

## Samrådsredogörelse

tillhörande

### Detaljplan för fastigheten Prästgården 1:90 med flera

Skinnskattebergs Kommun, Västmanlands län

#### Hur samrådet bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Skinnskatteberg kommun, samt tillhörande handlingar har varit ute på samråd under tiden fr.o.m. 2 juni 2023 t.o.m. 16 juni 2023.

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Detaljplanen med tillhörande handlingar har presenterats i kommunhusets reception på Kyrkvägen 7, biblioteket på Klockarbergsvägen 6, samt på Allaktivitetshuset Sture, Köpingsvägen 16 i Skinnskatteberg. Detaljplanen har även funnits tillgänglig på Skinnskattebergs kommuns hemsida.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, statliga och kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Fyra skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav tre med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och kommunens svar redovisas nedan.

Följande har inkommit med synpunkter på förslaget:

- |                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen Västmanlands län | 2023-06-29 |
| 2. Trafikverket                   | 2023-06-16 |
| 3. Lantmäteriet                   | 2023-06-16 |
| 4. Region Västmanland             | 2023-06-13 |



## Inkomna synpunkter

### 1. Länsstyrelsen

#### **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.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Med den information som Länsstyrelsen har idag, delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen därför inte är nödvändig.

#### **Omgivningsbuller**

Kommunen skriver i planbeskrivningen att en bullerutredning är under framtagande och kommer att redovisas i granskningsskedet. I bullerutredningen studeras störningsrisker från väg, järnväg samt Setras sågverk norr om järnvägen. Länsstyrelsen anser att det är en brist att bullerutredningen inte ingår i samrådsunderlaget. Länsstyrelsen kan därför i nuläget inte yttra sig om omgivningsbuller.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med slutsatser från genomförd bullerutredning.*

#### **Klimat**

Kommunen lyfter i planbeskrivningen att avrinningen av dagvatten från planområdet väntas öka i och med detaljplanens genomförande och kommunen har tagit fram en dagvattenutredning vars slutsatser kommer att presenteras till detaljplanens granskningsskede. Länsstyrelsen ser fram emot att få ta del av detta. Vidare lyfter kommunen i planbeskrivningen problematiken med risk för översvämning kopplat till skyfall. Kommunen bör dock tydligare redogöra för hur framkomligheten till och från planområdet säkras. Länsstyrelsen påminner om att översvämningens risk väntas öka till följd av klimatförändringarna.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera planförslaget med en redogörelse för vilka konsekvenser planförslaget får för ökade utsläppsmängder på grund av ökat bilanvändande.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med slutsatser från genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen tar höjd för 50-års regn. Planerade bostäder angörs via Vätterbostigen varpå dagvattenutredningen anser att frågan gällande framkomlighet vid eventuell översvämning är säkrad.*

*Planbeskrivningen kompletteras även med en redogörelse för vilka konsekvenser som planförslaget får för ökade utsläppsmängder.*

### **Kulturmiljö**

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården men utgörs av en kulturhistoriskt värdefull miljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande 2023-01-10, avseende undersökning om betydande miljöpåverkan, att byggnaden på fastigheten Prästgården 1:90 bör bevaras och att bostadshuset med fördel kunde skyddas med planbestämmelser. Länsstyrelsen skrev också, med hänvisning till de utpekade kulturmiljövårderna i området, att en kulturmiljöutredning borde genomföras med fokus på den nytillkommande bebyggelsens anpassning till sin omgivning. Ingen sådan utredning har tagits fram till samrådet.

Däremot har en kulturhistorisk värdering gjorts som även den framhåller att byggnaden bör bevaras och inte rivas. Till samrådet har också en besiktning av huset genomförts som framhåller att byggnaden har fuktskador. Dock har ingen utredning tagits fram för att påvisa möjliga åtgärder för att bevara byggnaden och åtgärda fuktproblemen.

Länsstyrelsen framhåller att byggnaden och den miljö den ligger i är kulturhistoriskt värdefull, bör bevaras och att byggnaden inte rivs.

#### *Kommentar:*

*Kommunen är medveten om den kulturhistoriska värdering som genomförts. Kommunen anser dock att detaljplanen möjliggör för en centrumutveckling i Skinnskatteberg och att ett bevarande av bostadshuset på Prästgården 1:90 skulle försvåra en sådan utveckling. Detaljplanen föreslår ett flerfamiljshus på Prästgården 1:90 vilket anses bidra till ett mer effektivt markutnyttjande på en central fastighet. Föreslagen bostadsform bedöms som mer lämplig på platsen med tanke på fastighetens exponering i staden.*

*Befintligt bostadshus på Prästgården 1:90 är inte skyddad i gällande detaljplan (19-SKI-968) och ligger delvis på prickmark, vilket gör den planstridig. Gällande detaljplan medger en byggrätt som motsvarar ett flerfamiljshus i tre våningar, vilket om den realiserar skulle innebära en rivning av den befintliga byggnaden på platsen.*

*Utifrån ovan resonemang kommer inga ytterligare utredningar tas fram i frågan. Kommunen bedömer att centrumutvecklingen och ett effektivare markutnyttjande väger tyngre än bevarandet av befintligt bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90.*

### **Markföroreningar**

På fastigheten Prästgården 1:116 har lagring och försäljning av drivmedel bedrivits sedan minst 1969 fram till 2019. Under stora delar av denna period har även verkstad och fordonstvätt skett. På fastigheten finns den före detta stationsbyggnaden samt drivmedelpumpar. Drivmedelstationen är idag nedlagd. Objektet finns inte registrerat i EBH-stödet och kontakt kommer tas med tillsynsmyndigheten gällande detta.

Markundersökningen genomförd 2022 visar halter över KM men under MKM, dock påvisades förhöjda halter av petroleumämnen i norra delen vilket kan vara tecken på att högre halter lokalt kan förekomma under cisterner och pumpö/spillzon, som av naturliga skäl ej är tillgängliga för provtagning i dagsläget. Enligt kommunens ansvarskoll har brister noterats med otäta spillzoner med mera under Pumpkulturs verksamhetstid.

En efterbehandling eller andra åtgärder som till exempel schaktning kan medföra risk för spridning eller exponering av föroreningarna, därför bör tillsynsmyndigheten meddelas innan utförande av grävarbetet.

*Kommentar:*

*Synpunkten noterad. Under rubriken "Markföroreningar" förtydligas att åtgärder, så som exempelvis schaktning, kan medföra risker och att tillsynsmyndigheten ska meddelas före sådant arbete.*

### **Biotopskydd**

Det bör framgå på plankartan, exempelvis genom inmätta träd som tillägg till grundkartan och en hänvisning i planbeskrivningen, att det finns en biotopskyddad allé i angränsning till planområdet. Viktigt att tänka på är att grävning intill en allé inte får ske närmare än 5 meter från droppzonen. Om en grävning ändå behöver ske närmare krävs dispens från Länsstyrelsen.

*Kommentar:*

*Synpunkt noterad. Under kapitel "Natur" förtydligas att grävning inte får ske närmare än 5 meter från droppzon, och att det i annat fall krävs dispens från Länsstyrelsen. Träden är till granskningskedet inmätta och visas som tillägg till grundkartan.*

### **Särskilt skyddsvärda träd**

Det bör även framgå på plankartan att de två äldre oxlarna inom planområdet ska vara skyddade. Dessa lyfts fram i trädinventeringen som naturvärdesträd och därför viktiga att bevara.

Enligt den trädinventering som har gjorts framgår också att det finns en stor lönn med en diameter strax under 1 m. Länsstyrelsens bedömning är att trädet omfattas av anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken och att kommunen därför behöver samråda med Länsstyrelsen innan eventuella åtgärder vidtas för trädet.

*Kommentar:*

*Oxlarna är inmätta och visas som tillägg i grundkartan. Dessa ges skydd i plankartan genom utökad marklovsplikt vid trädgårdssamt samt bestämmelse om markens anordnande och vegetation.*

*I planbeskrivningen tydliggörs att den lönn som identifierats inom planområdet omfattas av anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Lönnträdet är inmätt och visas i grundkartan.*

## En tydlig detaljplan

För att en detaljplan ska vara enkel att läsa behöver planbestämmelserna som reglerar planen vara tydligt avgränsade i plankartan. För att en planbestämmelse ska få avsedd effekt behöver den formuleras så att det är tydligt vad den reglerar. Bestämmelsen behöver kunna läsas och förstås av flera olika personer.

Länsstyrelsen anser att bestämmelser avseende placering av byggnader i förhållande till fastighetsgränser och anordnande av utfart samt utfartsförbud behöver förtydligas i plankartan. Likaså saknas beteckning för utfart samt takvinkel i plankartan. Se också över att beteckningar är numrerade likvärdigt i plankartan som exempelvis C1, C2 osv.

Länsstyrelsen anser också att färger på byggnader i grundkartan påverkar läsbarheten av de färgade ytorna i detaljplanen. För tydlighetens skull hade grundkartan gärna fått vara ofärgad i det område som berörs av planbestämmelser.

*Kommentar:*

*Plankartan har justerat för att tydliggöra bestämmelser och beteckning i enlighet med yttrandet.*

*Se kommunens svar till Lantmäteriet gällande yttrandet om utfartsförbud (s.6).*

## Utredningar

Då flera av utredningarna, som ska ligga till grund för detaljplanearbetet, inte var färdiga när planen gick ut på samråd försvårar det Länsstyrelsens bedömning av planförslaget. Det blir alltså oerhört viktigt för kommunen att beakta och hantera det som framkommit av utredningarna i det fortsatta planarbetet.

## 2. Lantmäteriet

### Stängsel, utfart och annan utgång

I planbestämmelserna finns en bestämmelse om att utfart inte får ske mot Centralvägen eller Bergsstigen samt att endast en utfart får finnas mot Fagerstavägen. Bestämmelsen saknar beteckning i plankartan. Bestämmelsen tolkas av Lantmäteriet som så att den är utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem. Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför stängslet / utfartsförbudet.

*Kommentar:*

*Kommunen är medveten om Boverkets rekommendationer gällande utfartsförbud i plangräns. För denna detaljplan har en egenskapsbestämmelse valts som säkerställer var in- och utfarter får, respektive inte får, anordnas. Denna redovisas i plankartan under "egenskapsbestämmelse för all kvartersmark". Föreslagen bestämmelse angränsar till allmän plats i gällande detaljplaner: förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för centrala delen av Skinnskattebergs kommun (akt nr: 19-SKI-643) samt detaljplan för Prästgården 1:29 m.fl. vid Centralvägen (akt nr: 1904-p11). Kommunen gör bedömningen att sannolikheten att den allmänna platsen ska komma att ändras inom rimlig framtid är mycket liten, då bebyggelsen är utformad efter befintlig gatustruktur. Kommunen anser därmed att planbestämmelsen är tillräckligt tydlig. Inga revideringar vad gäller utfartsförbud har skett.*

### **Bestämmelser utan beteckning**

Lantmäteriet ser att det redovisas planbestämmelser som saknar beteckning i plankartan. Och att de redovisas under rubrikerna "egenskapsbestämmelse för all kvartersmark" och "egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Det kan vara bra för tydligheten skull att redovisa att där beteckningar saknas gäller bestämmelsen i hela planområdet och att förtydliga med beteckningar i plankartan för de bestämmelser som inte ska gälla i hela plankartan eftersom plankartan endast redovisar kvartersmark.

*Kommentar:*

*Plankartan har uppdaterats i detta avseende för att tydliggöra vilka planbestämmelser som avser hela planområdet. Tydlighetskravet bedöms därmed vara tillgodosett i detta avseende.*

## **3. Trafikverket**

### **Avstånd till väg**

Enligt plankartans bestämmelse p<sub>1</sub> ska huvudbyggnad placeras 5 meter från fastighetsgräns mot väg 660 (Centralvägen). Trafikverket anser inte heller att några andra byggnader eller komplementbyggnader ska placeras närmare än 5 meter från fastighetsgräns mot väg 660 och önskar att detta regleras i plankartan.

*Kommentar:*

*Plankartan har uppdaterats med prickmark [ö<sub>1</sub>] om 5 meter längs med Centralvägen i anslutning till föreslagen bostadsbebyggelse, vilket säkerställer att inga byggnadsverk uppförs i direkt anslutning till vägen. Med byggnadsverk menas byggnad eller annan anläggning enligt definition i PBL 2010:900.*

*I anslutning till Fagerstavägen, i planområdets nordöstra hörn har planbestämmelse [ö<sub>3</sub>] ersatt tidigare planbestämmelse ö<sub>1</sub>. Detta syftar till att inte göra befintligt skärmtak planstridigt. Bestämmelsen bedöms fortsatt säkerställa att inga byggnader uppförs intill Fagerstavägen.*

### **Anslutning**

I plankartan finns en planbestämmelse om att ” ingen utfart mot Centralvägen eller Bergstigen får anordnas. Endast en utfart får finnas mot Fagerstavägen”. Det finns idag en anslutning mot väg 661 (Fagerstavägen) och Trafikverket förutsätter att det är den anslutningen som avses. Trafikverket vill uppmärksamma att då tydlig reglerad anslutning saknas på plankartan krävs tillstånd från Trafikverket enligt väglagen för ny eller ändrad anslutning mot den allmänna vägen.

*Kommentar:*

*Anslutning mot väg 661 föreslås ligga kvar i sitt befintliga läge. Planbestämmelsen syftar till att skapa en flexibel plan som möjliggör justeringar av anslutningens läge, om detta skulle bli aktuellt i framtiden. Planbeskrivningen uppdateras med information om att en ny eller ändrad anslutning mot den allmänna vägen kräver tillstånd från Trafikverket.*

### **Trafikbuller**

Trafikverket förutsätter att kommunen till granskningen redovisar att gällande riktvärden enligt Förordning SFS 2015:216 följs så att en god miljö kan erhållas. Om det är nödvändigt att vidta åtgärder för att nå bullerriktvärdena ska dessa säkerställas med bestämmelser i plankartan. Trafikverket förutsätter att bullerberäkningen tar höjd för prognosår 2040.

*Kommentar:*

*Bullerutredning har genomförts och visar på att riktvärden vid fasad för bostadsbebyggelsen inte överskrids enligt förordningen SFS 2015:216. Beräkningarna tar höjd för prognosår 2040. Utredningen bifogas planhandlingarna. Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatser från utredningen.*

### **Farligt gods**

Inom 150 meter från en järnväg bör risker med farligt gods beaktas. Eftersom delar av planområdet ligger inom 150 meter från Godsstråket genom Bergslagen anser Trafikverket att kommunen till granskningsskedet behöver beskriva och ta ställning till risker med farligt gods för planerad bebyggelse.

*Kommentar:*

*Kommunen har i planbeskrivningen under rubriken ”risk för olyckor” beskrivit och tagit ställning till risker med farligt gods.*

### **Dagvatten**

Trafikverket förutsätter att utflödet av dagvatten mot de statliga vägarna 660 och 661 inte kommer att öka när området är utbyggt, varken hastighets- eller mängdsmässigt. Trafikverket anser att kommunen ska ta höjd för 50-årsflöden.

*Kommentar:*

*En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet och planbeskrivningen har uppdaterats med slutsatserna. Utredningen har tagit höjd för ett 50-års flöde och föreslår åtgärder för att säkerställa att utflödet mot de närliggande vägarna inte ökar.*

## Övrigt

Trafikverket noterar att en buller- samt dagvattenutredning är under framtagande. Trafikverket önskar få ta del av utredningarna innan granskningen.

## 4. Region Västmanland (Kollektivtrafikförvaltningen)

### Samlat yttrande

Med järnvägsstationen i direkt anslutning är planområdet väl trafikerat av kollektivtrafik med buss och tåg, där man kan nå angränsande kommuner i länet och vidare.

Vi ser positivt på att utrymmet mellan två fastigheter i området möjliggörs som koppling för gående och cyklister mellan Vätterbostigen och befintlig gång- och cykelbana på Centralvägen. Det skulle underlätta och främja gång och cykel som färdmedel i kommunen.

*Kommentar:*

*Yttrandet noterat.*

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Angelique Nyström

Förvaltningschef Miljö och Bygg

Miljö- och byggnadsförvaltningen

POSTADRESS Skinnskattebergs Kommun, 739 22 Skinnskatteberg

BESÖKSADRESS Kommunhuset, Kyrkvägen 7 TFN 0222-51 55 00

E-POST Kommun@skinnskatteberg.se WEBBPLATS skinnskatteberg.se