

2003-09-09

Dnr Pl 19/02

Detaljplan normalt planförfarande
Galgvreten 2:60
Enköpings kommun

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till planen hör dessutom:

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägareförteckning
Samrådsredogörelse Del 1
Samrådsredogörelse Del 2
Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet är att i en detaljplan pröva möjligheten att stycka av industrifastigheten Galgvreten 2:60 för ny flerbostadsbebyggelse. I planen prövas även möjligheten att bilda en separat fastighet av det befintliga enbostadshuset utmed Västerleden samt lämplig användning av huset. Befintliga industribyggnader föreslås kunna inrymma arbetsplatser i form av ett företagshotell. Delar av de gamla industribyggnaderna planeras för en familjecentral.

PLANDATA

Postadress	Besöksadress	Telefon, växel	Telefax	Postgiro	Org nr
Enköpings kommun 745 80 ENKÖPING	Kungsgatan 42	0171-250 00	0171-250 07	7 07 27-3	212000-0282
E-post: miljo.stadsbyggnad@kommun.enkoping.se					

Lägesbestämning Planområdet består av en fastighet, Galgvreten 2:60, och är beläget i Enköping stad. Området avgränsas av Västerleden i öst, Ripgatan i söder, Västerledsparken i väst och bostadsområdet kv.Vråken i norr. Totalt är planområdets area 21 278 kvm.

Markägoförhållanden Planområdet ägs av en privat markägare, Vattenbocken Förvaltnings AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Den fördjupade översiktsplanen för Enköping stad, 1993-06-23, rekommenderar, industri eller andra verksamheter med arbetsplatsfunktion.

Detaljplaner Det finns en detaljplan för fastigheten som anger att tomten ska användas för småindustriändamål. Detaljplanen ger rätt att bebygga hela fastigheten med undantag av bergshällen i norr och ett område längs med tomtgränsen. Gällande detaljplan vann laga kraft 1973.

Program för planområdet Ett detaljplaneprogram har upprättats eftersom förslaget med ny bostadsbebyggelse inte överensstämmer med de översiktliga riktlinjerna för området. Programmet har varit utsänt för samråd under tiden 2002-12-06 - 2003-01-10. En samrådsredogörelse har upprättats och finns som bilaga till planhandlingarna.

Miljökonsekvensbeskrivning Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej nödvändig då ändringen inte anses få betydande miljöpåverkan. Miljöfrågorna behandlas integrerat i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt Miljö- och byggnadsnämnden beslutade § 209 2002-09-10 att uppdra till Miljö & Stadsbyggnad att upprätta ett detaljplaneprogram för att pröva användningen företagscentrum och flerbostadshus.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vegetation Industritomtens västra och södra del är obebyggda och består av skog. Trädslagen utgörs i huvudsak av tall och gran med några inslag av lövträd t ex. säl, rönn och björk. Särskilt värdefulla är de äldre tallarna och de grövre sälarna. Intill korsningen Ripgatan/ Västerleden finns tät tall- och granskog. Vegetationen utmed Ripgatan ingår i en övergripande grönstruktur och utgör en grönlänk mellan Västerledsparken och parkområdet öster om Västerleden.

Det finns höjdskillnader inom området. En berghöjd i nordvästra hörnet av planområdet stupar brant med en höjdskillnad på 6 meter till industribyggnaderna. Området söderut mot Ripgatan och Västerleden är relativt plant.

Geotekniska förhållanden Nordvästra delen består av berg i dagen. Terrängen är på vissa enstaka ställen blockig t ex. vid södra tomtgränsen intill Ripga-

tan. De södra delarna utgörs av fast mark med en utfyllning i avgränsat område väster om industribyggnaderna.

Markundersökning

Med bakgrund till denna utfyllnad har markägaren låtit utföra en markundersökning av detta område. Undersökningen syftar till att klarlägga huruvida det har grävts ned gammalt industriavfall på platsen. Denna utredning visar inga indikationer på att avfall grävts ned i detta område.

Ytterligare markundersökning bör dock göras innan ny bebyggelse etableras inom ovanstående område. Miljöavdelningen på Miljö & Stadsbyggnad har för närvarande en diskussion med fastighetsägaren om detta.

För närvarande planeras en familjecentral i delar av de gamla industrilokalerna, om denna etablering genomförs kommer ytterligare markundersökningar att krävas i det aktuella området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Industribyggnaderna byggda främst på 1940-talet utnyttjades tidigare av Svedia Dental och är i huvudsak oförändrade. Både in- och utvändigt är byggnaderna välbevarade och typiska för sin arkitekturperiod. De strama ljusa putsfasaderna, ursprungliga fönster och de 'lätta taken' bidrar starkt till byggnadernas karaktär.

De gamla Industribyggnaderna rymmer lokaler som hyrs ut till olika mindre företag, ett sk. Företagshotell. Det finns några större lokaler som även kan rymma mer utrymmeskrävande verksamheter.

I samband med förvärvet av fastigheten bortforslades stora mängder av material som var kopplat till den dentala verksamheten. Detta skedde genom konkursförvaltarens försorg och utfördes av Stena Dental som är ett miljösaneringsföretag. Någon egentlig sanering är dock inte utförd. Enligt företrädare för Stena Dental bedömer de inte att någon sanering måste göras då verksamheten inte har hanterat några direkt miljöfarliga ämnen.

Under arbetet med detaljplaneprogrammet har det framkommit önskemål från Enköpings kommun att etablera en familjecentral i området. Den del som diskuteras för detta ändamål är den södra byggnaden. Familjecentralen är ett samarbetsprojekt mellan förskoleverksamheten, socialtjänsten och landstinget. Syftet med detta samarbete är att man har en större helhetssyn på familjen och för att kunna möta ev. problem och ge stöd på ett tidigt stadium.

Invid industribyggnaderna finns även en mindre villa invid Västerleden. Denna har inte bedömts som lämplig för bostadsändamål i framtiden då den ligger nära Västerleden och är bullerutsatt. *Se vidare i avsnittet Trafik/buller.*

Användningen av denna del kommer i detaljplanen att ges samma användning som den gamla industridelen.

Planerad bebyggelse

I fastighetens södra del planeras det flerbostadshusbebyggelse. Bebyggelsen är tänkt att få en småskalig karaktär med flera mindre flerbostadshus. Detaljplanen reglerar denna bebyggelse till två våningar. Området kommer att rymma mellan 30 till 40 bostäder beroende på lägenhetsstorlek.

Denna bebyggelse bör utformas varsamt och stor hänsyn bör tas till den befintliga vegetationen. Vissa större och karaktärskapande träd har mätts in och markerats på kartan i form av O= lövträd och * = barrträd. Det är angeläget att en vegetationsridå behålls längs Ripgatan i söder så att den övergripande grönstrukturen i området vidmakthålls. En vegetationsridå bör också bibehållas mot Västerleden.

Närmast Västerleden inom flerbostadsområdet finns mark reserverad för bostadskomplement såsom garage, carport och förråd. Bakgrunden till detta är den bullerstudie som gjorts. *Se vidare i avsnittet Trafik/buller.*

Trafik

Västerleden

Verksamheten inom fastigheten angörs idag från Västerleden. Västerleden ingår i det kommunala huvudnätet och trafikerar av ca 4 400 fordon /dygn. Västerleden kommer att byggas om under år 2003-2004. Ombyggnaden av denna är en del i kommunens trafiksäkerhetsarbete. Ombyggnaden innebär att gatan kommer att föras med en separat gc-väg på den västra sidan, samt att själva vägbanan kommer att smalnas av i förhållande till dagsläget. Utfartsförbud råder mot Västerleden, befintlig in- och utfart till verksamheten är dock undantagen.

Ripgatan

Flerbostadsbebyggelsen i kvarterets södra del kommer att angöras från Ripgatan i söder Utfartsförbud råder på den del av Ripgatan som ligger närmast Västerleden, bakgrunden till detta är trafiksäkerhetsskäl samt att vegetationen i detta område bör bevaras i möjligaste mån då denna är karaktärskapande.

Buller

Miljö & Stadsbyggnad har utifrån trafikmängderna på Västerleden låtit Scandiakonsult AB ta fram enkel bullerstudie som visar hur långt in från Västerleden bullernivån överstiger 55 dB(A). Bakgrunden till denna utredning är att det finns gränsvärden för buller vad gäller nyetableringar av verksamheter. Dessa gränsvärden är 55 dB(A) ekvivalentnivå (genomsnittsnivå) för bostäder, vårdlokaler och undervisningslokaler. Gränsvärden finns också för inomhusnivåerna, dessa är 30 dB(A). En normalt fasad dämpar vanligen buller med drygt 25 dB(A). Med bakgrund av detta har den befintliga villan inte bedömts som lämplig för bostadsändamål, den tillkommande flerbostadshusbebyggelsen har skjutits in från Västerleden i syfte att klara en god ljudmiljö för denna bebyggelse.

Kollektivtrafik

Västerleden trafikerar med bussar som kör b la till Resecentrum, Gustav Adolfsplan och torget. Busshållplatsen finns alldeles intill planområdet i korsningen Ripgatan/ Västerleden.

Service

Kommersiell service

Det är ca 250 meter till Västerleds Torg där det finns en dagligvarubutik och kiosk.

Offentlig service

Området är väl försörjt vad gäller skolor, inom ett avstånd av drygt 300 meter når man både Västerledsskolan (F-9) samt Enöglaskolan (F-5). Förskolor finns också inom närområdet och kommer troligen att etableras den gamla kontorsdelen av industride-len.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt avlopp men har egen brunn för färskvatten. Vattenkvaliteten på denna bör säkerställas genom provtagning, detta är angeläget då det finns planer på att anordna en familjecentral i området. Möjlighet finns att ansluta den gamla delen till kommunalt vatten.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt VA som finns utbyggt i Ripgatan.

Ingen lokal lösning planeras för omhändertagandet av dagvatten från den nya bebyggelsen, dagvattnet ansluts till det kommunal nätet som finns utbyggt i Ripgatan och i Västerleden.

Värme

Den tillkommande bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet som finns utbyggt i Västerleden. Anslutningen bör ske i det sydöstra hörnet då fjärrvärmenätet sedan går under Västerleden och löper på "fel" sida Västerleden. En mindre fjärrvärmecentral behövs på tomten, denna kan med fördel samlokaliseras med för-rådsbyggnader eller dylikt.

Avfall

Avfallshanteringen inom den nya bebyggelsen skall samordnas till en punkt med bra anslutningsmöjligheter så att backmoment för renhållningsfordonen inte uppstår. En plats för detta finns angivet på plankartan.

El

Graninge har under programsamrådet angett att de behöver en transformatorstation inom området för att klara el-försörjningen till den nya bebyggelsen. Ett område för detta, betecknat E₁, har angetts i detaljplanen sydöstra del.

Ett u-område har angetts från Västerleden till E-området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

I arbetet med denna handling har planarkitekt Soon Hammarström samt tjänstemän från Miljö & Stadsbyggnad och Teknikförvaltningen deltagit.

Patrik Holm
Planavdelningschef

2003-09-09

Dnr Pl 19/02

Detaljplan
Galgvreten 2:60
Enköpings kommun

ANTAGANDEHANDLING**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande.
Nedanstående tidplan gäller under förutsättning att inga överklaganden av planen sker.

Samråd April

Utställning Maj – Juni

Antagande September - Oktober

Ägoförhållanden

Planområdet består av en fastighet, Galgvreten 2:60. Fastigheten ägs av Vattenbocken Förvaltnings AB.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Detaljplanen medger att fastigheten kan styckas av för bostadsbebyggelse efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen medger även avstyckning av den äldre villan, dock ej för bostadsändamål. Vid ev. avstyckning skall denna fastighet förses med egen el-servis.

Fastighetsägaren initierar de fastighetsrättsliga frågorna hos Lantmäterimyndigheten och bekostar dessa.

I samband med fastighetsbildningen skall ledningsrätt säkras för transformatorstation och försörjningsledning för denna.

EKONOMISKA FRÅGOR**Detaljplanekostnader**

Vattenbocken Förvaltnings AB ersätter Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun i enlighet med upprättat planavtal.

Patrik Holm
Planavdelningschef