



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

#### HANDLÄGGNING

Detaljplaneförslaget har tidigare varit både på samråd och granskning. Efter antagande överklagades planen. Aktuellt planförslag har därför sänts ut på granskning för en andra gång. I detta utlåtande presenteras inkomna yttranden från senaste granskning.

Aktuellt planförslag sändes ut för granskning under perioden 2020-10-26 – 2020-11-11. Informationen skickades ut till berörda sakägare, myndigheter, kommunala förvaltningar och andra intressenter.

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

#### Remissinstanser

##### Länsstyrelsen

Allmänt

Länsstyrelsen yttrade sig över planförslaget 2018-06-13 (samråd) och 2018-11-01 (granskning).

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar:

*Noterat*

##### Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-09-28) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

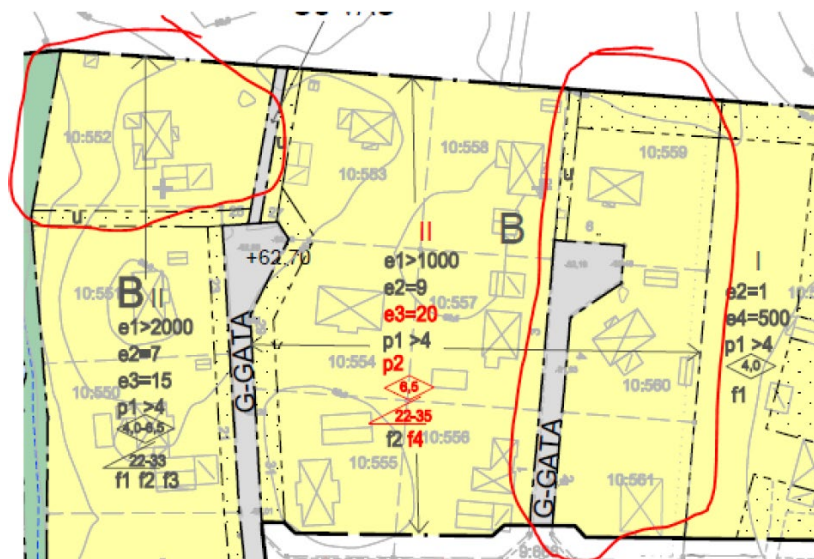
*Egenskapsgräns*

I nuvarande förslaget avgränsar u-område, prickmark och gata de olika bostadsområdena med egenskaps- och användningsgränser. Detta gör att begränsandet av byggrätten endast gäller inom vissa områden (om



pilarna som pekar på egenskapsgränserna är tänkta att användas behöver dessa förtydligas och förklaras eftersom det inte är uppenbart vad dessa anvisar just nu).

Det nedan inringade området saknar helt bestämmelser om begränsningar av markens bebyggande eftersom egenskapslinjerna avskärmar bestämmelsekoden/bokstaven från området.



Kommentar:

*Då planförslaget innebär en ändring av gällande detaljplan har plankartan haft samma utseende som denna. För tydlighetens skull uppdateras plankartan till ett, för dagsläget, mer gångbart utseende.*

### Region Västmanland - Kollektivtrafikförvaltningen

Kollektivtrafikförvaltningen har inga synpunkter gällande de ändringar som föreslås.

Kommentar:

*Noterat*

### Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

*Noterat*

### Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra.

Kommentar:

*Noterat*



## Sakägare enligt fastighetsförteckningen

### Sakägare 1

Under FÖRESLAGNA ÄNDRINGAR sid 7 skriver man att ändringarna i det sk ”ändringskvarteret” utförs för att bli mer enhetliga med de omgivande kvarteren.

Egen motsägelse 1: Det är bara ändringskvarteret som får ändrad takfärg. Inga ändringar i övriga kvarter

Egen motsägelse 2: Det är bara ändringskvarteret som får uppföra komplementbyggnad 1 meter från tomtgräns. Ingen ändring i övriga kvarter.

Egen motsägelse 3: En tidigare yttrande som ville få med ändringar just med avseende på enhetlighet fick blankt NEJ när han lämnade sina synpunkter????

Egen motsägelse 4: Byggnadsarea. Se text nedan.

Hur ställer sig kommunen till konflikterna ovan?

### *Byggnadsarea*

Befintlig byggarea på stora tomter närmast ån ligger på 15 % av tomtarea, dvs man kan bygga 300 kvm på en tomtarea på 2000 kvm. Kvar blir 1700 kvm

Den nya detaljplanen gör gällande att på t ex 1500 kvm tomt och 20 % byggyta blir det också 300 kvm byggarea, men kvar blir bara 1200 kvm obebyggd tomt. Kommunen missar i detta fallet att den fria ytan på tomten minskar med 40 % i ett kvarter där de flesta husen har granntomter runtom till skillnad från tomterna mot ån som endast har grannar mot sidorna. Detta kommer att ge en bebyggelse som kommer att avvika kraftigt mot övrig bebyggelse och det som ursprungligen var tänkt för området, luftiga tomter med stora öppna ytor! Nu får man grannarna ”in på knuten” likt många områden i storstäder med kraftiga förtätningar av bostäder. Där är orsaken att tomtpriserna ligger väldigt högt och tål att förtätas. Om man har den självbilden av Surahammar så är det sorgligt. Detta området präglas av naturen, ån, stallet, närheten till skog och mark. Den nya detaljplanen har över huvud taget inte tagit hänsyn till detta.

Givet är att inom denna detaljplan finns ett garage som ända upp i Mark- och Miljödomstolen är att betrakta som ett svartbygge pga dess storlek. Den överstiger detaljplanen med nära 100 %. I och med den nya detaljplaneändringen skulle detta svartbygge helt plötsligt få legitimitet. Två fel blir inte per automatik ett rätt!!! Men med vetskapen att kommunen själva har varit och färdigställt garaget med skattepengar när det är ett svartbygge så anar man ganska lätt agendan bakom genomförandet av detaljplaneändringen. Det mesta andra punkterna (några undantagna) är mest kosmetika i sammanhanget. Här ”smyckas bruden” av kommunen med diverse ”fel” som MÅSTE åtgärdas t ex taklutning från 33 grader till 35?? Den ändringen kan vilken byggnadsinspektör som helst medge, vilket också redan har skett, d v s en mindre avvikelse och den behöver inte en utredning/detaljplaneändring som kostar skattebetalare pengar. Lätt hårresande. Den ekvationen klarar man utan miniräknare.

### *Placering*

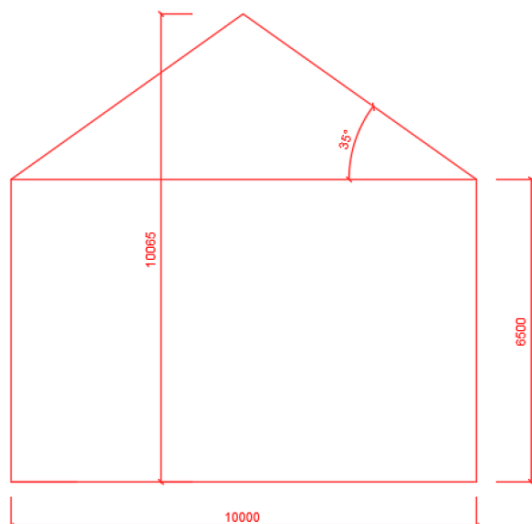
Det finns några andra punkter som också är allvarliga i sammanhanget. Bebyggelse nära tomtgräns. Om man nu har t ex 1500 kvm tomt att planera på, varför ge möjligheten att lägga en byggnad närmre än fyra meter. Detta kommer innebära rätten till att bygga t ex ett garage som föranleder skymd sikt, solljus etc från sin egen fastighet och byggnader som kan hamna nära varann. Ur brandsynpunkt, dvs brandspridning, är detta helt förkastligt.



Vill man t ex plantera en häck mot granntomten och det finns en taklutning så kommer snöraset att förstöra häcken. Detta finns inte reglerat i detaljplanen utan man lägger över detta på ”Grannhörande”. Här viker kommunen ängsligt ner sig och slipper ta ansvar och lägger det på den enskilde fastighetsägaren. Kommuner är konstanta medan fastigheter byter ägare över tiden.

#### Bygghöjd

Rent teoretiskt med denna lättnad av höjderna (i kombination med takvinkel) kan man bygga ett komplementhus 1 meter från tomtgräns!!!! Om vi har tolkat detta fel får ni skriftligen förklara detta för oss. Se illustration nedan som visar förhållanden byggnad med takvinkel. I planbeskrivningen står det dessutom att Byggnadshöjden ändras från högst 4,0 till 6,5 m. Detaljplanen ger öppningar för tolkningar på denna punkt och det kan bli hur tokigt som helst beroende på vem som frågar och allra helst den som svarar. Vill kommunen riskera att hamna i ytterligare ”blåsväder”. Räcker inte det som redan pågått i snart FEM år?



Sedan är det allmänt förvånande att man väljer att ändra detaljplanen fastän alla tomter redan är bebyggda. Nej, gör om och gör rätt!!

#### Kommentar:

*Skrivelsen på sidan 7 i planbeskrivningen som innebär att ändringar görs för att ändringsområdet bättre ska stämma överens med omgivande kvarter syftar framförallt mot ändringen av tillåten byggnadsyta och byggnadshöjd. Det är också detta som är det huvudsakliga syftet med planändringen. Ändring av tillåten taklutning och tillåtet material på tak görs för att matcha befintliga förhållanden inom ändringsområdet. Ingen ändring av tillåten takfärg sker, samma färger på tak tillåts inom hela planområdet.*

*Att tidigare yttrande fick nej på sin förfrågan beror på att den syftade till ett område utanför denna detaljplaneändring. Denna plan är en ändring av befintlig detaljplan (S90D) och inte en ny detaljplan detta innebär att planområdet inte kan utökas.*

*En komplementbyggnad kan, om inget annat anges, alltid placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns om grannhörande fås. Genom planändringen tydliggörs ett minst avstånd till fastighetsgräns.*

*En del av syftet med detaljplaneändringen är att ge fastighetsägare inom planområdet liknande möjligheter i byggnadsstorlek en konsekvens av detta blir att tillgänglig friyta på tomterna minskar, något som bedömts vara godtagbart i detta fall.*



*Kommunen önskar se över detaljplanens bestämmelser även om flertalet av fastigheterna redan är bebyggda och bedömer föreslagen ändring som rimlig. Ingen justering föreslås till följd av yttrandet.*

### **Fortsatt handläggning**

Enligt Lantmäteriets yttrande förtydligas plankartan. Planbestämmelserna flyttas i kartan så att det blir tydligare vilka områden de hör till.

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Samhällsbyggnadsenheten föreslår att detaljplanen antas.

### Medverkande

Granskningsutlåtande har upprättats av Gustav Carlsbrand, planarkitekt, Ramboll Sverige AB med stöd från Henrik Hedberg, GIS-och plansamordnare, Surahammars kommun.

### SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN

2020-12-07

Henrik Hedberg

GIS-och plansamordnare