

Detaljplan för del av
EKÅNGEN

Surahammar 10:165 (Handelsträdgården) och del av 9:666.
Surahammars kommun

Västmanlands län



foto från södra delen av Ekängen med drivhusen i bakgrunden.

ANTAGANDEHANDLING

2005-02-14

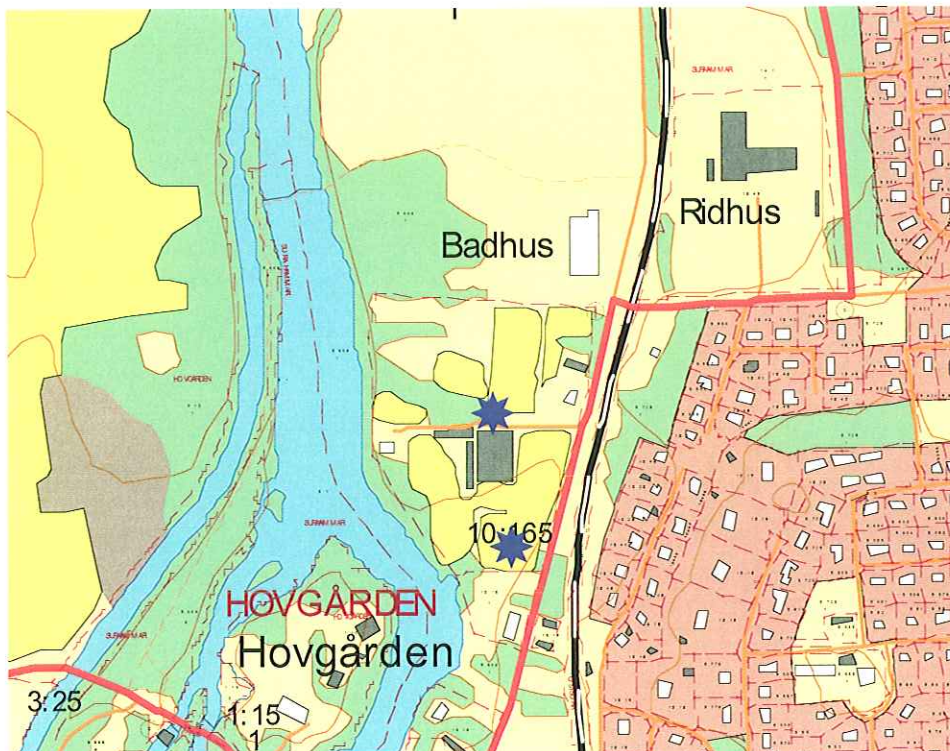
utställt under tiden 20/12 -17/1

Del av Ekängen

Surahammar 10:165 (handelsträdgården) och del av 9:666

Surahammars kommun

Västmanlands län



Utdrag ur ekonomisk karta

PLANENS IDE OCH SYFTE

Planens syfte är att göra det möjligt att utveckla fastigheten Surahammar 10:165. I första hand skall verksamheten i form av handelsträdgård kunna vara kvar och övrig mark nyttjas för bostäder. För området finns idag en gällande detaljplan (antagen 1992) som bedöms vara svår att genomföra då den ger en alltför tät exploatering.

Om det visar sig att handelsträdgården inte går att driva vidare kommer det området i en ny detaljplan prövas lämpligt för ytterligare bostäder.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

grundkarta

plankarta med bestämmelser

genomförandebeskrivning

illustration

fastighetsförteckning

planbeskrivning

samrådsredogörelse med utlåtande

PLANFÖRFATTARE

På uppdrag av fastighetsägaren är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist planförfattare i samarbete med stadsarkitekt Mats Dahlgren. Lisbeth Tägtström-Allerth är kommunens planhandläggare.

PLANBESKRIVNING

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planen omfattar hela fastigheten Surahammar 10:165 och en smal remsa allmän platsmark, del av Surahammar 9:666, som gränsar till Kolbäcksån. I söder är gränsen mot en enskild fastighet avsedd för bostadsbebyggelse, i norr är gränsen till kommunens badhusfastighet. I öster ansluter fastigheten till väg 625 (Ekängsvägen) och järnvägen.

Areal

Planområdet är cirka 6,8 hektar varav drygt 5 hektar utgör kvartersmark.

Markägare

All mark inom planområdet ägs av en enskild person, med undantag för naturmarken längs ån som ägs av kommunen.

Grundkarta

Kommunens primärkarta täcker planområdet. Grundkartan är i digital form och används som underlag för plankartan som ritas med hjälp av AutoCAD i dwg-format.

TIDIGARE PLANBESLUT

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog en översiktsplan för Surahammar under 1991. I den redovisas norra delen av fastigheten som exploateringsområde för bostäder, cirka 35-40 lägenheter.

Under 1997 upprättades en fördjupad översiktsplan. Följande rekommendationer finns i den:

1. Området ligger inom riksintresse för kulturminnesvård och friluftslivet och skall skyddas mot förändringar som kan skada riksintresset
2. Förändrad markanvändning för området vid Handelsträdgården prövas i ny detaljplan.
3. Samtliga tillkommande anläggningar inom området skall anpassas till områdets känsliga karaktär med höga natur- och kulturvärden.
4. Området omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. De allemansrättsliga aspekterna skall beaktas i samband med förändringar inom området.

I ett kommunalt bostadsprogram för Surahammars kommun (kommunfullmäktige december 2003) beskrivs området Ekängen så här:

"Området har, gemensamt med merparten av tätorten, nära kontakt med Kolbäcksån, naturreservatet Kohagen, ridhuset, badhuset och idrottsanläggningar. Ekängen kan bli en enklav för natur-, fritids-, och hästintresserade. Området består av ca 21 hektar ängsmark. Utmed Kolbäcksåns strand behålls ett stråk av naturmark med ett gång- och cykelstråk.

- De nya tomterna närmast ån måste fyllas upp till över högsta troliga vattennivå. Släntkanten mot naturmarken byggs med marktätning av lera. Stränderna byggs med erosionsskydd av sten.

Att genomföra området innebär omdisponering av nuvarande fotbollsplaner och hästhagar. En av de fullstora planerna måste flyttas närmare Ekängsvägen och

samtliga mindre planer måste flyttas till andra sidan vägen. Ca 2 hektar av ridskolans hagmark utgår.

-Området föreslås bestå av ca 25 tomter i storlekar 2000-4000 kvm. En gemensamhetsanläggning kan bestå av samlingslokal, hästhagar, m.m..

-Cirka 1100 m nya grusvägar som sammanlänkar de olika kvarteren behövs för området."

Planförslaget strider mot den gällande fördjupade översiktsplanen från 1997. Kommunen har bland annat genom det senare upprättade bostadsprogrammet reviderat sin syn på lämplig markanvändning. Planförslaget överensstämmer i princip med bostadsprogrammet.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett riksintresse för kulturminnesvården och friluftslivet enligt 3 kap miljöbalken (MB). Inom området finns inga redovisade intressen enligt 4 kap MB.

Strandskyddet

Strandskydd enligt miljöbalken (MB) råder längs Kolbäckån med 100 meter. Länsstyrelsen har 1999-06-04 beslutat att strandområden som ingår i detaljplan som vunnit laga kraft efter den 1 juli 1975 och före den 1 juli 1999 inte skall omfattas av strandskydd.

Detaljplan

Inom området gäller idag en detaljplan som antogs av kommunfullmäktige 1992-06-15, genomförandetiden gick ut 2002-07-09. Planen har beteckningen 1907-159 (kommunens beteckning är S 67 D). Planen gör det möjligt att uppföra en relativt tät småhusbebyggelse, cirka 60 enheter.

Tre angränsande detaljplaner finns, en antagen av kommunfullmäktige (2003-10-20) och två fastställda av länsstyrelsen (1979-07-05 och 1979-07-11).

För området gällande detaljplan från 1992 kommer till den del som berör fastigheten Surahammar 10:165, naturmarken och vattenområdet väster därom ersättas med ny detaljplan om detta förslag vinner laga kraft. Gällande detaljplans östra del med Ekängsvägen och järnvägen kommer att bestå.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA BESLUT

Servitut, ledningsrätt

Inom planområdet finns två servitut, ett till fördel för Surahammars kommun och ett till fördel för Surahammars Kommunalteknik. Rättigheterna redovisas i planen för ledning i mark med u-områden.

KOMMUNALA BESLUT

Plan Bygg Miljönämnden (PBM)

PBM nämnden har prövat programhandlingarna vid sitt ordinarie möte den 6 september 2004. Programmet godkändes då för fortsatt handläggning och att bifogad tidplan kan ligga till grund för planprocessen.

MARK OCH VATTEN

Topografi och vegetation

Hela området är relativt flackt och markens nivåer varierar från Kolbäcksåns yta (+59.15) till högsta punkt vid områdets norra gräns (+62,0). Lägsta marknivå finns i områdets södra del. Vid vårfloed översvämmas delar av marken i anslutning till befintligt dike i denna del.

Normalt sommarvattenstånd är +59.15 , tillika högsta dämningshöjd. Vid extrem vårfloed (1924, 1977) uppmättes den högsta vattennivån till 59.60.



vy mot sydväst från området



vy mot nordost mot området

I gränsen mot norr och nordost finns en kraftfull granhäck, vegetationen längs Kolbäcksån är rik med stora lövträd med tät busk- och slyvegetation.

I planen föreslås att marken, som är avsedd att bebyggas, under exploaterings inledning fylls upp i den södra delen så att en färdig marknivå på minst +60.50 uppnås. Övrig uppfyllnad inom tomtmark för att erhålla en betryggande markhöjd får säkerställas vid bygglov-byggsamrådsskedet.

Geotekniska förhållanden och markstrålning

För området finns en översiktlig grundundersökning daterad 1991-03-06 samt en komplettering från 1991-11-14. I huvuddelen av området består marken av 1-2 meter fast lera på morän. Grundläggning av byggnader förutsätts kunna ske utan några förstärkningsåtgärder.

I nordost och i söder finns områden med lösare och djupare lera, som djupast cirka 6 meter.

Den lågt liggande marken i sydost, cirka 1.5 meter under Ekängsvägen, är känslig för uppfyllningar. De skulle kunna medföra marksättningar som tillsammans med grundläggning på pålar ge risk för ledningsskador samt sättningar inom tomt och gator.

I planen föreslås att dränering inom hela området måste ägnas stor uppmärksamhet eftersom grundvattennivån ligger endast mellan 0.5 till 1.0 meter under markens nivå.

Den kompletterande utredningen visar att grundläggningen inom huvuddelen av området kan utföras på ett normalt sätt med platta på mark. Inom södra delen av området kan pålning komma att krävas som grundförstärkning. Eventuellt kan pålning ersättas med en uppfyllnad av marken på minst 1 meter där marken avses att bebyggas. En sådan uppfyllnad bör ske tidigt, så att de beräknade sättningarna (som mest knappt 20 cm) kan uppstå innan området exploateras.

Grund- och ytvatten

Marken inom planområdet samt marken norr och öster om planområdet avvattnas mot Kolbäcksån genom två öppna diken. Ytterligare ett dike finns som till en mindre del ligger inom planområdet. Det diket berörs inte av exploateringen och saknar idag betydelse.

Det norra diket har genom uppfyllnad av marken närmast utloppet fått en karaktär av en bäckravin. Det södra är ett äldre dike som via en trumma under Ekängsvägen avvattnar området öster om järnvägen .

I planen föreslås att det båda diken kulverteras i passagen genom planområdet, där marken är avsedd för bostadsändamål, och därmed bevaras för avvattning av mark norr och öster om planområdet.

Det norra kulvertläget redovisas som prickmark med rätt till servitut eller ledningsrätt för allmänna ledningar i mark. Det södra ligger i huvudsak inom allmän platsmark (gårdsgata eller gc-väg) eller inom handelsträdgården.

Strålning från marken

Markstrålningen har inte undersökts.

Förorenad mark

Inom området finns inget som tyder på att det finns mark som är förorenad. Sett ut ett längre tidsperspektiv har området inte brukats så att misstankar om föroreningar bör finnas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fasta fornlämningar.

Flora och fauna

Inom området har inte noterats någon unik biotop eller förekomsten av skyddsvärd flora eller fauna.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse och pågående markanvändning

Inom området finns idag två bostadshus. I områdets östra del ett putsat tvåplanshus med källare, gränsar till Ekängsvägen och i områdets västra del ett enplans trähus beläget nära (knappt 15 meter) från Kolbäcksån.



träbyggnad intill Kolbäcksån



putsad byggnad intill Ekängsvägen

Den huvudsakliga markanvändningen inom fastigheten är idag handelsträdgård. Bebyggelsen där utgörs av ett par enkla byggnader samt traditionella drivhus.

I planen föreslås att handelsträdgården skall kunna vara kvar och drivas vidare. En tomt (tomt S) kan avstyckas för verksamheten på cirka 10.000 kvadratmeter. Övrig mark inom området skall kunna exploateras för bostäder. I planens illustration redovisas 8 tomtplatser, vardera på minst 2000 kvadratmeter, längs Kolbäckån. Befintligt bostadshus intill Kolbäckån kommer att få en tomtplats (tomt D+E) som kan klyvas i två nästan lika stora tomter. Inom mark som inte kan erhålla "näraavattenläge" (tomt H, IQ och R) ges möjlighet att bilda 3 större fastigheter. Fastigheten IQ kan indelas i högst 9 mindre bostadstomter.

Närheten till riksintresset enligt Miljöbalken längs Kolbäckån, Strömsholms kanal, Herrgården och Bruket är utgångspunkten för utformning av området. Det gör att stor omsorg skall ägnas byggnadsform, material och kulör. Hus skall vara av traditionell svensk typ med fasadbeklädnad av trä eller puts. Tak beläggs med takpannor av rött lertegel eller falsad mörk slätplåt. Taklutningen för sadeltak skall vara mellan 22 och 33 grader. Hus med valmade tak är inte förenliga med bebyggelsen i området och bör undvikas. Kulörer skall ha dämpad, lugn karaktär. Vid färgsättning av byggnad skall samråd ske med stadsarkitekten.

Byggnader som uppförs på tomter med strandnära läge skall ha en rektangulär planform med långsidan mot Kolbäckån och placeras på tomtens östra del mot gårdsgatan. Fasadbeklädnad av trä eller puts. Byggnadshöjden (skärningen mellan fasadlinje och taklinje) får inte vara lägre än 4 meter. Kulörer skall vara lika äldre byggnader i omgivningen. Vid färgsättning av byggnad skall samråd ske med stadsarkitekten.

Lägsta golvhöjd för bostadsrum skall vara minst +60.60 .

Transformator

Direkt norr om planområdet finns idag en transformator.

SERVICE

Inom området finns ingen boendeservice. Närmaste matvaruhandel finns i Surahammars centrala delar (ca. 700 meter) Planen innehåller ingen föreslagen markanvändning för boendeservice.

Inom markanvändningen handelsträdgård ryms normalt inte någon form av handel med dagligvaror.

FRIYTOR

Området innehåller öppna friytor längs Kolbäckån. Området ägs av kommunen som är huvudman för allmän platsmark. Kommunen avser att anlägga en strövstig längs Kolbäckån.

LANDSKAPSBILD

Stråket närmast Kolbäckån bör behålla sin rika växtlighet och bevara sin karaktär av åbrink.

TRAFIK

Gator till området

Området nås via allmän väg 625 (Ekängsvägen).

Gator inom området

Idag finns en enkel grusväg med öppna diken inom området.

I planen föreslås att man inom området anlägger en allmän gata i form av en gårdsgata. Gårdsgata innebär att hastigheten får vara högst 30 km/h och att fotgängare och cyklister prioriteras.



Fotgängare, cyklister

Inom planområdets gårdsgata skall prioritet ges till gång- och cykeltrafik. Det nord-sydliga allmänna gång- och cykelstråket leds in på gårdsgatan. Längs Kolbäcksån hålls en enklare strövstig öppen för allmänheten.

Anslutande huvudvägnät vid Ekängsvägen kommer att kompletteras med separat gc-väg.

Störningar från fordonstrafiken

Buller från fordonstrafik inom eller intill planområdet är så ringa att det inte kommer att uppstå problem.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Idag finns till planområdet framdraget kommunalt vatten och avlopp. Alla byggnader och verksamheter skall anslutas till det kommunala systemet. Området ingår i kommunens va-verksamhetsområde.

Dagvatten

Dagvatten och dränering av marken är ett viktigt problem att lösa inom området. Inom området finns två öppna diken som mynnar i Kolbäcksån.

I planen föreslås att vid bygglov-byggsamråd skall finnas en särskild utredning om placering av byggnader, särskilt i höjd, och hur dräneringen av byggnad och mark skall utföras. Befintliga diken kommer att kulverteras inom planområdets bostadsmark och ingå i det kommunala ledningsnätet.

Värme

Bebyggelsen är gles vilket gör att det antagligen är ekonomiskt ofördelaktigt att bygga en gemensam värmecentral. Området är förberett för framdragande av fjärrvärme till alla bostadstomter vilket bör eftersträvas.

EI

Nya ledningsstråk i mark byggs ut och ansluts till befintlig transformator. Samtliga luftledning tas bort och ersätts med markförlagd kabel.

Avfall

Avfall skall hanteras enligt gällande renhållningsstadga.

PLANENS KONSEKVENSER OCH PROBLEM

Kolbäcksåsån

Kolbäcksåsån flöde regleras genom dammluckor nedströms. Med största sannolikhet så är det dammluckornas höjd som är avgörande för risken för översvämningar inom planområdet. För vattenregleringen finns vattendom från 1927 (ÄR.D 19/925). Den redovisar en högsta dämningshöjd på 59.15 (RH00). Krav kommer att ställas på bygglovsökande att i detalj redovisa höjdlägen på byggnader och tillhörande dränering för att minska risken för problem.

Järnväg

Avståndet till järnvägen är relativt kort. Risk finns för buller- eller vibrationsproblem. Enligt redan utförd analys av vibrationer från järnvägen så är det endast inom områdets södra del risker kan finnas för problem.

I nu gällande detaljplan redovisas inom allmän platsmark ett "SKYDD" mellan järnvägen och Ekängsvägen. Inom detta område borde det uppföras bullerskydd för att klara av de, enligt Banverkets bullerutredning, relativt höga värdena på maximal ljudnivå inom planområdet. De ekvivalenta bullernivåerna, enligt samma utredning, är inte så höga och de bullerproblemen kommer antagligen klaras av med den punktprickade marken närmast järnvägen och Ekängsvägen.

Vid lokalisering och utformning av byggnader skall hänsyn tas till eventuella störningar från tågbuller. Vid bygglovsprövning skall redovisas hur man kan uppnå önskade riktvärden för inom- respektive utomhusbuller. Uteplatser bör lokaliseras åt väster.

Djurhållning och odling

En ridhusanläggning är belägen cirka 250 meter norr om planområdet. Enligt dagens normer bör avståndet vara minst 200 meter och helst 500 meter. Enligt den debatt som just nu förs om "hästfastigheter etc." så bör 200 meter vara acceptabelt.

Handelsträdgård

Kombinationen handelsträdgård och bostäder bedöms som ganska problemfri. Viss otrivsel kan vara leverans av varor med lastbilar, men den kan knappast anses vara störande. En handelsträdgård intill en bostad kanske kan ses om något positivt med tillgång på växter och sakkunskap.

Utredning om alternativ väg för fordon med farligt gods

En utredning pågår om att eventuellt förflytta transporter med farligt gods till delar av Ekängsvägen. Det ingår ingen riskanalys i detta projekt men ett byggnadsfritt område inom 25 meter från vägen har säkerställts med planbestämmelse om byggnadsförbud (punkt prickad mark).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfattare och planhandläggare

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist i samarbete med stadsarkitekt Mats Dahlgren. Planhandläggare är Lisbeth Tägtström-Allerth.

Tidplan för planläggning

2004	projektstart	juli
	program godkännes	6 september i PBM nämnden
	öppet samrådsmöte, remisser	oktober
	länsstyrelsens planberedning	oktober
	samrådsredogörelse	november
	beslut om utställning	15 december PBM nämnden
	utställning	20/12 till och med 17/1
2005	Utlåtande	14 februari PBM nämnden
	överlämnas till KS	14 mars
	planen antages av KF	mars

Ansvarsfördelning

Exploator för området är fastighetsägaren till Surahammar 10:165. Han bygger ut gårdsgatan, gc-vägen, nya ledningar för vatten och avlopp, gatubelysning samt initierar bildning av fastigheter och andra rättigheter. Exploatorn finansierar planläggning och andra förberedelser för exploateringen. Efter att exploateringsarbetena är avslutade överlämnas till kommunen gator, gc-väg, ledningar och gatubelysning.

Allmän platsmark, gårdsgata samt gc-väg, skall förvaltas av kommunen i egenskap av huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Ett separat exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren.

Bygglov

Köpare av obebyggd tomt söker bygglov och agerar som byggherre enligt PBL 9:1. Anmälan om byggsamråd, enligt PBL 9:2 skall alltid göras minst 3 veckor innan arbetena påbörjas.

GENOMFÖRANDE

Tidplan för plangenomförandet

fastighetsbildningsförberedelser	vintern 2004/05
bygglov	april 2005
markarbeten, ledningar	april 2005
byggstart	april 2005

Genomförandetid

Exploateringen sker i enskild regi. Alla kostnader och risker tas av exploatören. Det finns ingen anledning att under dessa villkor ha en kortare genomförandetid än 15 år.

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Surahammars kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Vatten och avlopp

Surahammars Kommunalteknik AB kommer att vara huvudman för vatten och avlopp inom planområdet

Väghållare

Allmän väg 625 (Ekängsvägen) ingår i det statliga vägnätet.

Eldistribution

Huvudman för el.nätet inom planområdet är Vattenfall.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Markägare och markförvärv.

All kvartersmark som ingår i planområdet är idag i enskild ägo och berör endast en markägare. Det finns inget behov av markförvärv från annan fastighet för att kunna genomföra planen.

Markförsäljning

Exploatören har för avsikt att sälja färdiga, avstyckade tomter för bostadshus och en fastighet för handelsträdgård.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och fastighetsplan

Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning. Det finns idag inget behov av en fastighetsplan för att kunna ordna önskade tomter eller rättigheter.

Servitut, ledningsrätter

Dagens servitut består, nya servitut eller ledningsrätt upplåts till kommunens fördel för de befintliga diken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl

Kommunen kommer inte att ha några kostnader för exploatering av planområdet. Kommunen kommer att ta över gårds-gata, gc-väg och ledningar för vatten och avlopp samt gatubelysningen då de färdigställts och slutbesiktigats. Dagvattenledningar (kulvertar) för befintliga diken skall också tas över av kommunen.

Flyttning av luftledningar eller kablar i mark.

De flyttningar av ledningar för el som måste genomföras på grund av exploateringen initieras och bekostas av exploatören.

Planavgift

Eftersom planförslaget finansieras av exploatören kommer en reducerad planavgift att tas ut i samband med bygganmälan enligt PBL 11 kap 5§ .

Ersättning

Planen innehåller inga bestämmelser etc. som kan medföra krav på ersättning för kommunen eller exploatören.

NAMNFRÅGOR

Gårdsgatan föreslås få namnet Trädgårdsvägen.