

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Galgvreten 3:5 m fl (Kv Tjädern)
Enköpings Kommun

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen omfattar:

1. Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Fastighetsförteckning
6. Illustrationshandling

SYFTE

Planens huvudsyfte är dels att ändra läget av kvartersgräns mellan bostäder och kontor/industri, dels att reglera exploateringsgraden inom bostadskvarteret till ca 100 lägenheter. Trafikplaneringen har även setts över för att separera trafiken mellan kvarteren och minimera störningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Enköping mellan järnvägen i norr och Linbaneparken i söder. I öster gränsar planområdet mot S:t Ilian 3:1. I söder gränsar området mot S:t Ilian 8:1 och 4:1, varefter gränsen viker av mot väster utefter gränsen för Galgvreten 3:5. I väster gränsar området mot parkmark och värmecentral. Planområdet omfattar en areal av ca 5,1 hektar.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Galgvreten 3:5 ägs av Stadshypotek, Uppsala och kommer under planärendet att transportförsälgas till Stadshypotek Fastigheter AB.

S:t Ilian 3:1 ägs av Katrineholms Husbyggen AB.

Övrig mark ägs av Enköpings Kommun.

GÄLLANDE PLAN

Gällande detaljplan för Galgvreten 3:5 är fastställd 1990.10.29.

Området är där avsatt för industri/kontor med största tillåtna bruttoarea på 21000 m², parkeringshus och kvarter för flerbostadshus med största antalet lägenheter om 220 st.

KOMMUNALA BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET, KBP

Projektet är upptaget i kommunens handlingsprogram för bostadsbyggande 1994–1996.

POLITISKA BESLUT

Byggnadsnämnden beslutade 1992.11.18 att låta upprätta förslag till ändrad detaljplan med enkelt planförfarande för aktuellt projekt. Byggnadsnämnden beslutade 1993.02.23 att detaljplanen sänds ut på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag bebyggt med ett 5-våningars kontorshus ihopbyggt med äldre industrihall längs järnvägen. På södra tomten finns äldre verkstäder av tegel, volymbyggda kontor, motionslokal och vaktmästarbostad från tidigare tillverkningsverksamhet. I sydöstra delen av tomten finns uppvuxen blandskog med många stora tallar. Västra och södra delarna har gräsbevuxna ytor. En rad med skyddsvärda storvuxna björkar växer i rad på södra delen.

Markradon

Markradonundersökning skall utföras innan bygglov beviljas.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning skall utföras innan bygglov beviljas. Vibrationsutredning är utförd och åtgärder för att förhindra egensvängning i nybyggnader vidtas.

Fornlämningar

Inga fynd finns tidigare redovisade i denna del av Enköping.

Bebyggelseområden

I planförslaget föreslås att tidigare kvartersgräns mellan kontor/industri och bostäder flyttas söderut samt att område för parkeringshus utgår. Möjlighet ges i planen att utföra skärmtak i nordvästra delen för att täcka över ev utomhusutställning av fordon m m.

I södra halvan av planområdet föreslås en flexibel plan för 4 st flerbostadshus i maximalt sex våningar med totalt ca 100 lägenheter samt tillhörande gårdsbebyggelse. Skogsbevuxen mark i sydost sparas och skyddas mot bebyggelse. Ett staket föreslås i kvartersgräns mellan bostäder och kontor för att separera boendet från kontors/industri kvarteret. Lägenhetsfördelning skall ske i överensstämmelse med KBP (kommunala bostadsbyggnadsprogrammet).

Offentlig och kommersiell service

Både offentlig och kommersiell service finns i centrala Enköping.

Avståndet till centrum är ca 1000 meter.

Barnstuga med 4 avdelningar finns i anslutning till området.

LM-skolorna Enögenskolan och Rombergaskolan finns inom bekvämt avstånd och högstadieskolan st Lianskolan ligger också nära området.

Avståndet till närmaste servicehus är ca 700 meter.

3 st dagligvarubutiker finns inom en 500 meters radie från centrum av området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är god eftersom marken är plan och samtliga planerade bostadshus förses med hiss.

Friytor

Punkthusbebyggelse gör att stora friytor skapas mellan och runt bostadshusen.

Lekplatser anläggs i anslutning till husen. Angränsande Linbaneparken omfattar dessutom 16000 m² friytor.

Tillfart och parkering

Området ansluter till befintligt vägnät via Linbanegatan i öster. Intill gränsen, i västra ändan av Linbanegatan, anläggs en vändplan på kommunal mark.

Från vändplanen ansluter två infarter på kvartersmark. Den ena gatan kallad infartsallén försörjer bostäderna och viss gästparkering vid kontor. Lokalgatan fram till bostadshusen kan förses med överfartsramp där infartsallén delar på sig och sedan utformas utan gångbana fram till bostadshusens entréer. Detta stämmer överens med TRÅD:s förslag till utformningar av lokalgator i anslutning till bostäder. Den andra gatan viker av runt bef kontor-/industribyggnad längs järnvägen och försörjer arbetsplatsparkeringar och varumottagningar. För att minska rundkörning anläggs en vändplats för 24-metersfordon i väster. Vidare skall körgrindar placeras i nordvästra delen och vid södra kontorsfasaden mellan gammal och ny byggnadskropp som reglerar trafikrörelserna för tyngre fordon.

Parkeringsplatsernas antal följer kommunens förslag till "Riktlinjer för bilplatsbehov". För bostäderna gäller 1,1 – 1,3 ppl/lgh, det högre antalet är illustrerat på planen som totalt ger 130 ppl.

För kontor/industri gäller 15–20 ppl/1000 m² BTA. Planen illustrerar ett medelvärde med totalt 303 ppl på mark.

Gång- och cykelvägar

Området ansluts till bef gång- och cykelnät.

Inom området anläggs gångbanor runt kontorshuset samt fram till bostadshusen.

Kollektivtrafik

Avståndet till järnvägsstationen är ca 700 meter. Därifrån utgår tåg mot Västerås och Stockholm. Buss Enköping-Uppsala utgår från Fjärdhundragatan. Lokaltrafiken har hållplats på Bergsgatan.

Störningar

Området ligger skyddat mot vägbuller. Tågtrafiken avskärmas genom industri- och kontorsfastigheten som har ytterväggar mot järnvägen som dimensionerats för 55 dBA. Bostäderna i illustrationen ligger som närmast 125 m från järnvägen och bedöms inte behöva ytterligare bullerdämpande skärmar.

Skyddsrum

240 st skyddsrumspatser (2x120) byggs i två av bostadshusen enl kommunens skyddsrumsbesked. 2 st skyddsrum med totalt 320 platser (2x160) finns i bef kontor/industrianläggning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät vid Linbanegatan.

Dagvatten ansluts till ett befintligt allmänt fördröjningsmagasin i Linbaneparken, söder om kvarteret. Överskott av dagvatten ansluts till dagvattensystem i sydvästra området.

Serviceledningen för vatten skall ingå i gemensamhetsanläggningen i hela sin sträckning från förbindelsepunkten fram till mätarplatsen som är belägen i den västra delen av kontorsbyggnaden.

El

Området elförsörjs av Enköpings Elverk genom en bef 20 kV-kabel från nordväst.

En nätstation finns mitt i området. Ledningsrätt för högspänningskabel skrivs in i fastigheten. U-område är markerat i planen för framtida läge av högspänningskabel samt för befintliga ledningar.

Tele

Telefonnätet kopplas i fristående kabelskåp.

Värme

Området ansluts till bef fjärrvärmenät.

Ledningar för fjärrvärme ligger inom markerade u-områden i planen.

Sophantering

Förberedelse görs för sopseparering inom bostadskvarteret.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Upprättad av ANKARET ARKITEKTER AB 1993.04.19



Anders Burman, arkitekt SAR
ANKARET ARKITEKTER AB



Åke Nordström, 1:e planingenjör
ENKÖPINGS KOMMUN