

Västerås 1990-09-12

Detaljplan

Rev. 1990-12-21

Förslag till
Detaljplan för
VIRSBO CENTRUM, VIRSBO
SURAHAMMARS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING
Laga kraft 1991-03-20

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör dessutom denna planbeskrivning, en genomförandebeskrivning samt två illustrationskartor. En karta beskriver de föreslagna förändringarna och en de nuvarande förhållandena.

Syfte

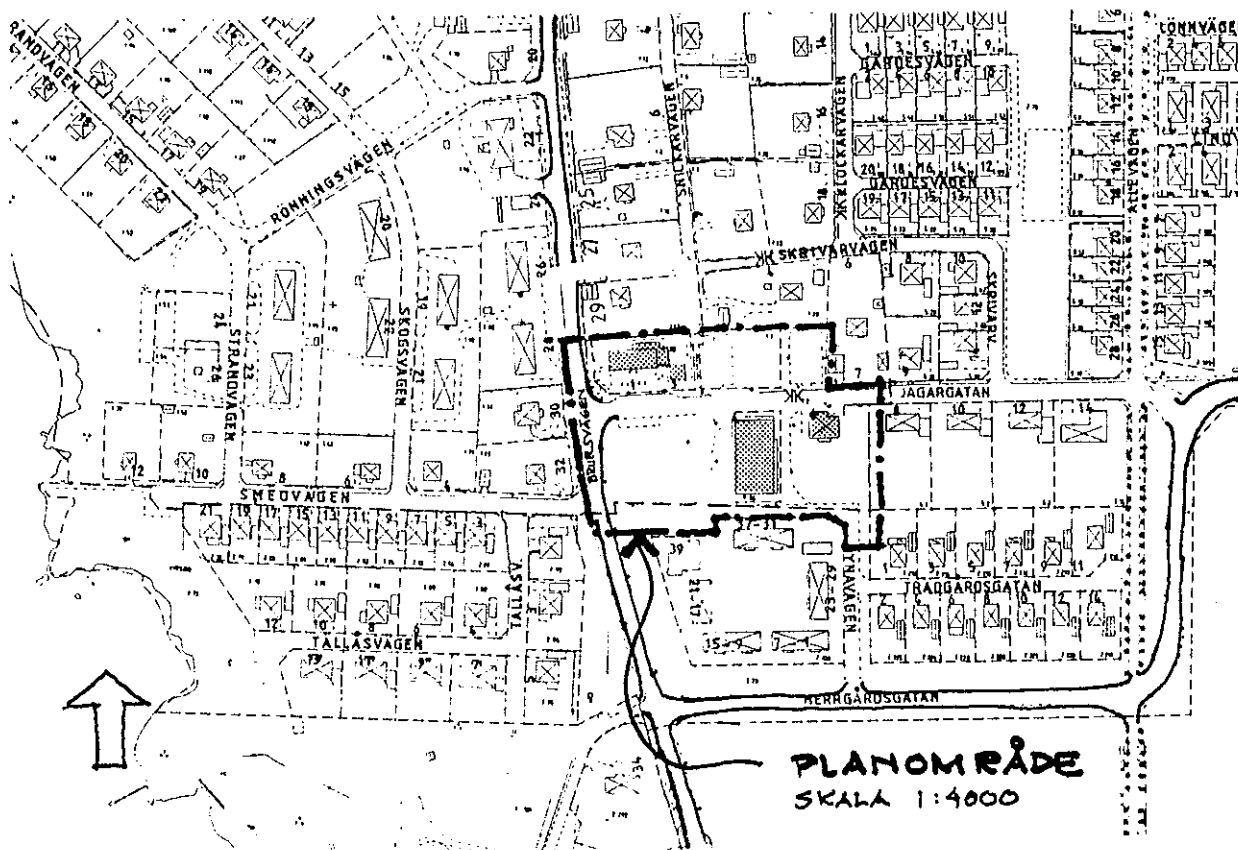
Planen syftar till att ge förutsättningar för en modernare lösning av centrumfunktionen.

I den nya lösningen av centrum ingår:

- att skapa förutsättningar för en utbyggnad av ICA-butiken.
- att skifta område för handel respektive område för parkering mellan kommunens fastighet 1:3 (norr om Jägargatan) och kommunens fastighet 1:2 (Jägargården)
- att åstadkomma en upprustning av torget väster om ICA-butiken.
- att åstadkomma förbättrade parkeringsytor
- att permanenta genomfartsförbudet på Jägargatan.

Läge och area

Planområdet är beläget i centrala Virsbo efter Bruksvägen och omfattar en ca 1,3 ha park-, gatu- och kvartersmark.



Markägoförhållanden

Fastigheterna Nordanö 1:133 samt 1:36 är i privatägo. Övrig mark ägs av Surahammars kommun.

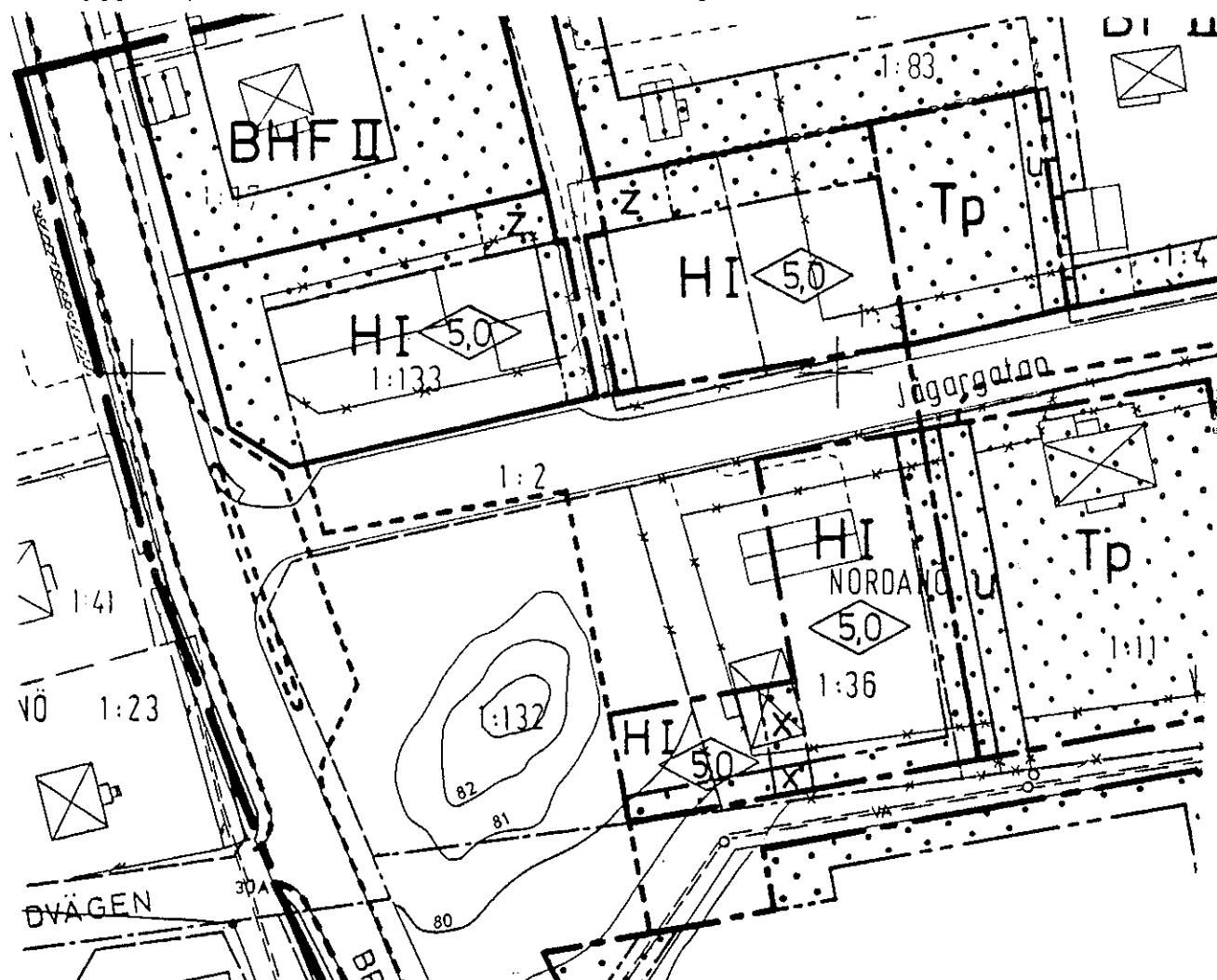
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplan som är upprättad över Surahammars kommun är Virsbo brukssamhälle redovisat som en levande utvecklingsort med begränsat utbyggnadsprogram. Centrumfunktionen har miljö-mässigt varit eftersatt ett antal år och en översyn/upprustning anses som angelägen ur kommunal synvinkel.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan V14, Herrgårdsgärdet, Virsbo. Planen är upprättad som byggnadsplan 1978 och fastställd av Länsstyrelsen 1978-06-14.



Del av gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet varierar måttligt med undantag av en markant höjd, "Dynamitbacken" som ligger strax öster om Bruksvägen. I övrigt faller marken svagt mot söder med en relativt tvär höjdskillnad på ca 1 m vid Dynavägen.

På "Dynamitbacken" finns ståtliga lärkträd som ger platsen viss karaktär men skapar samtidigt en del problem med den fällning som sker av grenar och kottar. Träden bör dock behållas. På fastigheten Nordanö 1:3 finns en del välväxta frukträd som bör behållas på den annars lätt tråkiga parkeringen. Träden har skyddats i planen.

Efter den nya vägförbindelsen mellan Jägargatan och Dynavägen föreslås en alléplantering av miljöskäl. Bl a ska den avskärma butikernas lastgård från villabebyggelsen.

Geotekniska förhållanden

Ingen grundundersökning har genomförts. För de aktuella nybyggnaderna skall detaljerade grundundersökningar utföras innan byggnadslov beviljas.

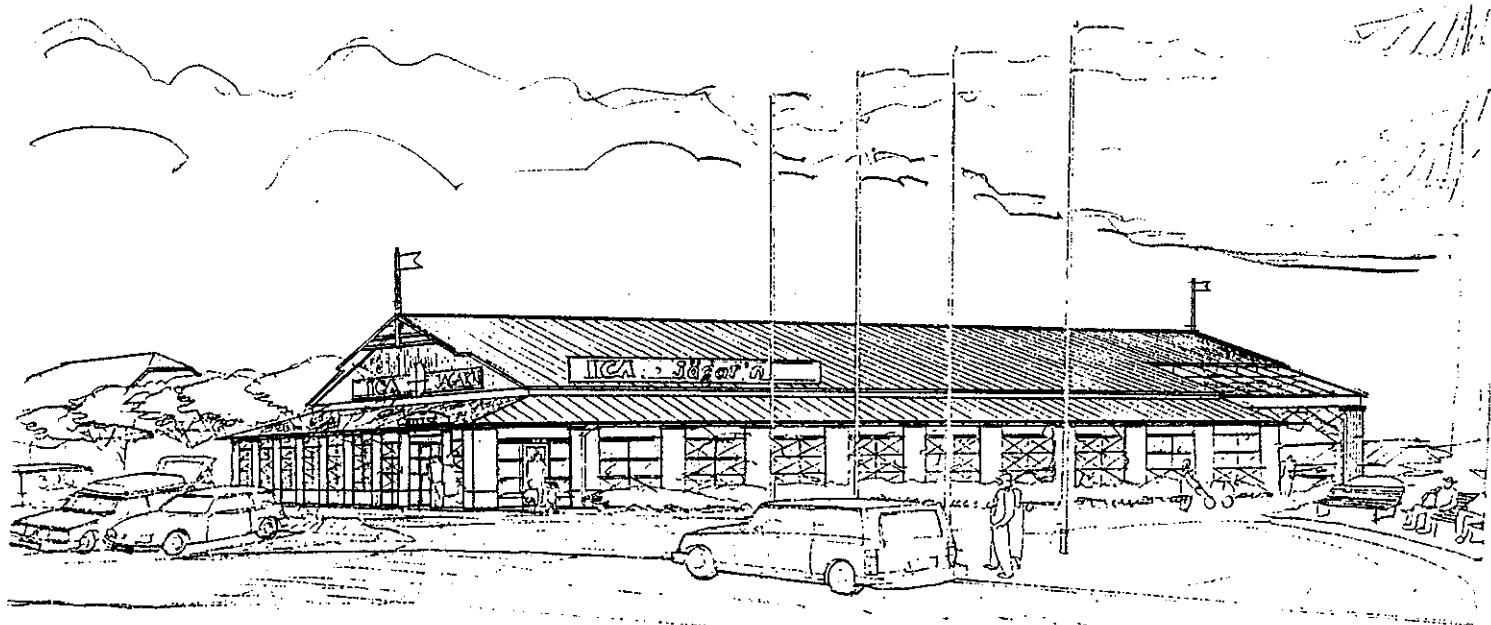
Bebyggelse

Förslaget innebär bl a att byggrätten för handel på fastigheten Nordanö 1:3 upphör och ersätts av en byggrätt för bostäder, handel och kontor i två våningar på fastigheten Nordanö 1:2, där nu Jägargården är belägen. (På fastigheten Nordanö 1:3 föreslås en utökning av nuvarande parkering från ett 40-tal platser till ca 60).

En rivning av Jägargården föreslås när efterfrågan på lokaler eller lägenheter blir påtaglig och ersättningslokaler för de föreningar som nu disponerar gården finnes.

Det nya bostads- och affärshuset föreslås få uppföras i två våningar för att ge platsen mer innehåll och volymvariation. Butiker och kontor i botten och bostäder på övre planet.

För att tillgodose ett önskemål om en utbyggnadsmöjlighet för den befintliga ICA-butiken föreslås en utökad byggrätt på det nuvarande torget. I samband med tillbyggnaden kan ICA komma att ändra utseendet på den snart 10-år gamla byggnaden med bl a ett nytt tak.



PERSPEKTIV FRÅN TORGET / NV

FFNS-ARKITEKTER / TM

Tillgänglighet

Förutsättningarna för att tillgodose krav från rörelsehandikappade förbättras i och med den stora parkeringens utbyggnad. Ett par parkeringar reserveras för handikappade.

Skyddsrum

Virso är ej skyddsrumsort. Behov av ytterligare skyddsrum föreligger ej.

Service

Ett relativt gott utbud på service med bank, post, detaljhandel och kiosk/korvserving finns idag i Virso centrum. En utökning av utbudet med en pizzeria är aktuell.

Lek och rekreation

De bostäder som föreslås i det nya centrumhuset får begränsat med tomtmark för lek och rekreation. Bostäderna är i första hand ämnade för äldre personer som värderar närhet till service framför villatomten.

Gator och parkering

Planförslaget innebär flera förändringar av nuvarande trafiksituation.

1. En permanentering av nuvarande avstängning av Jägargatan:

Att tillåta biltrafik på Jägargatan mellan den nya stora parkeringen och ICA-butiken har ansetts alltför osäkert för gångtrafikanterna varför den provisoriska avstängningen av Jägargatan nu föreslås permanentad. Avstängningen sker genom att gatan utformas som ett torg med diverse träd, pollare och soffor.

2. Ny väglänk mellan Dynavägen och Jägargatan:

När Jägargården avvecklas kan vägförbindelsen byggas ut enligt förslaget. Väglänken syftar till att, dels förbättra inlastningen till nuvarande ICA-butik, dels leda viss del av trafiken till och från de östra bostadsområdena via Dynavägen till Bruksvägen.

3. Öka utbudet och förbättra nuvarande parkering:

Dagens två kommunala parkeringar utökas över den mellanliggande fruktträdgården. Antalet tillgängliga p-platser kan därigenom utökas med ett 30-tal platser. Parkeringen ska kunna nås såväl från väster som öster. Genomfart med bil och moped ska försvåras med hjälp av hastighetsdämpande anordningar.

Utöver denna parkering föreslås att nuvarande stickparkering vid "Dynamitbacken" kvarligger och framför sparbankshuset ändras parkeringsfickan till en stickparkering. (Ett 15-tal p-platser).

Totalt föreslår planen byggnadsytor som kräver 78 st p-platser varav 5 för bostäder, enligt kommunens p-norm. Antalet p-platser som redovisas i förslaget är totalt 74 st p-platser.

Idag sker parkering i viss utsträckning på torget. Förslaget syftar till att detta inte ska vara nödvändigt i framtiden. En upprustning av torget föreslås. Därefter ska torget enbart utnyttjas för gång- och cykeltrafik samt torghandel.

4. Snickargatan öppnas för varutransporter.

Varutransporter

Nuvarande angöring till ICA-butiken samt post och bank är inte tillfredsställande. Vid ICA-butiken sker leveranser delvis på tomtmark som tillhör Jägargården (kommunen). Leveranserna till och från posten, via parkeringen på Nordanö 1:3, kommer i konflikt med kundparkeringen.

För ICA-butiken föreslås en justering av fastighetsgränsen. När buktiks/-bostadshuset på Nordanö 1:2 är uppfört redovisar förslaget en gemensam lastplan med inlastningar.

För att förbättra leveranser till Nordanö 1:133 har Snickargatan öppnats för varutransporter från norr fram till posten och banken.

Vatten och avlopp

Det befintliga va-nätet finns i huvudsak i det befintliga gatunätet. Dimensioneringen av ledningssystemet klarar den föreslagna utbyggnaden. Anslutning kan ske i Dynavägen eller Jägargatan. Från Dynavägen (Dynabäckens servicebostäder) och mot norr strax öster om ICA-butiken ligger ledningar i befintligt u-område. I samband med utbyggnaden av centrumbebyggelsen österut ska ledningarna flyttas till den föreslagna "länken" mellan Jägargatan och Dynavägen.

Ledningar och u-område i den gemensamma parkeringens östra del kvarligger.

Värme

I de befintliga byggnaderna sker uppvärmning med olika värmekällor individuellt. Tillkommande bebyggelse föreslås uppvärmd med egen lämplig energibesparande anläggning.

E1/tele

E1- och telenätet är utbyggt i bl a befintligt vägnät där anslutning kan ske. Befintliga telekablar i marken öster om ICA-butiken flyttas vid utbyggnaden österut.

Soppantering

Utrymmen för sopor finns idag vid varje fastighet. För lokaler och butiker skall sopseparering vara genomfört senast 1994. Planen medger att uthus för t ex sopseparering får byggas på inlastningsplanen till ICA-butiken och den nya centrumbyggnaden.

Genomförandetid

ICA-butikens tillbyggnad är planerad att utföras snarast efter att planen vunnit laga kraft, dvs under våren -91.

Utbyggnaden av parkeringen kan genomföras under våren -91. Mer oklart är det med genomförandet av butiks- och bostadshuset. En förutsättning för att kunna uppföra denna byggnad är att Jägargården kunnat avvecklas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har handlagts av arkitekt SAR Ola Wikström från FFNS Arkitekter i Västerås, tel 021-12 66 68. Medverkande har varit stadsarkitekt Gunilla Nygren, Surahammars kommun

Ark SAR
Gunilla Nygren
Stadsarkitekt



Ark SAR
Ola Wikström
Planförfattare
FFNS Arkitekter

Västerås 1990-09-12

Detaljplan

Rev. 1990-12-21

Förslag till
Detaljplan för
VIRSBO CENTRUM, VIRSBO
SURAHAMMARS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING
Laga kraft 1991-03-20

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planförslaget bereds första gången av byggnadsnämndens beredning den 18 juni för att beslut skall kunna tas i Byggnadsnämnden (BN) den 27 juni beträffande förslaget utsändande på remiss. Remisstiden pågår i minst tre veckor. Pga att semestermånaden juli infaller under remisstiden tas planförslaget inte upp i BN igen förrän den 12:e september för beslut om att ställa ut förslaget för allmän granskning.

Utställningen kan ske under minst tre veckor i september-oktober för att BN åter ska kunna behandla planen den 7:e november.

Pga invändningar mot förslaget har planen bli a justerats beträffande fastigheten Nordanö 1:17 och ställts ut ytterligare minst tre veckor i januari -91.

Kommunstyrelsen (KS) beräknas få planförslaget för godkännande i februari -91 och Kommunfullmäktige beräknas kunna anta planen vid sitt möte samma månad.

Planen vinner laga kraft tre veckor efter det att beslutet om antagande anslags på kommunens anslagstavla såvida beslutet inte blivit föremål för överprövning.

Ansvarsfördelning

För utbyggnaden av den gemensamma parkeringen, med hastighetsdämpande hinder samt upprustningen av torget ansvarar kommunen.

Utbyggnaden av ICA-butiken åligger fastighetsägaren. ICA-Fastigheter AB.

För fastigheten Nordanö 1:11, där Jägargården är belägen, finns för närvarande inga kommunala beslut. I samband med en eventuell exploatering av fastigheten åvilar det exploatören att uppföra den nya byggnaden och anlägga lastgården. Servitutsavtal med ICA ska upprättas (se avtal).

Byggstart

Utbyggnaden av ICA-butiken kommer att genomföras när planförslaget vunnit laga kraft 1991.

Gatu- och parkeringsarbetena kan genomföras under andra halvåret 1991 när butikens tillbyggnad står färdig.

För det nya centrumhuset är byggstarten oklar pga oklarheten med Jägargården och val av exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan ICA-fastigheter AB och kommunen för att reglera markköp, planavgift mm innan den slutliga behandlingen av planen i BN.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nuvarande fastighetsindelning ändras. Delar av fastigheten Nordanö 1:2 överförs till Nordanö 1:36. Överföringen sker i form av fastighetsreglering. Villkoren för marköverlåtelsen regleras i ovan nämnda exploateringsavtal. Bygglov kan ej påräknas förrän fastighetsregleringen genomförts.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader vid genomförandet av hela planen i form av ledningsarbeten, torg-, väg- och parkeringsombyggnader ska täckas av markförsäljningsintäkter, anslutningsavgifter m m.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Grundundersökning skall utföras av exploatören. Fördelning av uppkomna kostnader regleras i exploateringsavtalet mellan ICA-fastigheter AB och kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har handlagts av arkitekt SAR Ola Wikström från FFNS Arkitekter i Västerås, tel 021-12 66 68. Medverkande har varit stadsarkitekt Gunilla Nygren, Surahammars kommun

Ark SAR
Gunilla Nygren
Stadsarkitekt



Ark SAR
Ola Wikström
Planförfattare
FFNS Arkitekter