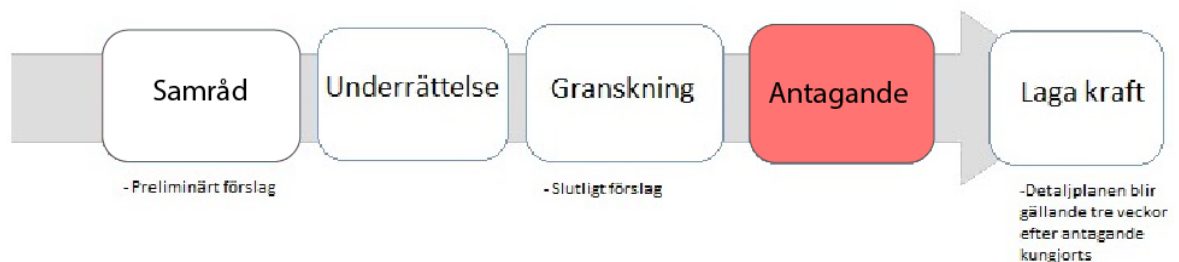
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Miljöteknisk markundersökning

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra uppförande av radhus inom fastigheterna Surahammar 9:292 och 9:343. Gällande detaljplan för fastighet 9:292 medger bostäder i tre våningar och gällande detaljplan för 9:343 medger bostäder i två våningar. Båda dessa planer föreskriver en byggnadsplacering som inte överensstämmer med nu aktuellt projekt.

Planförslaget medger även möjlighet att lägga samman fastigheterna i en fastighet.

PLANPROCESSEN



Figur 1: Planprocessen, med aktuellt skede markerat.

Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Figuren ovan illustrerar planprocessen och i vilket skede planarbetet är just nu.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) SFS 2014:1014. Förfarandet har valts med hänsyn till att planförslaget är förenlig med kommunens översiktsplan, inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA I MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser användas för det ändamål som bedöms mest lämpligt. Området ingår i Surahammars tätortsbebyggelse och planförslaget innebär att markanvändningen enligt gällande detaljplan kvarstår.

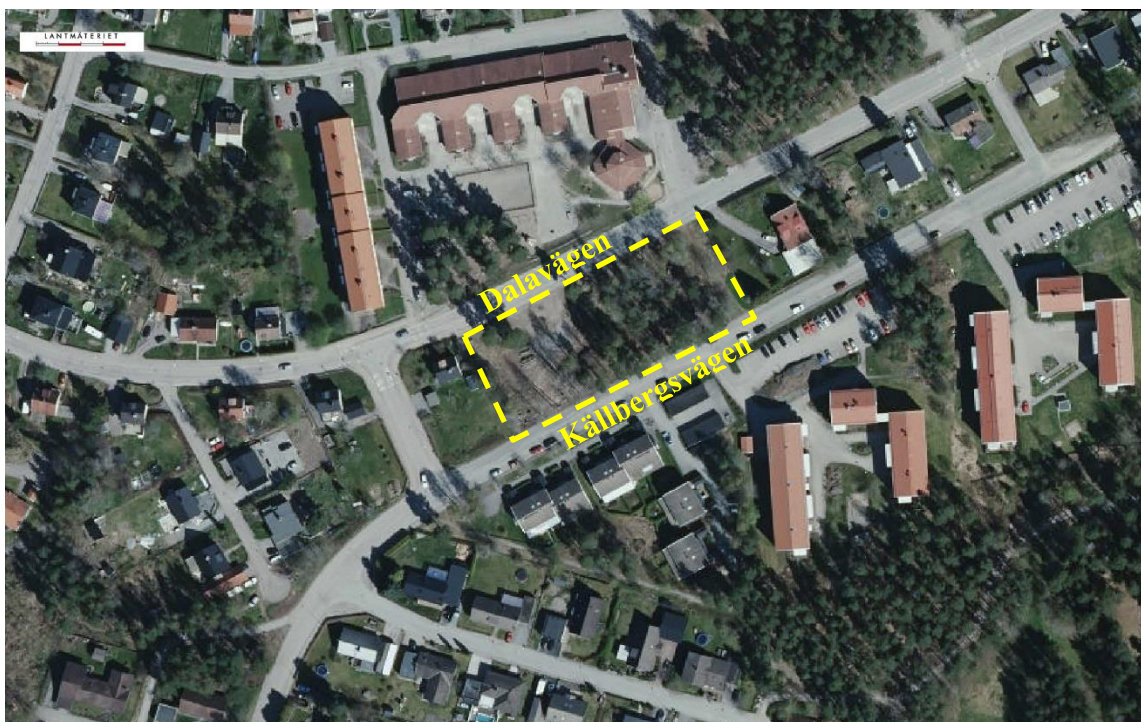
Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och (PM2,5) samt ozon enligt miljöbalkens 5:e kapitel. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids. Värdena för Surahammars tätort med omgivande bebyggelse ligger generellt klart under kraven i miljö kvalitetsnorm. Planområdet ligger inom ett bostadsområde med stora trädbevuxna tomter och ringa till måttligt trafikerade gator. Planförslagets bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad.

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

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdets yta är ca 4000 kvm och omfattar fastigheterna Surahammar 9:292 och 9:343 i centrala Surahammar. Planområdet begränsas av Dalavägen i norr och Källbergsvägen i söder, samt av fastighet Surahammar 9:293 i väster och 9:396 i öster.



Figur 2: Planområdet markerat med gul streckad linje. Gatunamnen står i gult.

Markägarförhållanden

Fastigheterna Surahammar 9:292 och 9:343 ägs i dagsläget av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Det finns ingen specifik rekommendation för aktuellt område i gällande översiktsplan från 1990. Ny översiktsplan är under framtagande, i den anges område för bostäder för aktuellt område.

Detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner; Surahammar 9:292 ingår i en större detaljplan, *Ändring av byggnadsplan för Surahammars brukssamhälle (S3D)*, fastställd 1944. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål; lamellhus i 3 våningar och slutet byggnadssätt. Surahammar 9:343 utgör i sin helhet *detaljplan för område mellan Dalavägen och Källbergsvägen (S47D)*, som medger bostäder i två våningar.

Program

Program har inte upprättats för området.

Behovsbedömning/miljökonsekvensbeskrivning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. Kommunen har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Länsstyrelsen bedömer att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning behöver göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap. 12 § miljöbalken enligt yttrande 2017-10-20.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden i Surahammar beslutade den 2017-05-08 § 21 att detaljplan för bostäder ska upprättas för aktuellt område.

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt men angränsar till tätortsbebyggelse. Vegetationen har tagits bort på större delen av fastighet Surahammar 9:292. Surahammar 9:343 har kvar vegetationen som till största del består av lövbuskage samt björkar och tallar. Marken är flack med lätt sluttning åt norr.

Geotekniska förhållanden, geologi och hydrogeologi

Särskild geoteknisk undersökning har inte genomförts. Enligt SGU:s jordartskarta (skala 1:25 000) utgörs marken av sandig morän. Det uppskattade jorddjupet till berg inom fastigheterna är 1-3 meter enligt kartmaterial från SGU.

I den marktekniska miljöundersökning som fastställdes 25 januari 2018 så har utredningen sammanfattat kort de geologiska och hydrogeologiska förhållandena på platsen (Källa: Sweco, 2018).



Figur 3: Fastighetskarta och SGUs jordartskarta i skalans 1:50 000. Ljusblå färg representerar sandig morän, röd representerar berg i dagen. Aktuella fastigheter är markerade med en blå rektangel (Källa: Sweco och SGU, 2018).

Preliminär jordartsbedömning gjord i fält indikerar att de översta jordlagren består av bärlagerlikande fyllningsmaterial i form av grusig sand. Tjockleken på detta varierar över den provtagna ytan mellan 0,5 meter inom den västra delen av den plana ytan och 1 meter åt öster. Under det översta bärlagret följer ytterligare ett lager av fyllnadsmaterial av stenig grusig sand eller grusig sand. I utförd markundersökning har endast prover tagits ned till 2 meters djup och beskaffenheten på jordmaterial under detta är okänd. Naturligt material har påträffats i hälften av provgroparna, i huvudsak i de gropar om varit placerade utanför den f.d. byggnaden på Surahammar 9:292. Där bedömt naturligt lagrat material påträffats har de utgjorts av stenig grusig sandig morän vid ca 1 meters djup under markytan eller siltig torrskorpelera vid 1,5 – 2 meter under markytan. Inget grundvatten påträffades under genomförd provtagning.

Inga brunnar ska finnas inom fastigheterna och området ligger inte inom ett vattenskyddsområde. Det finns inte heller några ytvattenförekomster inom aktuella fastigheter. Närmaste ytvattenrecipient är Kolbäcksån och sjön Östersjö ca 1,3 km väster om aktuellt område. Fastigheterna Surahammar 9:292 och 9:343 är lokaliserade inom delavrinningsområde *Utlopp Östersjö SE661854-568423* enligt Vatteninformationssystem Sverige.

En mer grundläggande geoteknisk undersökning för att fastställa grundläggningsteknik kan genomföras i bygglovsskedet av byggherren.

Förorenad mark

På fastighet Surahammar 9:292 fanns det tidigare en syfabrik. Fastigheten finns med i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden, där det bedöms finnas en liten risk för förorenad mark.

LST Potentiellt förorenade områden

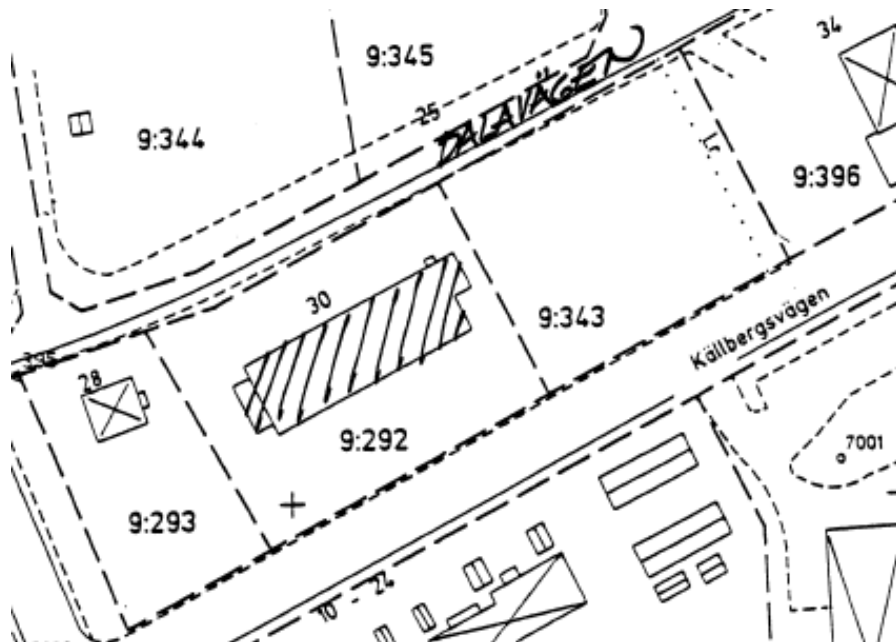
- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MKM Mindre Känslig Markanvändning



Figur 4: Bild från Länsstyrelsens webbgis, databasen för potentiellt förorenade områden.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att undersöka det förorenade området. På fastigheten Surahammar 9:292, har det tidigare bedrivits textilindustri. I huvudsak producerades byxor och flickkappor på platsen. Ingen färgning, impregnering, tvättning eller blekning ska ha förekommit vid fabriken, däremot har fläckborttagningsmedel använts.

Byggnadens revs år 2008. Material som ska ha förvarats i byggnaden har förutom byggmaterial, möbler och lösöre bland annat ha varit lösa kemikalier, oljor, färg, elektronikskrot etc. Vid något tillfälle ska det även enligt uppgift ha brunnit i byggnaden. Inga uppgifter har erhållits om tidigare verksamheter på den intilliggande fastigheten Surahammar 9:343. Historiska flygfoton tillgängliga på Eniro.se visar att området ej var bebyggt år 1955–1967.



Figur 5: Urklipp av fastighetskarta från 2006 då syfabriken fortfarande stod kvar inom Surahammar 9:292 (Källa: Surahammars kommun och Sweco, 2018).

Genomförd undersökning påvisar att det förekommer halter av barium och PCB över KM inom fastighet Surahammar 9:292. Föroreningar kan förekomma på djupet 1–1,5 meter under markytan även utanför den tidigare byggnadens placering. PCB och barium i uppmätta halter kan utgöra en hälsorisk för de människor som kommer att vistas inom området i och med den planerad bostadsbebyggelsen. Dock bedöms riskerna som relativt låga för djupt liggande jord.

Byggavfall har påträffats inom båda fastigheterna i form av bland annat betong, isolering, kakel, glas och plast. De halter som påträffats är inte sådana att de, enligt den bedömning Sweco har gjort, att de ska utgöra ett problem för att kunna bygga på fastigheterna. I detta skede indikerar föroreningshalterna och föroreningskaraktären att riskerna är relativt låga och att massorna kan ligga kvar ur ett riskperspektiv. Dock kan det finnas byggnadstekniska skäl till att avlägsna fyllning som innehåller byggavfall. Förorenad jord som transporteras från området bör lämnas till godkänd mottagningsanläggning.

Surahammars kommuns miljökontor bedömer att någon utvidgad undersökning av fastigheterna för tillfället inte är nödvändig. Då det finns kända föroreningar på fastigheten Surahammar 9:242 ska schaktning på fastigheten anmälas till miljökontoret enligt 10 kap miljöbalken samt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd i god tid innan schaktning utförs. Skulle misstänkta föroreningar påträffas på fastigheten Surahammar 9:343 ska även det anmälas till miljökontoret. Det är vid schaktarbeten på fastigheterna viktigt att förorenade massor inte sprids utan att dessa tas omhand av godkänd mottagningsanläggning.

Återanvändning av överskottsmassor inom eller utanför fastigheten ska anmälas enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om "Återanvändning av avfall i anläggningsändamål".

För vidare läsning vad gäller den miljötekniska markundersökningen, så hänvisar vi till den utredning som tagits fram av Sweco.

Markradon

Mätning av markradon har inte utförts. Området utgör förhöjd risk för markradon. Mätning av radon ska utföras under första vintern efter färdigställande av byggnad. Byggnader ska utföras på så sätt att radonvärden understiger gällande gränsvärden.

Byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR). Vid nybyggnation eller ändring av byggnad får radonhalter inte överstiga fastställt gränsvärde för radon enligt BBR. Radonmätningar kommer utföras i bygglovsskedet, vid förekomst av markradon ska grunden utföras så att gällande gränsvärden inte överskrids.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är obebyggt. I närområdet finns både friliggande villor, radhus och flerbostadshus.



Figur 6: Planområdet sett från Dalavägen.



Figur 7: Dalavägen



Figur 8: Flerbostadshus efter Källbergsvägen.



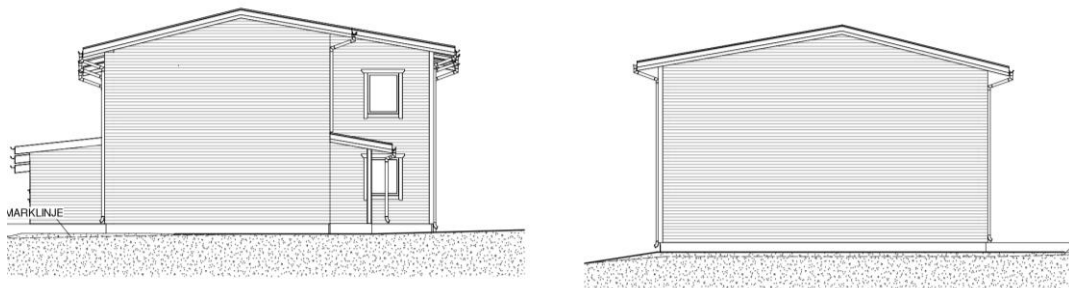
Figur 9: Radhus efter Källbergsvägen.

Planförslaget medger bostäder med 40 % byggrätt per fastighet. Det innebär att Surahammar 9:292 får en byggnadsyta (BYA) på 824 m² och Surahammar 9:343 får en byggrätt på 704 m². Om fastigheterna läggs ihop till en blir byggrätten 1528 m². Planen medger bostäder i två våningar (byggnadshöjd 7 meter). Taklutningen begränsas till maximalt 30 graders takvinkel.

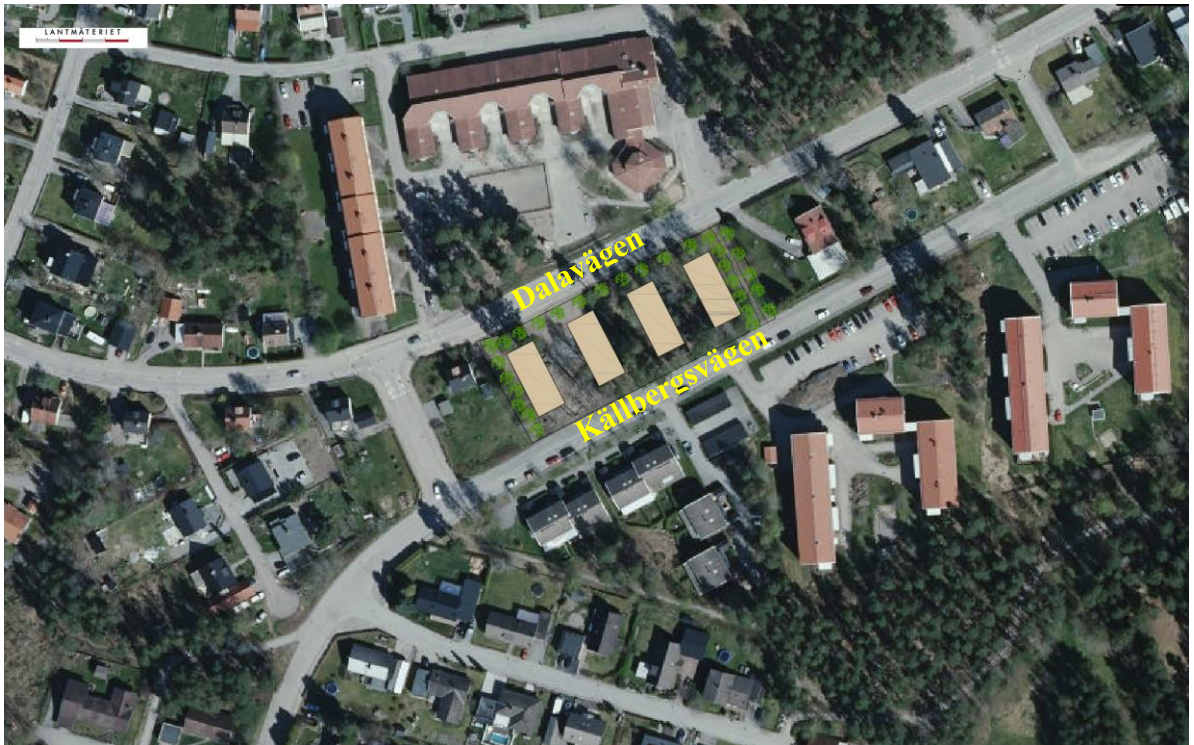
Exploatören av fastigheterna planerar att uppföra radhus enligt följande principskiss:



Figur 10: Skisser framtagna av BA Byggkonsult AB



Figur 11: Skisser framtagna av BA Byggkonsult AB



Figur 12: Illustration av hus med en byggnadsyta (BYA) på 270 kvm per byggnad, dvs. 540 kvm totalt.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Surahammar med offentlig- och kommersiell service i närområdet. Starbäcksskolan ligger direkt norr om planområdet. På Starbäcksskolan finns förskoleklass, grundskola för skolår 1-3 samt fritidshem.



Figur 13: Starbäcksskolan

Tillgänglighet

Området är flackt och har god tillgänglighet i befintlig vägstruktur. Tillgänglighetskrav på nya byggnader enligt Boverkets byggregler hanteras i bygglovskedet.

Friytor*Lek och rekreation och naturmiljö*

Bostadshusen föreslås placeras så att större delen av radhustomterna vetter åt söder. Lek anordnas inom den egna fastigheten. I nära anslutning till planområdet finns ett skogsområde för natur- och fritidsaktiviteter. Skolgården kan nyttjas för lek under kvällar och helger.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel-, och mopedtrafik*

Angränsande vägar är Dalavägen i norr och Källbergsvägen i söder. Dalavägen ansluter mot Västeråsleden och är mer trafikerad än Källbergsvägen som är en återvändsgata med låg trafikmängd. Gång- och cykelstråk finns efter Dalavägen. Ett gångstråk mellan Dalavägen och Källbergsvägen går över östra delen av fastigheten Surahammar 9:343.

Parkering, och utfarter

Körtrafiken till och från de planerade bostäderna ska ske från Källbergsvägen. För att förhindra utfart mot Dalavägen läggs ett utfartsförbud mot norr. Parkering ska anordnas längs Källbergsvägen. En planbestämmelse, ”bilparkering medges ej”, finns för den delen av planområdet som gränsar till Dalavägen.

Kollektivtrafik

Lokal busslinje trafikerar området. Närmaste busshållplats finns ca 450 meter bort vid Västeråsleden.

Störningar

Biltrafiken inom närområdet är måttlig då gatunätet är villagator utan genomfartstrafik. Vid Starbäcksskolan är hastigheten begränsad till 30 km/h. Störningar från biltrafiken inte bedöms föreligga.

Störningar för närboende i form av buller, vibrationer och byggtrafik kan förväntas under uppförandet av nya byggnader.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Allmänna kommunala VA-ledningar *samt dagvattenledningar* finns utbyggda i anslutande gator. Ledningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för planerad bostadsbebyggelse.

El, värme och övrig teknisk försörjning

El-, tele-, data- och kabeltv-nät är utbyggt i gatorna som omger planområdet. Vattenfall äger och driftar elnätet, kabeltv-nätet äger och driftas av IP-Only.

Mälarenergis fjärrvärmeledningar finns inom och i anslutning till planområdet, för dessa har u-område angetts på plankartan. Nya byggnader kan anslutas till Mälarenergis fjärrvärmenät.

Avfall

Avfall ska hanteras av VafabMiljö kommunförbund enligt Surahammars kommuns lokala renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation finns vid Borevägen eller Odonvägen, ca 1 km bort. Till Surahammars återbruk vid Stålvägen är det ca 2,5 km.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Upphävande av detaljplan**

Planförslaget ersätter del av *Ändring av byggnadsplan för Surahammars brukssamhälle (S3D)*, fastställd 1944. Delen som ersätts utgörs av fastigheten Surahammar 9:292.

Surahammar 9:343 utgör i sin helhet *detaljplan för område mellan Dalavägen och Källbergsvägen (S47D)*, som därmed ersätts av aktuellt planförslag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) och planeras ställas ut för samråd sommar 2017, granskning sommar/höst 2017 samt antas av Bygg- och miljönämnden under hösten 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen avser inte att upprätta exploateringsavtal.

Ekonomi

Planavgift ska utgå i samband med bygglovsprövning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Ledningsrätt**

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledningar i östra delen av planområdet kvarstår. I planförslaget kvarstår u-område och prickad mark enligt gällande detaljplan.

Fastighetsbildning, fastighetsreglering.

Det finns möjlighet att lägga samman fastigheterna till en fastighet. Om detta önskas är det fastighetsägaren som ska ansöka om förrättning hos Lantmäteriet. Fastighetsägaren bekostar förrättningen.

MEDVERKANDE

Henrik Hedberg
Plansamordnare
Surahammars kommun

Saba Carelli
Planarkitekt
Ramböll Sverige AB

Surahammar
2018-01-31