

Ändring av

**Detaljplan för industriområde söder om Fabriksgatan
(ÄDP 208)**

Ändringen avser fastigheten Skillinge 2:289 samt del
av Skillinge 2:37 (KS2017/430)

Planbeskrivning, antagandehandling



Ortofoto med planområdet markerat med röd streckad linje.

Samrådshandling: 2018-11-26

Antagandehandling: 2019-02-25

Lagakraft: 2019-03-21

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor (denna handling)
- Fastighetsförteckning

Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.

Bakgrund och syfte

Kungsörs kommun har ansökt om ändring av del av detaljplanen för industriområde Kungsör. Ändringen av detaljplanen (EDP 195) innebär att lokalgata kan byggas ut inom området samt teknisk anläggning byggas på annan plats än i gällande detaljplan.

Därutöver avses området indelas i mindre enheter som kan styckas av för försäljning. Dessa mindre industritomter svarar mer mot efterfrågan av industrimark. Bestämmelser införs gällande dagvattenhantering och skydd vid skyfall.

Läsanvisning och planens handlingar

Denna **planbeskrivning** beskriver i löpande text samt förtydligar med illustrationer vad som föreslås genomföras, motiven för planens utformning, vad detaljplanekartan och dess bestämmelser anger för rättigheter och skyldigheter och vad den får för konsekvenser. Till detaljplanen hör utöver denna planbeskrivning även en **plankarta med bestämmelser** som formellt anger hur all mark inom planområdet regleras.

I denna planbeskrivning anges ändringar i avsnittet Ändringens omfattning. På plankartan anges de bestämmelser och gränser som ändras med röd text, symbol eller linje.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planen bedöms inte innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids eller vara i konflikt med några riksintressen. Planen bedöms därför vara förenlig med innehållet i ovan nämnda lagrum.

Förfarande

Denna ändring föreslås hanteras med så kallat begränsat standardförfarande. Det är möjligt enligt plan- och bygglagen (PBL) att begränsa förfarandet om samrådskretsen godkänner förslag till detaljplan redan under samrådet om förutsättningarna i övrigt finns för att tillämpa ett begränsat standardförfarande. Om inte samrådskretsen godkänner hanteras detaljplanen med standardförfarande.

Plandata

Planområdet är lokaliserat i Kungsörs östra del och gränsar i norr mot planlagt industriområde. En mindre väg avgränsar området mot väster. Mot söder avgränsas området av ett skogsparti och mot öster av strandskyddsområdet längs Vilabäcken.

Planområdet berör endast fastigheten Skillinge 2:289 och en mindre del av Skillinge 2:37, som ägs av Kungsörs kommun. Borraren 1, som ingår i den ursprungliga detaljplanen omfattas inte av denna ändring. Planområdet för denna ändring har en area om ca 55 600 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna gäller inom en 25 meter bred zon utmed Vilabäckens båda sidor. Planområdet ligger i sin helhet utanför strandskyddszonen.

Översiktsplan för Kungsörs kommun

Översiktsplan för Kungsörs kommun antogs 8 december 2014 (§ 54). Marken var då redan detaljplanelagd som industrimark och inget särskilt anges för marken. Direkt öster om planområdet anger översiktsplanen mark för verksamhet.

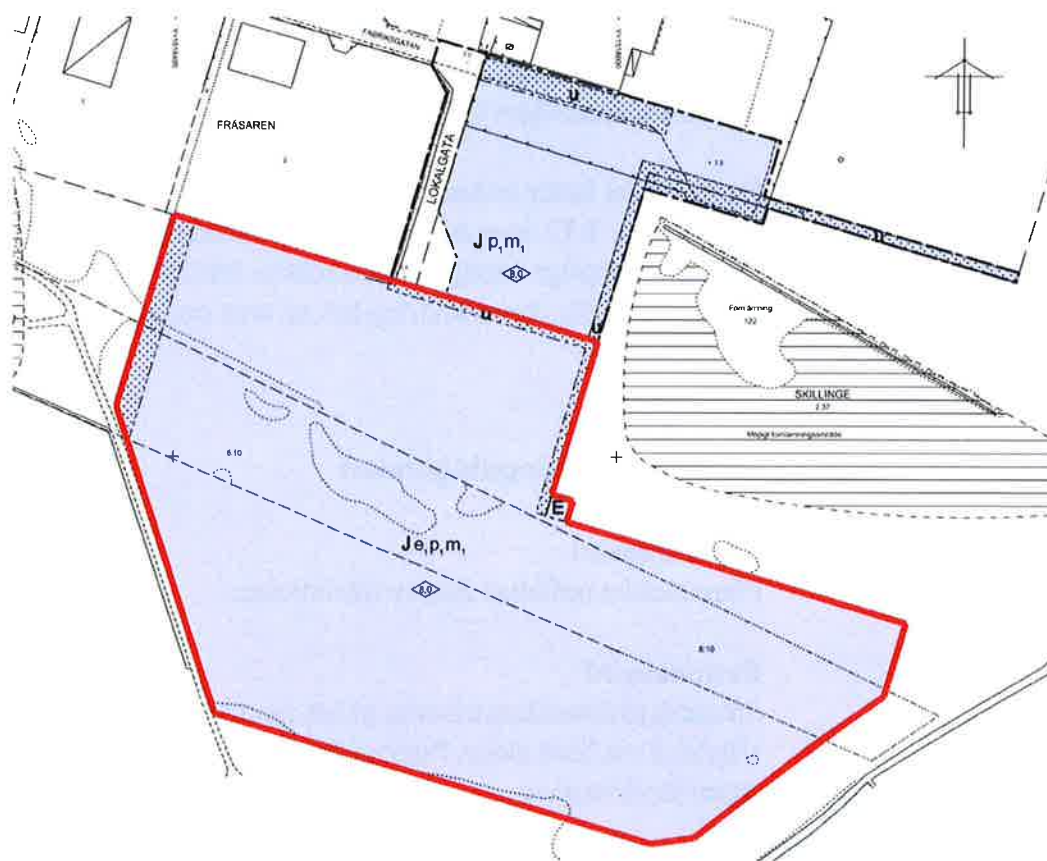
Program

Program för detaljplanen har bedömts inte behövas.

Detaljplan

Markens lämplighet för industri prövades i detaljplan ”Utvidgning av industriområde söder om Fabriksgatan”, laga kraft 2007-05-24, som redovisar en markanvändning för industriändamål och lokalgata samt mindre yta för en pumpstation.

Detaljplanen från 2007 reviderades i gällande detaljplan, som vann laga kraft 2012-02-14. Den nu gällande detaljplanen anger mark för industri och tekniska anläggningar i samma utsträckning som den tidigare, men med vissa justeringar av lokalgatan. Gällande detaljplan togs fram med så kallat enkelt planförfarande då förslaget bedömdes sakna intresse för allmänheten samt var förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.



Utdrag ur gällande detaljplan, EDP 195. Röd linje avser det nu aktuella planområdet.

Beslut om planläggning

Kommunstyrelsens plankommitté beslutade 2017-10-24 (§ 10) att föreslå kommunstyrelsen att ge ett positivt planbesked i enlighet med ansökan. Plankommitténs projektansvarige fick i uppdrag att ta fram ett förslag till ändrad detaljplan för området söder om Fabriksgatan i Kungsörs kommun. Ändring av detaljplan bekostas av sökande.

Förutsättningar

Gällande detaljplan

Industriområdet har vid tidigare planläggning avgränsats med hänsyn till påtalade fornlämningsintressen, befintlig skogskant i söder samt strandskyddsområdet längs Vilabäcken. Industriområdets lämplighet har därmed prövats vid tidigare planläggning.

Högsta byggnadshöjd är 8,0 meter. Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean (e1). Mot befintlig byggnad i väster redovisas en byggnadsfri zon på 10 meter. I övrigt tillåts bebyggelse fram till 4,5 meter från tomtgräns (p1).

Befintligt industriområde trafikförsörjs via Kungsgatan som utgör allmän väg, samt Fabriksgatan. Gatornas kapacitet möjliggör ytterligare trafikbelastning.

Området trafikförsörjs via Rörgränd från Fabriksgatan och söderut.

Terrängförhållanden och markanvändning

Området är i stort sett plant med undantag för några mindre åkerholmar som framträder i landskapet. Huvuddelen av området utgörs av åkermark som brukas. I söder gränsar ett skogsområde och i öster löper Vilabäcken. En mindre del av planområdet används för uppställning av fordon på en grusad yta.

Bebyggelse i omgivningarna

Strax utanför planområdets sydvästra del ligger ett hus som ägs av kommunen och används för övningsändamål. De närmast belägna bostäderna – vid Ekebyholm – ligger ca 330 m i nordostlig riktning.



Foto västerut från vändplan vid Rörgränd.

Geotekniska frågor

Översiktlig geoteknisk undersökning (SWECO VBB AB, 2006-03-17) utfördes inför den planering av marken, som ledde fram till laga kraftvunnen detaljplan 2007-05-24.

Av den geotekniska utredningen framgår att marken utgörs av torrskorpelera på lös lera vilande på morän och berg.

Markbeskaffenheten gör att några större förändringar av marknivåer ej är lämpliga. Vid markhöjningar med ca en meter på lös lera upp till tre meter kan sättningar med 10-15 centimeter eller mer förväntas. Grundläggning av byggnader bör ske i huvudsak med pålar. Särskild geoteknisk utredning rekommenderas när byggnaders lägen preciserats.

Fornlämningar

Som underlag för tidigare detaljplan ligger en arkeologisk utredning benämnd "Eriksson, T. 1991. Arkeologisk utredning, Södermanland, Kung-Karls socken, Skillinge 2:37 och 6:10, Fornlämning 109 och 122. Riksantikvarieämbetet. Byrån för Arkeologiska Undersökningar". Av denna framgår att kända fornlämningar saknas inom planområdet. I grannskapet finns dock två fornlämningar. Väster om planområdet ligger således fornlämning 109 med ett gravfält, två rösen, två högar och sex runda stensättningar. Öster om planområdet ligger fornlämning 122 med fem välbevarade högar.



Utsnitt ur Riksantikvarieämbetets Fornsök. Blått anger kända fornlämningar.

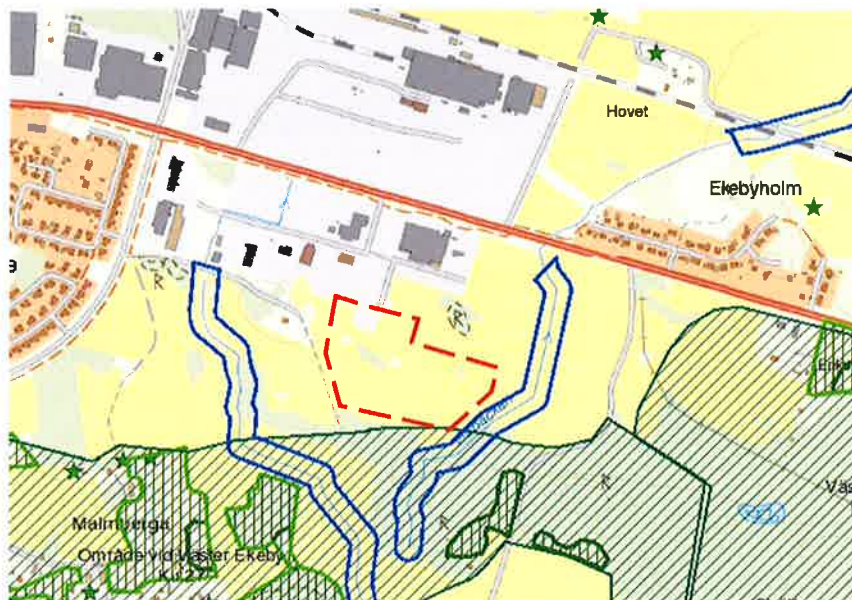
I anslutning till fornlämning 109 finns en stor naturlig platå som skulle kunna vara lämplig för bosättning. I området söder om fornlämning 122 finns en naturlig platå där såväl överplöjda gravar som boplatser kan ha legat.

Enligt 2 kap 12 § lagen om kulturminnen m m (KML 1988:950) fordras tillstånd från länsstyrelsen att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Naturvärden

Biotopskyddet för åkerholmarna inom planområdet upphävdes i samband med upprättande av detaljplan, som vann laga kraft 2007-05-24.

Söder om planområdet finns mark som är utpekad i länsstyrelsen i Naturvårdsplan 2015, ängs- och hagmarksinventeringen och Kungsörs naturvårdsprogram. Området ”väster Ekeby” har enligt naturvårdsplanen rik flora, är ett betydelsefullt område för friluftslivet och har vacker hagmark. Bete är önskvärt om naturvärdena i stort ska kunna bevaras och området har klassning 2 (mycket högt naturvärde motsvarande objekt av regionalt intresse).



Utdrag ur Länsstyrelsens kartsystem. Strandskydd markerat med blå linje. Söder om planområdet finns ett större område med naturvårdsplan. Området som ändringen berör markerat med röd streckad linje.

Skogs- och hagmarksområdet är i Kungsörs kommuns översiktsplan utpekad som friluftlivsområde: Malmberga/Västra Ekeby – närströvsområde i rikt kulturlandskap med betesmarker och fornlämningar.



Planområdet utgörs idag av flack åkermark.

Kulturmiljö

Söder om planområdet finns mark, som enligt Kungsörs kommuns översiktsplan är utpekad som "Övrig skyddsvärd miljö" där dess centrala delar ingår i kulturminnesvårdsprogram: Malmberga/Västra Ekeby – området är rikt på fornlämningar. Området är utpekad som betydelsefullt i bevarandeplanen för odlingslandskapet.

Radon

Översiktlig radonutredning från juli 1985 visar att planområdet utgör lågriskområde för radon.

Markföroreningar

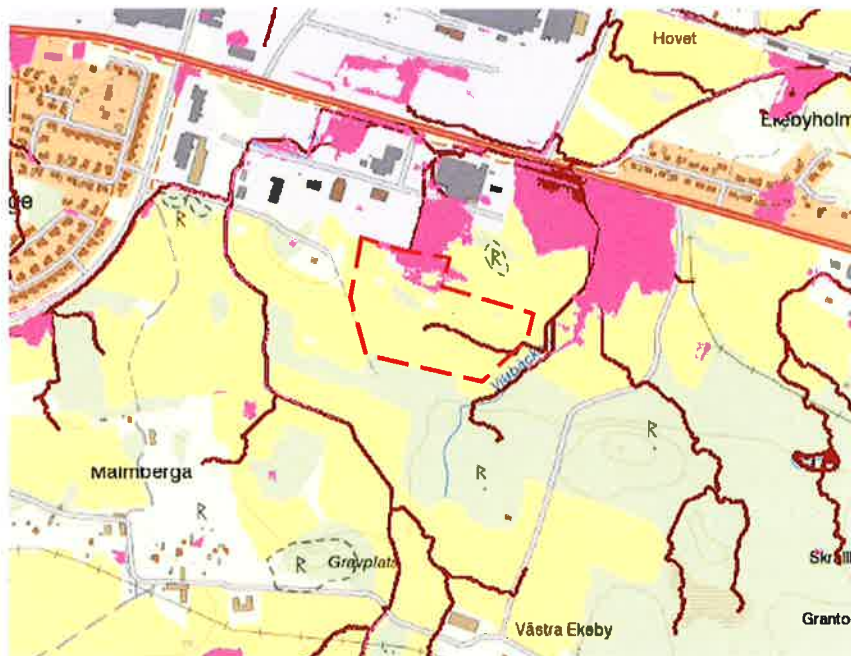
Inga kända markföroreningar finns inom planområdet enligt WebbGIS, Länsstyrelsen i Västmanlands län.

Hydrologiska förhållanden

Området avrinner i dag österut till Vilabäcken. Området är väldigt flackt och vatten blir till viss del stående i nordvästra hörnet. Skogsområdet i söder ligger högre än åkermarken och ett mindre dike följer åkerkanten och leder vattnet till Vilabäcken.

Genom området leder ett par, numera med dräneringsslang och betongrör, igenlagda diken i öst-västlig riktning ut mot Vilabäcken.

SMHI:s skyfallskartering anger viss risk för stående vatten vid Rörgränd (rosa i kartan).



Skyfallskartering. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avrinner österut mot Vilabäcken som mynnar i Mälaren. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Mälaren-Galten.

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) har Mälaren-Galten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

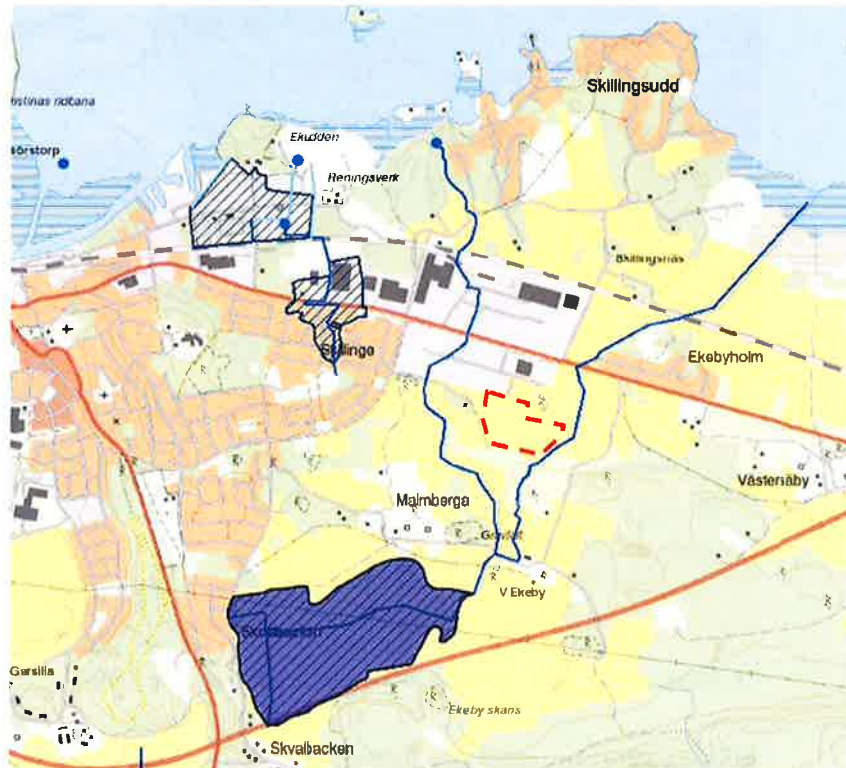
Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretag (Ekeby m fl vaf) finns söder om planområdet med avrinning via bland annat Vilabäcken.

Vatten/avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i Fabriksgatan. Väster om planområdet finns en vattenledning som försörjer befintligt hus.

Beroende på vilken verksamhet som etableras i området kan vattenledningarna/brandposterna behöva förstärkas.



Markavvattningsföretagets båtudsområde markerat med mörkblått. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda längst Kungsgatan fram till Strängbetong. Möjlighet till fjärrvärmeanslutning finns från förlängd ledning längs Kungsgatan via t ex Fabriksgatan och Rörgränd.

Elförsörjning

Industriotomterna i kv Fräsaren och Svarvaren försörjs med el från transformatorstationen i kv Fräsaren 4. Elledningar finns således i Fabriksgatan.

Nätsystem för elförsörjning kommer att byggas ut alltefter behov. Nya transformatorstationer kan placeras på tomtmark med byggrätt. El- och teleledningar kan förläggas i den nya gatan.

Övrigt teknisk försörjning

En fd rikskabel för tele (Skanova) berör hörnet i planområdets sydöstra del. Kabeln kan vid behov flyttas. Undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar åtgärden. Telekablar finns även i Fabriksgatan.

Ändringens omfattning

Gator och trafik

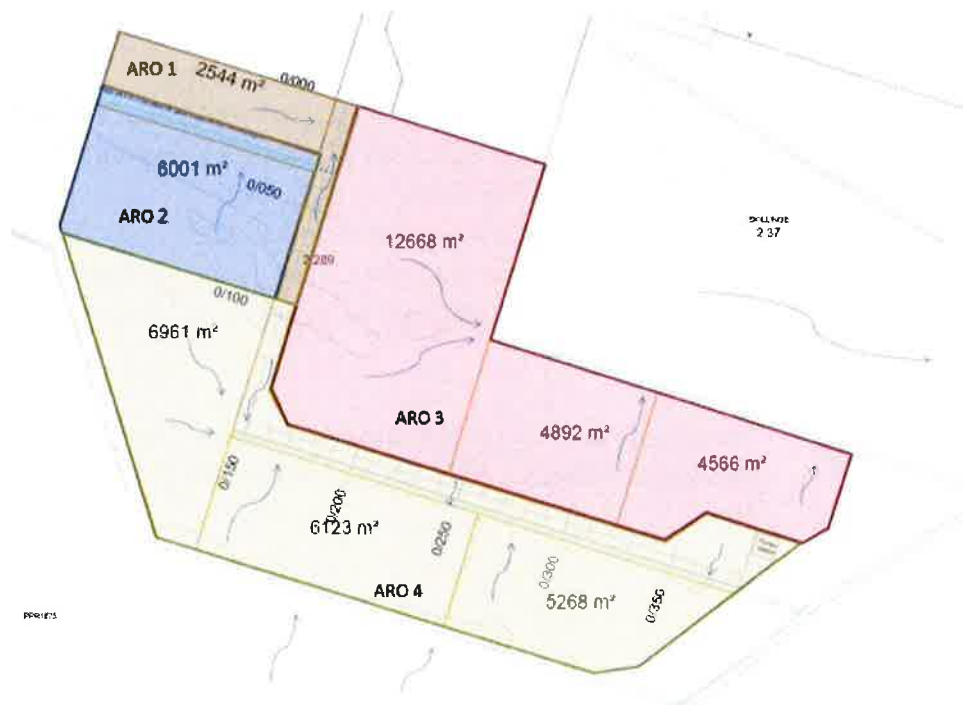
Mark inom fastigheten Skillinge 2:289 avsätts som allmän plats, gata (LOKALGATA). Ändringen medger att allmän gata byggs ut genom att befintliga Rörgränd förlängs och avslutas med vändplan i sydost. Vägområdets bredd är 10 meter med ytterligare 3 meter för dagvattendike i gatans öst-västliga sträckning.

Dagvatten, skyfallshantering

Förändrad markanvändning innebär att en stor del av åkermarken, som tar upp dagvatten, ersätts med hårdgjord tomtyta samt takytor. Större parkeringsytor eller annan förorenande verksamhet avses förse med oljeavskiljare.

Inför ändringen av detaljplanen har förslag på översiktlig dagvattenlösning upprättats av kommunen, daterad 2018-01-31.

Dagvattenhanteringen föreslås utformas med öppna diken dit dagvatten avleds ytledes. Dikena utformas med strypta utlopp som ska ge flöden till Vilabäcken som motsvarar dagens flöden. Öppna diken ger rening av dagvattnet och fördröjning av flöden till Vilabäcken för att inte ändra förutsättningarna för flora och fauna i bäcken.



Delavrinningsområden efter tänkt exploatering.

Delavrinningsområden och dagvattenavrinning redovisas i figur ovan. Diket i södra kanten är i nuläget grovt ritad som ett rakt streck, i verkligheten kommer detta att följa skogskanten, som i nuläget. Detta dike ska även fortsättningsvis fylla samma funktion, vilket är att förhindra avrinning från skogsområdet in i planområdet.

I plankartan har allmän plats (NATUR dike) lagts in för det dagvattendike som passerar kvartersmarken i planområdets nordvästra del. I nordost och söder avses dikena ligga utanför planområdet.

Bestämmelse (n1) har införts att avvattning från industritomter ska ske mot dagvattendike samt att viss del av tomterna ska ha genomsläppligt material.

Lokalgatan har höjdsatts och bestämmelse om gatans höjd (+0.00) införts för att avrinningen ska ske i önskvärd riktning.

Bestämmelse har införts för kvartersmarken så byggnader skyddas från eventuellt stående vatten i samband med skyfall. Färdigt golv i samtliga byggnader ska ligga minst 0,4 meter över angränsande lokalgatas nivå (b1).

Tekniska anläggningar

Området kan anslutas till befintliga VA-ledningar i Fabriksgatan. De flesta fastigheterna kommer ha självfallsledning, medan de tre östligaste kräver LTA-pumpar.

Läge för pumpstation är flyttad jämfört med gällande detaljplan. Markområdet, som avsattes för pumpstation i gällande detaljplan, redovisas som allmän plats (NATUR dike). Här kommer dagvattendike anläggas, som sedan löper utanför planområdet mot Vilabäcken. Det område samt punktprickad mark, som avsågs för ledningar till pumpstationen utgår eftersom placeringen av tekniska anläggningar ändrats.

Område för teknisk anläggning (E) redovisas i anslutning till föreslagen ny vändplan längst i öster och kan nyttjas för pumpstation, nätstation etc.

Konsekvenser

Behovsbedömning

I anslutning till den tidigare detaljplanen, laga kraft 2007-05-24, upprättades en miljökonsekvensbeskrivning. Eftersom föreliggande plan i huvudsak endast skiljer sig från den tidigare i administrativt hänseende bedöms ändringen inte innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Industribuller

För att begränsa bullerstörningarna från industriområdet har planbestämmelser intagits angående ljudnivåer som ej får överskridas (m1). Ljudnivåerna följer naturvårdsverkets förslag från 2005.

Följande ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostad får ej överskridas

Dagtid	07-18	50 dB(A)
Nattetid	22-07	40 dB(A)
Övrig tid		45 dB(A)

Följande maximala ljudnivå utomhus vid bostad får ej överskridas

Nattetid	22-07	55 dB(A)
----------	-------	----------

Bestämmelserna om bullernivåer kan innebära viss begränsning av verksamhetstyper i området.

Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder 2015:21 har tillkommit därefter och behandlar buller från industriell verksamhet. De i vägledningen angivna nivåerna ligger något högre än vad som finns som bestämmelser i gällande detaljplan. Dessutom har möjligheten med ljuddämpad sida införts. Bestämmelserna föreslås dock kvarstå enligt gällande detaljplan.

Areella näringar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bruksbar jordbruksmark tas i anspråk. Jordbruksintresset har, vid tidigare planläggning för industri inom det nu aktuella markområdet, fått ge vika för det väsentliga allmänna intresset att tillskapa industrimark.

Fornlämning

Intilliggande fornlämningsområden har beaktats vid industriområdets avgränsning.

Påverkan på vatten

Föreslagen åtgärd för rening av dagvatten bedöms inte innebära negativa konsekvenser för områdena nedströms och för recipienten Mälaren.

Landskapsbild/stadsbild

Planerat industriområde innebär en förändring av landskapsbilden från söder. Noteras att en befintlig större åkerholme norr om industriområdet utgör ett visst visuellt skydd från Kungsgatan och bostadsområdet vid Ekebyholm. Avskärmande vegetation finns även mellan planerat industriområde och bostadshuset strax väster om planområdet.

Buller från trafik

Beträffande buller från biltrafiken noterades år 2006, när första detaljplanen för industriområde upprättades, att trafikmängderna på Kungsgatan öster om Fabriksgatan var ca 3300 fordon/ årsmedeldygn. Beräknade bullernivåer utomhus för husen längs gatan uppgick till ca 58 dBA ekvivalent ljudnivå och ca 73 dBA maximal ljudnivå. Dåvarande riktvärden (55 dBA resp 70 dBA) överskreds således.

Trafikmängderna och därmed trafikbullret bedömdes endast öka marginellt som en följd av planen. En ökning av trafikmängden med t ex 10%, vilket bedöms vara i överkant, ökar den ekvivalenta ljudnivån med ca 0,5 dBA. Denna ökning kan anses vara försumbar.

Ytterligare prövning

Vattenverksamhet

För att hantera dagvattnet krävs eventuellt t ex grävning i bäcken. Om detta utförs räknas åtgärden som vattenverksamhet som är anmälningspliktig till länsstyrelsen. Enligt 11 kap 12 § miljöbalken behövs varken tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen påverkas negativt. Det är upp till verksamhetsutövaren att göra den bedömningen, eftersom det är verksamhetsutövaren som är ansvarig om påverkan trots allt skulle uppstå. Kommunen bedömer att avledningen av dagvattnet via diken till Vilabäcken innebär vattenverksamhet och en anmälan kommer att göras.

Strandskydd

Att gräva inom det strandskyddade området kräver dispens från strandskyddet, vilket Västra Mälardalens myndighetsförbud normalt handlägger. Då det nu rör även vattenverksamhet är det länsstyrelsen som hanterar strandskyddsdispensen. Vid behov kommer dispens från strandskyddsbestämmelserna att sökas för avledning av dagvatten till Vilabäcken.

Påverkan på markavvattningsföretag

Förbud mot markavvattning gäller i hela Kungsör. Att rensa och gräva diken för avledande av dagvatten har bedömts inte handla om markavvattning i detta fallet.

Miljöfarlig verksamhet

Att hantera dagvattnet från industriområde kan räkas som en miljöfarlig verksamhet.

Genomförande

Ansvarsfördelning

För utbyggnad av gator, VA-ledningar samt diken för dagvatten svarar kommunen.

Byggherren svarar för framtagande av geotekniska utredningar för grundläggning av byggnader.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, dvs LOKALGATA och NATUR.

Ekonomiska frågor

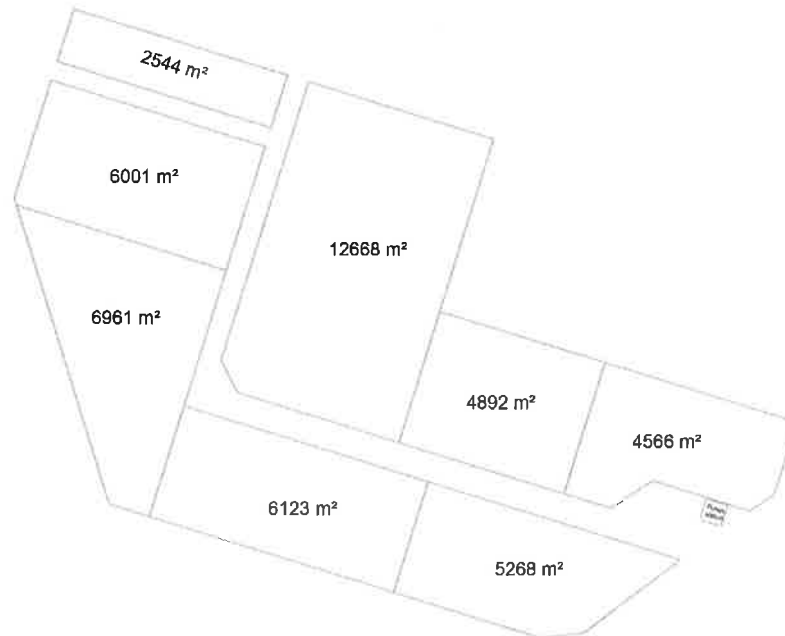
Kostnader för mark, översiktlig geoteknisk utredning, exploatering och fastighetsbildning tas ut av kommunen i samband med tomtförsäljning.

Kommunens kostnader för planens framtagande kommer att tas ut som planavgift i samband med bygglov.

Kostnader för anslutning till el- och telenät uttages separat av respektive ledningshavare.

Fastighetsrättsliga frågor

Området kan uppdelas i tomter av varierande storlek. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning hos lantmäteriet.



Förslag på möjlig fastighetsindelning. Nya fastigheter i orange linje med storlek i kvadratmeter.

Genomförandetid

Om det finns genomförandetid kvar för planen som ska ändras ska den återstående genomförandetiden även gälla för den eller de planbestämmelser som planändringen avser och kräver inte något särskilt beslut. På detta sätt undviks att olika genomförandetider blir gällande för samma område. Den kvarvarande genomförandetiden för den ursprungliga planen ska användas, även om det återstår mindre än fem år av genomförandetiden.

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 10 år, som löper till 2022-02-14. Denna ändring föreslås ha samma genomförandetid, dvs till 2022-02-14.

Tidplan

Preliminär tidplan

Planuppdrag, november 2017

Samråd, 2:a-3:e kvartalet 2018

Antagande, 1:a kvartalet 2019

Medverkande

Planhandlingarna är upprättade av planarkitekterna Monika Stenberg och Kristofer Agdahl, Ramböll Sverige AB på uppdrag av Kungsörs kommun.

Stig Tördahl
Teknisk chef

Monika Stenberg / Kristofer Agdahl
Planarkitekt

Kungsör 2019-03-21



Claes-Urban Boström
Kommundirektör
Kungsörs kommun



Stig Tördahl
Teknisk chef
Kungsörs kommun

