



Surahammars
kommun



DETALJPLAN FÖR DEL AV SURAHAMMAR 9:720 M FL.
(SAGAVÄGEN), SURAHAMMAR. SURAHAMMARS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning
2010-05-10



Detaljplan för del av Surahammar 9:720 m fl. (Sagavägen), Surahammar. Surahammars kommun.

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska pröva möjligheten att bygga ett nytt bostadshus för gruppboende inom område som enligt gällande detaljplan formellt är allmän park, plantering. Detaljplanen omfattar dessutom gruppboende i befintliga bostadshus som inte överensstämmer med gällande detaljplan.

INNEHÅLL

Planhandlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning (denna handling)
- planillustration
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

- fastighetsförteckning
- grundkarta

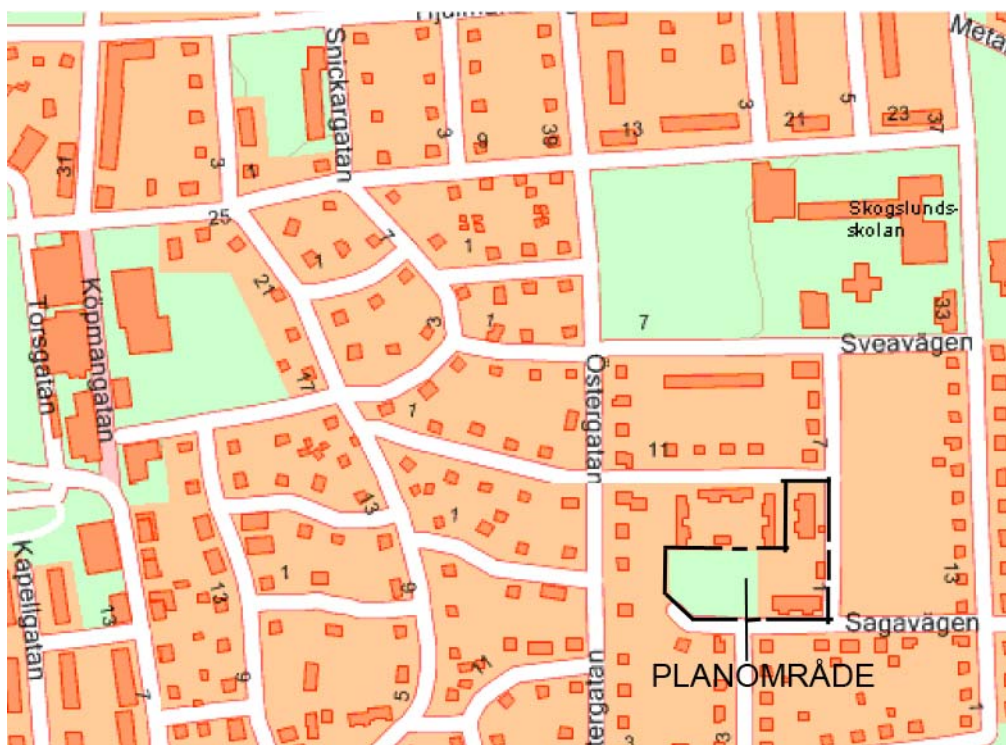
FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Planområdet ligger i östra delen av centrala Surahammar och begränsas i norr av befintlig bostadsbebyggelse och Götavägen, i öster av Vallgatan, i söder av Sagavägen och i väster av befintlig bostadsbebyggelse.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1 ha. Marken inom planområdet ägs av Surahammars kommun.



Översiktskarta.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Fördjupad översiktsplan för Surahammars tätort, mars 1997. Markanvändning inom planområdet är, enligt översiktsplanen, bostäder, ändring av markanvändning ska föregås av detaljplaneläggning.

Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan för Surahammars Brukssamhälle, fastställd av Länsstyrelsen den 8 januari 1940. För planområdet anges markanvändningen bostäder och allmän plats, park eller plantering.

Program

Program för planområdet har inte upprättats då planförslaget överensstämmer med intentionerna i de fördjupade översiktsplanen.

Behovsbedömning – Miljöbedömning/MKB

Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen.

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att planens innehåll och därmed effekten av denna är begränsad. Planförslaget bedöms inte påverka några särdrag i närområdet eller på intilliggande bostadsbebyggelse. Planens genomförande bedöms inte innebära att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller att någon miljö kvalitetsnorm (MKN)

överskrids.

BAKGRUND/BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation



Vy över planområdet med Sagavägen till höger.

Västra delen av planområdet består av svagt kuperad skogs- och naturmark med ett fuktigt lägre parti i östra delen. Inom området har några parkanläggningar för allmänhetens vistelse eller utnyttjande inte anordnats. Området domineras in av tall och björk med slyartad undervegetation. Inom området förekommer jordmassor och delvis fyllningsmassor från tidigare entreprenader i området. Inom området har även trädgårdsavfall tippats i stor omfattning, vilket innebär att området ger ett ovårdat intryck.



Från Sagavägen mot centrala delen av planområdet.

Geotekniska förhållanden och markradon

Jordlager

En geoteknisk undersökning har genomförts, Sweco Infrastructure AB 2009-03-25. Jorden består i området av befintliga fyllningsmassor som underlagras av lera på morän ovan berg.

Den påträffade leran har bedömts som torrskorplera till ett djup varierande mellan ca 2.2 m – 3.2 m under markytan. Den torrskorpefasta leran är i det övre skiktet delvis blandad med befintliga inte homogena fyllningsmassor. Underliggande lera har en mäktighet som varierar mellan ca 1.1 m – 3.0 m. Leran bedöms som lös till mycket lös. Borrstopp mot sten, block eller berg har erhållits på djup varierande mellan ca 3.6 – 6.8 m under markytan.

Radon

Mätning av markradon har inte utförts. Mot bakgrund av markförhållandena inom och invid området bedöms planområdet ligga inom område som kan betecknas som högriskområde för markradon, enligt kartering i den fördjupade översiktsplanen för Surahammar.

Byggnader och anläggningar

Planområdet ligger inom Skogslundsområdet och omges i huvudsak av blandad och trivsam villabebyggelse med uppvuxna och välhållna tomter.

I östra delen av planområdet finns byggnader som inrymmer gruppboende, personalutrymmen samt förråd. I planområdets västra del finns en nätstation. I övrigt finns inte några byggnader eller anläggningar inom planområdet.



Gruppboendet.

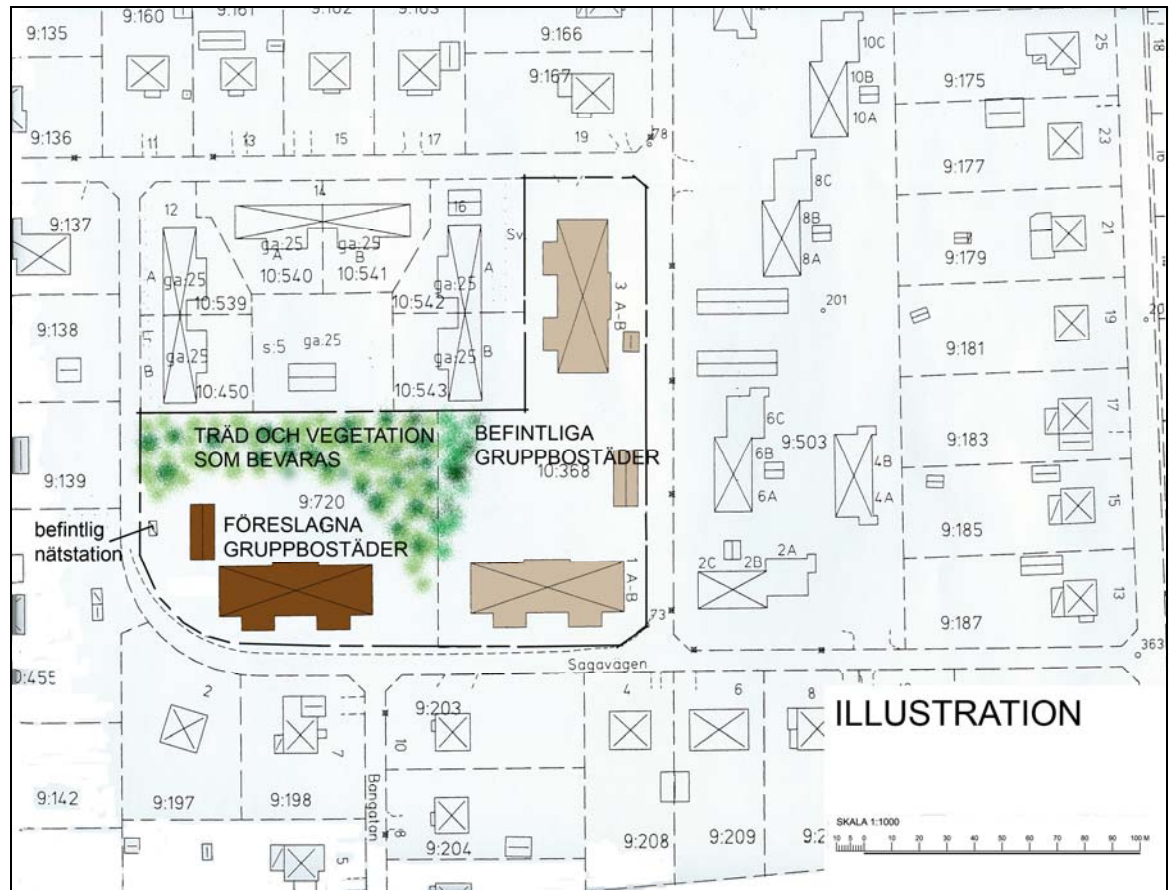
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Avvägning enligt miljöbalken

Planens genomförande bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav, PBL 5:18. Samråd har skett med Länsstyrelsen.



Planillustration

Tillkommande bebyggelse

I västra delen av planområdet föreslås ett bostadshus för gruppboende som kompletterar det befintliga gruppboendet i östra delen av planområdet. Kompletteringen innebär att en god samverkan och en sammanhållen verksamhet kan uppnås mellan det befintliga och det nya gruppboendet ur personalsynpunkt och innebär att resor mellan olika boendeenheter på andra platser i Surahammar kan minimeras.

Det nya bostadshuset är planerat att gestaltas i överensstämmelse med de befintliga och placeras i södra delen av området. De nya bostädernas ges en skyddad utemiljö som ramar in av den bevarade naturmarken i norra delen och knyts samman med de befintliga bostadshusens utemiljö.

Natur

Mark och vegetation

I planområdets västra del finns ett trädbestånd med i huvudsak tall och björk. Södra delen tas i anspråk för det nya gruppboendet medan norra delen i huvudsak ska bevaras. Trädbeståndet är betydelsefullt i stadsbilden, det har ett biologiskt värde i närmiljön och har en viktig funktion som närbeläget grönområde för såväl planerade som befintliga bostadshus och boende. En särskild planbestämmelse som föreskriver bevarande och att marklov krävs för fällning av träd föreslås, vilket innebär att särskilda avvägningar och överväganden ska göras innan träd får fällas.

Planbestämmelse:

n₁ = träd och vegetation skall bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering med samma art. Marklov krävs för fällning av träd.



Norra delen av planområdet där träden ska bevaras.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till byggnader, entréer och friytor.

Övrigt

Grundläggning

På grund av förekomst av sättningkänslig lera så rekommenderas att grundläggning av byggnader utförs med fribärande golv ovan stödpålar. Pålarna förväntas nedtränga minst 4 – 9 m under befintlig markyta. Det rekommenderas även att viss lastkompensering utförs i samband med entréer och dylikt för att undvika framtida problematik med eventuella sättningar mellan pålad konstruktion och omgivande mark.

Då leran har bestämts vara normalkonsoliderad och kan förväntas att deformeras vid belastning så ska sättningar förväntas vid höjning av mark. Det rekommenderas att höjning av marken begränsas till 1 meter.

När områdets höjdsättning har lagts fast och byggnadernas utformning och laster är kända

ska förnyad geoteknisk granskning göras. Samtidigt tas geotekniska krav och rekommendationer fram för byggandet omfattande krav på schakter, fyllning m m.

Radon

Försiktighetsprincipen talar för att planområdet bör bedömas som ett högriskområde beträffande markradon. Byggnader där människor kommer att vistas mer än tillfälligtvis skall utföras med radonsäkrad konstruktion. Bestämmelse om detta införs i planen.

Planbestämmelse:

b₁ = byggnad skall uppföras i radonsäkrat utförande.

Markföroreningar

På Vallgatan 9 (Surahammar 9:165), knappt 200 m från planområdet, bedrevs kemtvättverksamhet från tidigt 1950-tal fram till 1982. Undersökningar har visat att marken inom denna fastighet är förorenad av klorerade lösningsmedel. Grundvattenprovtagning utfördes på Götavägen 10 (Surahammar 9:137) i slutet av år 2009. Analysen visade på låga halter trikloreten som är en typ av klorerat lösningsmedel. Dessa föroreningars utbredning kan vara omfattande beroende på de speciella egenskaper som är deras kännetecken. Densiteten är högre än vatten, lösligheten är låg, men lösta föroreningar har hög rörlighet och de är flyktiga. Dessutom är den biologiska nedbrytningen ofta låg i jord och grundvatten. Förutom att föroreningarna kan hota vattentillgångarna, kan de även betraktas som ett ökande inomhusproblem då de genom ångfas kan ta sig in i byggnader via otätheter.

I förhållande till Vallgatan 9 är planområdet beläget i någorlunda samma grundvattenriktning som Götavägen 10 där grundvattenprovtagningen utfördes och det kan inte uteslutas att grundvattenprovtagning inom planområdet också skulle påvisa förorening av klorerade lösningsmedel.

I samrådshandlingen rekommenderas att grundläggning av byggnader utförs med fribärande golv ovan stödpålar. Pålarna förväntas nedtränga minst 4-9 m under befintlig markyta, vilket innebär att nivån då grundvatten påträffas torde nås. Den uppmätta föroreningshalten i grundvattnet på Götavägen är låg, men miljökontoret anser att utgående från försiktighetsprincipen bör det utredas om någon form av undersökning bör utföras inom planområdet, t ex porluftsundersökning, med anledning av de påvisade föroreningarna dels i jord inom Vallgatan 9 och dels i grundvatten inom Götavägen 10.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området ansluts till Vallgatan och Sagavägen för såväl biltrafik som gång och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Busshållplats och Bergslagspendelns hållplats ligger centralt i Surahammar, drygt 700 meter från planområdet.

STÖRNINGAR

Immissioner/Trafikbuller

Biltrafiken inom närområdet är måttlig då gatunätet är villagator utan genomfartstrafik,

Sagavägen är dessutom återvändsgata.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon enligt MB 5:1. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Planområdet ligger inom ett villaområde med stora tomter som kan betecknas som öppet med lövtradsvegetation där det inte finns stora trafikerade gator. Den nya byggnadens bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad.

Planens genomförande bedöms därför inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Olycksrisker

Riskinventering

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför planområdet. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde, således finns inga riskkällor utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSGRIPANDE

Framkörningstider

Planen föreslår bostäder i gruppboendemiljö i maximalt en våning. Om boendet klassas som särskilt boende för personer med vårdbehov definieras det som C1- bebyggelse enligt aktuellt handlingsprogram för räddningstjänst. Räddningsstyrkans framkörningstid får då inte överskrida 15 minuter. Fastställd tidsram överskrids inte.

Brandvattenförsörjning

Planområdet skall enligt aktuellt handlingsprogram brandvattenförsörjas från brandpostnät med minsta kapacitet 600 l/min och med maximalt inbördes avstånd mellan brandposter 150 meter.

Närmaste befintliga brandposter finns vid korsningen Vallgatan/Götavägen och vid korsningen Skolgatan/Sagavägen, i direkt anslutning till respektive 130 meter från planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna tillgodose behovet av brandvattenförsörjning av planområdet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Det kan ske genom att byggnader uppförs med inbördes skyddsavstånd, utformas med brandtekniskt avskiljande konstruktion eller genom en kombination av dessa. Ny byggnad inom planområdet ska placeras minst 4.5 från tomtgräns mot gata. Eventuell komplementbyggnad ska utformas på sådant sätt att brandspridning förhindras i minst 30 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda i Sagavägen och Vallgatan.

I västra delen av planområdet finns en större dagvattenledning som ska läggas om i samband med exploatering av området.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Ny byggnad ska anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

El och tele

Elnätstation finns i västra delen av planområdet. Det horisontella avståndet mellan nätstation och närmaste brännbar byggnadsdel eller upplag ska uppgå till minst 5 meter, enligt starkströmsföreskrifterna. Tillfartsväg för arbetsfordon måste finnas kvar.

Hög- och lågspänningskablar finns i mark inom planområdet och högspänningskabel har betecknats som u-område. U-område behövs inte för lågspänningskablar. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla starkströmsföreskrifternas säkerhetsavstånd. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

Tele- och kabel-tv-nät är utbyggt i gatorna som omger planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Surahammars kommuns lokala renhållningsordning och nybyggnad bör planeras på sådant sätt källsortering underlättas. Detta bör bevakas i samband med prövning av framtida bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Att området, som i gällande detaljplan delvis formellt är utlagt som allmän plats – park eller plantering, föreslås för gruppbestäder ska vägas mot de fördelar det innebär att utnyttja och komplettera ett centralt liggande område med befintliga gruppbestäder där infrastrukturen i form av allmänna ledningar är utbyggd. I området finns dessutom ett gatunät med tillräcklig kapacitet att klara tillkommande bostäder. Detta innebär att nyanläggning och utnyttjande av mera perifera områden kan undvikas vilket är till förmån för en långsiktigt god hushållning. Det finns dessutom ett stort och dokumenterat behov av den här typen av bostäder i Surahammar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Plan- och bildbyrå LEP, Lars E Persson.

PLAN- OCH BILDBYRÅ LEP

Lars E Persson

Arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för del av Surahammar 9:720 m fl. (Sagavägen), Surahammar. Surahammars kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplaneförslaget. Detaljplanen syftar dels till att ta fram mark för bostäder och dels till att skapa planöverensstämmelse med pågående markanvändning i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Beslut om samråd 18 januari 2010.

Beslut om utställning mars 2010.

Beslut om godkännande, Bygg- och Miljönämnden, maj 2010.

Tre veckor efter det att antagandebeslutet anslagits vinner planen laga kraft, såvida den inte blir föremål för överprövning.

Byggstart kan ske under hösten 2010.

Genomförandetid

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

Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet

med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för anslutande gator. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av gatorna i anslutning till planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmarken skall exploatör/blivande fastighetsägare utföra och bekosta all utbyggnad samt svara för framtida drift och underhåll.

Markägoförhållanden

Surahammars kommun äger all mark inom planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare intill planområdet framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Alla fastighetsbildningsåtgärder inklusive eventuella servitut och ledningsrätter för berörd fastighet skall vara genomförda innan bygglov beviljas. Surahammars kommun skall ansöka om lantmäteriförrättning för genomförandet.

Fastighetsbildning

Allmän plats som i gällande detaljplan betecknas park - plantering ska överföras till kvartersmark för bostadsändamål i och med den nya detaljplanen. Del av Surahammars 9:720 ska överföras till Surahammars 10:368 för att utgöra en sammanhållen bostadsfastighet.

Ledningsrätt

Befintliga och nya allmänna ledningar inom området skall säkerställas med ledningsrätt.

Lantmäteriförrättning

Surahammars kommun ska ansöka om lantmäteriförrättning för att säkerställa genomförandet av de ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärderna när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Flytt av befintlig dagvattenledning belastar exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Markarbeten

Vid vibrationsalstrande arbeten, som t ex pålning, ska en riskanalys upprättas. Vibrationsmätning samt besiktning föreslås utförd för närbelägna byggnader och anläggningar. Ansvarig för att detta genomförs är framtida exploatör.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Markföroreningar

I samband med projektering för nybyggnad ska en förnyad geoteknisk granskning göras samtidigt som geotekniska krav och rekommendationer för byggandet omfattande bl. a krav på schakter, fyllningar m m tas fram. Utgående från försiktighetsprincipen bör det samtidigt utredas om undersökning bör utföras inom planområdet, t ex porluftsundersökning, med hänsyn till att låga halter av klorerade lösningsmedel påträffats i vid undersökning i närområdet, Götavägen 10.

Om föroreningar i mark i övrigt påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljöförvaltningen underrättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivning har upprättats av Plan- och bildbyrå LEP genom Lars E Persson. Medverkande från Lantmäteriet har varit förrättningslantmätare Helena Lindholm.

Plan- och bildbyrå LEP

Lantmäteriet

Lars E Persson

Helena Lindholm

