

**Detaljplan för
Galgvreten 38:1 m fl, (fd. Solgården)
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2006-09-12
Laga kraft 2006-10-17

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild. Planområdets läge i förhållande till Enköpings tätort.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2006-08-31
- Illustrationskarta, skala 1:1000, 2006-08-31
- Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning, 2006-05-24.
rev. 2006-08-31
- Utlåtande, 2006-08-31
- Fastighetsägareförteckning, 2006-04-18
- Bullerutredning, 2006-05-19

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av tre stycken bostadshus i en våning.

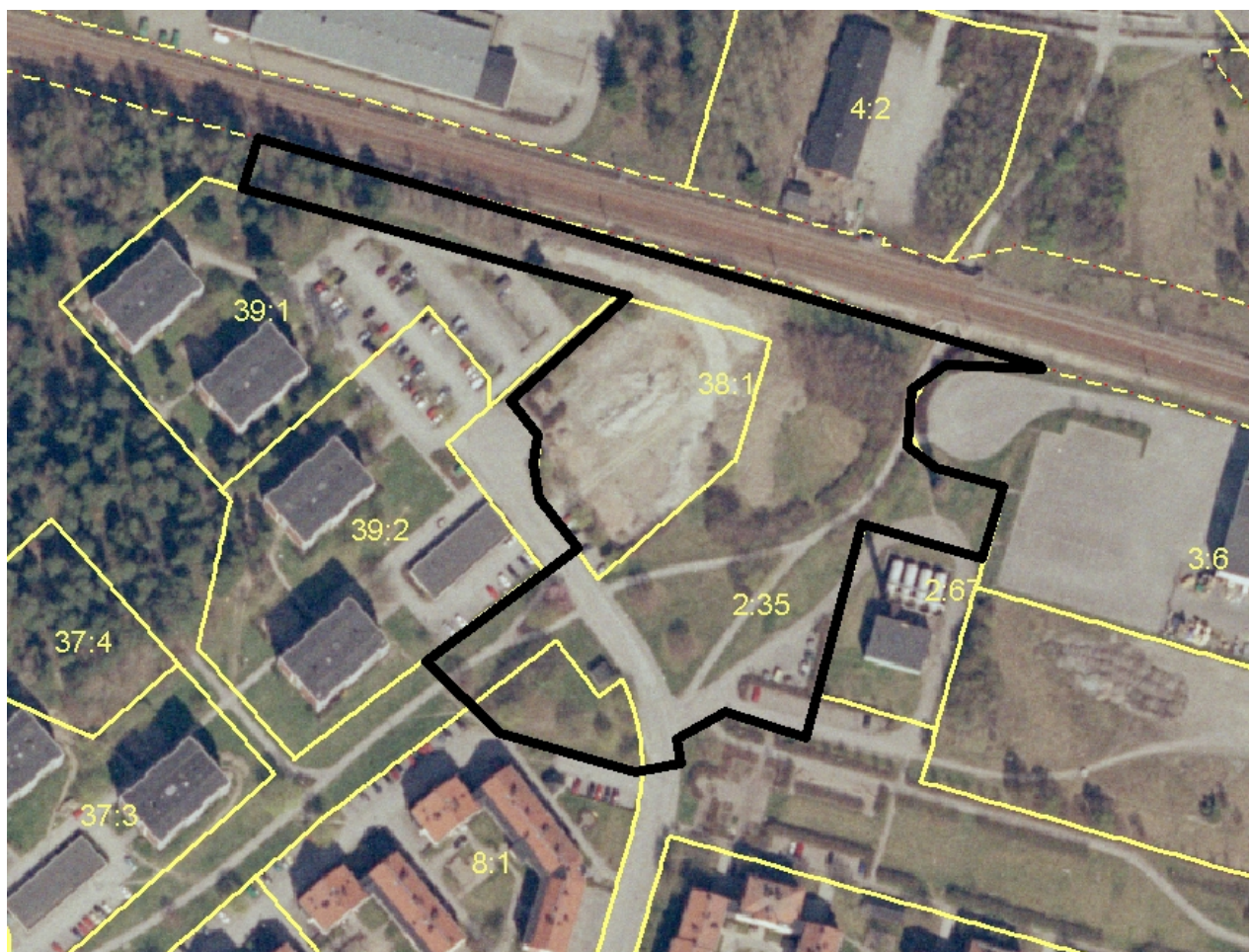
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplaneförslaget är förenligt med 3,4 och 5 kap. MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i anslutning till Fabriksgatan, ca 1,5 km norr om Stora Torget. Området begränsas i norr av järnvägen, i väster av en parkering, i söder av Fabriksgatan samt i öster av parkmark.



Planområdets avgränsning samt fastighetsindelning.

Areal

Planområdet är ca 2,5 ha stort.

Markägförhållanden

Galgvreten 38:1 och 8:1 ägs av Enköpings Hyresbostäder AB.
Galgvreten 2:35 ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan 2000

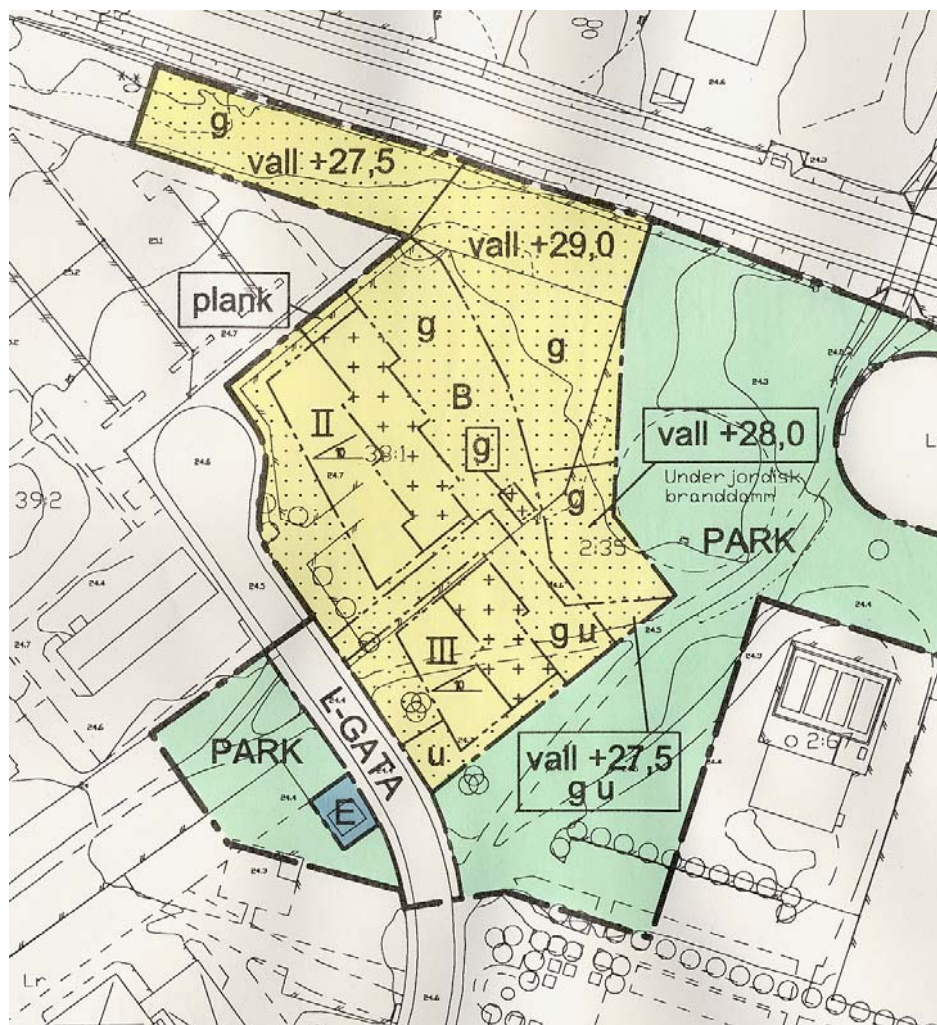
I översiktsplan 2000 anges att planområdet ligger inom avgränsningen för tätorten Enköping.

Fördjupad översiktsplan

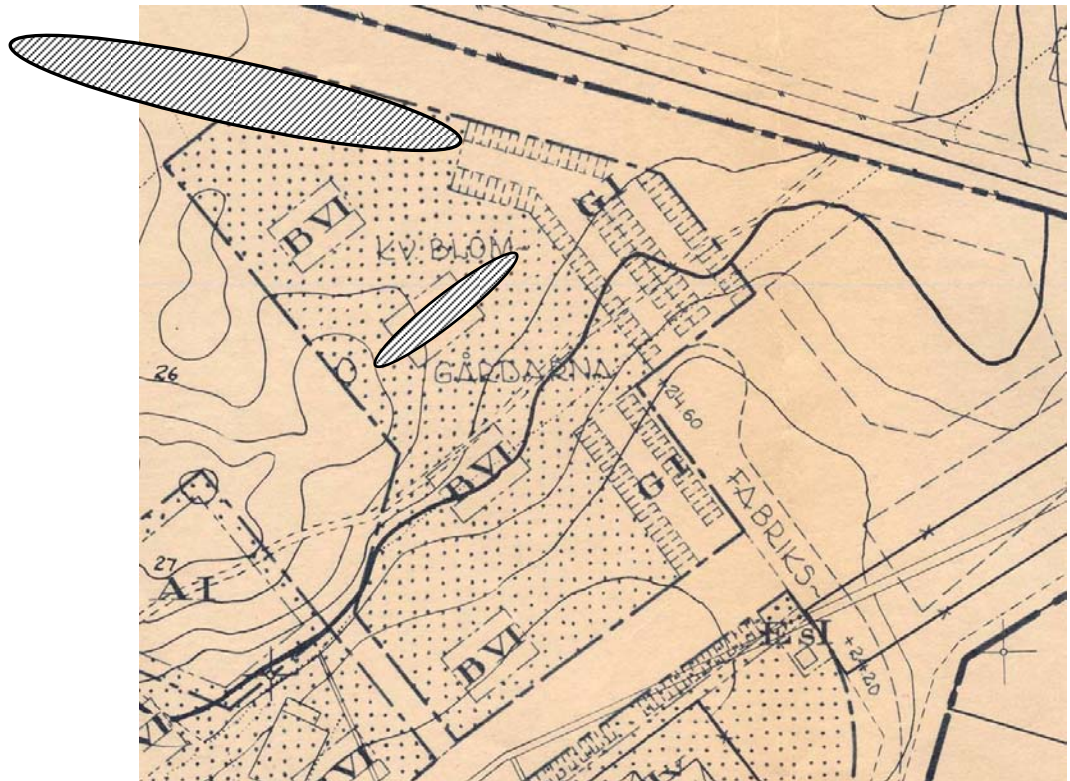
I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad, antagen 1993, anges för fastigheten Galgvreten 38:1 markanvändningen "Bostadsbebyggelse". För marken öster om fastigheten anges markanvändningen "större park, grönstråk, eller särskilt värdefulla naturområden".

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheterna Galgvreten 38:1, 8:1 och 2:35 är dpl 381 antagen 2004-09-30. Den medger bostadsbebyggelse i två-tre våningar, endast radhus. Viss mark är korsmarkerad för att endast byggas med uthus och garage. Stora delar av planområdet är även prickat, mark som inte får bebyggas.



Gällande detaljplan dpl 381.



Gäddede Detaljplan S 129.

För fastigheten Galgvreten 39:1 gäller detaljplan S 129 fastställd 1970 och den anger område för bostadsändamål och garageändamål samt parkmark. De delar som är markerade med streckmarkerad inryms i detaljplan S 129.

Program för planområdet

Program har ej ansetts nödvändigt att upprätta då planläggningen avser ett befintligt område där planändringen bedöms innebära en mindre förändring från gällande detaljplan.

Behovsbedömning

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 den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till endast uppförande av 3 envåningshus. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Samråd med länsstyrelsen har skett.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-03-14 § 58 att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag

att ta fram ett förslag till detaljplan med s.k. enkelt planförfarande, samt

att det aktuella projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-06-07 § 150

att godkänna detaljplanen för Galgvreten 38:1 fd Solgården för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Idag utgörs marken som planeras för bostäder av upplagsytor och rivningsmassor. En bullervall håller i dagsläget på att uppföras. Det kommer att planteras marktäckande vegetation och buskar på denna. Det är viktigt att det finns förutsättningar för en bra anslutning mellan vall och parkmark/gång- och cykelväg. Maxlutningen på vallen mot parkmark bör vara minst 1:4. Fabriksgatan kantas av ett antal lövträd.



Galgvreten 38:1 mars 2006. Delen som planeras för nya bostäder.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning blir aktuell vid byggnation.

Förorenad mark

Efter granskning av flygfoton från 1963 och 1981 bedöms sannolikheten för att det skulle finnas föroreningar i mark från tidigare verksamhet som mycket liten.

Radon

Radonsäkert byggande skall tillämpas. Radonhalten ska ej överstiga 200 Bq/m³.

Vibrationer

Närheten till järnvägen kan medföra problem med vibrationer i mark. Vid nyproduktion ska ett riktvärde på 0,4 mm/s tillämpas i bostäder.

Riskfrågor

Järnvägen

Planområdet avgränsas i norr av Mälarbanan. Rekommendationen för ny bostadsbebyggelse intill järnväg är ett minsta avstånd av 25 m. Avståndet mellan järnvägen och närmast planerade bostad är ca 30 m.

Järnvägens sträckning är rak utmed planområdet. Järnvägen ligger på en marknivå ca + 25,5 m och den planerade bebyggelsen på ca + 24,5 m.

Risker med järnvägen är urspårning av farligt gods, med eller utan efterföljande läckage, samt urspårning med eller kollision mellan persontåg.

Mellan järnvägen och de planerade bostäderna pågår en byggnation av en bullervall som på sin högst punkt +28,7 m som förutom att minska bullernivån har en säkerhetshöjande effekt mot urspårning av farligt gods transport. Bullervallen säkerställs med planbestämmelsen vall.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bebyggelse intill planområdet

Öster om planområdet ligger en oljeeldad panncentral. Anläggningens skorsten är 30 meter hög. Panncentralen är idag ej i drift utan fungerar som en reservkapacitet vid driftstörningar i det biobränsleeldade kraftvärmeverk som ligger i hamnområdet i södra delen av Enköping.



Panncentralen, öster om planområdet.



Flerbostadshus sydväst om Fabriksgatan med tillhörande garage.

I sydväst utgörs bebyggelsen av flerbostadshus i sex våningar. Husen är uppförda i slutet av 1960-talet. Fasadmaterial är i brunt tegel. I anslutning till Fabriksgatan ligger ett garage tillhörande bostäderna.



Flerbostadshus vid Bergsgatan, sett från Fabriksgatan.

Vid Fabriksgatans anslutning till Bergsgatan ligger bostadshus på båda sidor. Byggnaderna är uppförda på 1940-talet, i huvudsak i tre våningar och putsade fasader.

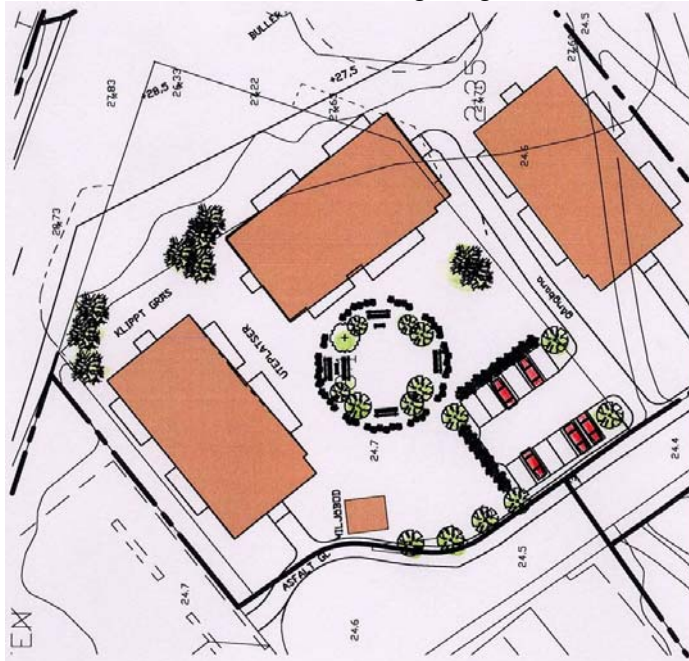
Nya Bostäder



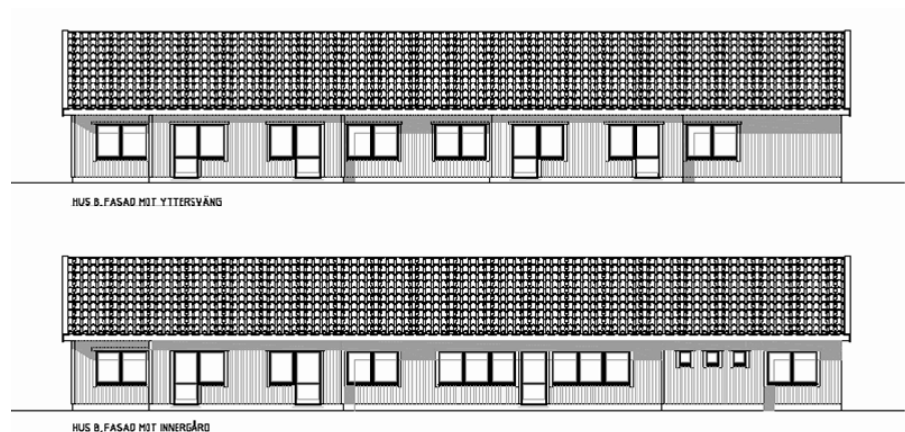
Fastigheten Galgvreten 38:1 är idag obebyggd. Fastigheten har tidigare varit bebyggd med ett daghem.

Enköpings kommun genom Vård- och serviceförvaltningen har behov av nya platser i sk. LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Vård- och serviceförvaltningen har funnit aktuell fastighet som en möjlig plats för detta boende.

Enköpings Hyresbostäder (EHB) har för avsikt att bygga tre envåningshus på aktuell fastighet för LSS-boende. Planen medger bostadsbebyggelse i en våning med sammanlagd byggnadsarea om 2100 kvm med största taklutning 27 grader.



Situationsplan över de planerade bostäderna.



Föreslagna fasader för ny bebyggelse.

EHB har för avsikt att restaurera och bygga om ett antal lägenheter på Ljunggårdens äldreboende. Under tiden detta sker behöver EHB evakueringslägenheter. Avsikten är att dessa inledningsvis skall fungera som evakueringslägenheter, för att sedan byggas om till LSS-boende. Det kommer att bli 6 st lägenheter i varje hus. Ett fjärde hus som endast tjänar evakueringsbehovet planeras att uppföras (se avsnittet om

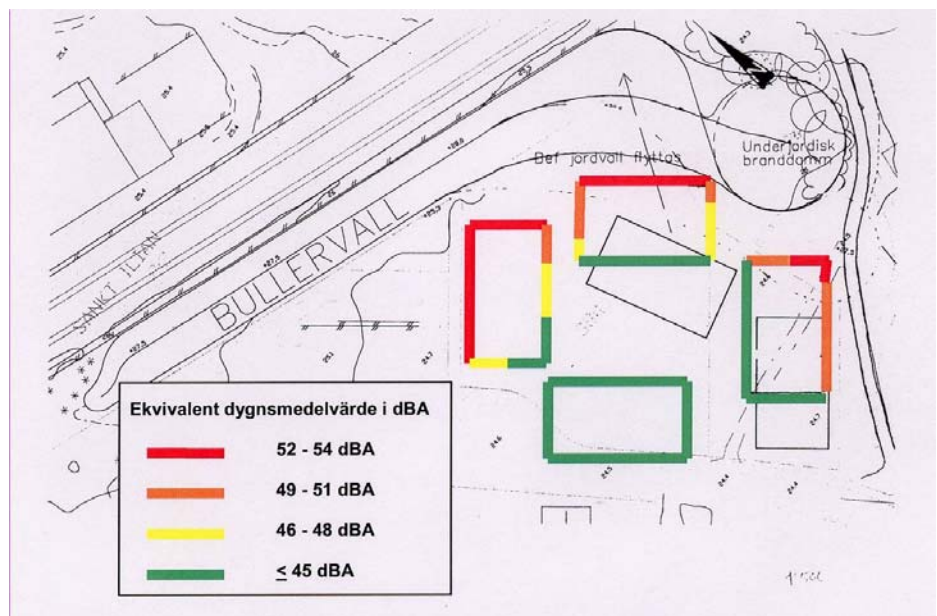
	buller för placering) men hanteras inte i detaljplanen. Eftersom denna byggnad avses att tas bort så fort ombyggnaden på Ljunggården är klar är det lämpligt att söka tillfälligt bygglov för denna byggnad. Det är därför byggnaden inte hanteras i detaljplanen.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Planområdet ligger inom Enköpings tätort med relativt god tillgänglighet till all tänkbar offentlig och kommersiell service.
<i>Tillgänglighet</i>	Handikappsanpassning av lokaler och utemiljö sker i samband med byggnaderna. Handikappsplatser för bilparkering anordnas lämpligen nära byggnadernas entréer.
Skyddsrum	Planområdet ingår inte i Enköpings skyddsrumsområde därför är det inget krav på skyddsrum.
Friytor	
<i>Lek och rekreation</i>	Utemiljö för boende anordnas på gården mellan byggnaderna.
Gator och trafik	
<i>Gatunät, gång och cykel</i>	Området angörs från Fabriksgatan. En gång- och cykelväg leder från Fabriksgatan under järnvägen mot Romberga. Den fortsätter även på andra sidan Fabriksgatan och leder in till centrum. En omläggningen av gång- och cykelvägen är planerad för att cyklister inte ska behöva snedda över Fabriksgatan. På den planerade cykelöverfarten skall hastighetsdämpande åtgärder göras för att öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanterna.
<i>Kollektivtrafik</i>	Bergsgatan trafikeras av Stadstrafikens bussar. Närmaste busshållplats på Bergsgatan ligger ca 200 meter från planområdet. Fjärdhundragatan trafikeras av Uppsala länstrafik, busslinje 803 och 804 samt Stadstrafikens bussar. Närmaste busshållplats ligger vid Sankt Ilianskolan. Avståndet mellan planområdet och hållplatsen är ca 1000 meter. Området ligger ca 5 minuters promenad från resecentrum.
<i>Parkering</i>	För LSS-boende behövs 10 parkeringsplatser för personalen. Dessutom behövs 6 parkeringsplatser för besökande. Om byggnaderna görs om till hyresrätter gäller en parkeringsnorm på 1,2 parkeringsplats/lägenhet. Under tiden då renoveringen på Ljunggården pågår får parkeringsfrågan hanteras via avtal och regleras inte i detaljplanen. Detta löses i samband med bygglovshanteringen av det tillfälliga huset.
<i>In- och utfarter</i>	In- och utfart till fastigheten planeras via Fabriksgatan. Fabriksgatan ansluter till Bergsgatan i söder.
Störningar	
<i>Buller</i>	En bullerutredning har tagits fram av Ingemansson Technology AB. Bullerutredningen utreder bullerstörningar från järnvägen för fastighe-

ten Galgvreten 38:1.

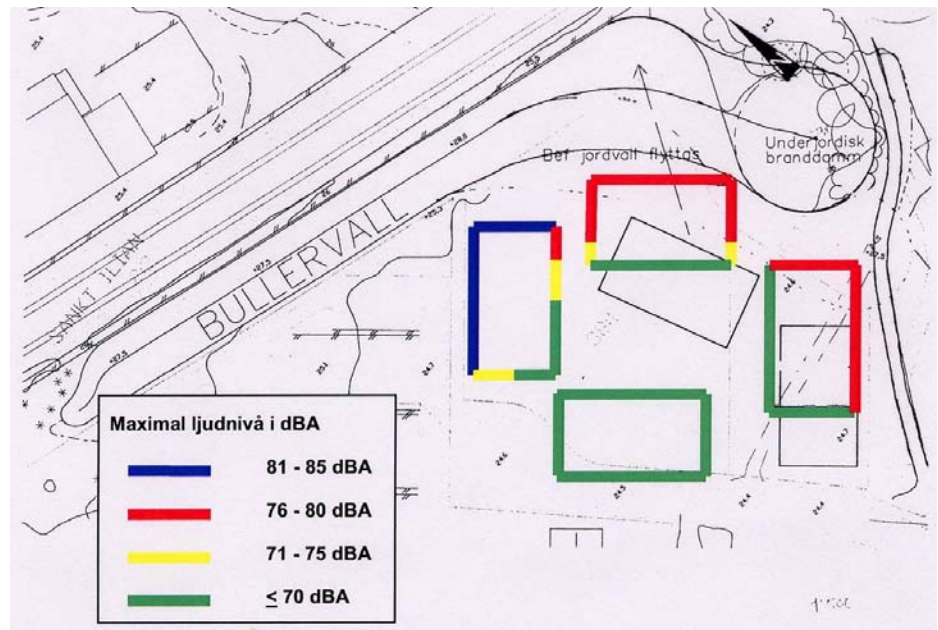
Utredningen utgår från att en bullervall placerades mellan de planerade bostäderna och järnvägen. Befintlig underjordisk branddamm på parkmarken kommer att täppas igen vilket möjliggör placeringen av bullervallen enligt illustrationskartan. Bullervallen har en höjd på mellan +27,5 till +28,5 meter över grundkartans noll, se även illustrationskartan. Bullervallen är inlagd som en bestämmelse i plankartan.



Bullervallen som är under byggnation.



Beräknade dygnssekivalenta ljudnivåer vid fasad.



Beräkna maximala ljudnivåer vid fasad.

Beräkna ekvivalenta ljudnivå är lägre än Naturvårdsverkets riktlinje på 55 dBA utanför samtliga fasader med föreslagen bullervall. Uteplatser kan anordnas vid varje hus mot innergården så att den maximala ljudnivån understiger Naturvårdsverkets riktlinje på 70 dBA vid uteplats.

Elektromagnetisk strålning

En mätning av elektromagnetiska fält har utförts då Kunskapsskolan byggdes. Kunskapsskolan ligger på ungefär samma avstånd från järnvägen som den planerade bebyggelsen. Mätningen utfördes av Banverket Projektering i Stockholm. Resultatet visar ett medelvärde på 0,01 µT (microtesla). Beträffande medelvärdet av magnetfältet överstiger det ej 0,2 µT sett över ett dygn. Det finns inga fastställda riktvärden, men 0,2 µT motsvarar normal bakgrundstrålning och 0,3 µT anses i nuläget vara en rimlig övre nivå. Arbetarskyddsstyrelsen (ASS) och Strålskyddsinstitutet (SSI) håller på att förbereda föreskrifter och allmänna råd för gränsvärden. Samråd med Banverket har förts om risken för höga värden av elektromagnetisk strålning. Enligt deras bedömning och med underlaget från tidigare utförd mätning bedömer de att risken för hög elektromagnetisk strålning inom området är liten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-försörjning till fastigheten Galgvreten 38:1 sker via kommunala ledningar efter Fabriksgatan.

Dagvatten

Dagvattnet leds till kommunala ledningsnätet som finns i Fabriksgatan. En dagvattenledning dras om och hamnar på parkmark.

Fjärrvärme

Bostäderna planeras att anslutas till fjärrvärmenätet.

Tele

Fastigheten ansluts till telenätet och bredband.

El

Bostäderna ansluts till från befintligt elnät efter Fabriksgatan. Befintlig

transformatorstation är placerad utmed Fabriksgatan, ca 20 m söder om planområdet. Ett E-område för transformatorstation är inlagt i planen. Från transformatorstationen löper en elledning in på fastigheten Galgvreten 2:35. Denna ska flyttas utanför planområdet.



Befintlig transformatorstation utmed Fabriksgatan.

Avfall

Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. En yta för en miljöbod är inritad i planen invid vändplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

REVIDERINGAR De avsnitt som ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen

Patrik Holm
Planavdelningschef

Annika Almqvist
Samhällsplanerare

**Detaljplan för
Galgvreten 38:1 m fl, (fd. Solgården)
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2006-09-12
Laga kraft 2006-10-17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande. Detaljplanen har varit ute på samråd under juni-juli 2006. Planförslaget med eventuella revideringar avses att antas av miljö- och byggnadsnämnden i september 2006.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan.
Huvudmannaskap	Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren. Ansvar för underhåll inom allmän platsmark åvilar kommunen.
Avtal	
<i>Marköverföringsavtal</i>	Avtal skall träffas mellan kommunen och Enköpings Hyresbostäder AB om genomförande, upplåtelse eller överlåtelse av mark, från Galgvreten 2:35 och 39:1 till Galgvreten 38:1 innan planförslaget antages. Kommunen genom Teknikförvaltningen tar initiativ till detta. Ett avtal ska upprättas för att reglera omläggning av gc-väg samt hastighetsdämpande åtgärd på Fabriksgatan. Exploatören ska på egen hand bekosta och återställa parkmark dvs. buskage, träd, gc-väg, belysning, som man under åren ianspråktagit. Exploatören bekostar och svarar för alla åtgärder på parkmark som är kopplat till exploateringen

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Teknikförvaltningens fastighetsavdelning avser att teckna förslag till marköverföringsavtal för att föra över mark från Galgvreten 2:35 och 39:1 till Galgvreten 38:1.
Flytt av ledningar	Dagvattenledningen som går över fastigheten Galgvreten 38:1 ska flyttas till parkmark. Flyttning av ledningen bekostas av exploatören. Elledningen som leder från transformatorstationen in på fastigheten Galgvreten 2:35 ska flyttas utanför planområdet. Flyttning av ledningen

bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Planavtal har upprättats mellan Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun och Enköpings Hyresbostäder AB, som reglerar kostnader och ansvarsfördelning för upprättande av detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar En bullerutredning är framtagen för att redovisa bullret från järnvägen. Utredningen är framtagen av Ingemansson Technology AB. Underlag till illustrationen är framtagen av EHB och Ramböll.

REVIDERINGAR De avsnitt som ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Annika Almqvist
Samhällsplanerare