

Detaljplan för del av

## **EKÄNGEN**

Surahammar 10:165 (Handelsträdgården). Etapp III  
Surahammars kommun

Västmanlands län

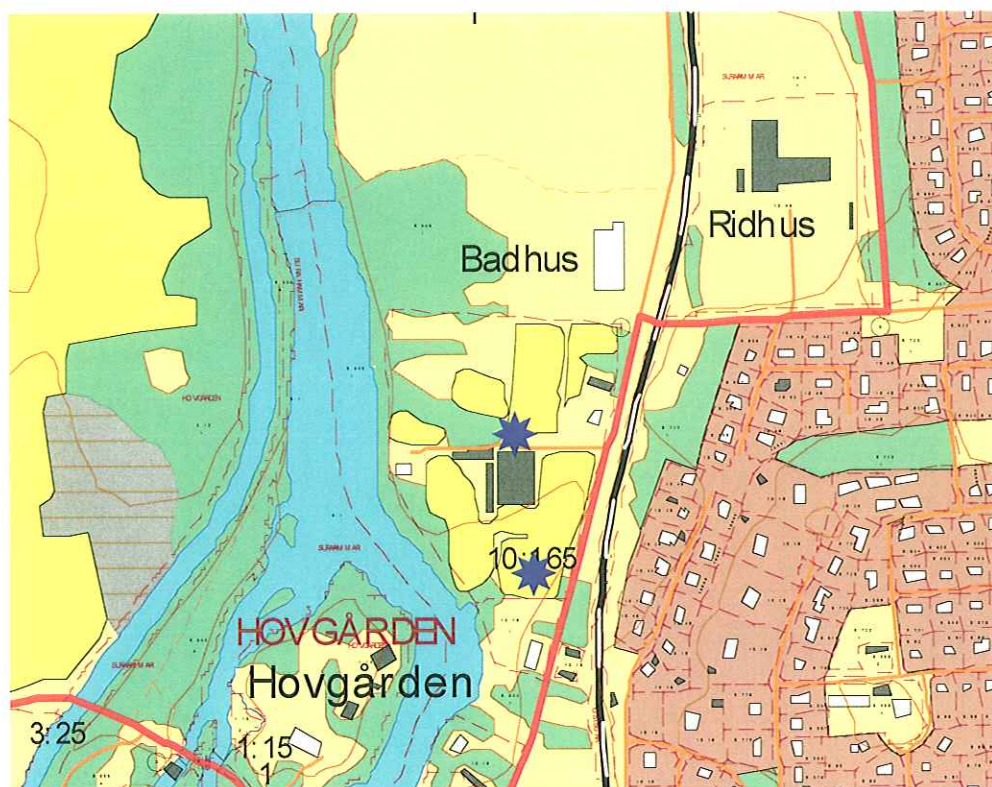


foto från södra delen av Ekängen med drivhusen i bakgrunden. I planen föreslås att inom området skall kunna uppföras fem stycken enbostadshus.

## **ANTAGANDEHANDLING**

**2006-03-10**

Laga kraft 2006-05-24



Utdrag ur ekonomisk karta

### PLANENS IDE OCH SYFTE

Planens syfte är att göra det möjligt att förändra markens användning inom det område som tidigare använts som handelsträdgård. Bostäder i form av fem enbostadshus med rymliga tomter föreslås i planen.

För stamfastigheten Surahammar 10:165 kommer nu att gälla en detaljplan som vann laga kraft 2005-04-22 som ändrats genom ett tillägg som vann laga kraft 2006-01-10 samt denna plan, om den vinner laga kraft.

### HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

grundkarta	fastighetsförteckning
plankarta med bestämmelser	planbeskrivning
genomförandebeskrivning	samrådsredogörelse

### PLANFÖRFATTARE

På uppdrag av fastighetsägaren är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist planförfattare i samarbete med kommunens planhandläggare Lisbeth Tägtström-Allerth.



# PLANBESKRIVNING

## PLANDATA

---

### Läge och avgränsning

Planen omfattar en del av fastigheten Surahammar 10:165. Området begränsas i väster och norr av en gårdsgata, i öster av allmän väg 625 (Ekängsvägen) och i söder av kvartersmark avsedd för enbostadshus.

I planförslaget beskrivs planerna från 2005 och dagens förslag som "hela området" och dagens förslag som "planområdet".

### Areal

Planområdet är drygt 1 hektar och består i huvudsak av kvartersmark.

### Markägare

All mark inom planområdet ägs av en enskild person.

### Grundkarta

Kommunens primärkarta täcker planområdet. Grundkartan är i digital form och används som underlag för plankartan som ritas med hjälp av AutoCAD i dwg-format.

## TIDIGARE PLANBESLUT

---

### Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog en översiktsplan för Surahammar under 1991. I den redovisas norra delen av fastigheten som exploateringsområde för bostäder, cirka 35-40 lägenheter.

Under 1997 upprättades en fördjupad översiktsplan. Följande rekommendationer finns i den:

1. Området ligger inom riksintresse för kulturminnesvård och friluftslivet och skall skyddas mot förändringar som kan skada riksintresset
2. Förändrad markanvändning för området vid Handelsträdgården prövas i ny detaljplan.
3. Samtliga tillkommande anläggningar inom området skall anpassas till områdets känsliga karaktär med höga natur- och kulturvärden.
4. Området omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. De allemansrättsliga aspekterna skall beaktas i samband med förändringar inom området.

I ett kommunalt bostadsprogram för Surahammars kommun (kommunfullmäktige december 2003) beskrivs området Ekängen så här:

*"Området har, gemensamt med merparten av tätorten, nära kontakt med Kolbäcksån, naturreservatet Kohagen, ridhuset, badhuset och idrottsanläggningar. Ekängen kan bli en enklav för natur-, fritids-, och hästintresserade. Området består av ca 21 hektar ängsmark. Utmed Kolbäcksåns strand behålls ett stråk av naturmark med ett gång- och cykelstråk.*

*- De nya tomterna närmast ån måste fyllas upp till över högsta troliga vattennivå. Slänkant mot naturmarken byggs med marktätning av lera. Stränderna byggs med erosionsskydd av sten.*

*Att genomföra området innebär omdisponering av nuvarande fotbollsplaner och hästhagar. En av de fullstora planerna måste flyttas närmare Ekängsvägen och*

*samtliga mindre planer måste flyttas till andra sidan vägen. Ca 2 hektar av ridskolans hagmark utgår.*

*-Området föreslås bestå av ca 25 tomter i storlekar 2000-4000 kvm. En gemensamhetsanläggning kan bestå av samlingslokal, hästhagar, m.m..*

*-Cirka 1100 m nya grusvägar som sammanlänkar de olika kvarteren behövs för området."*

Planförslaget strider mot den gällande fördjupade översiktsplanen från 1997. Kommunen har bland annat genom det senare upprättade bostadsprogrammet reviderat sin syn på lämplig markanvändning. Planförslaget överensstämmer i princip med bostadsprogrammet.

### **Riksintressen**

Planområdet ingår i ett riksintresse för kulturminnesvärden och friluftslivet enligt 3 kap miljöbalken (MB). Inom området finns inga redovisade intressen enligt 4 kap MB.

### **Strandskyddet**

Strandskydd enligt miljöbalken (MB) råder längs Kolbäckån med 100 meter. Länsstyrelsen har 1999-06-04 beslutat att strandområden som ingår i detaljplan som vunnit laga kraft efter den 1 juli 1975 och före den 1 juli 1999 inte skall omfattas av strandskydd.

### **Detaljplan**

Inom hela området gäller idag en detaljplan som antagits av kommunfullmäktige och vann laga kraft 2005-04-22, genomförandetiden går ut 2020-04-21. Planen gör det möjligt att uppföra en småhusbebyggelse på totalt 18 enheter. Planen har fått ett tillägg som vann laga kraft 2006-01-10.

Planområdet gränsar i öster till en detaljplan som antogs av kommunfullmäktige under 1992.

För området gällande detaljplan från 2005 kommer att fortsätta gälla med undantag för "handelsträdgårdstomten" som nu bryts ur.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA BESLUT**

---

### **Servitut, ledningsrätt**

Inom planområdet finns en ledningsrätt till fördel för Surahammars kommun. Rättigheten redovisas i planen för ledning och pump i mark med u-områden.

### **Gemensamhetsanläggning**

För att göra det möjligt att uppföra ett gemensamt bullerplank eller anlägga en bullervall reserveras kvartersmark närmast allmän väg. Området skall kunna ingå i en gemensamhetsanläggning som skall förvaltas av de fem bostadsfastigheterna i kvarteret.

## **KOMMUNALA BESLUT**

---

### **Plan Bygg Miljönämnden (PBM)**

PBM nämnden har prövat programhandlingarna vid sitt ordinarie möte den 23 januari 2006. Programmet godkändes då för fortsatt handläggning och att bifogad tidplan kan ligga till grund för planprocessen.



## **MARK OCH VATTEN**

---

### **Topografi och vegetation**

Hela området är relativt flackt och markens nivåer varierar från Kolbäcksåns yta (+59.15) till högsta punkt vid områdets norra gräns (+62,0). Lägsta marknivå finns i områdets södra del. Vid vårflod översvämmas delar av marken i anslutning till befintligt dike i denna del.

Normalt sommarvattenstånd är +59.15, tillika högsta dämningshöjd. Vid extrem vårflod (1924, 1977) uppmättes den högsta vattennivån till 59.60.

### **Geotekniska förhållanden och markstrålning**

För hela området finns en översiktlig grundundersökning daterad 1991-03-06 samt en komplettering från 1991-11-14. I huvuddelen av området består marken av 1-2 meter fast lera på morän. Grundläggning av byggnader förutsätts kunna ske utan några förstärkningsåtgärder.

Dränering inom hela området måste ägnas stor uppmärksamhet eftersom grundvattennivån ligger endast mellan 0.5 till 1.0 meter under markens nivå.

Den kompletterande utredningen visar att grundläggningen inom hela området kan utföras på ett normalt sätt med platta på mark. Inom södra delen kan pålning komma att krävas som grundförstärkning.

### **Grund- och ytvatten**

I samband med den nu pågående exploateringen har ett ledningssystem för dagvatten anlagts som har kapacitet att även ta hand om dagvattnet från de fem tillkommande tomterna.

### **Strålning från marken**

Markstrålningen har inte undersökts.

### **Förorenad mark**

Inom området finns inget som tyder på att det finns mark som är förorenad. Sett ut ett längre tidsperspektiv har området inte brukats så att misstankar om föroreningar bör finnas. Oljepanna och oljetankar kommer tas bort och marken saneras. På fastigheten har det tidigare funnits en handelsträdgård. Enligt MIFO-kartläggningen ska handelsträdgårdar klassas i riskklass 3. Detta eftersom risk finns för att bekämpningsmedel har använts och finns kvar i marken

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga fasta fornlämningar.

### **Flora och fauna**

Inom området har inte noterats någon unik biotop eller förekomsten av skyddsvärd flora eller fauna.

## **BEBYGGELSE**

---

### **Befintligt bebyggelse och pågående markanvändning**

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet har varit handelsträdgård. Bebyggelsen där utgörs av ett par enkla byggnader samt traditionella drivhus vilka kommer att rivas.

I planen föreslås att handelsträdgården ersätts med tomter för en- och tvåbostadshus.

Närheten till riksintresset enligt Miljöbalken längs Kolbäckån, Strömsholms kanal, Herrgården och Bruket är utgångspunkten för utformning av området. Det gör att stor omsorg skall ägnas byggnadsform, material och kulör. Hus skall vara av traditionell svensk typ med fasadbeklädnad av trä eller puts. Tak beläggs med takpannor av rött lertegel eller falsad mörk slätplåt. Taklutningen för sadeltak skall vara mellan 22 och 33 grader. Hus med valmade tak är inte förenliga med bebyggelsen i området och bör undvikas. Kulörer skall ha dämpad, lugn karaktär. Vid färgsättning av byggnad skall samråd ske med stadsarkitekten.

Lägsta golvhöjd för bostadsrum skall vara minst +60.60 .

## **SERVICE**

---

Inom området finns ingen boendeservice. Närmaste matvaruhandel finns i Surahammars centrala delar (ca. 700 meter) Planen innehåller ingen föreslagen markanvändning för boendeservice.

## **FRIYTOR**

---

Området innehåller öppna friytor längs Kolbäckån. Området ägs av kommunen som är huvudman för allmän platsmark.

## **TRAFIK**

---

### **Gator till området**

Området nås via allmän väg 625 (Ekängsvägen).

### **Gator inom området**

Inom området har anlagts en gårdsgata. Gårdsgata innebär att hastigheten får vara högst 30 km/h och att fotgängare och cyklister prioriteras.



### **Fotgängare, cyklister**

Det nord-sydliga allmänna gång- och cykelstråket leds in på gårdsgatan. Anslutande huvudvägnet vid Ekängsvägen kommer att kompletteras med separat gc-väg.

### **Störningar från fordonstrafiken**

Buller från fordonstrafik inom eller intill planområdet är så ringa att det inte kommer att uppstå problem.



Möjlighet finns att inom planområdet, på kvartersmark betecknad med g, uppföra ett gemensamt bullerplank eller bullervall.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

---

Idag finns till planområdet framdragat kommunalt vatten och avlopp. Alla byggnader och verksamheter skall anslutas till det kommunala systemet. Området ingår i kommunens va-verksamhetsområde.

### **Dagvatten**

De tillkommande tomterna kopplas till det utbyggda dagvattensystemet.

### **Värme**

Bebyggelsen är gles vilket gör att det antagligen är ekonomiskt ofördelaktigt att bygga en gemensam värmecentral. Området är förberett för framdragande av fjärrvärme till alla bostadstomter. En anslutning till fjärrvärme bör prioriteras.

### **EI.**

De tillkommande tomterna ansluts till befintliga ledningar.

### **Avfall**

Avfall skall hanteras enligt gällande renhållningsstadga.

## **PLANENS KONSEKVENSER OCH PROBLEM**

---

### **Miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL**

En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 kommer inte att upprättas då planen innebär att markens användning ändras från handelsträdgård till bostäder. De miljöproblem som kan uppstå är buller och störningar från trafiken på allmän väg och på järnvägen. De problemen redovisas i denna planbeskrivning under annan rubrik.

### **Järnväg**

Avståndet till järnvägen är relativt kort. Risk finns för buller- eller vibrationsproblem. Enligt redan utförd analys av vibrationer från järnvägen så är det endast inom områdets södra del risker kan finnas för problem.

I gällande detaljplan från 1992 redovisas inom allmän platsmark ett "SKYDD" mellan järnvägen och Ekängsvägen. Inom detta område borde det uppföras bullerskydd för att klara av de, enligt Banverkets bullerutredning, relativt höga värdena på maximal ljudnivå inom planområdet. De ekvivalenta bullernivåerna, enligt samma utredning, är inte så höga och de bullerproblemen kommer antagligen klaras av med den punktprickade marken närmast järnvägen och Ekängsvägen.

Vid lokalisering och utformning av byggnader skall hänsyn tas till eventuella störningar från tågbuller. Vid bygglovsprövning skall redovisas hur man kan uppnå önskade riktvärden för inom- respektive utomhusbuller. Uteplatser bör lokaliseras åt väster.

### **Djurhållning och odling**

En ridhusanläggning är belägen cirka 250 meter norr om planområdet. Enligt dagens normer bör avståndet vara minst 200 meter och helst 500 meter. Enligt den debatt som just nu förs om "hästfastigheter etc. " så bör 200 meter vara acceptabelt.

#### **Utredning om alternativ väg för fordon med farligt gods**

En utredning pågår om att eventuellt förflytta transporter med farligt gods till delar av Ekängsvägen. Det ingår ingen riskanalys i detta projekt men ett byggnadsfritt område inom 25 meter från vägen har säkerställts med planbestämmelse om byggnadsförbud (punkt prickad mark).



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

---

#### Planförfattare och planhandläggare

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist i samarbete med kommunens planhandläggare Lisbeth Tägtström-Allerth.

#### Tidplan för planläggning

---

2005	projektstart	december
2006	program godkännes Samråd, remisser Granskning Tillstyrkan Antagande	PBM nämnden i januari januari-februari mars PBM nämnden i april KF

Planen kommer att handläggas med ett **enkelt planförfarande** enligt PBL 5:28. Det innebär att utställningen av planen ersätts med ett granskningsförfarande. Enkelt planförfarande har valts eftersom förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med gällande översiktsplan. Planens miljöpåverkan är också så ringa att inte heller en separat miljökonsekvensbeskrivning krävs (MKB).

#### Ansvarsfördelning

Exploatör för hela området är fastighetsägaren till Surahammar 10:165. Han har byggt ut gårdsgatan, gc-vägen, nya ledningar för vatten och avlopp, gatubelysning samt initierat bildning av fastigheter och andra rättigheter. Exploatören finansierar planläggning och genomförande av tillkommande exploatering av planområdet.

Exploatören är också ansvarig för att problem kring förorenad mark uppmärksammas på rätt sätt och att de anmäls till kommunens hälsoskyddsmyndighet.

#### Exploateringsavtal

Ett separat exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren.

#### Bygglov

Köpare av obebyggd tomt söker bygglov och agerar som byggherre enligt PBL 9:1. Anmälan om byggsamråd, enligt PBL 9:2 skall alltid göras minst 3 veckor innan arbetena påbörjas.

### GENOMFÖRANDE

---

#### Tidplan för plangenomförandet

fastighetsbildningsförberedelser      våren 2006

bygglov  
byggstart

våren 2006  
våren 2006

### **Genomförandetid**

Exploateringen sker i enskild regi. Alla kostnader och risker tas av exploatören. Detta planförslag har en tydlig koppling till nu gällande detaljplan och därför sätts samma genomförandetid.

### **HUVUDMAN**

---

#### **Allmän platsmark**

Surahammars kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

#### **Vatten och avlopp**

Surahammars Kommunalteknik AB kommer att vara huvudman för vatten och avlopp inom planområdet

#### **Väghållare**

Allmän väg 625 (Ekängsvägen) ingår i det statliga vägnätet.

#### **Eldistribution**

Huvudman för el.nätet inom planområdet är Vattenfall.

### **MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN**

---

#### **Markägare och markförvärv**

All kvartersmark som ingår i planområdet är idag i enskild ägo och berör endast en markägare. Det finns inget behov av markförvärv från annan fastighet för att kunna genomföra planen.

#### **Markförsäljning**

Exploatören har för avsikt att sälja färdiga, avstyckade tomter för bostadshus.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

---

#### **Fastighetsbildning och fastighetsplan**

Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning. Det finns idag inget behov av en fastighetsplan för att kunna ordna önskade tomter eller rättigheter.

#### **Servitut, ledningsrätter**

Dagens ledningsrätt består.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

---

#### **Exploateringskalkyl**

Kommunen kommer inte att ha några kostnader för exploatering av området.

#### **Planavgift**

Eftersom planförslaget finansieras av exploatören kommer en reducerad planavgift att tas ut i samband med bygganmälan enligt PBL 11 kap 5§ .



### **Ersättning**

Planen innehåller inga bestämmelser etc. som kan medföra krav på ersättning för kommunen eller exploatören.

Planen från 2005 ändras under sin genomförandetid vilket kan enligt PBL 14:5 ge fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell planskada. I detta fall har fastighetsägaren själv initierat den nya planen och samtidigt skriftligt godkänt att en ny plan upprättas under genomförandetiden.

### **Ledningar**

I de fall befintliga el-ledningar måste flyttas eller byggas om bör arbetet utföras av ledningsägaren och finansieras av exploatören.