

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Kv Höjden i Grillby Enköpings kommun

Planbeskrivning

Handlingar

Plankarta med bestämmelser och illustrationer redovisas i skala 1:1000 med tillhörande planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande samt fastighetsägareförteckning.

Planändringens syfte

Planändringen syftar till att ändra kvarterets fastighetsindelning och exploateringsgrad så att bättre överensstämmelse sker med befintliga förhållanden och att kvartersmarken används på ett rationellt och ekonomiskt sätt samtidigt som kvarterets skogskaraktär bibehålles i så stor utsträckning som möjligt.

Enligt gällande plan kan kvarteret bebyggas med ytterligare 7 friliggande envåningshus förutom det befintliga tvåvåningshuset och de båda envåningshusen utefter Villagatan.

Förslaget innebär att kvarteret i sin helhet kan, utöver de 3 befintliga husen, bebyggas med 8 stycken friliggande en- och tvåvåningshus i huvudsak i rader utefter befintliga gator och med tomtarealer som är av gångse storlek vid nyexploatering.

Plandata

Kvarteret är beläget i nordöstra delen av Grillby tätort och avgränsas i öster av Länsväg 530, i söder av Villagatan och i nordväst av Dalvägen med dess gatumark.

Planområdets areal är ca 2,75 ha och är avsett för bostadsändamål och naturmark

Större delen av kvarteret, som omfattar fastigheterna 102:2, 102:3 och 102:6 ägs av Kristina Almström jämte två barn och av Eva Kjellén jämte två barn

Fastigheterna 102:1 och 102:7 är bebyggda med friliggande enfamiljshus enligt gällande plan.

Fastigheterna 74:23, 74:24 och 74:25 ägs av Vägverket.

Ett ledningsservitut belastar fastigheten 102:6 och 74:23

Tidigare ställningstaganden

För Grillby tätort finns en av fullmäktige antagen fördjupad översiktsplan, som anger att kvarteret ligger inom ett område för bostadsändamål.

För kvarteret gäller en den 1984-02-03 fastställd stadsplan. Denna medger, med undantag för den bebyggda dubbeltomten 102:7, en nyexploatering med 6 friliggande envåningshus utefter Dalvägen och ett hus med infart från Villagatan samt bibehållande av det friliggande tvåvåningshuset på fastigheten 102:3.

Norra spetsen av kvarteret anges som allmän platsmark(park)

Byggnadsnämnden har den 9 juli 1990 beslutat att upphäva tomtindelningen för fastigheterna kring tvåvåningshuset, 102:2 och 102:3 eftersom dessa kunde utgöra ett hinder vid eventuell bygglovprövning

Ett program för planändringen har upprättats i september 2001 och har behandlats i byggnadsnämnden den 13 november 2001 varvid nämnden beslöt att pröva den önskade förändringen genom upprättande av detaljplan med enkelt planförfarande. Vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2002-06-18 beslutades att planarbetet fortsättningsvis skall bedrivas med normalt planförfarande vilket innebär att förslaget till detaljplan skall ställas ut.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2002-06-18 att två alternativ skulle ställas ut. Efter utställningen och inkomna synpunkter beslutade miljö- och byggnadsnämnden att godkänna ett av förslagen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej nödvändig då den föreslagna markanvändningen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Kvarteret är i sin helhet bevuxet med högväxt tall- och granskog på blockrik moränmark. och med några få mindre partier med berg i dagen. Någon geoteknisk undersökning är inte utförd.

Eventuell förekomst av radon är ej undersökt. Radonsäkert byggande förutsätts, denna fråga bevakas dock vid bygglovansökan.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelsen

Planförslaget innebär att den ursprungliga exploateringen, med friliggande envåningshus, utefter Dalvägen kan bibehållas men kan också genomföras med parhus för att erbjuda ett mer ekonomiskt boendalternativ. Således kan här uppföras ett parhus, alternativt sammanbyggt, och två friliggande hus eller totalt fem friliggande hus.

Utefter Villagatan föreslås ett fullföljande av den påbörjade bebyggelsen med ytterligare två friliggande tvåvånings enbostadshus.

På resterande del av kvarteret föreslås, ett friliggande envånings bostadshus direkt norr om fastigheten Grillby 102:7 i kvarterets inre del. Denna fastighet erhåller infart i söder mot Villagatan.

Med den föreslagna bebyggelsen uppnås ett väl avvägt utnyttjande av kvarteret med bibehållande av dess skogskaraktär samtidigt som tomtstorlekarna blir ekonomiskt rimliga.

Befintlig bebyggelse

Inom kvarteret finns en tvåvåningsvilla från 30-talet. Villan är byggd i funktionalistisk still med vissa klassicerande drag. Villan är ett ovanligt fint exempel på den tidens villabyggnad och här därmed ett stort kulturhistoriskt och arkitektonisk värde. Med bakgrund till detta föreslår detaljplanen skyddsbestämmelser i syfte att värna denna miljö.

Service

Kommersiell service finns dels vid Torget och dels i varuhallen invid länsvägen, söder om järnvägen, båda inom ca 400 m gångavstånd.

LM-skolan och daghem är belägen i västra delen av samhället, dit avståndet är ca 1 km.

Tillgänglighet

Alla tomter är tillgängliga med bil till tomtgränsen.

Friytor

Inom området har skogsmark avsatts för allmänt ändamål, dock inte avsett att iordningställas för lek- och friytor utan endast som en promenadmöjlighet. Lekytor kan tillgodoses inom de relativt stora tomterna.

Gator och trafik

Dalvägen klassas som huvudgata och på dess östra sida ges utrymme för en gång- och cykelbana. Därför har kvartersgränsen flyttats och gatumarken breddats i jämförelse med gällande plan. Detta innebär också att antalet utfarter har minimerats. Villagatan bibehålles med oförändrad gatubredd.

Utfartsförbudet utefter Länsvägen bibehålles och införs dessutom utefter Dalvägen i stor utsträckning.

Parkering förutsättes ske inom den egna fastigheten.

Störningar

För Länsväg 530, med hastighetsbegränsning till 50 km/tim, har trafikmängden 1999 uppmätts till 2020 fordon per årsmedeldygn med ca 10% tung trafik och med en osäkerhetsfaktor på 22%.

Med teoretiska beräkningar och med hänsyn till att den faktiska hastigheten snarare är 70 än 50 km/tim kan ljudnivån uppskattas till ca 55-60 dBA på ett avstånd av 25 m från vägmitt.

Då de utsatta husens uteplatser troligtvis bäst orienteras mot sydväst och därmed skyddas av boningshus eller garage kan oacceptabla bullerstörningar elimineras.

Skulle detta trots allt inte kunna uppnås medger planen uppförande av ett 1,8 m högt bullerplank i tomtgräns mot länsvägen.

Sopor

Sophämtning förutsättes ske vid egen fastighet.

Teknisk försörjning

För el-försörjning av nyttillkommande bebyggelse erfordras en ny transformatorstation inom kvarteret. Ett område för detta ändamål har därför avsatts i kvarterets norra del. Tillkommande bebyggelse ansluts till kommunal VA-försörjning, el- och telenätet. Befintliga VA-ledningsnät i Dalvägen och Villagatan kan med hänsyn till lutningsförhållanden bara utnyttjas i mindre omfattning, varför kompletterande ledningsanläggningar erfordras.

Inom kvarteret skall varje fastighet omhänderta dagvattnet inom tomten, vilket också framgår av planbestämmelserna.

För uppvärmning rekommenderas vattenburen värme m.h.t. eventuellt framtida byte av energikälla.

Administrativa frågor

Inlösen av enskild mark utefter Dalvägen och Villagatan för gatuändamål och skogsmark för allmänt ändamål skall genomföras.

Upphävande av ledningsservitutet genom kvarteret avses ske i samband med erforderlig ny fastighetsbildning.

Genomförandetiden skall vara tio år.

Utökad bygglovplikt

För att säkerställa att skogskaraktären bibehålles i så stor utsträckning som möjligt har på plankartan angivits inom vilka områden marklov erfordras för trädfällning.

Marklov krävs för fällning av träd med en större brösthöjdsdiameter än 30 cm.

Medverkande tjänstemän

Medverkande tjänstemän har varit avdelningschef Patrik Holm och planarkitekt Ragnhild Sjöberg Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun.

Upprättad 2002-01-31

Reviderad 2002-06-26

2002-07-02

| 2002-09-10

Gunnar Axinge
Miljö & stadsbyggnadschef

Ark Jan Wahlstein, Linköping
Planförfattare

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Kv Höjden i Grillby Enköpings kommun

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planändringen genomförs med normalt planförfarande.

Efter samråd under febr-april 2002 har planen reviderats efter de synpunkter som har framförts,

Planen avses utställas under juli-augusti och kan godkännas av miljö- & byggnadsnämnden tidigast i september för att antagas av kommunfullmäktige oktober – november.

Huvuddelen av kvarteret skall utbudas till försäljning så snart som planen vunnit laga kraft. Den blivande köparen kan sedan avgöra takten i nybebyggelsen som naturligtvis är avhängigt bostadsefterfrågan i kommunen och regionen.

Inför nybebyggelse erfordras projektering och anläggande av vatten- och avloppsledningar i såväl Villagatan som Dalvägen, dock kan ett par hus tillkomma utan nya ledningar.

Genomförandetid

Med hänsyn till ovanstående osäkerheter har genomförandetiden satts till 10 år.

Huvudmannaskap

Ansaret för planens genomförande har markägaren.

Enköpings kommun genom Teknikförvaltningen har ansvaret för utbyggnaden av vatten- och avloppsnetet samt gång- och cykelvägen längs Dalvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas beträffande fastighetsbildning, utfartsservitut och ledningsrätt löses genom tillämpning av FBL.

Ett äldre ledningsservitut belastar fastigheten 102:6 och avses upphävas.

För genomförande av planen i dess helhet förutsättes inköp av vägverkets mark.

Detaljplanen illustrerar nya tänkta fastighetsgränser.

Inlösen

Inlösen av allmän platsmark, mark för huvudgata och lokalgata samt naturmark, skall genomföras i samband med planens antagande. Detta berör fastigheterna 102:1, 102:2, 102:6, 102:7 , 74:23-25 och kan ske på initiativ av kommunen.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för detaljplanearbetet har reglerats i avtal mellan Miljö & Stadsbyggnad och markägarna till Grillby 102:2,3 o.6.

Övrigt

Medverkande tjänstemän har varit avdelningschef Patrik Holm och planarkitekt Ragnhild Sjöberg, Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun.

Upprättad 2002-01-31

Reviderad 2002-06-26, 2002-07-02, 2002-09-10

Gunnar Axinge
Miljö & Stadsbyggnadschef

Ark Jan Wahlstein, Linköping
Planförfattare