



Detaljplan för del av Virsbo 2:73, JÄGARGATAN-ENEBAVÄGEN, Virsbo. Surahammars kommun.

PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt anordna villatomter i ett attraktivt läge i Virsbo.

INNEHÅLL

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- illustrationskarta
- fastighetsförteckning
- grundkarta

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Planområdet omfattar ett område invid korsningen Jägargatan/Enebbavägen i östra delen av Virsbo.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 000 kvm. Marken inom planområdet ägs av Surahammars kommun.



Översiktskarta.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Surahammars kommun, som antogs av kommunfullmäktige år 1991, har som ett mål att utveckla attraktiva områden för bebyggelse i bl. a Virsbo. Aktuell planområde är ett av dessa utpekade områden som ska utredas.

Detaljplaner

För planområdet gäller ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Enebaområdet (Virso 2:65 m fl.) i Virso brukssamhälle. Planen fastställdes av Länsstyrelsen den 23 april 1965. Aktuell planområde anges som ”park, plantering”.

Strandskydd

Då planområdet omfattas av detaljplan som är fastställd före 1975 gäller inte strandskydd inom området.

Program

Program för planområdet har inte upprättats då planförslaget överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

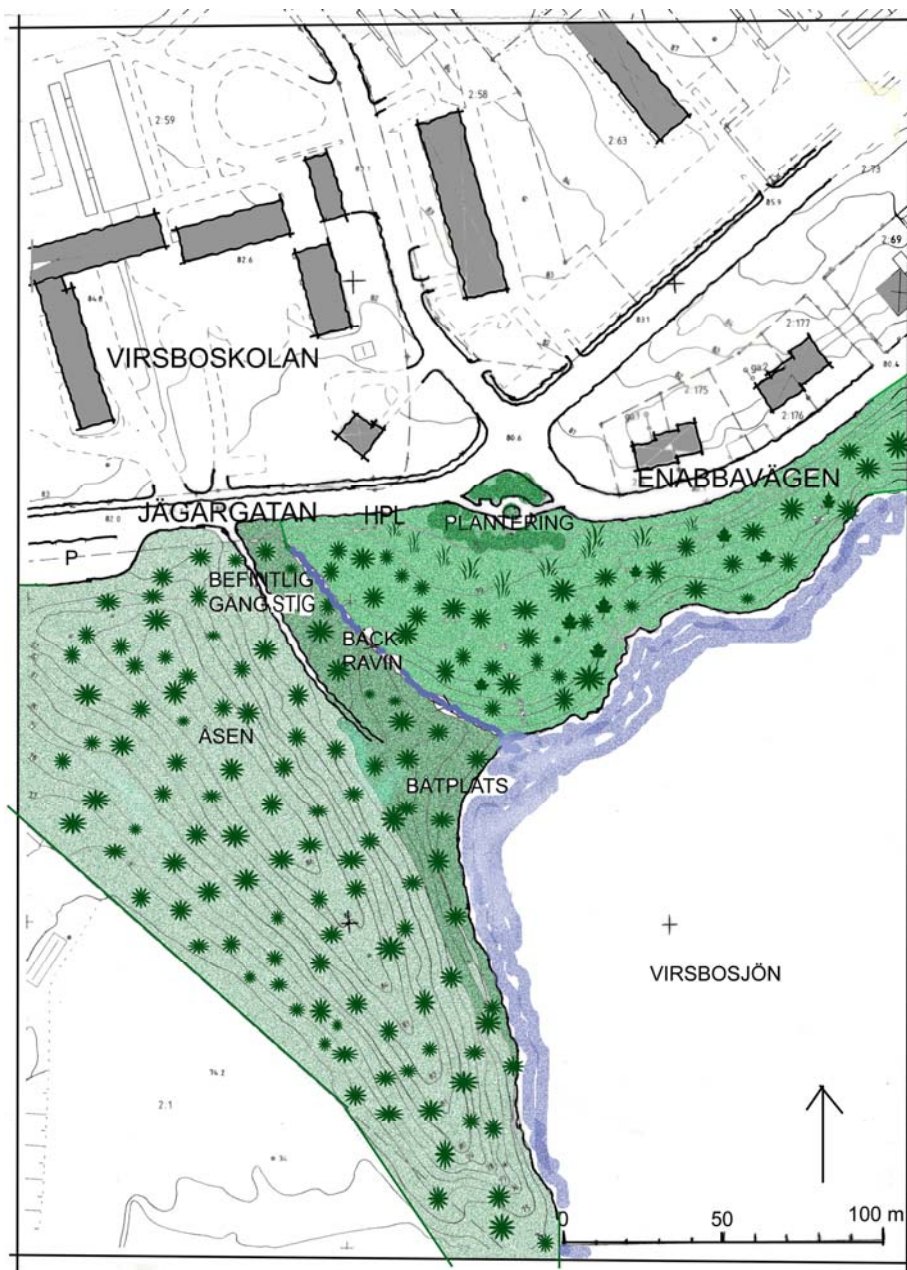
Behovsbedömning – Miljöbedömning/MKB

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 villabebyggelse. Planens genomförande bedöms inte innebära att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller att någon miljö kvalitetsnorm (MKN) överskrids. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Service m m

Norr om Jägargatan finns Virsboskolan, bibliotek och folktandvård. Virsbo centrum med dagligvarubutik, post och Svensk Kassaservice, Medborgarkontor och restaurang finns ca 600 m väster om planområdet. Busshållplats finns på Jägargatan i direkt anslutning till planområdet.



Befintliga förhållanden.

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en sydsluttning mot Virsbosjön. Delen närmast korsningen Jägargatan/Enabbavägen är flack och består av en mindre parkanläggning med sittbänkar, asfalterade gångar, gräsmatta och plantering. Söder om parkanläggningen sluttar marken mot sjön. I sluttningen växer tall, gran, lärk och björk, vegetationen är relativt tät i västra delen av området. Planområdet begränsas i väster av en bäckravín närmast Jägaråsen. I södra delen av området växer blåsippta.



Planområdet från Jägargatan.

Geotekniska förhållanden och markradon

SWECO VBB AB har utfört översiktlig geoteknisk undersökning med syfte att undersöka gällande markförhållanden, bedöma områdets totalstabilitet samt översiktligt rekommendera grundläggningsmetod för planerad bebyggelse. Rapport daterad 2007-09-24.

Området sluttar i sydostlig riktning mot Virsbosjön. Lutningen från Jägargatan till Virsbosjön kan grovt uppskattas till ca 1:10. Vegetationen i området består till större delen av barrskog och tydliga skärningar i marken visar på stor mängd friktionsmaterial i marken.

Jordlagerföljden består generellt överst av ca 0.2 m mulljord på ca 1.0 – 4.8 m sand/silt lerig sandig silt ovan morän. Borrstopp på block eller berg har erhållits på djup varierande mellan ca 1.0 – 5.0 m under markytan.

Grundvattnets trycknivå kan förväntas överensstämja relativt väl med Virsbosjöns nivå då jorden bedöms som relativt genomsläpplig.

Områdets skredkänslighet har bedömts i undersökningen. Utfört fältarbete visar att markens lutning tillsammans med områdets jordar inte innebär några problem för områdets totalstabilitet.

Lokala mindre ras kan eventuellt inträffa i direkt anslutning till Virsbosjön vid större belastning. Större belastning av markytan ska därför inte utföras inom 10 m från Virsbosjön.

Resultat av radonundersökningen har gett ett mångtydigt resultat. Då marken består av stora delar mellanjord, så kan det ge ett lägre resultat på jorden då den är relativt svår genomsläpplig. Marken ska dock anses som högradonmark och konstruktioner ska därför

dimensioneras radonsäkert.

Fornlämningar

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

Kända fornlämningar finns utanför planområdet, dels öster om planområdet och dels på Jägaråsens yttersta udde sydväst om planområdet.

Byggnader och anläggningar

Området är obebyggt och med undantag av planteringen finns inte några anläggningar inom planområdet.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Avvägning enligt miljöbalken

Planen 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.

Natur

Mark och vegetation



Parkanläggningen.

I samband med exploateringen tas planteringen bort och ersätts av tomtmark.

Området för småhustomter föreslås relativt begränsat i djupled där den uppfyllda delen närmast Jägargatan används för ut- och infart och komplementbyggnader som garage och förråd där markarbeten kan begränsas. Uppfyllnad till gatunivå krävs i västra delen av föreslagen tomtmark. Den södra, sluttande delen av tomterna kan användas för uteplats o likn. som kräver ett minimum av markarbeten.

Området mellan planerade tomter och Virsbosjön ska bevaras som naturmark. Innan markarbeten påbörjas inom området ska en sakkunnig inventering och bedömning göras av områdets naturvärden för att avgöra vilka träd som ska bevaras och gynnas samt vilken hänsyn som ska tas till t ex de blåsippsbestånd som finns i området.

Inom naturmarken planeras en ridväg att anläggas som även ska kunna användas som gångväg. Anläggande av rid- och gångväg ska ske på sådant sätt att naturvärdena inte förstörs eller minskas. Ridvägen är en del av ett planerat sammanhängande system av ridvägar öster och väster om planområdet. Allmänheten har rätt att använda ridvägen när den inte används för ridsportsarrangemang. Ägaren till Virsbo 2:329 har rätt att avlysa ridväg från allmänt brukande vid ridsportsarrangemang.

Den naturliga bäckravinen omedelbart väster om planområdet förefaller igenvuxen och en försiktig restaurering av bäcken bör genomföras i samband med de markarbeten som krävs inför byggande i området. Bäckravinen är en betydelsefull del av området som ska bevaras öppen utanför planområdet.



Slutningen mellan befintlig parkanläggning och Virsbosjön.

Tomts ordnande

För att inte äventyra trafiksäkerheten i korsningen Jägargatan/Enebbavägen får inte häck planteras eller tätt plank byggas på tomt som ligger vid korsningen.

Planbestämmelse:

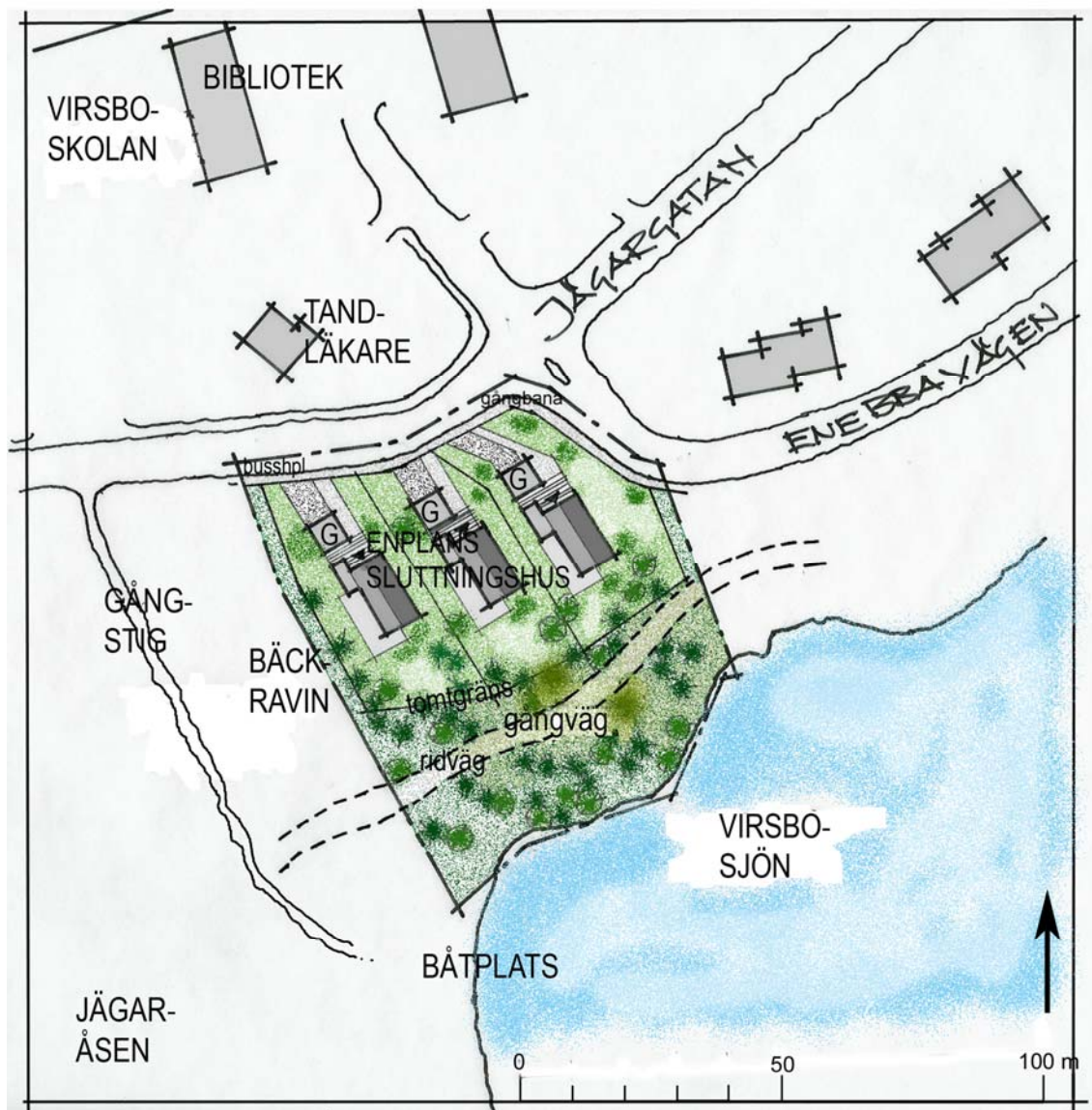
n = siktskymmande vegetation eller annan anordning får inte överstiga en höjd på 0.8 m över intilliggande körbanas nivå.

Körbar in- och utfart får inte anordnas mot Enebbavägen, eller i anslutning till korsningen och i planområdets västra del.

Gångbana ska anläggas från busshållplatsen på Jägargatan och in på Enebbavägen.

Bebyggelseområdet

Bostadshus



Illustrationsskiss.

För att uppnå bästa möjliga utnyttjande av det relativt begränsade området som får användas för bebyggelse är det en fördel med en samordnad projektering och ett samordnat byggande av villorna. På så vis får man byggnader med en gestaltning och ett utförande

som tar tillvara platsens unika kvaliteter. Inspiration kan hämtas från det förhållningssätt som tydligt har påverkat utformningen av den ovanligt helgjutna, väl proportionerade och vackra utformningen av villorna vid Enebbavägen. Småhusen föreslås i en våning mot Jägargatan för att inte dominera över platsen eller Jägaråsen.

Området har disponerats på sådant sätt att den övre, plana delen används för ut-/infart, garage och komplementbyggnad. Den här delen av tomterna är utformad med en bred förgräddsmark som ska hållas fri från byggnader och högre vegetation för att upprätthålla fri sikt gentemot Jägargatan. De delar av tomtmarken som ligger närmast Jägargatan och Enebbavägen reserveras som område för allmänna ledningar, u-område, som inte får byggas.

Den inre delen av kvartersmarken sluttar mot söder och utsikten över Virsbosjön och det innebär att området med fördel kan användas för att bygga sluttningshus med balkong, uteplats och trädgård mot Virsbosjön.

Området i söder mellan tomtmarken och Virsbosjön ska bevaras som naturområde.

Småhusen får uppföras i högst en våning och högst 25 % av respektive tomt får bebyggas. Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 m från tomtgräns.

Bygglovsbefrielse

I planen föreslås att bygglov inte skall krävas för tak över uteplats med eller utan enkel inglasning om högst 25 kvm, under förutsättning att uteplatsen ligger minst 4.0 m från tomtgräns.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer och uteplatser.

Sunda hus

Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Material bör vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De bör kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs.

Övrigt

Grundläggning och schakt

I de utförda borrhöjningarna har finare friktionsjord påträffats med varierande relativ fasthet. Området bedöms ha stora möjligheter för grundläggning utan förstärkningsåtgärder då friktionsjorden är relativt fast.

Den översiktliga undersökningen ska dock kompletteras i ett senare skede då planerad bebyggelses läge och utformning är bestämd. Sondering alternativt öppnande av provgropar ska då utföras för att säkert bestämma grundläggningsmetod.

Höjdsättning av området kan göras relativt fritt då marksättningar anses bli mycket små.

Förändring i geometrin genom höjning av marken i närheten av Virsbosjön ska granskas av sakkunnig geotekniker.

Schakt för t ex ledningar kan göras med släntlutningen 1:1 förutsatt att släntkrön hålls obelastad intill 0.5 m.

Vid schaktning i mellanjord under grundvattenytan så ska risk för hydrauliskt grundbrott beaktas. Stor vikt ska läggas vid torrt schakt då silt är mycket flytbenägen och eventuella packningsarbeten försvåras.

När förslag till höjdsättning av området föreligger samt byggnadernas utformning. Läge och laster är kända ska en förnyad geoteknisk granskning göras. Samtidigt tas geotekniska krav och rekommendationer fram för byggandet omfattande bland annat krav på schakter, fyllning m m.

Radon

Försiktighetsprincipen talar för att planområdet ska anses som ett högriskområde beträffande markradon och konstruktioner ska dimensioneras radonsäkert.

Ett radonsäkert utförande kräver bland annat att konstruktionen sprickviddimensioneras. Utöver detta ska konstruktionssättet inte ge uppenbara otätheter mot mark i kombination med tätning vid rör genomföringar i husets bottenplatta (t ex med ingjutna O-ringar) samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar p.g.a. sättningar eller andra rörelser. Radonslang rekommenderas dessutom att läggas i fyllning under byggnaden för att sedan dras upp på lämplig plats i byggnaden och proppas.

För högriskområden rekommenderas följande åtgärder för småhusbebyggelse med målsättningen att klara gällande gränsvärden avseende radonhalt inomhus, maximalt 200 Bq/m³ för nya bostäder. Vid radonsäkert utförande ställs höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Någon av följande kombinationer kan användas:

- Kantförstyvad betongplatta utförd så att den blir så tät att jordluft inte kan sugas in i huset.
- Genomföringar av rör görs lufttäta.
- Källarytterväggar görs av betong.
- I det kapillärbrytande skiktet under huset läggs dräneringsslangar. Dessa kopplas samman till ett rör som dras upp genom huset eller ut till plattans ytterkant. Om lufttrycket under huset måste sänkas, monteras en fläkt på röret.
- Från- och tilluftsventilation rekommenderas, dvs. balanserad ventilation.

Radonhalten inomhus bör kontrollmätas efter några år.

Markföroreningar

Det finns inte skäl att anta att det finns förorenad mark inom planområdet. Om föroreningar i mark ändå påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljöförvaltningen underrättas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Tung trafik och genomfartstrafik mellan riksväg 66 och industriområdet vid Nordanö samt väg 668, till bl. a Ängelsberg, använder Bruksvägen, väg 669.

Biltrafiken på Jägargatan bedöms som relativt måttlig och siktförhållandena som goda. De trafikräkningar som genomförts utanför Virsboskolan ger vid handen att gatan definieras som en normal lokalgata. De nya småhusen föreslås därför med ut- och infart från Jägargatan.

Gångbana föreslås utmed Jägargatan och Enebbavägen. Gångväg i naturmark föreslås mellan planerad kvartersmark och Virsbojön.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Jägargatan i västra delen av planområdet.

Parkering

Boende- och gästparkering skall anordnas inom respektive fastighet.

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.

Luftmätningar avseende miljö kvalitetsnormer har inte utförts i Virsbo. Ett antal fastigheter i Virsbo värms via vedeldning, varav en del av dessa inte har godkända anläggningar.

Området är som helhet öppet med gles bostadsbebyggelse och den nya bostadsbebyggelsens bidrag till områdets biltrafik bedöms som relativt begränsad.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RÄDDNINGSGRIPANDE

Riskinventering

Riskkällor:

Inom planområdet planeras ingen verksamhet som kan medföra olycksrisker. Planområdet ligger inte inom någon känd riskkällas riskområde. Således finns inga riskkällor inom eller utanför planområdet som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

Delar av planområdet drabbas regelbundet av översvämningar, naturområde närmast Virsbojön. Geotekniska undersökningar bör utföras i syfte att klargöra lämpligheten i att bebygga området. Särskilda åtgärder bör vidtas i syfte att förhindra egendomsskador vid översvämningar.

Framkörningstider

Planen föreslår småhusbebyggelse, dvs. grupp D-bebyggelse. Räddningsstyrkans framkörningstid får inte enligt aktuellt kommunalt handlingsprogram för räddningstjänst överskrida 20 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 alternativt 900 l/min och med ett maximalt avstånd om 1000 meter till närmaste brandpost.

Närmaste befintliga brandpost finns på Jägargatan i direkt anslutning till planområdet. Befintligt brandpostnät bedöms ha tillräcklig kapacitet utan att särskild flödesmätning behöver utföras.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4.0 meter, ska utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomt begränsas.

Bostadslägenheter i småhus, som är belägna mindre än 4.0 meter från komplementbyggnader större än 10 m², ska avskiljas så att brandspridning till eller från småhuset förhindras i minst 30 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten, bl a inkommande huvudledningar för vatten till Virsbo, finns i nordöstra delen av planområdet. För att göra det möjligt att optimalt utnyttja området för bostadsbebyggelse föreslås att dessa ledningar flyttas till i planen föreslaget ledningsområde utmed Jägargatan och Enebbavägen, där de kan samordnas med flyttade och befintliga el- och teleledningar. Ledningarna har tillräcklig kapacitet för planerad bostadsbebyggelse.

Dagvatten

Kommunal dagvattenledning finns omedelbart öster om planområdet.

Inom kvartersmark skall dagvatten i största möjliga omfattning infiltreras i mark för att undvika förorening av Virsbojön.

Dräneringsvatten

Dräneringsvatten avleds till det allmänna dagvattennätet.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns inte i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse ska därför värmas upp med enskild anläggning med vattenburet eller luftburet system. För att uppnå en optimal lösning av uppvärmningen av de nya bostäderna inom planområdet bör ett gemensamt uppvärmningssystem utredas i samband med projektering för ny bebyggelse.

El

Elkablar, en högspänningsledning och en lågspänningsledning, finns i mark inom planområdets norra och östra del. Markförlagda elkablar ska flyttas till föreslaget ledningsområde, u-område om 6 m bredd, i östra delen av planområdet.

Tele

Teleledningar/kanalisation finns dels i planområdets östra del och dels korsande området. Den korsande ledningen föreslås flyttad till föreslaget u-område.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Surahammars kommuns lokala renhållningsordning och de nya tomterna ska planeras på sådant sätt källsortering underlättas för de boende. Detta ska bevakas i samband med prövning av framtida bygglov.

STÖRNINGAR

Radon

Planområdet bedöms ligga inom högriskområde för radon. 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.

Översvämning

Södra delen av planområdet, som utgörs av naturmark, kan komma att översvämmas vid höga vattenstånd i Virsbojön. Beräknat högsta flöde och 100 års flöde, enligt Översiktlig Översvänningskartering längs Kolbäckån. Räddningsverket rapport 24, 2001-11-28.

Föreslagen kvartersmark, dvs. den del av planområdet som upplåts för bostadsbebyggelse, ligger ca 5 m över Virsbojöns yta. Det bedöms därför inte sannolikt att den här delen av planområdet kan komma översvämmas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Att området, som i gällande detaljplan är utlagt som park/plantering, föreslås för bebyggelse skall vägas mot de fördelar det innebär att utnyttja ett centralt liggande område med utbyggd infrastruktur i form av vatten-, avlopps- och elledningar. I området finns också ett utbyggt gatunät med god kapacitet. I direkt anslutning till planområdet finns också grundskola med samtliga stadier.

Området har ett naturskönt läge och det är ett överordnat kommunalt mål att erbjuda bostadstomter i attraktiva lägen inom Virsbo.

Den nya bebyggelsen bedöms innebära en trafikökning med ca 15 fordon/årsmedeldygn på Jägargatan.

Barnkonventionen

Surahammars kommun har förbundit sig att i sin verksamhet följa FN:s konvention om barnets rättigheter, barnkonventionen. Vid upprättande av en detaljplan kan det innebära att planen och dess konsekvenser bedöms med hänsyn till barns säkerhet, tillgång till skola och annan omsorg samt rätt till lek, fritid och vila. I det här fallet innebär det att planområdet ligger nära Virsboskolan som kan nås utan att starkt trafikerade gator behöver passeras. I närområdet finns också vidsträckta naturområden som Jägaråsen och området mellan Enebbavägens villor och Virsbosjöns strand, det är också nära till badplatsen och relativt nära till ridhuset. Dessa områden kan erbjuda spännande lekplatser och möjligheter att utforska naturen och kan nås utan att trafikerade gator måste passeras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) 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