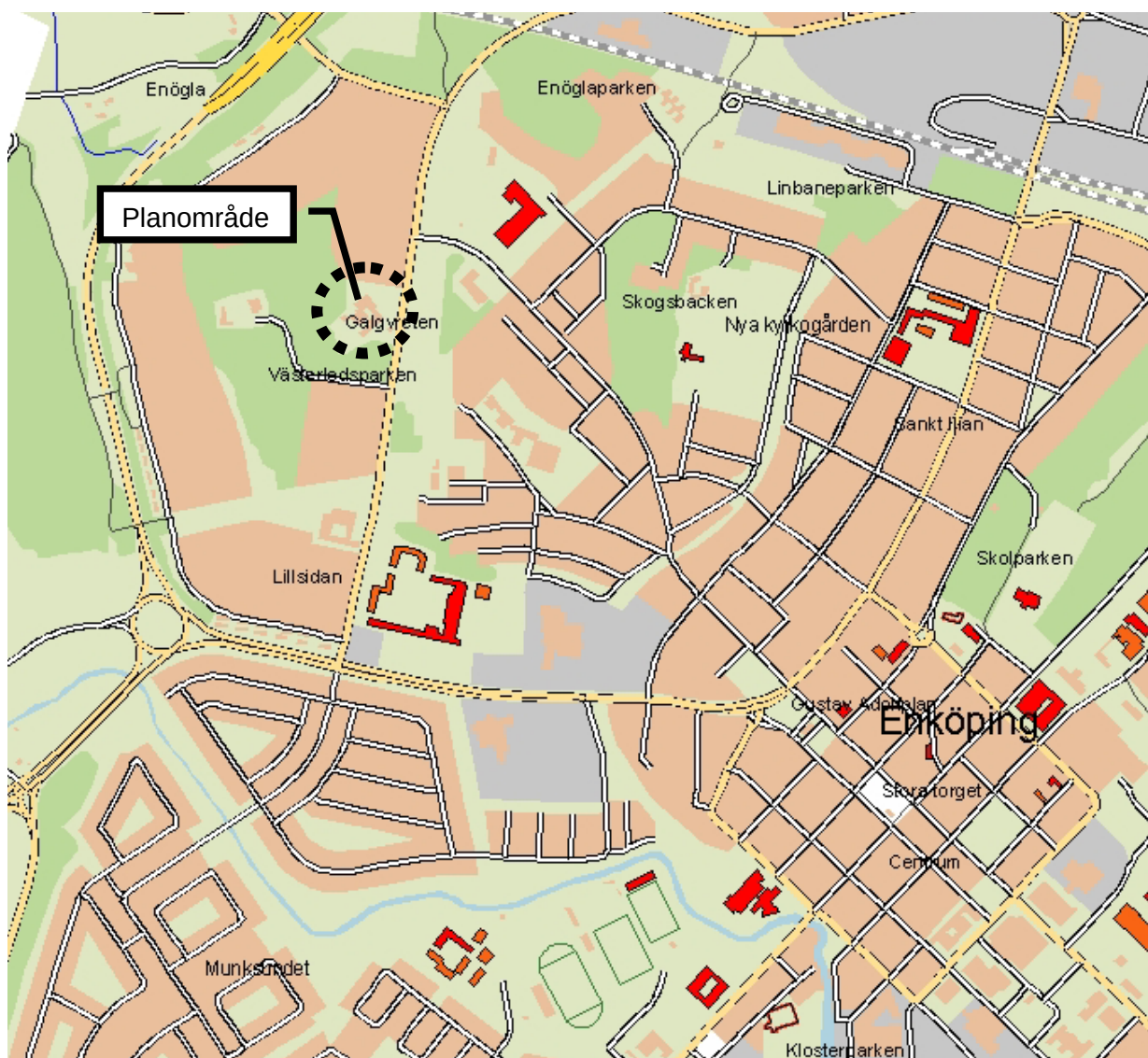


**Detaljplan för
Galgvreten 2:60 (Svedia)
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2009-06-16
Laga kraft 2010-06-22

PLANBESKRIVNING



Översiktskartan som visar var planområdet ligger. Copyright Lantmäteriverket.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plan- och illustrationskarta, skala 1:1000, 2009-01-19, rev 2009-03-09
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2009-01-19, rev 2009-03-09
- Fastighetsägareförteckning, 2009-01-26
- Bullerutredning, Ingemanssons 2008-08-15,
- Kompletteringar till bullerutredningen, PM 2008-11-27
- Samrådsredogörelse 2009-01-19
- Tjänsteutlåtande, 2009-03-09

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att planlägga fastigheten Galgvreten 2:60 för bostadsändamål. Planen omfattar 3 punkthus i 7-våningar. Planen är flexibel med hänsyn till punkthusens placering. Totalt omfattar bostadsområdet ca 75-80 lägenheter. Inom planområdet finns parkering efter Västerleden (dels som markparkering och dels i ett parkeringsgarage) samt bodar/miljöbodars inom den gemensamma gården. Punkthusen skall anpassas till rådande topografiska förhållanden mot nordväst.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB. Genom att förtäta i befintlig centrummiljö tas ingen ny mark i besittning för exploatering.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger ca 1,4 km nordväst om Enköpings centrala delar. Området avgränsas i öster av Västerleden i söder av ett bostadsområde byggt 2003, i väster av skog och i norr av flerbostadsområde.
Areal	Planområdet är ca 1,2 ha stort.
Markägförhållanden	Marken är i privat ägo och ägs av PEAB. Inom fastigheten fanns ett antal hyresgäster vars hyresavtal har avslutats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

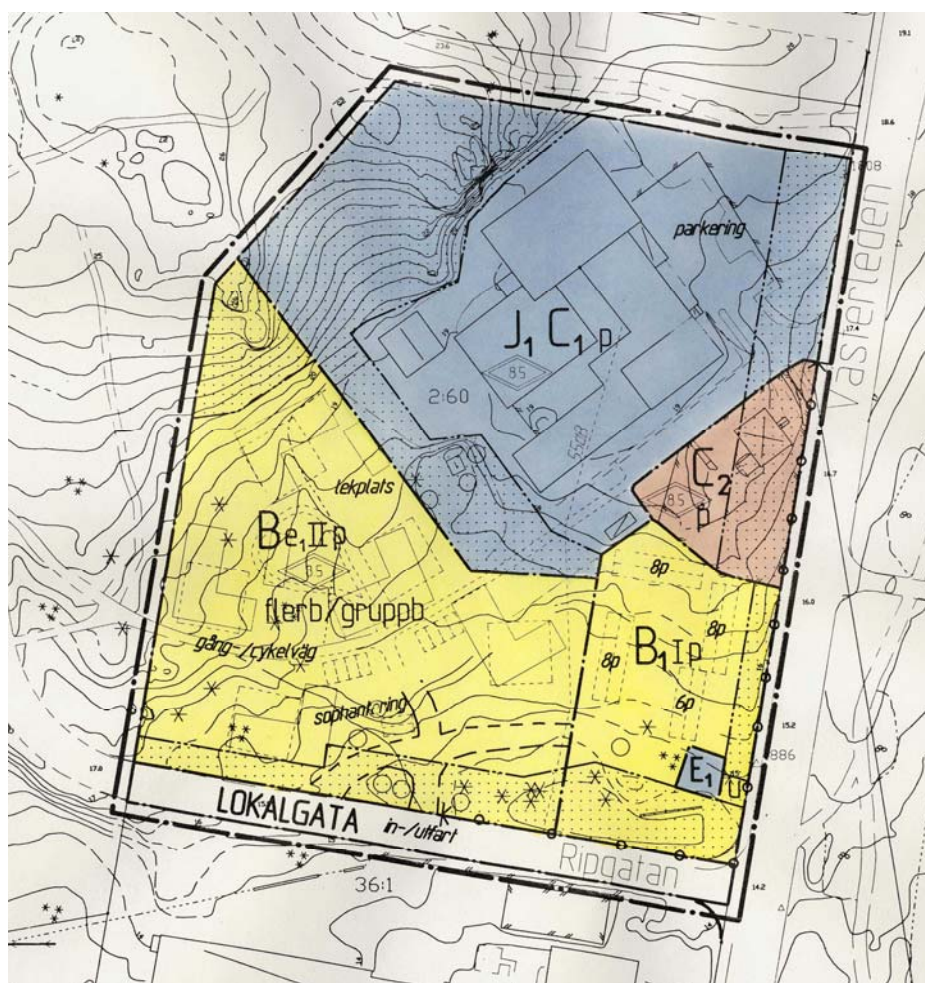
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan från 2001 anges att viktiga planeringsfrågor för Enköpings tätort är att finna attraktiva bostadslägen och skapa en trivsam stadsmiljö med god service. För området gäller den fördjupade översiktsplanen över tätorten FÖP, antagen juni 1993, som rekommenderar industri eller annan verksam-
----------------------------	--

het med arbetsplatsfunktion för den aktuella fastigheten.

För närvarande tas en ny fördjupad översiktsplan (samrådsförslag 2008-04-08) över Enköpings tätort fram och den översiktsplanen markerar området för bostadsändamål. Bebyggelseriktlinjerna för området i samrådsförslaget kan det vara lämpligt med ett eller flera högre byggnader, som riktmärke för det aktuella planområdet.

Detaljplaner

Inom området finns en gällande detaljplan, Dpl 368, med markanvändningen J₁ för småindustri så som kontor och lager, C₁ Centrumfunktion såsom kontor, handel, förskola, och vårdservice samt C₂ såsom kontor och handel. Planen har en bestämmelse om att dessa ovan nämnda markanvändningar inte får vara störande för närboende. Genomförandetiden går ut 2018-11-28.



Utdrag från gällande detaljplan, Dpl368, från 2003.

Program för planområdet

Föreliggande plan har inte stöd i gällande fördjupad översiktsplan från 1993. Gällande FÖP är dock föråldrad och arbetet med att ta fram en ny FÖP för Enköpings tätort pågår. Då föreslagna detaljplan stämmer överrens med intentionerna i det pågående översiktsplanarbetet, bedöms inte program vara nödvändigt. Se kap. ovan om Översiktliga planer. När den gällande detaljplanen från 2003 togs fram inleddes planprocessen med ett planprogram. Inriktningen i bebyggelsen var delvis verksamheter samt bostadsbebyggelse i flerbostadshus 1-3 våningar

och totalt 30-40 lägenheter.

Konsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms dock 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 avseende främst påverkan ur stadsbildssynpunkt, förorenad mark, intrånget i grönskan inom kvarteretsmark, trafiksäkerheten och ur bullersynpunkt. 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 miljökvalitetsnorm överskrids.

Samråd har skett med länsstyrelsen, 2007-02-09, angående behovsbedömningen och länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning under förutsättning av bullerskydd för bostäder mot Västerleden sker på ett tillfredsställande sätt.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2004-10-26, § 299, att ge Miljö & Stadsbyggnad att studera en förändring av detaljplanen enligt alt.1 och alt.2 samt att nämnden är av den uppfattningen att befintlig villa inte bör styckas av för bostadsbebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Industritomtens norra del är obebyggda och består av skog. Trädslagen utgörs i huvudsak av tall och gran med några inslag av lövträd tex sälg, rönn och björk. Särskilt värdefulla är de äldre tallarna och de grövre sälgarna. Intill korsningen Ripgatan/Västerleden finns en tät tall- och granskog. Vegetationen utmed Ripgatan ingår i en övergripande grönstruktur och utgör en grön länk mellan Västerledsparken och park öster om Västerleden. Det finns höjdskillnader inom området. En bergsbrant i nordvästra hörnet av planområdet stupar brant med en höjdskillnad på ca 4-5 m till industribyggnaderna. Området söderut mot Ripgatan och Västerleden är relativt plant.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största delen av normalblockig moränmark, undantaget områden med berg i dagen, främst i det nordvästra hörnet. I det nordöstra hörnet finns också berg i dagen och inslag av ler.

Förorenad mark

Inom området har det funnits verksamheter som kan ha förorenat mark. Med anledning av det utfyllda området väster om industrilokalerna gjordes en översiktlig markundersökning i samband med planarbetet 2003. Undersökningen gjordes för att bringa klarhet i huruvida gammalt industriavfall grävts ned i utfyllnadsområdet. I samband med rivningen av industrilokalerna ska en kompletterande miljöteknisk undersökning göras för att få en klarhet i hur föroreningsbilden är på fastigheten. Rapporten från teknikonsulten Ramböll, är inte färdigställd men de första provtagningsresultaten visar några platser inom fastigheten med något förhöjda tungmetallhalter(zink) samt förhöjda halter av tri-

kloretylen. Avsikten är att de områden som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning skall saneras (schaktas bort) och markföroreningarna är hanterbara inom exploateringsprojektet. Rapporten kommer att vara färdigställd innan detaljplanen antas.

Radon

Byggnation ska ske på ett radonsäkert sätt.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig och borttagen bebyggelse

Inom området fanns ett antal befintliga industrilokaler som nu har rivits. I industrilokalerna fanns hyresgäster var hyresavtal har avslutats. Inom planområdet mot Västerleden finns fortfarande ett bostadshus där hyresgästen har flyttat. Söder om planområdet finns 14 st villor som byggdes 2005.



Foto från Västerleden på nu rivna industrilokaler



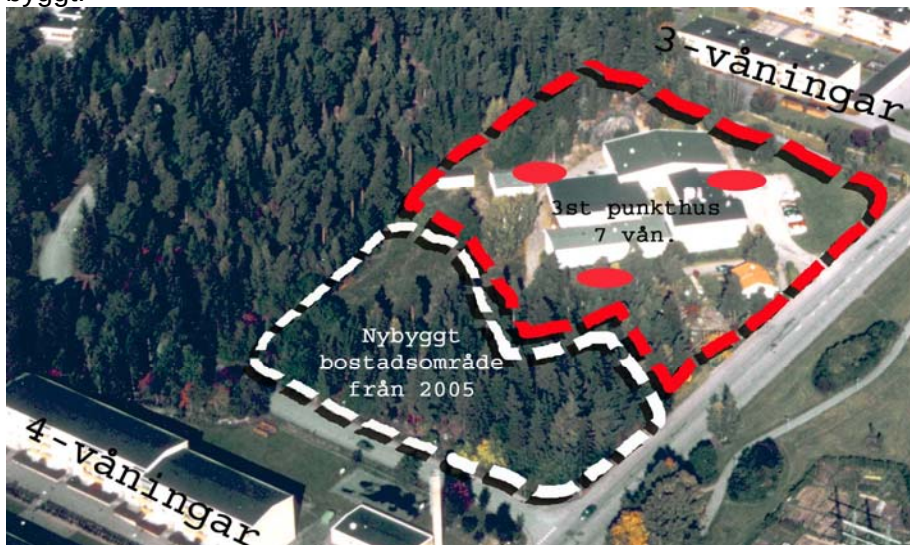
Foto på nu rivna industrilokaler



Bostadsområdet direkt söder om planområdet intill Ripgatan.

Föreslagen bebyggelse

Inom det streckade området planeras 3 punkthus i 7 våningar. Planen är flexibel i placeringen av byggnaderna och våningsantalet är reglerat till maximalt 7 våningar. Inom planområdet finns en totalt byggrätt på 8600 m² räknat i bruttoarea (BTA). Topografin och vegetationen i och kring planområdet ger ett stöd i terrängen för högre hus. Se även bild nedan. Bilden visar dock inte det nybyggda området intill Ripgatan utbyggt.



Flygfoto över området. Copyright Enköpings kommun.

*Alternativ med 3 punkt-
hus*

Illustrationen nedan redovisar 3 punkt-
hus i 7 våningar som ligger på
plan terräng och har en god terränganpassning och tränger sig inte
in på den befintliga klippan som finns i planens norra del. Förslaget
innefattar ca 75-80 lägenheter samt 81 parkeringsplatser (utlagda på
två större parkeringsytor dels som markparkering och dels som parker-
ingsdäck i två våningar). Runt parkeringsplatserna föreslås att planter-
ing i form av häckar genomförs för att skapa en rumslighet runt parker-
ingsytorna. På den gemensamma gården och efter de interna gatorna
samt runt parkeringsytorna planteras träd. Perspektiv och situations-
planer nedan är gjorda av Arkitekter Engstrand och Speek AB. På
plankartan finns en planbestämmelse $n_1=Trädplantering skall utföras$
mot Västerleden med c-c 8m, som är till för att rama in det tillkomman-
de parkeringsdäcket och skapa en trivsammare gatumiljö.



*Illustrationen som visar ett alternativt förslag med 3 st punkt-
hus i 7 våningar.*



*Perspektiv på förslaget med 3 punkt-
hus i 7 våningar sett från Västerleden.*



Perspektiv på förslaget med 3 punkthus i 7 våningar sett från villorna efter Ripgatan.

Offentlig- och kommersiell service

Enöglaskolan som är en F-5-skola (förskola-åk 5) ligger ca 300 m nordost om planområdet. Västerledsskolan är en 6-9-skola ligger ca 400 m söder om planområdet. Öster om planområdet, ca 400 m, finns en kommunal förskola, Ljunggårdens förskola, med två åldersindelade avdelningar. En småbarnsavdelning för barn i åldern 1-3 år och en avdelning för barn i åldern 3-5 år.

Cirka 300 meter söder om planområdet ligger Västerledstorg med kommersiell service i form av livsmedelsaffär, restaurang etc.

Tillgänglighet

Husen skall vara handikappanpassade och handikapplatser skall anordnas i anslutning till entréerna.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen bör utformas med hänsyn till det befintliga området vid Ripgatan för att få en harmonisk stadsbild i området.

Planområdet är beläget bredvid ett av stadsdelens viktigaste grönområden, Västerledsparken (även kallad Svediasbogen). Västerledsparken används flitigt av boende i området för promenader och lek. Också de intilliggande förskolorna vistas mycket i parken/skogspartiet. Det är viktigt att ny bebyggelse inte inkräktar fysiskt eller upplevelsemässigt på grönområdet.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområdet och därmed ställs inga krav på nya skyddsrum.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Inom planområdet föreslås en gemensam lek-/samvaroyta som placeras central mellan de föreslagna punkthusen. Det finns också en befintlig lekplats i Västerledsparkens norra del, ca 200 m nordväst om planområdet. Västerledsparkens skogsparti är också väl använt för lek av förskolorna i närområdet och av barn boende i området. I parken finns en hel del strövstigar som används frekvent av bla hundägare. Stigarna i parken har en viktig funktion då de förbinder bostadsområdena med

varandra.

Strax väster om E18 finns ett skogsparti som också används för rekreation av boende i Galgvreten. En bro över och en tunnel under E18 förbinder stadsdelen med skogen. Närmaste motionsspår finns vid Fagerskogen. Gångavståndet till Fagerskogen är cirka 1 km.

Inom planområdet finns stor variation i höjd med en berghäll i norra delen av planområdet. Hänsyn skall tas till rådande topografi, speciellt i planens norra del där nya byggnader skonsamt skall passas in mot berghällen. I planen finns en planbestämmelse, *n= Naturmarken skall bevaras*. Motivet är att spara den befintliga naturmarken som är en del av det intilliggande naturområdet och som nyttjas frekvent av närboende och skolbarn. Naturområdet skall vara allmänt tillgängligt och det finns en x-bestämmelse (marken ska vara tillgänglig för gångtrafik) som reglerar detta på plankartan. På plankartan finns en planbestämmelse *n₁=Trädplantering skall utföras mot Västerleden med c-c 8m*, som är till för att rama in det tillkommande parkeringsdäcket och skapa en trivsammare gatumiljö.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

In- och utfart till bostadsområdet sker till Västerleden som är en huvudgata i dagsläget.

Strax norr om planområdet går en gång- och cykelväg som förbinder Västerledsparken och omringliggande bostadsområden med Västerleden och gång- och cykelstråket på dess östra sida.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 211 samt 214 trafikerar Västerleden. Närmaste busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet, längs Västerleden.

Parkering

I Enköping finns inga tagna parkeringsnormer men riktlinjen är 1,2 parkeringsplatser/lägenhet men att varje planärende hanteras från fall till fall. I 1,2 parkeringsplatser/lägenhet ingår 1 p-plats till varje lägenhet för boendeparkering och 0,2 p-platser för gästparkering. Parkering ska lösas inom planområdet. Inom aktuellt planområdet bedöms parkeringsbehovet vara 1 parkeringsplats/lägenhet. På plankartan finns planbestämmelser som styr var parkeringsplatser ska placeras. Parkeringsplatserna ska placeras mot Västerleden och för att klara parkeringsbehovet inom fastigheten så kommer att parkeringsdäck att uppföras. På illustrationen redovisas 62 parkeringsplatser i parkeringsdäck och 19 markparkeringsplatser (varav 3 st är handikapplatser). Handikapplatserna får placeras inom planbestämmelsen, *ej parkering*, för att underlätta tillgängligheten och närheten till entréerna för de handikappade.

Störningar

Trafiken på Västerleden ger upphov till vissa bullerstörningar inom kvarteret och därför har en bullerutredning tagits fram av Ingemansson. Utredningen kommer fram till att riktvärdena underskrids ca 38 m från vägmitt Västerleden under förutsättning att hastigheten sänks till 30 km/h. Någon trafiksänkning till 30 km/h är inte aktuellt pga av Västerledens viktiga funktion som huvudgata och avstegsfall kan bli aktuellt att tillämpa. Om husen placeras >50 m från Västerleden så klarar man riktvärdet 55 dB vid fasad. Bullerplank efter Västerleden löser inte bullerproblemet på de högre våningsplanen om byggnaderna skulle placeras närmare än 38 m. Under 2006 har nya mätningar gjorts och dessa visar ett trafikflöde på 4015 ÅDT (Årsdygntrafik). Bullerutredningen har räknat upp ett framtida trafikflöde efter Västerleden med 1,5 %. I det här centrala läget med närhet till bra kollektivtrafik och en ökad bostadsefterfrågan bör avstegsfall kunna tillämpas.

På plankartan finns en planbestämmelse *m = Bullernivån inomhus skall understiga 30 dB(A) ekvivalentnivå. Bullernivån vid fasad skall understiga 55 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximal nivå vid uteplats/balkong. Om avstegsfall tillämpas ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.*

Byggnaderna ska placeras så att bullerriktvärdena nedan efterlevs och säkerställs vid bygglovsskedet.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt Boverkets allmänna råd kan nya bostäder, där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasaden överstiger 55 dB(A), medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB(A)) eller i vart fall en ljuddämpande sida (45 – 50 dB(A) vid fasad). Om avstegsfall tillämpas ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Vägbulor efter Västerleden

Efter samrådsskedet fick bullerkonsulten Ingemanssons AB i uppdrag att komplettera bullerutredningen med att besvara frågan om befintliga vägbulor har någon inverkan på den beräknade bullersituationen i det föreslagna bostadsområdet. Utredningen visar att vare sig den ekvivalenta nivån eller maximala ljudnivån förändras till de beräknade nivåerna i bullerutredningen. Se bilaga PM till bullerutredningen daterad 2008-11-27.

Skuggstudier

Efter samrådsskedet har skuggstudier tagits fram av Engstrand och Speek AB. Skuggstudierna är gjorda för tidpunkterna vår- och höstdagsjämning samt midsommar (som är den tid då solen står som högst och skapar den kortaste skuggbildningen). Nedanstående bilder redovisar skuggornas (med 7-våningshus) påverkan på kringliggande bebyggelse på tidpunkterna kl 09.00, 12.00 samt kl 15.00 vid olika delar på året. Av skuggstudien kan avläsas att det är främst bebyggelsen i norr som påverkas mest av skuggan från 9 våningsbyggnaden från ca kl. 12.00- ca kl. 15.00. Bebyggelsen på Ripgatan påverkas av skuggan på morgonsidan innan ca kl. 09.00 då skuggan lämnar bebyggelsen.



kl 09.00 Vår- och höstdagjämning



kl 12.00 Vår- och höstdagjämning



kl 15.00 Vår- och höstdagjämning



kl 09.00 Midsommar



kl 12.00 Midsommar



kl 15.00 Midsommar

De avsnitt som har förändrats/tillkommit i förhållande till utställningshandlingen har markerats med streck i marginalen.

Planens konsekvenser

Förorenad mark	I samband med en bostadsexploatering ska marken undersökas för att se om det finns markföroreningar. Om föroreningar påträffas skall dessa saneras till känslig markanvändning (nivå för bostadsändamål). Genom att sanera marken leder detta till en positiv effekt mot det föroreningsläget som är idag.
Stadsbild	Planförslaget innebär att ny bebyggelseskala och ny typ av byggnader i form av punkthus. Norr om planområdet finns en 3-våningsbebyggelse och söder om planområdet finns en 4-våningsbebyggelse. Den nya bebyggelsen har dock stöd i Västerledsskogen som idag är en upp vuxen blandskog och kommer att omgärda stora delar av bebyggelsen dock inte mot Västerledsgatan.
Buller	En bullerutredning har tagits fram av Ingemanson. Bullernivåerna visar att riktvärdena underskrids ca 38 m från vägmitt Västerleden om hastigheten sänks till 30 km/h. På plankartan finns en planbestämmelse, m, som reglerar att bullernivåerna efterlevs.
Grönytor	Inom planområdet finns en del grönytor och hållmarker. Dessa ytor kommer till stor del att vara intakta och planens intentioner är att byggnaderna skall anpassas till rådande topografi. Mellan punkthusen ska en gemensam grönyta skapas för de boende. Kring parkeringsytorna kommer häckar och träd att planteras. En viss påverkan på Västerledsskogen kommer sannolikt att ske med tanke på att fler flyttar in i området och nyttjar Västerledsskogen som sitt närmaste ströv- och rekreationsområde.
Topografi	Planens intentioner är att ny bebyggelse ska anpassa till rådande topografi och stor hänsyn ska tas till detta. I planen undantas stora delar av de norra delarna (som har de största höjdskillnaderna). I planen finns en planbestämmelse <i>n=Naturmarken skall bevaras</i> , där motivet är att spara den befintliga naturmarken som en tillgång för de boende. Resterande delar ut mot Västerledsgatan är relativt plana.
Skuggor på kringliggande bebyggelse	Se kap. om skuggsstudie

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Anslutningsmöjligheter till vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns efter Västerleden.
Fjärrvärme	Området ansluts till kommunens fjärrvärmenät.
El	Fastigheten är till vissa delar ansluten till elnätet men i samband med utbyggnaden av området ska nya serviser dras.
Avfall	Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Miljöbodas placeras centralt i den gemensamma gården.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Nedanstående tidplan är en preliminär tidplan: - Samråd september/oktober 2008 - Utställning febr/mars 2009 - Godkännande mars 2009 - Antagande KF maj 2009
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning	Exploatören, PEAB, ansvarar för planens genomförande inom kvarteretsmark.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för angränsande gator, Rippgatan och Västerleden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Flerbostadshusen är tänkt att bli bostadsrätter. Fastigheten Galgvreten 2:6 kan möjligen styckas av i flera fastigheter beroende på hur stora bostadsrättsföreningarna blir och hur etapperna byggs. En gemensamhetsanläggning för parkering, grönytor, vägar skapas i samband med planens genomförande.
--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	I planavtalet som tecknas mellan Miljö & Stadsbyggnad och PEAB regleras bland annat kostnader för framtagande av detaljplan. Planavtalet skall vara undertecknad innan detaljplanen antas.
--------------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Bullerutredning	En bullerutredning, daterad 2008-08-15, har gjorts av Ingemansson. Om husen placeras >50 m från Västerleden så klarar man riktvärdet 55 dB vid fasad. På plankartan finns en planbestämmelse, m, som reglerar att bullernivåerna efterlevs och byggnadernas placering anpassas till rådande bullerförhållanden. Till bullerutredningen finns ett PM som redovisar att befintliga vägbulor inte påverkar bullersituationen med att ljudets karaktär sannolikt förändras och kan upplevas störande. Se även kap. Störningar i planbeskrivningen.
Markföroreningar	Inom området har det funnits verksamheter som kan ha förorenat mark. Med anledning av det utfyllda området väster om industrilokaler gjordes en översiktlig markundersökning i samband med planarbetet 2003. Undersökningen gjordes för att bringa klarhet i huruvida gam-

malt industriavfall grävts ned i utfyllnadsområdet.

I samband med rivningen av industrilokalerna pågår en kompletterande miljöteknisk undersökning för att få en klarhet i hur föroreningsbilden är på fastigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Mika Viisteensaari, Miljö & stadsbyggnad. Underlag till planen i form av perspektiv, situationsplan m.m. har tagits fram av Engstrand och Speek AB på uppdrag av sökanden. Bullerutredningen, daterad 2008-08-15, har tagits fram av Ingemansson. Bullerutredningen har kompletterats med ett PM, 2008-11-27, gjord av Ingemansson

REVIDERINGAR

Stycken som markerats med ett streck i marginalen har ändrats efter utställning.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Mika Viisteensaari
Planarkitekt