

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2020-11-11

Ny detaljplan Runnabäcken etapp 2/Söders gårde (DP 209)

Förslaget syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av cirka 100 nya bostäder och en ny förskola med fyra avdelningar. Planen medger byggnation av bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus, kedjehus och enbostadshus.

Inom planen möjliggörs för en park samt utbyggnad av infrastruktur som vägar, belysning och VA-anläggning. Planförslaget innebär också att ett grönstråk skapas i planens södra del som kopplar ihop Karl XIs promenad med Runnabäcken.

Hur har samrådet bedrivits

Detaljplanen har varit utställd på samråd under tiden fr.o.m. 20 mars 2020 till 14 april 2020. Samtliga handlingar och yttranden finns i arkivet hos Kungsörs kommun.

Yttranden har inlämnats av:

- Länsstyrelsen Västmanlands län
- Lantmäteriet
- Mälarenergi
- Postnord
- Räddningstjänsten
- VafabMiljö
- Vattenfall Eldistribution AB
- Västra Mälardalens myndighetsförbund
- Privatperson (Vattumannen 10)

Inkomna yttranden med kommentarer:

Länsstyrelsen Västmanlands län

Överensstämmelse med översiktsplan

Enligt 4 kap 33 § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte avviker från översiktsplanen och är därmed i linje med översiktsplanens intentioner och mål.

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Kraftledning

En kraftledning går i dagsläget som luftledning i öst-västlig riktning över området. Kommunen skriver i planbeskrivningen att det är en förutsättning för bostädernas genomförande att kraftledningen

markförläggs. Ledningsägaren Vattenfall har redan startat den processen. Länsstyrelsen anser dock att en bestämmelse bör föras in i plankartan som säkerställer att inga bostäder byggs innan markförläggningen är genomförd.

Elektromagnetiska fält

Enligt planbeskrivningen kan nya transformatorstationer komma att placeras på tomtmark med byggrätt. Länsstyrelsen anser att kommunen bör klargöra att Strålsäkerhetsmyndighetens allmänna råd (SSMFS 2008:18) om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält uppfylls vid bostäder.

Råd enligt 2 kap. PBL

Jordbruk

Hela planområdet består av jordbruksmark som enligt kommunen inte brukas idag. Kommunen skriver i planbeskrivningen att den areella näringen inte får några direkta konsekvenser av att marken exploateras. Dock vill Länsstyrelsen påpeka att det är brukningsbar jordbruksmark som tas i anspråk, vilket betyder att denna mark aldrig kommer att kunna brukas igen. Länsstyrelsen anser därför att detaljplanen kommer att påverka den areella näringen negativt.

För att få ta jordbruksmark i anspråk måste kommunen göra en lokaliseringsbedömning för att visa på att detta väsentliga samhällsintresse inte kan tillgodoses på någon annan plats enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser att kommunen bör ta fram en sådan lokaliseringsprövning för området.

Länsstyrelsen hänvisar kommunen till att överblicka ett antal domar som kommit det senaste året vad gäller exploatering på jordbruksmark, se domar; MMD 2020-01-29 P 758-19, MMD 2019-11-08 P 2157-19 och MMD 2020-02-13 P 4934-19.

Natur

Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att det är av vikt att grön infrastruktur tas med i dagvattenplaneringen. Vattenytorna bör skapas på ett sådant sätt som kan bidra till ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Samtidigt bör dagvattnet ha en god kvalitet för att inte påverka Runnabäcken negativt, då den är utpekad som ett nationellt värdefullt vattendrag.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill plantera en allé inom planområdet samt skapa plats för mycket växtlighet. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen förstärker arter som redan finns i närområdet så som ekar, rönn, mistelvänliga träd m.m., detta då det ger en positiv effekt ur ett grön infrastruktur-perspektiv. Länsstyrelsen ser också positivt på att kommunen planerar för att koppla ihop grönstråk med framtida och befintliga bostadsområden då detta är positivt för den biologiska mångfalden och friluftslivet.

Biotopskydd

Länsstyrelsen har noterat att de befintliga dikena inom planområdet samt åkerholmarna inom områdets sydöstra del omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Länsstyrelsen anser att kommunen bör belysa detta i planbeskrivningen samt ta ställning till om dispens måste ansökas för exploatering inom dessa områden, eller om kommunen väljer att lämna dessa biotopskydd orörda.

Samhällsskydd och beredskap

Utryckningsfordon

Länsstyrelsen anser att kommunen ska behandla frågan om förutsättningar för räddningsingripanden för detaljplaneområdet.

Miljö

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga i planbeskrivningen att recipienten för dagvattnet har höga naturvärden med bl.a. förekomst av öring.

Buller

Enligt planbeskrivningen bedömer kommunen att trafikbuller från vägarna i närheten inte överskrider gällande riktlinjer om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad. Med hänsyn till antalet tillkommande bostäder i planområdet samt området väster därom anser Länsstyrelsen att kommunen bör göra en översiktlig bullerberäkning för att säkerställa att riktvärdena uppfylls.

Planering och boende

Elektronisk infrastruktur

Regeringen satte upp en ny strategi i slutet av 2016 som innebär att hela Sverige ska ha tillgång till bredband år 2025. Länsstyrelsen saknar en text i planbeskrivningen om bostadsområdet kommer ha tillgång till bredband.

Social hållbarhet

Barnperspektiv

Länsstyrelsen har noterat att skola och sporthall ligger beläget norr om planområdet. För att kunna ta sig till skolan måste man passera vägen Kungsringen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa i planbeskrivningen hur en säker passage över vägen ska säkerställas från det nya bostadsområdet. Detta då barnen på ett säkert och smidigt sätt måste kunna ta sig över vägen. Länsstyrelsen noterar att dagvattenutredningen tar upp utformningen av dagvattenhanteringen ur ett barnperspektiv. Detta anser Länsstyrelsen även bör föras in i planbeskrivningen då det fokuserar på barnens säkerhet utifrån dagvattnets utformning.

Klimat

Uppvärmning

Länsstyrelsen saknar en text i planbeskrivningen som beskriver hur dom framtida bostadshusen kommer att värmas upp. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen redovisar om det finns en möjlighet till att koppla husen till fjärrvärmesystemet eller använda någon annan mer miljöeffektiv lösning.

Övrigt

Kommunen tar upp i planbeskrivningen att den nya bebyggelsen kommer att smälta in med befintlig då sadeltak bl.a. kommer att införas. Länsstyrelsen vill påpeka att detta inte är reglerat i plankartan, vilket innebär att det vid utförandet kan bli ett annat typ av tak.

Kommunens kommentar:

Efter Länsstyrelsens yttrande har delar av planen setts över.

Bestämmelse införs om att bygglov inte får ges innan ledning tagits bort eller markförlagts.

Planbeskrivningen har reviderats och skrivningen om att transformatorstationer kan placeras på tomtmark är borttagen. Plankartan har kompletterats med ett E-område. Planbeskrivningen kompletteras med information om att Strålskyddsmyndighetens allmänna råd om begränsning av allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält ska uppfyllas vid bostäder.

I översiktsplanen har en avvägning gjorts angående ianspråktagande av jordbruksmark där de centrala jordbruksmarkerna prioriteras för bostadsbebyggande för att möjliggöra Kungsörs centrala utveckling. Planbeskrivningen kompletteras med tydligare motivering kring tidigare ställningstagande och avvägning. Kommunen bedömer att lokaliseringssprövning inte är nödvändig i och med den tidigare avvägningen.

Plankartan kompletteras med "Natur" på åkerholmen för att säkerställa att den skyddas. Dispens från biotopskydd har sökts för exploatering av diken.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att gatorna i området är tillräckligt dimensionerade för att räddningsfordon ska kunna ta sig fram.

Planbeskrivningen förtydligas med att recipienten för dagvattnet har höga naturvärden.

En översiktlig bullerberäkning har tagits fram och planbeskrivningen samt plankarta har kompletterats.

Planbeskrivningen kompletteras med klargörande text angående att planområdet går att ansluta till bredband.

Då Kungsringen inte ingår i planområdet bedöms inte lösningen ingå i denna plan, däremot har planbeskrivningen reviderats med information kring hur en sådan lösning kan se ut.

Barnperspektivet på dagvattenhantering har införts i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med att möjlighet finns för anslutning till fjärrvärme samt att samförläggning med VA eftersträvas.

Plankartan kompletteras med bestämmelse kring utformning av tak.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSÄTTSLIGT GENOMFÖRANDE

I planbeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor på s.21 bör det fastighetsrättsliga genomförandet beskrivas mer utförligt. Man skulle kunna fylla på med information om att tomter kommer bildas genom avstyckning samt förtydliga om det är tänkt att hela planen ska genomföras på en gång eller om avstyckning kommer ske i etapper.

ELFÖRSÖRJNING

I planbeskrivningen på s.11 står det att transformatorstationer kan placeras på tomtmark med byggrätt. En transformatorstation som uppförs på kvartersmark för bostadsbebyggande kan bli

planstridig. Kvartersmarksanläggningar som är yttäckande, dvs. förhindrar annan användning av markytan, bör redovisas som ett eget ändamål E. Plankartan bör kompletteras med en bestämmelse E (tekniska anläggningar).

BEFINTLIG LUFTLEDNING

Det står i planbeskrivningen på s.11 att befintlig luftledning som idag löper tvärs genom planområdet ska markförläggas. Det framgår inte om markledningen kommer förläggas inom planområdet. Om ledningen förläggs inom område som planeras för kvartersmark bör plankartan kompletteras med ett u-område.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningens genomförande har kompletterats med utförligare information kring fastighetsrättsliga frågor.

Plankartan kompletteras med ett E-område och formulering om att transformatorstationer kan placeras på tomtmark med byggrätt tas bort från planbeskrivningen.

Diskussion förs med vattenfall angående markförläggning av luftledningen. Planbeskrivningen kompletteras med information om att markledningen förläggs i allmän parkmark, u-område införs därför inte i plankarta.

Mälarenergi

Svar avseende granskning av detaljplan 209, Runnabäcken etapp 2

Området som berörs av detaljplanen för Runnabäcken etapp 2 är idag inte anslutet till elnätet.

Mälarenergi Elnät behöver därför förlägga kablar till och inom området i samband med exploateringen samt placera kabelskåp vid blivande fastigheter för att kunna ansluta servisledningar till dessa. I övrigt inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Noterat

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommunens kommentar:

Noterat.

Räddningstjänsten

Brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 250-500 meter.

Kommunens kommentar:

Noterat.

VafabMiljö

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Kungsörs kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges

"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation".

Hämtplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

I enlighet med nya förpackningsförordningen är det lämpligt att utöver rest- och bioavfall även göra plats för utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar i avfallsutrymmet.

Kommunalförbundet VafabMiljö bör kontaktas under bygglovs-/projekteringsfas för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra korrekt. VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter.

Kommunens kommentar:

Noterat.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har en 45 kV luftledning som passerar genom aktuellt område, se karta nedan.

Vattenfall Eldistribution planerar att markförlägga ledningen en sträcka genom bostadsområdet. Samråd pågår inför koncessionsansökan avseende ny markförlagd sträcka, se karta nedan.

Det finns ett projekteringsavtal påskrivet för denna del mellan Vattenfall Eldistribution och Kungsörs kommun.

Vattenfall Eldistribution noterar att det i planbeskrivningen står följande:

Övrigt teknisk försörjning - En kraftledning går i dagsläget som luftledning i öst-västlig riktning över området. Ledningsägaren Vattenfall tar fram projektering för markförläggning, vilket är en förutsättning för bostäderna.

Under förutsättning att projekteringsavtal fullföljs så att ombyggnad av Vattenfall Eldistributions 45 kV luftledning sker har Vattenfall Eldistribution inget att erinra i detta ärende.

Kommunens kommentar:

Noterat.

Västra Mälardalens myndighetsförbund

Västra Mälardalens Myndighetsförbund lämnar följande synpunkter på förslag till detaljplan DP 209 för etapp 2 Runnabäcken/Söders gårde i Kungsörs kommun.

- 1 Det saknas en bestämmelse beträffande placering av komplementbyggnader från både grannfastigheter och allmänna platser.
- 2 Bestämmelse om placering av garage och carport reglerar enbart avstånd till fastighetsgräns mot gata. Bör även regleras mot fastighetsgräns mot grannfastigheter och andra allmänna platser.
- 3 Avstånd av carport är 1 meter mot gata. Avståndet bör vara samma som för garage, det vill säga, 6 meter mot gata.
- 4 B betecknad borde specificeras i enlighet med planbeskrivningen. Det borde stå "radhus, kedjehus och friliggande en- och tvåbostadshus". Annars finns det risk för uppförande av även flerbostadshus.
- 5 Det står "miljöstation" inom område som är betecknad med P. Bör förtydligas om det är en tillåten användning inom hela detta område.
- 6 Syftet med att begränsa området som gränsar till parkområdet bör förklaras. Det finns risk att komplementbyggnader kommer att placeras vid tomtgräns då bestämmelse om placering från tomtgräns saknas.
- 7 Det saknas bestämmelse om placering av byggnader inom S betecknat område.
- 8 Det saknas bestämmelse om taklutning av byggnader inom S betecknat område.
- 9 Enligt 12 kap. 9 § miljöbalken ska samråd/anmälan till länsstyrelsen ske vid ändring av markanvändning på jordbruksmark, det är oklart om det skett enligt detaljplanen.
- 10 Det bör förtydligas vad som gäller med avseende på uppvärmning av byggnaderna. I planen nämns nätsystem och elförsörjning, möjligheten till fjärrvärmeanslutning alternativt bergvärme nämns inte alls.
- 11 Under rubriken "Påverkan på vatten", påstås att föroreningskoncentrationerna blir lägre än i dagsläget med undantag för nickel, oljeindex och kvicksilver som kommer att öka, men fortfarande ligga under riktvärdet. Det bör förtydligas vilket riktvärde det hänvisats till i detaljplanen och på vilket sätt undersökningar har utförts eftersom det ligger till grund för påståendena som nämns ovan. Det saknas en beskrivning om hur skötsel av dammen ska ske.

Kommunens kommentar:

Kommunen har sett över planen efter Västra Mälardalens myndighetsförbunds yttrande och justerat följande punkter:

Bestämmelse angående placering av komplementbyggnader har införts i plankartan.

Garage och carport är komplementbyggnader och regleras genom bestämmelse för placering av komplementbyggnad.

En generell bestämmelsen om tillåtna hustyper har införts i plankartan.

All illustrationstext har tagits bort från kartan till granskningsskedet.

De tidigare begränsningarna med korsmark mot park har tagits bort och ersatts av en bestämmelse för placering av komplementbyggnader.

Ny korsmark har införts i plankartan på de centrala kvarteren, här kan exempelvis garagelängor uppföras.

S betecknat område är mark reserverad för eventuell förskola. Skolan exakta placering, storlek och utformning hålls öppen för att kunna anpassa förskolan till framtida behov. Detta för att framtida behov kan se annorlunda ut än i dagsläget. Att framtida förskolebyggnad eventuellt skiljer sig i utformning från bostadsbebyggelse ses som positivt då förskolan blir lätt för barnen att känna igen. Detaljplanen har samråtts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen har inte kommenterat 12 kap. 9 § miljöbalken angående jordbruksmark.

Planbeskrivningen kompletteras med information om nätsystem och elförsörjning samt möjlighet till fjärrvärmeanslutning.

Planbeskrivningen har under rubriken "Påverkan på vatten" kompletterats med information om hur beräkningar har utförts samt med vilket riktvärde det hänvisas till. Mark för dagvattenhantering reserveras på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, exakt utformning av dagvattenlösning sker i senare skede.

Privatperson

Geotekniska frågor

Kedjehuset efter Torsgatan har tidigare sjunkit p.g.a rådande markförhållanden. Kontroll och protokoll har utförts och upprättats. Vägbulorna som för några år sedan gjordes, och som nu borttagits, gav kraftiga vibrationer i husen, speciellt av tung trafik, vilket betydde på dåliga markförhållanden. Vi förutsätter att kontroll utförs såväl före som efter byggnationen Runnabäcken 2 gällande eventuella förändringar av husens rörelser, speciellt efter pålning.

Grusade gång och cykelstråk

Tacksam att få veta mer om detta. Vilket avstånd kommer det att bli mellan Torsgatans tomter och de nya tomterna? Kommer belysning att upprättas efter gångstråket? Blir det ett grönområde med buskar och träd? Bra att veta för vår egen planering.

Lantligt läge och prisbild

Det lantliga läge som husen efter Torsgatan har kommer nu att försvinna vilket kan medföra att husens popularitet och prisbild förmodligen kommer att påverkas negativt.

Igångsättning

Vi antar att Runnabäcken 1 och Alen färdigställs innan Runnabäcken 2 påbörjas. Finns det någon närmare tidsplanering?

Kommunens kommentar:

Synpunkterna är noterade.

Under byggtiden kan vissa störningar förekomma, generellt ska dock störningar minimeras i så stor utsträckning som möjligt.

De gångvägar som finns utmarkerade på plankartan med kursiv text är endast illustrativa och inte bindande, exakt utformning av dessa sker inte i detta skede. Illustrationerna för gång- och

cykelvägarna har tagits bort till granskningsskedet. Inom användningen PARK kan gångvägar anläggas, utformning och placering av dessa är inte bestämda. Avståndet mellan existerande tomter på Torsgatan och de nya varierar mellan cirka 18-32 meter.

I och med en utveckling av området tillförs kvaliteter som i dagsläget saknas. Planen medger en luftigt bebyggd utveckling av området och stora grönområden sparas för att behålla den lantliga och gröna karaktären.

Planen planeras att antas kvartal 1 år 2021. Byggnation kan tidigast påbörjas våren 2021.

Synpunkter inkomna under samråd

Under samrådet inkom totalt 9 yttranden. Länsstyrelsen framförde två synpunkter under ingripandegrunder rörande hälsa och säkerhet. De två synpunkterna gällde kraftledningen som planeras att markförläggas samt elektromagnetiska fält. Vidare framförde de rådgivande synpunkter kring jordbruksmark, natur, samhällsskydd och beredskap, miljö, planering och boende, social hållbarhet och klimat.

Lantmäteriet framförde synpunkter rörande fastighetsrättsligt genomförande, elförsörjning och om den befintliga luftledningen.

Västra Mälardalens Myndighetsförbund inkom med synpunkter rörande bestämmelser på plankartan och förtydliganden i planbeskrivningen gällande påverkan på vatten och möjlighet till fjärrvärme.

Kommunens sammanvägda ställningstagande

Inkomna synpunkter föranleder följande ändringar av planförslaget:

Plankarta:

- Administrativ bestämmelse att bygglov inte får ges innan luftledning är borttagen eller markförlagd har införts
- Åkerholmen sparas genom att planläggas som natur
- E-område för transformatorstation inlagd
- Bestämmelse om takutformning har införts
- Bestämmelser om placering har reviderats
- Illustrationstexter och linjer är borttagna
- Generell bestämmelse om tillåtna bostadstyper är införd
- Gemensamhetsanläggning har införts för en parkeringsplats
- Bestämmelser om exploateringsgrad har reviderats och bestämmelser om komplementbyggnader införts
- Korsmark mot parkstråken är borttagen
- Ny korsmark är införd för de centrala kvarteren där garagelängor planeras
- Gator har delvis rätats ut
- Skyddsbestämmelse om buller vid uteplats har införts

Planbeskrivning:

- Planbeskrivning har kompletterats med ställningstagande och text om tidigare avvägning kring exploatering av jordbruksmark i centrala Kungsör.

- Planbeskrivning har kompletterats med information om att kommunen sökt dispens från biotopskydd gällande diken hos Länsstyrelsen Västmanland.
- Skrivelse om att transformatorstation kan placeras på tomtmark är borttagen.
- Planbeskrivning har kompletterats med resultat från bullerberäkning.
- Information om att recipienten för dagvatten har höga naturvärden har tillkommit.
- Text om säkra passager över Kungsringen har tillkommit
- Barnperspektivet på dagvattenhantering har införts.
- Redovisning av möjlighet till anslutning för fjärrvärme
- Fastighetsrättsliga frågor är beskrivna mer utförligt

Utöver detta sker en del redaktionella ändringar.

Kommunen föreslår att detaljplanen, efter revideringar, tas vidare för granskning.