

DETALJPLAN FÖR
HANDELSTRÄDGÅRDOMRÅDET
SURAHAMMAR 10:165 MM

SURAHAMMARS KOMMUN
 VÄSTMANLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
 Laga kraft 92-07-09

K-konsult arkitekter i Västerås 1991-11-25

Per-Inge Nilsson/Bp
Tfn 021-19 03 22

1991-11-25

Detaljplan för Handelsträdgårdsområdet,
SURAHAMMAR 10:165 MM
Surahammars kommun, Västmanlands län

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör dessutom denna beskrivning, en illustrationskarta samt en genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

Syfte

Planen skall möjliggöra att nya bostäder kan uppföras på område som för närvarande är avsett för handelsträdgård.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget mellan järnvägen och Kolbäcksån, omedelbart söder om kommunens badhus. Arealen uppgår till ca 8 ha varav drygt 1 ha är vattenområde.

Fastigheter som helt eller delvis berörs är: Surahammar 10:165 (handelsträdgården), Surahammar 9:2 (strandområdet och väg), Hovgården 1:13 (Kolbäcksån) samt Östsura 1:2, 3:2 och 5:2 (järnvägsområdet).

Markägförhållanden

Surahammar 10:165 ägs av Inga Fröjdfeldt, Surahammars handelsträdgård. Överenskommelse finns med Byggcirkeln AB om överlåtelse av mark i överensstämmelse med ny detaljplan för bostäder.

Surahammar 9:2 ägs av kommunen, Hovgården 1:13 och Östsura 1:2, 3:2 och 5:2 av SJ.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunomfattande översiktsplan för Surahammar utpekas den norra delen av aktuellt planområde som exploateringsområde för bostäder. Utbyggnaden av ett sådant område skall prioriteras.

Vidare anges generellt att nya bostadsområden i tätorten skall vara småskaliga, gärna uppföras nära vatten, i anslutning till verksamheter, service och allmänna kommunikationer.

Detaljplaner

Området är i sin helhet tidigare planlagt. Gällande plan är fastställd av Länsstyrelsen 1979-07-11. Större delen av aktuellt markområde är där utlagt som område för handelsträdgård.

Av de två angränsande planerna är den ena fastställd av Länsstyrelsen 1979-07-05. Den andra är antagen av Kommunfullmäktige med lagakraftdatum 1990-07-12.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är relativt flackt och marknivån varierar från Kolbäcksåns yta till max ca 3 meter ovanför. Lägsta marknivåerna finns i områdets södra del. Vid vårflod översvämmas här delar av marken i anslutning till befintligt dike. Normalt sommarvattenstånd är +59,15. Högsta dämningssgräns är +59,50. Vid de extrema vårfloderna 1924 och 1977 uppmättes dock den högsta vattennivån till +59,60. Bebyggelse bör således undvikas under nivån +60,00.

För att marken i söder skall kunna användas och komma i ett nivåmässigt bättre förhållande till intilliggande gata, erfordras en uppfyllnad på mellan 0,5 till 1 meter. Genom att gräva ur och valla in en del av befintligt dike tillskapas en liten damm samtidigt som översvämningsrisken begränsas.

Marken inom området samt marker norr och öster därom avvattnas mot Kolbäcksån genom öppna diken över området.

Det norra diket har genom uppfyllnad av marken närmast utloppet, kommit att få karaktären av en bäckravín. Diket skall bevaras också för avvattning av den norra delen av föreslaget bostadsområde. Här finns också en del vegetation som norr om planområdet övergår till uppvuxen skogsmark. Mellan skogen och diket finns en äng som föreslås bevaras som en gemensam friyta för tillkommande bostadsområde.

I söder finns ett dike som via en trumma under Ekängsvägen avvattnar områden öster om järnvägen. Detta dike föreslås kulverteras i en annan sträckning.

Vegetation finns i övrigt endast efter Kolbäckssån samt i ett smalt band från stranden och upp mot området mitt. I norr och nordost avgränsas området av en högvuxen granhäck. Den öppna marken, som utgör huvuddelen av området, består av gammal åker och äng.

Vegetationen efter ån måste bevaras för att binda marken så att strandlinjen kan behållas intakt.

Geotekniska förhållanden

För området finns en översiktlig grundundersökning daterad 1991-03-06 samt en kompletterande undersökning daterad 1991-11-14. I huvuddelen av området består marken enligt den förra 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 (max 6 meter).

Den lågt liggande marken i sydost ligger ca 1,5 meter under Ekängsvägens nivå. En uppfyllning av marken för här troligen med sig marksättningar, som tillsammans med grundläggning på pålar ger risk för ledningsskador och ojämna tomter och angränsvägar. Detta talar för att området inte bör bebyggas. I övrigt bör i de fall hus planeras på område med lera, grundläggningssättet avgöras genom en noggrannare grundundersökning.

Grundens dränering bör inom hela området ägnas stor uppmärksamhet på grund av att grundvattennivån ligger så högt som mellan 0,5 till 1 meter under markytan.

Den senare utredningen visar i korthet att grundläggning inom huvuddelen av området kan utföras på normalt sätt med plattor på mark. Inom den södra delen av området, kan pålning komma att erfordras som grundförstärkning för några byggnader.

Eventuellt kan pålning helt undvikas efter en uppfyllnad av marken med upp till en meter, vilket erfordras med hänsyn till hög grundvattennivå och för att eliminera risken för översvämningsskador. En sådan uppfyllnad bör ske tidigt, så att därigenom uppkomna sättningar hinner avklinga före en byggnation. Den totala sättningen av en meters uppfyllnad beräknas uppgå till ca 16 cm. Genom uppfyllnad av de lägsta markområdena bedöms inte heller dränering och avvattning utgöra några problem.

Bebyggelseområden Bostäder

Inom området finns idag två bostadshus. Det ena beläget intill Ekängsvägen och det andra intill Kolbäckssån. Centralt i området bedrivs verksamhet i form av handelsträdgård i ett antal växthus och tillhörande byggnader. Huset intill Ekängsvägen bebos av innehavaren.

Verksamheten avses nu avvecklas och innehavaren att flytta till bostadshuset invid Kolbäckssån, som idag står tomt. Intill bostaden önskas på ett område motsvarande en villatomt i storlek att tillsvidare bedriva växthusodlingar för försäljning av plantor på annat håll. Detta kan ske genom en planbestämelse om tillfällig användning till plantskola, varefter marken övergår till bostadsändamål. Nuvarande innehavaren bör dock, ges möjlighet att så länge ha önskar, bedriva verksamheten vidare, om det kan ske, utan olägenhet för omgivningen.

Bygglov för sådan verksamhet skall vara tidsbegränsat och under några år efter pensionering, ge nuvarande trädgårdsmästaren möjlighet till fortsatt verksamhet i mindre skala

Direktförsäljning av växter får inte ske i området.

Området i övrigt föreslås bebyggas med en relativt tät småhusbebyggelse. En till planen hörande illustration redovisar totalt 61 ny lägenheter i en blandning av fristående enbostadshus samt par- och radhus. Härtill kommer de två befintliga bostadshusen som föreslås egna avstyckade tomter.

Planen är utformad med flexibla storkvarter kring ett system av körytor där huvudmatningen utgörs av en östvästlig axel från Ekängsvägen ner mot Kolbäckssån. Efter denna föreslås enbostadshus med en utformning och materialval enligt gammal svensk byggnadstradition att tillsammans med alléträd bilda en bebyggelsemiljö som får karaktären av modern bruksgata.

Bebyggelsen i övrigt skall sedan ansluta till denna karaktär beträffande material, färg och formspråk.

Området är indelat i fyra bebyggelsegrupper. I tre av dessa föreslås en blandad bebyggelse i en till två våningar bestående av singelhus samt par- och radhus med olika lägenhetsstorlekar. Varje lägenhet har markkontakt och egen uteplats. Gemensamma lösningar förutsätts för övrig utvistelse och småbarnslek. I vissa fall förekommer samlade parkeringslösningar med garage och förråd. I övrigt ligger förråd och garage intill varje bostad.

Gemensamhetslokal har placerats ut mot Ekängsvägen i anslutning till områdets entré där trafikstörningar gör marken olämplig för bostadshus.

Den fjärde bebyggelsegruppen är belägen intill strandremsan mot Kolbäckån. Här har en glesare husplacering valts för att ge möjlighet till utblickar mellan husen, från gatan och ner mot vattenet. Samtidigt innebär en sådan utformning en anpassning till befintligt bostadshus för en harmonisk samverkan.

Befintligt bostadshus vid Ekängsvägen förutsätts kunna ligga kvar.

Service

Planområdets behov av kommersiell- och offentlig service avses tillgodoses utanför området. Läget, endast ca 700 meter från centrum, ger tillgång till all den service orten erbjuder.

Tillgänglighet

Samtliga lägenheter planeras för entréer i markplanet varför goda förutsättningar finns att utforma bebyggelsen med god tillgänglighet för äldre och handikappade.

Skyddsrum

Området ingår inte i skyddsområde. Skyddsrum behöver inte byggas.

Friytor

Lek och rekreation

Två större gemensamma friytor föreslås inom kvartersmarken. Den ena är belägen i nordväst och består av en äng kringvuxen av lövskog och buskar. Området utgör en naturlig lek- och vistelseyta där naturkaraktären bör bevaras och ger då en utmärkt samlingsplats för t ex midsommarfirande och andra aktiviteter som kräver öppna ytor.

Längst i söder finns ett markområde med dåliga grundläggningsförhållanden för byggnader. Området kan lämpligen nyttjas för lek och aktiviteter. Förutom de mindre platserna för småbarnslek inne i bebyggelsegrupperna, kan här en större lekplats anläggas. Vidare har i situationsplanen, som ett exempel på markutnyttjande, illustrerats en tennisbana.

Planområdet är väl beläget i förhållande till kommunens rekreativsområden och aktivitetsutbud. Omedelbart norr om planerad bebyggelse ligger simhall i anslutning till strövområden och sportfält med bollplaner. Ca 300 meter i nordostlig riktning finns ridhus och efter ytterligare ca 1 km Mossfallets golfbana.

Naturmiljö

Närmast Kolbäcksån föreslås, i överensstämmelse med gällande plan, ett område sparas som naturmark. Detta garanterar allmänhetens tillgång till strandzonen. Genom att anlägga en gångväg efter stranden, från fritidsområdet i norr och ner till Ekängsvägen söder om befintligt flerbostadshus, ökas tillgängligheten.

Vattenområden

Kolbäcksån intill berört markområde har medtagits i planen. Aktuell användning är "öppet vattenområde" vilket fastlägger att inga förändringar avses genomföras.

Gator och trafik Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planerat bostadsområde är beläget intill Ekängsvägen till vilken området föreslås anslutas. En ombyggnad av Ekängsvägen med en större kurvradie i anslutning till järnvägsöverfarten har medtagits i enlighet med gällande plan.

En komplettering har också skett med förslag till utbyggnad av gång- och cykelväg längs Ekängsvägen mot centrum, respektive Nybyggeskolan. Järnvägen måste passeras i plan med särskild ljusreglering och bom.

Det nya bostadsområdet är uppbyggt kring en östvästlig axel från Ekängsvägen och ner mot befintligt bostadshus intill stranden. Till denna axel ansluter gator från norr och söder för att föra ut trafiken på Ekängsvägen.

Körytorna föreslås utformas med en relativt trång sektion och sidoplanterade träd för en intim rumskänsla och begränsning av hastigheten.

Gång- och cykel- samt biltrafik föreslås samsas i samma utrymme. Härutöver finns kortare gångvägar som sammanbinder bostadsgrupper eller leder ner mot strandzonen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, med begränsad linjetrafik, finns på Herrgårdsvägen, intill Stenhuset, ca 500 meter från det planerade området utfart mot Ekängsvägen.

Ett större, samlat, utbud av kollektivtrafik nås vid Surahammars buss/tågterminal, ytterligare ca 400 meter söderut från planområdet.

Parkering

Gemensamma parkeringsgårdar förekommer vid radhusbebyggelsen. I övrigt är garage planerade intill varje bostad. Utrymme för gästparkering finns i anslutning till eget eller gemensamma garage. Särskilda gästparkeringar är dessutom utlagda i anslutning till körväg och vändplatser.

Störningar

Buller

Området är utsatt för vissa bullerstörningar från biltrafik på Ekängsvägen och tågtrafik på den intilliggande järnvägen.

Området är medvetet planerat efter dessa förhållanden. Garage - förråd - parkeringar och gemensamhetslokal har förlagts närmast bullerkällorna som en skärm mot bostadsbebyggelsen. Avståndet mellan närmast belägna nya bostadshus och vägmitt uppgår till 40 meter och till spårmitt 65 meter.

Trafiken på Ekängsvägen uppgår till ca 1 400 fordon per dygn. Hastigheten är 50 km/tim.

Vägtrafikbullret beräknas därmed, vid fasad, inte överstiga 50 dB(A).

Genom planerad avskärmning förbättras situationen ytterligare och rekommenderade gränsvärden skall klart kunna innehållas.

Beträffande buller från tågtrafik har Banverket en antagen policy vid nybyggnad som anger:

60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus och 30 dB(A) inomhus för dygn.

Enligt Banverkets egen uppfattning torde störningar till följd av tågbuller kunna dämpas till acceptabel nivå genom den orientering och avskärmning av bostadsbebyggelsen som är föreslagen.

Vibrationer

VBB VIAK har utifrån genomförda geotekniska undersökningar gjort en bedömning av risken för uppkomst av vibrationer från tågtrafik.

Enligt VIAK beror utbredningen av markvibrationer p g a tågtrafik bl a av järnvägsbankens uppbyggnad och jämnhet, tågets vikt och hastighet och grundförhållandena under järnvägen och inom bebyggelseområdet. Även när alla dessa förhållanden är kända sägs det dock vara svårt att med säkerhet förutsäga spridningen utan mätningar. Hur stora vibrationer som sedan uppkommer i byggnaderna beror också på byggnadskonstruktionen.

Klassificering av lågfrekvent buller görs enligt nedanstående skala:

<u>Vibrationsnivåklass</u>	<u>Vibrationshastighet</u>
Förnåmbara vibrationer	> 0,15 mm/s
Svaga (märkbåra) vibrationer	0,5-1,0 mm/s
Måttliga vibrationer	1-2 mm/s
Kraftiga vibrationer	> 2 mm/s

Risk för störande markvibrationer bedöms finnas, framför allt inom en 25-75 m bred remsa utmed Ekångsvägen med uppehåll för fastmarksområdet, som finns omkring nuvarande boningshuset.

Inom den zon utmed Ekångsvägen, som bedöms utgöra riskområde för störande markvibrationer, har delar av två radhusgrupper placerats. En mycket begränsad del av föreslagen bebyggelse förefaller alltså att ligga i farozonen.

Ytterligare utredning och vibrationsmätningar bör genomföras i samband med detaljprojektering av mark och bebyggelse.

I samband med bygglov, bevakas att husplacering och utformning sker så att risk för störande markvibrationer inte uppstår.

Övrigt

Ridhusanläggning med stallplatser för hästar är lokaliserad ca 250 meter nordost om planområdet. Allergiutredningen rekommenderar ett avstånd på minst 500 meter mellan bostäder och anläggning för hästar. Aktuellt ridhus har uppförts trots att befintliga bostäder finns inom ett avstånd av endast 150 meter.

På grund av närheten till bostäder har ventilationsanläggningen vid ridhuset försetts med ett särskilt filter som med 85 % verkningsgrad avskiljer partiklar större än 1 μ som kan förorsaka allergier.

Denna åtgärd har bedömts motivera ett avsteg från föreslagna minsta avstånd mellan bostäder och ridhus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar till vilka bebyggelsen kan anslutas finns i Ekängsvägen. Pumpstation för avloppet erfordras. Den föreslås placeras intill garageområdet i områdets nordöstra del.

Värme

Området skall anslutas till fjärrvärme.

Undercentral föreslås placeras i det nordöstra garageområdet.

El, tele

El- och telekablar finns intill Ekängsvägen. En transformatorstation finns intill planområdet söder om badhuset.

För elförsörjning av den södra delen av bebyggelsen erfordras ytterligare en transformatorstation. Den föreslås placeras intill garageområdet mot Ekängsvägen.

Avfall

Sophämtning förutsätts ske från utrymme i gemensamma och enskilda garagebyggnader.

I illustrationsplanen har också angivits en plats för gemensamt sophus för sorterat avfall.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandet kommer att ske i etapper och är beroende av framtida efterfrågan på bostäder. Genomförandetiden utsträcks till att gälla tio år från den dag planen vinner laga kraft.

ÖVRIGT

Planförfattare

Planen har i samråd med plankontoret i Surahammars kommun upprättats av K-Konsult arkitekter i Västerås.

Västerås 1991-11-25



Per-Inge Nilsson
K-Konsult Mitt AB

Per-Inge Nilsson/Bp
Tfn 021-19 03 22

1991-11-25

Detaljplan för Handelsträdgårdsområdet,
SURAHAMMAR 10:165 MM
Surahammars kommun, Västmanlands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Efter beslut i Byggnadsnämnden kommer planen att ställas ut för granskning i januari. Kommunfullmäktige kan anta planen i mars. Tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits vinner planen laga kraft, såvida den inte blir föremål för överprövning.

Bebyggelsen kommer att påbörjas tidigast våren 1992.

Genomförandetid

Genomförandet kommer att ske i etapper under en flerårsperiod beroende på efterfrågan. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för ombyggnad av Ekängsvägen samt utbyggnad av teknisk försörjning fram till exploateringsområdet.

Ombyggnad av Ekängsvägen kommer troligen att ske i etapper. I första hand skall en utbyggnad av gång- och cykelväg genomföras.

I övrigt är planen tänkt att genomföras i privat regi. Aktuell exploatör är Huscirkeln AB i Västerås.

Efter utbyggnad av gångvägen längs stranden, avses huvudmannskapet för denna att överlämnas till kommunen.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

FASTIGHETSÄTT- LIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

En större fastighet, möjlig att dela i två, bildas för befintligt bostadshus vid Kolbäckån. I den norra delen får tillfälligt bedrivas plantskola i växthus. Fastigheten skall inledningsvis belastas med servitut för gångväg ner till stranden förlagt till tomtens norra del. Då området avstyckas som bostadstomt bör område, enligt plankartan, i gatans förlängning tillföras bostadsrättsföreningen, för utbyggnad av gång- och cykelväg till stranden.

Kring bostadshuset vid Ekängsvägen avstyckas en egen fastighet.

Nyttillkommande bebyggelse skall upplåtas med bostadsrätt och förläggas till en fastighet (Surahammar 10:165) inrymmande bebyggelse, förbindelseleder och friytor.

Samtliga körytor är förlagda till kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för vissa körytor, som avses användas av såväl exploateringsfastigheten som avstyckade enskilda bostadsfastigheten, för förbindelse med Ekängsvägen.

Gemensamhetsanläggning erfordras även beträffande ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme.

Om flera fastigheter avstyckas, vilket kan komma att ske, framför allt efter ån, bör ytterligare körytor, vissa parkeringar, friytor och eventuella gemensamma lokaler överföras till gemensamhetsanläggning.

I väster, mot ån och i öster, mot Ekängsvägen, skall mark överföras från Surahammar 10:165 till kommunens fastighet Surahammar 9:666, att utläggas som naturmark respektive gatumark.

Villkoren för överlåtelsen regleras i tidigare nämnt exploateringsavtal.

Uppförande och åtkomst av ny transformatorstation samt erforderliga huvudledningar fram till stationen, skall garanteras genom servitut alt ledningsrätt, belastande fastigheten Surahammar 10:165.

EKONOMISKA FRÅGOR Planekonomi

Kommunen har kostnadsansvar för ombyggnad av Ekängsvägen, utbyggnad av gångväg längs Kolbäckån, norr och söder om planområdet, samt utbyggnad av teknisk försörjning fram till området.

Kostnad för utbyggnad av gång- och cykelväg längs Ekängsvägen skall fördelas enligt överenskommelse i exploateringsavtal.

Övriga kostnader för planens genomförande, liksom kostnaden för detaljplanens upprättande, belastar exploitören.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning

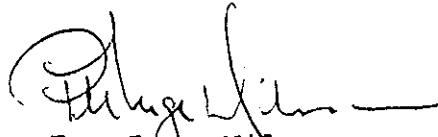
Kompletterande grundundersökning erfordras i samband med bygglov p g a hög grundvattennivå, förekomst av lera och risk för markvibrationer från tågtrafik.

ÖVRIGT

Planförfattare

Genomförandebeskrivningen har i samråd med Surahammars kommun upprättats av K-Konsult arkitekter i Västerås.

Västerås 1991-11-25



Per-Inge Nilsson
K-Konsult Mitt AB