

**Detaljplan för
Galgvreten 27:10
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

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

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2006-05-16
- Illustration, skala 1:1000, 2006-05-16
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2006-05-16, rev 2006-08-23
- Utlåtande, 2006-08-23
- Fastighetsägareförteckning, 2006-06-01

PLANENS SYFTE

Ändringen syftar till att möjliggöra ytterligare ett antal våningar på hus C inom Ljunggårdens äldreboende. Hus C uppfördes på 60-talet och är i behov av upprustning invändigt. Bl.a. är de sanitära utrymmena som hör till respektive lägenhet små och svarar inte mot dagens krav. I samband med en ombyggnad/upprustning önskar Enköpings Hyresbostäder att uppföra ytterligare 3 våningar ovanpå aktuellt hus.

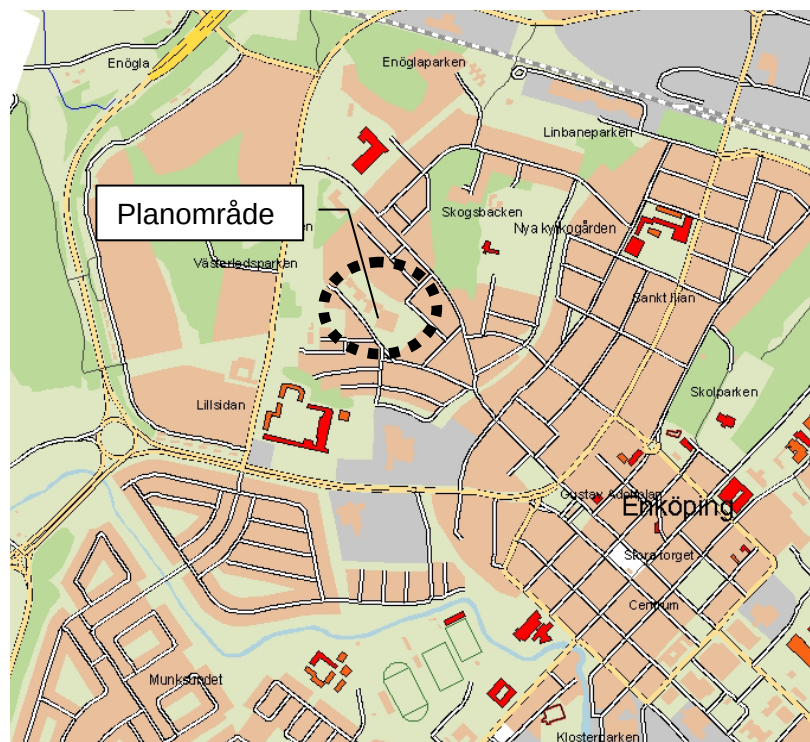
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens kapitel om hushållning med mark och vatten. Genom att förtäta i befintlig centrummiljö tas ingen ny mark i besittning för exploatering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 0,9 km norrväst om Enköpings centrala delar, se karta nedan. Planen innefattar fastigheten Galgvreten 27:10.



Översiktskarta

Areal

Planområdet är ca 2,2 ha stort.

Markägförhållanden

Fastighetsägare till fastigheten Galgvreten 27:10 är Enköpings Hyresbostäder AB.

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 och är utmarkerat som allmän verksamhet tex skola, sjukhus.
Detaljplaner	Gällande detaljplan, S159, är från 1981 och redovisar hela fastigheten Galgvreten 27:10 som A, allmänt ändamål. Denna beteckning användes tidigare på offentliga inrättningar men finns inte i gällande lagstiftning. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.
Program för planområdet	Program för detaljplanen bedöms inte behövas utan är förenlig med gällande översiktsplan och bedöms ha ringa allmänt intresse.
Miljökonsekvensbeskrivning	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 är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till endast en påbyggnad av befintligt 5-våningshus med ytterligare 3 våningar. 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 har skett med länsstyrelsen angående behovsbedömningen.
Kommunala beslut	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-03-14 § 57 att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att studera frågan om möjligheten att bygga på ett antal våningar på befintligt bostadshus (byggnad C) på fastigheten Galgvreten 27:10 genom upprättande av detaljplan. Beslut togs även att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-06-07 § 155 att godkänna detaljplanen för Galgvreten 27:10 för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Norr om planområdet finns en sluttning där de befintliga byggnaderna inom fastigheten Galgvreten 27:10 har sitt stöd i terrängen. Sluttningen är bevuxen med barrträd.
<i>Radon</i>	Radonmätningar har gjorts i närområdet och de flesta understiger < 200 Bq men det finns även förhöjda halter. Radonmätningar bör utföras

i samband med om- och nybyggnationen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintligt bostadshus som är tänkt att byggas på är byggt 1966 enligt foto nedan. I samband med rustning av huset har fastighetsägaren behov av att bygga på befintligt hus i ett antal våningar. I byggnad C finns idag 50 lägenheter för demensboende. Direkt sydost om byggnad C ligger den äldsta befintliga delen av Ljunggården som uppfördes i en två-våningsbyggnad 1954, se bild nedan. I den lägre tvåvåningsbyggnaden finns idag ca 15-16 lägenheter för seniorboende. Inom den lägre byggnaden finns även 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.



Befintligt hus - byggnad C.



Bild på den äldsta delen av Ljunggården

Norrväst om byggnad C ligger två stycken punkthus i 6 våningar (där den 6:e våningen är delvis indragen) med 24 lägenheter i varje punkthus för seniorboende. Byggnaderna uppfördes under 1990-talet, se bild nedan.



Bild på nyare byggnader på fastigheten Galgvreten 27:10. Bilden är tagen från Kraftgatan före byggnation.

Föreslagen bebyggelse



Översiktligt ortofoto över planområdet. Streckade linjen redovisar planområdet.

Byggnad C enligt bilder ovan rustas upp och byggs på med 3 våningar. Föreslagen påbyggnad redovisas nedan. Den nya på- och ombyggnaden av byggnad C, bör samspela med de befintliga byggnaderna på fastigheten Galgvreten 27:10 i sin gestaltning och färg.



Perspektiv från Kraftgatan mot sydost med totalt 8 våningar, dvs påbyggnad med 3 vån.



Perspektiv från Kraftgatan mot sydväst med totalt 8 våningar, dvs påbyggnad med 3 vån.



Fotomontage från E18 med 8 våningsbyggnad.

Med en påbyggnad av 3 våningar (totalt 8 vån) bryts inte trädridån efter åsen nämnvärt. Åsen med dess träd ger ett visst stöd för byggnaden.

Offentlig och kommersiell service

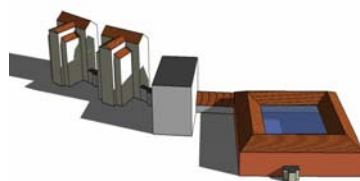
Nordost om planområdet ligger ett stadsdelscentrum med en restaurang, mindre livsmedelbutik och pizzeria. Enöglaskolan som är en F-5-skola (förskola-åk 5) ligger ca 300 m norr om planområdet. Västerledsskolan är en 6-9-skola ligger ca 400m söder om planområdet. Inom planområdet finns en kommunal förskola, 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.

Tillgänglighet

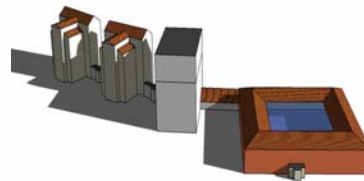
Husen skall vara handikappanpassade och handikapplatser skall finnas i anslutning till entréerna.

Skuggstudier

Den nya påbyggnaden på byggnad C enligt ovan, kommer att ha en påverkan ur soljussynpunkt på omkringliggande bebyggelse. Skuggstudierna nedan visar hur mycket en påbyggnad påverkar omkringliggande bebyggelse med sina skuggor.

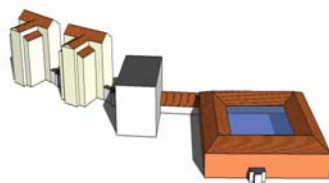


Vårdagljumning 09:00

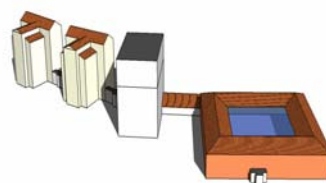


Vårdagljumning 09:00

Jämförelse befintligt hus med ett 8 våningshus **kl 09.00** på vårdagjämningen.

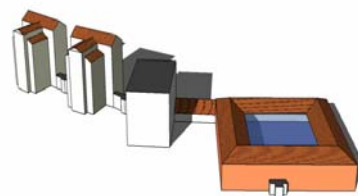


Vårdagämning 12:00

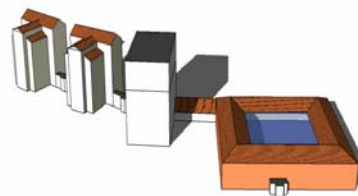


Vårdagämning 12:00

Jämförelse befintligt hus med ett 8 våningshus **kl 12.00** på vårdagämningen.

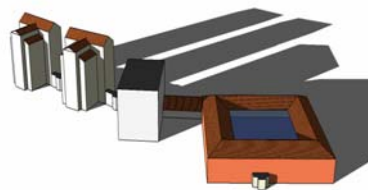


Vårdagämning 15:00

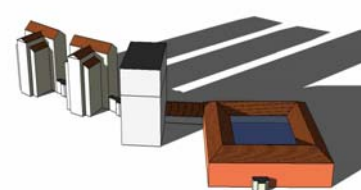


Vårdagämning 15:00

Jämförelse befintligt hus med ett 8 våningshus **kl 15.00** på vårdagämningen.



Vårdagämning 17:00



Vårdagämning 17:00

Jämförelse befintligt hus med ett 8 våningshus **kl 17.00** på vårdagämningen.

Skyddsrum

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

Friytor

Lek och rekreation

Öster om Ljunggårdens två-våningsbyggnad finns en större grönyta med bänkar etc. I anslutning till den kommunala förskolan finns en lek-yta.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Trafik till och från planområdet går via Kraftgatan ut mot Enöglavägen som är en större huvudgata. Gångbana finns efter Kraftgatans norra del.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 202 samt 214 trafikerar Ljunggården. Busshållplats finns efter Kraftgatan.

Parkering

I Enköping finns inga tagna parkeringsnormer men riktlinjen är 1,2 parkeringsplatser/lägenhet och varje planärende hanteras från fall till fall. I detta fall med äldreboende bedöms parkeringsbehovet vara lägre än riktvärdet 1,2 parkeringsplatser/lägenhet. Idag med nuvarande verksamhet och omfattning finns ca 55 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet med dagens behov har bedömts till 0,5 platser/lägenhet. Med de lägenheter som kommer till efter nybyggnationen behövs ytterligare 15 platser, antal p-platser för äldreboendet. De nya 15 parkeringsplatserna som behöver byggas, uppförs inom Galgvreten 27:10.

Om i framtiden äldreboendet kommer att övergå till vanliga bostäder gäller riktvärdet 1,2 parkeringsplatser/lägenhet och parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten Galgvreten 27:10.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Anslutningsmöjligheter till vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns efter Kraftgatan.

Fjärrvärme

Samtliga byggnader inom fastigheten Galgvreten 27:10 är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Elförsörjning tas via befintliga serviser.

Avfall

Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. En utökning av soputrymmen bör ses över i samband med ombyggnaden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen att tag upp i miljö- och byggnadsnämnden i juni för beslut om samråd och skickades ut på samråd under juni/juli 2006. Planen antas av miljö- och byggnadsnämnden, i september 2006. Detaljplanen

handläggs med enkelt planförfarande.

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

Ansvarsfördelning Fastighetsägaren, Enköpings Hyresbostäder, ansvarar för planen genomförande inom kvartersmark.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för anslutande gator.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Planens genomförande innebär ingen fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar Hållfasthetsberäkningar samt radonundersökningar bör göras i samband med byggnation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Mika Viisteensaari. Underlag till planen i form av perspektiv samt skuggstudier har tagits fram av A5 Arkitekter, Uppsala.

Revideringar som skett efter samrådet har ändrats med ett streck i kanten.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Mika Viisteensaari
Planarkitekt