

8332 Per-Inge Nilsson/Bp
Tfn 021-19 03 22

1992-05-06
Rev 1992-08-28

Detaljplan för
OMRÅDE VID ÄNGSGÅRDEN, Surahammar 9:598 m fl
Surahammars kommun
Västmanlands län

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör dessutom denna planbeskrivning en illustrationskarta och en genomförandebeskrivning.

Syfte

Planen avser att möjliggöra en byggnation av nya bostäder inom ett natur/skogsområde som idag i huvudsak är planlagt som park.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet som omfattar ca 2,2 ha mark är beläget i östra delen av Surahammars tätort. Det omges av Österängen, Ängsgården, Tuppkärrsskolan och kvarteret Illern.

De fastigheter som berörs är Surahammar 9:598, 10:429 och 10:456 samt en del av Skolgatan, Surahammar 9:720.

Markägoförhållanden

Surahammar 10:429 och 10:456 ägs av Surahammarshus Förvaltnings AB.

Surahammar 9:598 och 9:720 är i kommunens ägo. För aktuell del av 9:598 föreligger en option till förmån för Surahammarshus Förvaltnings AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommuntäckande översiktsplan för Surahammar är området redovisat som framtida exploateringsyta för bostäder.

Detaljplaner

Planförslaget berör detaljplaner fastställda av Länsstyrelsen 1978-06-14 och 1967-05-03.

Angränsande plan är fastställd av Länsstyrelsen 1962-03-17.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdets nordligaste del består av öppna gräsytor och en hårdgjord parkeringsyta.

I övrigt är området skogbevuxet med i huvudsak tall och gran. Marken är relativt plan med undantag för ett höjdparti ut mot Skolgatan i nordväst.

Geotekniska förhållanden

Enligt tillgängligt översiktligt geotekniskt kartunderlag består området av sandig till moig morän, vilket ger goda grundläggningsförhållanden. Berg i dagen förekommer i höjdpartiet mot Skolgatan.

Markradon

Enligt en av Statens Geotekniska Institut genomförd översiktlig markradonundersökning betecknas aktuell mark som högriskområde för markradon.

Grundläggning av bostadshus skall därför ske i radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Kända fornlämningar saknas.

Bebyggelse

Området är obebyggt. Angränsande bebyggelse finns i form av servicehus i norr, Ängsgården med kontor och flera barnstugeavdelningar i öster samt Tuppkärrsskolan i söder. Väster om den angränsande Skolgatan, finns ett bostadskvarter med trevånings flerbostadshus.

Den nytillkommande bebyggelsen föreslås uppföras som små flerbostadshus i två våningar. Planen har givits en utformning med flexibel karaktär, som inom vissa ramar medger en fri placering av bebyggelsen. Befintligt höjdparti vid Skolgatan får inte bebyggas och vegetationen skall där sparas.

Den tillhörande illustrationskartan redovisar ett byggnadssätt där husen placerats i tre grupper kring gemensamma gårdsytor. Varje bostadsgrupp avses inrymma olika lägenhetsstorlekar, 2-4 rum och kök. Lägenhetsentréer placeras mot den gemensamma gården, som kan utrustas för småbarnslek.

Med tänkt exploatering bedöms området rymma ca 40 lägenheter.

Tillåten exploatering har begränsats till 6000 m² bruttoarea, vilket ger ett exploateringstal på ca 0,3.

Uteplatser på mark bör eftersträvas till varje lägenhet. Vid ogynnsam orientering skall husen kunna kompletteras med balkonger för lägenheter i andra våningsplanet.

Lägenhetsförråd kan placeras invid entréer, på eller i anslutning till gården.

Service

Området är välbeläget i förhållande till offentlig service. Inom 200 meter finns både Tuppkärrsskolan, Nytorpsskolan, förskola, vårdcentral och servicehus.

Ca 500 meter söder om planområdet ligger Skogslundsskolan.

Närmaste dagligvarubutik finns i Skolgatans förlängning mot Nybyggsvägen, ca 200 meter från planområdets centrum.

Surahammars kommersiella centrum vid Köpmangatan, finns inom avståndet 1 km i sydvästlig riktning.

Tillgänglighet

Området är i stort sett plant. Lägenheter i bottenplanet planeras med entréer direkt från mark.

Skyddsrum

Surahammar är ej skyddsrumsort. Skyddsrum behöver ej byggas.

Friytor

Området utgörs idag av skogsmark planlagd som allmän plats, d v s park.

Allmänheten kommer fortsättningsvis att beredas tillträde till skogen öster om den tilltänkta bebyggelsen, genom att parken har kontakt med Skolgatan söder om illustrerade garageområden.

En ny gångstig från det sydöstra garageområdet föreslås ansluta till befintlig gångväg söder om Ängsgården.

Allmänheten bör även här, via föreslagen trafikyta på kvartersmarken, erbjudas möjlighet att nå parkområdet. Detta har markerats med "x" på plankartan.

Österängsvägen kommer att fungera som idag, vilket innebär ytterligare en kontaktmöjlighet med promenadstigen i det kvarvarande skogsområdet.

Inom området sparas ett höjdparti i nordväst, med tillhörande vegetation, för utevistelse. Centralt i området redovisas också en öppen plats som kan fungera som torg och knutpunkt för sociala kontakter för de boende i kvarteret. Eventuellt kan platsen kompletteras med lekredskap.

Småbarnslek förutsätts dock iordningsställas på gården inom varje bostadsgrupp.

Gator, trafik och parkering

Planområdet trafikmatas naturligt från Skolgatan via en ny utfart i söder och via Österängsvägen i norr.

Området kan härigenom på ett enkelt sätt byggas ut i etapper.

Österängsvägen ingår inte i kommunens gatunät utan är en intern körväg på kvartersmark.

Den föreslås nu ingå i bostadskvarteret och utläggas som gemensamhetsanläggning, eftersom den skall fungera som tillfart även för fastigheterna Surahammar 10:429 (Österängen) och 10:456 (Ängsgården).

Parkering föreslås i särskilda parkeringsgårdar i anslutning till varje bostadsgrupp.

Biltrafik skall inte förekomma inom eller mellan grupperna, annat än för nödvändiga transporter. Ett centralt gång- och cykelstråk föreslås att binda ihop bostadsgrupperna. Det bör även kunna förlängas för att skapa en kontakt med Tuppkärrsskolan söder om den tilltänkta bebyggelsen. Utefter Skolgatan finns en gång- och cykelväg som ingår i ortens övergripande gång- och cykelvägnät.

Marken längs södra sidan av Österängsvägen, där nuvarande parkering avsedd för en del av Ängsgårdens behov är belägen, erfordras för den föreslagna nybyggnationen.

Parkeringen föreslås därför flyttas till norra sidan av Österängsvägen och utnyttja gemensam tillfart med Surahammar 10:429 (Österängen).

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar till vilka bebyggelsen kan anslutas finns i Skolgatan.

Enligt Kommunal-Tekniks uppfattning är lokalt omhändertagande av dagvatten olämpligt i området. Takavlopp får inte anslutas till byggnadernas dränvattenledningar. Före byggnation föreslås att en ytavvattningsplan upprättas.

Värme

Bebyggelsen skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Anslutning skall ske i Skolgatan. Befintlig fjärrvärmeledning berör den nordvästra delen av kvartersmarken. U-område har lagts ut på plankartan.

El

Området kan förses med hushållsel från transformatorstation invid Nytorpsskolan, ca 200 meter norr om planområdet.

Avfall

Soputrymme med kapacitet för källsorterat avfall skall, för varje bostadsgrupp, iordningsställas i anslutning till respektive garageplan.

Genomförandetid

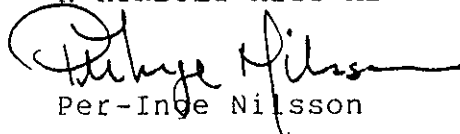
Genomförandetiden gäller i fem år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANFÖRFATTARE Planen har i samråd med kommunens plankontor upprättats av K-Konsult arkitekter i Västerås.

REVIDERING Efter utställningen har beskrivningen 1992-08-28 i enlighet med önskemål från Kommunal-Teknik ändrats under rubriken "Geotekniska förhållanden" och under rubriken "Vatten och avlopp" från en positiv till en negativ inställning till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Ett U-område för fjärrvärmeledning, vilket inte påverkar föreslagen byggrätt, har lagts in på plankartan i den nordvästra delen av kvartersmarken. Beskrivningen har i erforderlig utsträckning kompletterats under rubriken "Värme".

K-KONSULT MITT AB


Per-Inge Nilsson

8332 Per-Inge Nilsson/Bp
Tfn 021-19 03 22

1992-05-06
Rev 1992-08-28

Detaljplan för
OMRÅDE VID ÄNGSGÅRDEN, Surahammar 9:598 m fl
Surahammars kommun
Västmanlands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd och remissförfarande har förevarit under februari-mars. Planen är utställd för granskning i maj-juni. Efter behandling i kommunstyrelsen kan planen sedan antas av kommunfullmäktige i augusti. Tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits, vinner planen laga kraft, såvida den inte blir föremål för överprövning.

Planen skall, beroende på efterfrågan, kunna genomföras i etapper.

Illustrerade bostadsgrupper fungerar var och en självständigt vilket ger en naturlig indelning i 1 till 3 etapper.

Första byggstart beräknas tidigast till hösten -92.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Planen avses att, inom kvartersmarken, helt genomföras i privat regi.

Tänkt exploatör är Surahammarshus Förvaltnings AB. Utbyggnad av gatuanslutning i planområdets södra del skall genomföras och bekostas av exploatören. Villkoren regleras i marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Surahammarshus Förvaltnings AB.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunens del, av det för bostadsändamål angivna området, avses säljas till exploatören. En ny bostadsfastighet bildas lämpligen genom avstyckning från Surahammar 10:456 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och Surahammar 9:598. Genom fastighetsreglering tillföres Surahammar 10:456 erforderlig del av 10:429 inom föreslaget parkeringsområde, så att detta helt kommer att tillhöra 10:456.

Servitut för tillfart skall belasta 10:429.

Utanför planområdet bör en reglering ske norr om Österängsvägen så att överbliven del av Surahammar 10:456 förs över till 10:429.

Gemensamhetsanläggning m m

Österängsvägen inrättas som gemensamhetsanläggning med den nya bostadsfastigheten och Surahammar 10:429 och 10:456 som delägare.

Ängsgården, Surahammar 10:456 skall genom ledningsrätt tillförsäkras rätten att behålla VA-ledningar i Österängsvägen.

Villkoren för allmänhetens tillträde till kvartersmarken i enlighet med "x" på plankartan skall regleras i marköverlåtelseavtal mellan kommunen och exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planområdet är välbeläget i förhållande till befintlig gata och tekniska försörjningssystem. Elkabel måste byggas ut till en längd av ca 180 m från befintlig transformator och fram till området. Anslutningar från befintliga ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme kan iordningsställas i Skolgatan. Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Kostnaden för ombyggnad av Skolgatan med ny utfart, i planområdets södra del, skall belasta exploateringen.

En kommunal intäkt kommer att uppkomma vid försäljning av kommunens andel av den blivande tomtmarken.

Kostnaden för planens upprättande skall bestridas av exploatören. Detta medför att kommunen endast kommer att ta ut en reducerad planavgift, som avser täcka kostnader för kommunens medverkan i planprocessen inklusive planens formella hantering.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN

Upprättande

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

REVIDERING

Efter utställningen har genomförandebeskrivningen 1992-08-28 reviderats under rubriken "Ansvarsfördelning" med innebörd att infarten till området från Skolgatan skall utföras och bekostas av exploatören.

K-KONSULT MITT AB



Per-Inge Nilsson