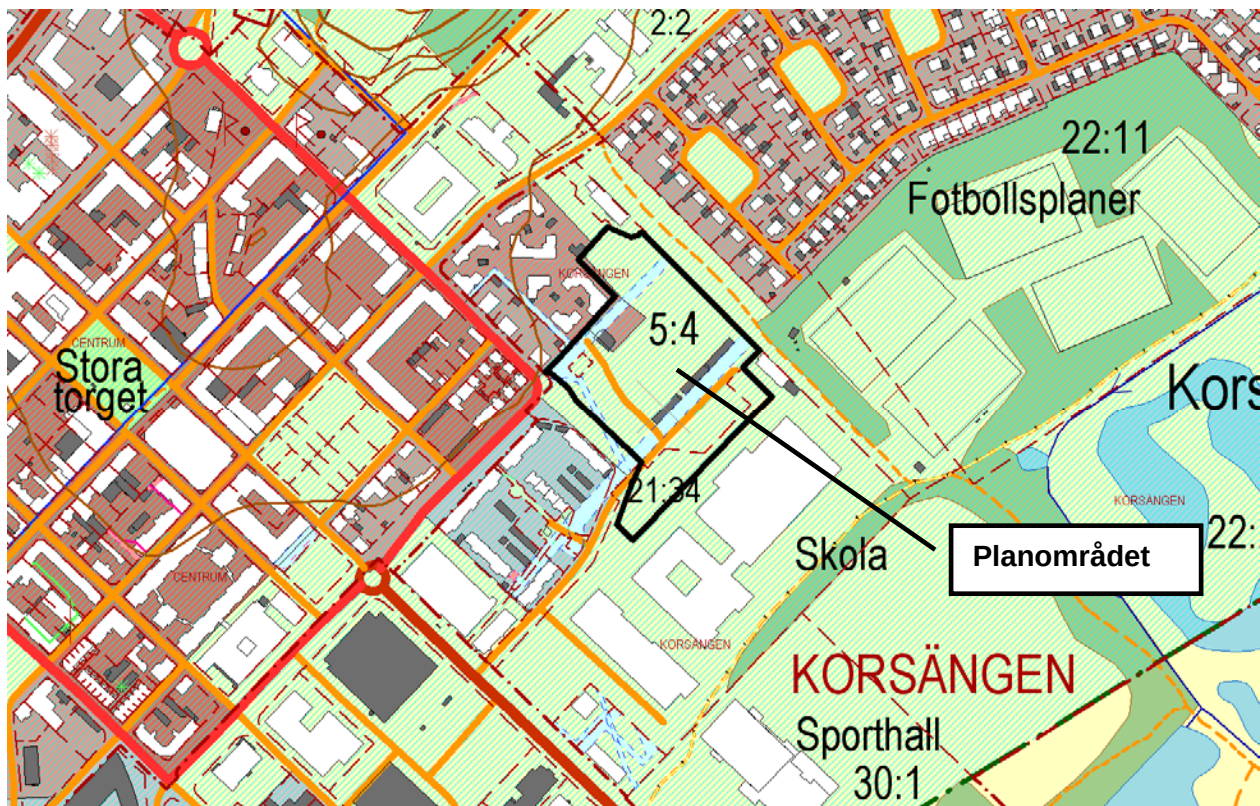


**Detaljplan för
Korsängen 5:4 m.fl. (kv Sadelmakaren)
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2011-06-14
Laga kraft 2011-07-15

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta som visar planområdets avgränsning. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2011-03-23
- Illustrationskarta, skala 1:1000, 2011-03-23
- Planbeskrivning, 2011-03-23
- Genomförandebeskrivning, 2011-03-23
- Samrådsredogörelse, 2011-03-23
- Fastighetsägareförteckning, 2011-03-25
- Bullerutredning, Bernströms akustik, daterad 2010-11-17

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att skapa ett flerbostadsområde i centrala Enköping strax utanför rutnätsstaden. Planen omfattar nybyggnation av ca 335 lägenheter med våningsantal som varierar från 2 vånings parhusbebyggelse till punkthus i 12 våningar. Bebyggelsen anpassar till stora delar del den kringliggande bebyggelsen mot norr, väster och öster medans den nya punkthusbebyggelsen avviker i våningsantal mot söder. Upplåtelseformen för samtliga nya lägenheter avses bli hyresrätter.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB. Genom att förtäta i befintlig centrummiljö tas ingen ny mark i besittning för exploatering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger strax utanför Enköpings rutnätstad, ca 400 m sydost om Stora torget. Planområdet angränsas i väster av Tullgatan, i norr av befintlig bebyggelse på kv Sadelmakaren, i öster av ett gång- och cykelstråk och i söder av Westerlundska gymnasiet.

Areal

Planområdet är ca 2,7 ha stort.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet omfattas av fastigheten Korsängen 5:4 som ägs av AB Enköpings Hyresbostäder. Delar av planområdet (del av fastigheten Korsängen 21:34), ägs Enköpings kommun och dessa delar avses att föras över till det nya bostadsområdet i samband med ett plangenomförande. Inom planområdet finns en transformatorstation som ligger på en egen fastighet Korsängen 22:3 och den ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande detaljplan liksom föreslagen ändring har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort som vann laga kraft 2009-10-20. Riktlinjer från den fördjupade översiktsplanen för kvarteret Sadelmakaren:

- Området kan klara ett nytillskott av ny bebyggelse i något högre våningsantal än rådande i området idag.
- Hänsyn ska tas till det vattenskyddsområdet som området berörs av.

- Förtätning ska ske med tanke på hälsa- och säkerhet. Påverkan av bidrag till buller och luftföroreningar bör utredas.
- Avstegsfall för buller kan studeras i centrala delarna av staden, tex i områden med ordnad kvartersstruktur, tätare exploatering samt vid goda kollektivtrafiklägen.
- Vid risk för markföroreningar ska noggranna markundersökningar genomföras. Om markföroreningar påträffas ska marken saneras för att klara kraven för den framtida planerade markanvändningen.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan, Dpl 205, från 1992. Området är planlagt för bostadsändamål med ett våningsantal som varierar från 2-5 våningar med en 4-5 våningsbebyggelse mot Korsängsgatan och en lägre 2-våningsbebyggelse mot söder. Se utdrag från detaljplanen nedan.



Utdrag från detaljplan Dpl 205.

Program för planområdet

Planen ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort som vann laga kraft 2009-10-20. Något program bedöms således inte nödvändigt.

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 den totala effekten av planen avseende främst påverkan ur stadsbildssynpunkt, lokala vattenskyddsområdet samt 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 miljö kvalitetsnorm överskrids. Samråd har skett med länsstyrelsen, 2011-01-24. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade vid sammanträdet 2010-09-14, § 188/10, att ge Miljö- och stadsbyggnad, planavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan området med normalt planförfarande. Vid kommunstyrelsens sammanträde 2011-01-25, beslutades att detaljplanen ska skickas ut på samråd samt att förslaget till ny detaljplan inte bedöms ha betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag till största del av gräs- och grusytor. Inom området finns mindre upplagsytor. Området har tidigare varit stadens centralförråd. Delar av planområdet nyttjas till parkering. Marken är plant (kring + 3,0 meter) men sluttar svagt mot öster.



Foto taget av del av planområdet mot nordväst.

Geotekniska förhållanden

Det finns en geoteknisk undersökning, från 1991, gjord för nästan hela planområdet. Det saknas undersökningar i planområdets södra del där de tänkta 12 vånings punkthusen planeras att byggas. Kompletterande undersökningar ska utföras inom området där 12 våningshusen föreslås ligga innan byggnation påbörjas. Sannolikt behövs även kompletterande geotekniska undersökningar vid varje huskropp i resterande område.

Den geotekniska undersökningen som gjordes 1991-10-03 av VBB VIAK. Undersökningen redovisar att jorden består av ett övre fyllningslager på ca 1 meter och sedan ett lerlager som varierar mellan 15-30 meter. Under leran finns troligen åsmaterial - överst med sil och därunder sand och grus med stor mäktighet. Leran som jorden till stor del består av är mycket sättningskänslig.

Förorenad mark

Enköping kommuns miljökontor har uppmärksammat att det har använts under en period som Enköpings centralförråd och miljökontoret finner det inte helt otänkbart att det finns markföroreningar inom området speciellt i de södra delarna. Provtagning kommer att utföras för att se om det finns markföroreningar inom planområdet och om de eventuella föroreningsnivåerna klarar Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). På plankartan finns en bestämmelse *Bygglov får ej ges för åtgärder som medför markarbeten förrän utredning och sanering av eventuella markföroreningar har gjorts.*

Radon

Byggnation ska ske på ett radonskyddat utförande. Radonhalten ska ej överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Området angränsar i norr till ett fornlämningsområde. Några andra kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom kvarteret

Kvarteret Sadelmakaren är delvis utbyggt på 1990-talet med en flerbostadshusbebyggelse i 4-5 våningar. Den bebyggelse som nu föreslås ligger i direkt anslutning till denna 4-5 våningsbebyggelse inom samma kvarter. Utmed Tullgatan inom kvarteret Sadelmakaren finns tre stycken befintliga 2-våningshus uppförda under åren 1933-36.



Befintlig bebyggelse i kvarteret Sadelmakaren efter Tullgatan och Korsängsgatan.

Befintlig bebyggelse i närområdet

Den finns bebyggelse i närområdet bebyggelse som är något högre än i det befintliga kvarteret Sadelmakaren. Efter Tullgatan strax norr om planområdet finns ett 7 vånings flerbostadshus. Väster om planområdet finns ett nybyggt flerbostadshus/radhusområde med en bygghöjd mellan 2-5 våningar.



Befintlig bebyggelse efter Tullgatan bilden till vänster samt ny bebyggelse väster om planområdet bilden till höger.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen inom kvarteret Sadelmakaren består till största del av en lamellhusbebyggelse i 4-6 våningar som ansluter volymmässigt till den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Sadelmakaren. I öster föreslås en lägre parhusbebyggelse i två våningar mot grönstråket (som går i nord-sydlig riktning). I södra delen av planområdet föreslås en högre exploatering i form av tre punkthus i 12 våningar som avviker i volym mot den kringliggande bebyggelsen.

Det nya kvarteret med lamellhus anpassas i volym och färg till omgivande bebyggelse. Lamellhusen och punkthusens arkitektoniska utformning skall spegla vår tid. Fasaderna föreslås vara i ljus puts, vita toner med inslag av mörkare färgpartier.

Området planeras att byggas i ca 4-5 etapper med en första etapp i norr mot den befintliga bebyggelsen.



Illustrationskarta över planområdet. Illustrationen är gjord av Tengboms.



Perspektiv sett från Tullgatan söderut. Perspektivet är gjort av Tengboms.



Perspektiv sett från Sandbrogatan österut. Perspektivet är gjort av Tengboms.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse



Bild tagen på transformatorstationen i förgrunden och samlingslokalen/tvättstugan.



Foto taget på föreningslokalen.

I planområdets södra del finns tre stycken skyddsrum som avses rivas i samband med ett plange-nomförande. Några nya skyddsrum avses inte att byggas. Inom planområdet mot Tullgatan finns en transformatorstation som kommer att bevaras och en samlingslokal/tvättstuga som avses rivas. I anslutning till planområdets syd-östra del finns en föreningslokal.

Offentlig service



Foto taget på Folkets hus.

Planområdet ligger bra till ur både offentlig och kommersiell synpunkt med flera funktioner i områdets omedelbara närhet. I direkt anslutning till planområdets nordöstra del finns Folkets hus som är en 2 vånings tegelbyggnad. Polisen, försäkringskassan m.fl. finns norr om (100 meter) planområdet efter Korsängsgatan.

Möjlig förskola i bostadsområdet

Inom 500 meter avstånd finns två stycken förskolor och en öppen förskola. Korsängsskolan (grundskola) ligger ca 500 meter norr om planområdet. Westerlundska gymnasiet angränsar till planområdet i söder. Kryddgårdens äldreboende ligger ca 400 meter sydväst om det aktuella planområdet. I Enköpings centrala delar råder ett behov av nya förskolor. Planen ger möjlighet att inrymma en ny förskola i planen norra och mellersta delarna, se bild nedan. Förskolor som byggs i Enköping bör vara ca 4 avdelningar och inrymma ca 70 förskolebarn. Förskolan är tänkt att placeras i en eller flera bottenvåningar alternativt i två våningsplan i flerbostadshusen och kunna inrymma ca 4 avdelningar. Förskolans utemiljö är tänkt att samordnas med de boendes gemensamma lek- och samvaroytor och kunna få ett samnyttjande av grönytorerna. Med en förskola inom planområdet för detta med sig ökade transporter i form av personbilar (personal och barn som lämnas och hämtas) samt tunga fordon (sophämtning och matleveranser). Bedömningen är att personbilstrafik till en förskola av den här storleken (4 avdelningar) blir 280+35 fordon/dygn samt 1-2 tunga fordon/dygn under de tider som förskolan är öppen måndag-fredag. Trafikflödet till förskolan är högt räknat. I verkligheten åker sannolikt inte alla bil till förskolan utan personal och föräldrar (som lämnar och hämtar) tar sig dit gående eller med cykel. Personalparkering till förskolan avses att samnyttjas med boende i området.



Streckad linje avser med möjlig placering av förskola inom planområdets norra samt mellersta delar.

<i>Kommersiell service</i>	Planområdet ligger bra till ur servicesynpunkt så även den kommersiella servicen i Enköpings centrum.
<i>Tillgänglighet</i>	Husen skall vara handikappanpassade och handikapplatser skall anordnas i anslutning till entréerna. Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheten. Frågor beträffande handikappanpassning och tillgänglighet hanteras i samband med bygglovsprocessen.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 10 § samt Miljö & Stadsbyggnads rekommendationer. I detaljplanen finns planbestämmelser om största taklutning på 18 grader på 4-6 våningsbebyggelsen och 18 grader även på 2 våningsbebyggelsen i öster.
Skyddsrum	Området är beläget inom skyddsrumsområde nr 12 med skyddsnivå 1. De tre befintliga skyddsrummen som finns i planområdets södra del avses att tas bort och kommer inte att ersättas med nya skyddsrumspplatser.
Friytor	
<i>Lek och rekreation</i>	För de större barnen finns mycket fina möjligheter till lek och spel inom intilliggande parkområden och inom idrottsfältet som gränsar till planområdet. Norr om planområdet, ca 400 meter, finns en större lekplats i Skolparken. Inom kvarteret Sadelmakaren finns idag en mindre lekplats med gungställning och fjädergunga för de mindre barnen. Sport-hall och badhus ligger ca 300 meter söder om planområdet.
<i>Grönskan inom bostadskvarteret</i>	Enköping är känd som parkernas stad. Den nya bebyggelsen i kvarteret Sadelmakaren och de anslutande gatorna, stråken och stadsrummen skall planeras så att de förstärker bilden av parkernas stad. 1. Vid rondellen där kvarteret vetter mot stadskärnan finns möjlighet att skapa en fickpark, en grönskande oas, som skall ge karaktär åt bostadsområdet och samtidigt på ett inbjudande sätt markera en entré in i det nya kvarteret. Fickparken kan övergå i smala gröna stråk längs kvarterets sydvästra gräns och gränsen mot befintliga Sadelmakaren. 2. 1920-talets storgårdskvarter med sin parkkaraktär kan vara en förebild för gestaltningen av innergårdarna. Gårdarna skall tillgodose de boendes olika behov av lugn, samvaro, aktiviteter och lek. Gårdarna skall ha tydliga årstidsvariationer. Möjligheter för de boende att aktivt ansvara för olika delar av den yttre miljön skall ges. 3. I den nya bebyggelsen finns möjligheter att skapa förskolor, vars gårdar kan bli en viktig del av områdets grönstruktur – en upplevelserik miljö för barnen med skuggande träd, egna täppor och vattenlek. Gårdarna skall utformas så att delar av dessa kan samnyttjas och locka alla åldersgrupper.

4. Parkeringarna för det nya boendet skall planeras så att de inte stör intrycket av det gröna kvarteret. En betydande del av de nödvändiga bilplatserna kommer att kunna inrymmas i en parkeringsanläggning under jord. Övriga parkeringar skall omges och integreras med planteringar och träd. I kvarterets södra hörn planeras ett parkeringsdäck vars väggar kommer att vara bevuxna med klätterväxter och i övrigt inramas med grönska för att smälta in och utgöra en naturlig del av kvarteret.
5. Vi grupperingen av husen har det varit viktigt att hålla en låg bebyggelse (tvåvåningshus av parhusmodell) mot nordost för att det befintliga grönområdet där naturligt skall kunna ansluta till det nya kvarteret. Ny passage knyts till befintligt cykel- och gångstråk för att underlätta för gång- och cykeltrafik till och runt kvarteret.
6. Riktade miljöåtgärder i övrigt kan vara att bygga allergihus och lågenergihus i kvarteret. I all produktion skall särskild vikt läggas vid valet av material och teknik för att uppnå ett gott inomhusklimat.

På plankartan finns bestämmelse att lek/samvaroyta ska finnas. I den norra och mellersta delen av planområdet finns det möjlighet att bygga en förskola (ca 4 avdelningar). Utemiljön för förskolebarnen är tänkt att samordnas med de boende inom bostadsområdet för att få ett samnyttjande av grönytorna.

Gator och trafik

Biltrafik till och från planområdet skall ske via en anslutning vid korsningen Sandbrogatan/Tullgatan och dels en anslutning vid cirkulationsplatsen vid Tullgatan/Östra Ringgatan. Inom planområdet finns ett internt gatunät där Enköpings kommun inte är huvudman för. Tullgatan och Östra Ringgatan har idag ett trafikflöde på 5703 fordon/dygn (ÅDT) varav 8 % är tung trafik. Westerlundsska gymnasiet angörs dagligen av ca 40 st skolbussar och kör ut via Tullgatan.

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Angränsande till planområdets östra del finns ett gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning som är omgivet av grönska. Den nya bebyggelsen ansluter till detta grönstråk i nordost och i sydost. Gång- och cykelstråken är viktiga och frekventerade stråk både söderut mot Idrottshuset, västerut mot Korsängsskolan/Westerlundsska gymnasiet och mot centrum. Inom planområdet finns gångvägar främst i form av trottoarer.



Bilderna tagna på gång- och cykelstråket öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdets läge i Enköpings stad gör att det finns goda kollektivtrafikmöjligheter för att ta sig till kransorterna inom kommunen som busslinje 861 (Fjärdhundra), 868 (Grillby) och 871 (Trögden) från Östra Ringgatan och Torggatan.

Efter Sandbrogatan finns en busshållplats vid Westerlundska gymnasiet och angörs av ca 40 st skolbussar per dag främst ca kl 08.30 och på eftermiddagen ca kl 16:00. Bussarna åker sedan upp via Tullgatan.

Parkering, utfarter

I Enköping finns inga antagna 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.

För den aktuella detaljplanen så är en stor del av det planerade lägenhetsbeståndet små lägenheter varpå parkeringsnormen kan vara något lägre. 0,85 har bedömts som en lämplig norm för det aktuella planområdet och som nyttjas som norm vid byggandet av Weelutomten väster om planområdet. För att klara parkeringsbehovet kommer markparkeringar, parkeringsdäck och underjordiska parkeringsgarage att byggas inom planområdet. Ett parkeringsdäck i 2 våningar för ca 42 parkeringsplatser föreslås byggas i planens sydvästra del varav en av våningarna är delvis nedgrävda. Från den nedgrävda parkeringsvåningen kan man ta sig vidare till ett underjordiskt garage (ca 74 parkeringsplatser) som föreslås ligga under 12 våningshusen. Ett ytterligare underjordiskt garage (ca 128 parkeringsplatser) föreslås i den mellersta delen av planområdet med en infart till detta underjordiska garage från den norra bostadsgatan. För att klara parkeringsnormen på 0,85 inom bostadskvarteret tittar man på samtliga parkeringsplatser inom hela kvarteret Sadelmakaren.

Parkeringen mot Westerlundska gymnasiet föreslås få en ny utformning och entrén till skolan tydliggörs. I planens södra del finns 59 parkeringsplatser avsatta för skolans ändamål. Inom skolområdet finns ytterligare parkeringsplatser som i dagsläget inte nyttjas till fullo.

Störningar

Buller

Sammanfattning av bullerutredningen, daterad 2010-11-17. Utredningen är utförd av Bernströms akustik. Bullerutredningen finns i sin helhet som bilaga till planhandlingen.

Utdrag från Bernströms bullerutredning.

"Ekvivalentnivån överstiger 55 dBA vid det västra lamellhusets fasad mot Tullgatan och det västra punkthusets fasad mot N och V. Det västra lamellhuset får 50 dBA eller lägre mot gården. Se figur 1 a-e. Lamellhusen har genomgående lägenheter och minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot tyst sida. Maximalnivån överstiger 70 dBA vid det västra lamellhusets fasad mot Tullgatan och det västra punkthusets fasad mot N och V. Se figur 2. Det västra punkthuset får ekvivalent ljudnivå över 55 dBA utanför delar av lägenheterna enligt figur 3 (två alternativa planlösningar). Två av lägenheterna på varje våning får lägre än 50 dBA utanför minst hälften av bostadsrum-

men i varje lägenhet. Den tredje lägenheten (mot väster) får utan skärmande åtgärder 52-53 dBA utanför hälften av bostadsrummen och med delvis inglasad balkong lägre än 50 dBA vid fasad mot balkongen (figur 3 c). Utan skärmåtgärder får det västra punkthuset maximal ljudnivå över 70 dBA på balkong mot N och V, med delvis inglasade balkonger lägre än 70 dBA (visas inte i figur). Om gemensam uteplats i marknivå uppfyller ljudkraven ställs normalt inga ljudkrav på de enskilda balkongerna. Beräkningarna visar att alla lägenheter uppfyller riksdagens beslut eller avstegsfall B utan skärmande åtgärder. Om det västra punkthuset förses med delvis inglasade balkonger mot N och V uppfylls även riktvärden enligt Boverkets rapport. Det västra punkthuset kräver delvis inglasade balkonger mot N och V med hänsyn till maximalnivån, alternativt gemensam uteplats som uppfyller ljudkraven. I övrigt uppfyller alla balkonger ljudkraven utan skärmande åtgärder.”

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 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) 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 boningsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Detaljplanens centrala läge intill väl utbyggd kollektivtrafik så är det motiverat att använda avstegsfall med tyst eller i vart fall ljuddämpad sida.

Förorenad mark

Inom planområdet har Enköping haft ett centralförråd där man har hanterat massor m.m. Konsultbolaget Ramböll har anlåtits för att göra en miljöteknisk markundersökning för att se om det finns markföroreningar inom planområdet och om dessa eventuella markföroreningar överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Undersökningarna är tänkt att ske under våren 2011. På plankartan finns en bestämmelse *Bygglov får ej ges för åtgärder som medför markarbeten förrän utredning och sanering av eventuella markföroreningar har gjorts.*

Skuggstudier

Skuggstudier har tagits fram av Tengboms, Uppsala för att visa hur skuggorna träffar mot den kringliggande bebyggelsen men främst hur skuggorna träffar husen inom planområdet. Detta för att säkerställa att lägenheterna får bra ljusförhållanden. Skuggstudien visar även när och hur uteplatserna solbelysta mellan husen.

Av skuggstudien kan man se att punkthusen i 12 våningar skuggar till stora delar innergården på kvarteret norr om husen mellan ca kl. 08.00-12.00 vid vår- och höstdagjämning. Vid midsommar då solen är som högst skuggar punkthusen i 12 våningar till viss del av förmiddagen de närmsta flerbostadshusen norr om. Brf Humlegårdens fastighetsbe-

stånd väster om Tullgatan berörs inte av skuggor från 12 våningsbebyggelsen.



Vår- och höstdagjämning kl 9.00



Vår- och höstdagjämning kl 12.00



Vår- och höstdagjämning kl 14.00



Vår- och höstdagjämning kl 16.00

Skuggstudier som visar hur skuggorna träffar bebyggelsen inom och angränsande till planområdet vid våren och höstdagjämning. Skuggstudien är gjord av Tengbom.



Midsommar kl 9.00



Midsommar kl 12.00



Midsommar kl 14.00



Midsommar kl 16.00

Skuggstudier som visar hur skuggorna träffar bebyggelsen inom och angränsande till planområdet vid midsommar. Skuggstudien är gjord av Tengbom.

PLANENS KONSEKVENSER

Stadsbild

Huvuddelen av den föreslagna bostadsbebyggelsen är i 4-6 våningar och ansluter väl till den omkringliggande bebyggelsen. Tvåvånings parhusen ansluter till den lägre bebyggelsen på Korsängen i öster. Det som avviker i bebyggelseskala även mot den kringliggande bebyggelsen är de tre punkthusen som ligger i planområdets södra del mot Westerlundska gymnasiet. Inom Enköpings rutnätsstad finns några högre byggnader som Kryddgårdens äldreboende (8 våningar), efter Tullgatan vid farliga hörnan (7 våningar) m.m. men inte så höga byggnader som nu föreslås i planförslaget. I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort ger uttryck att området tål en något högre våningsantal än som råder i närområdet. För att se hur den nya 12 våningsbebyggelsen ser ut från om man kommer till Enköping har Miljö & Stadsbyggnad lagt in den föreslagna bebyggelsen från ett antal håll. Om kommer från Bredsandsvägen så kommer man se 12 våningsbebyggelsen i några korta sekvenser. De 12-våningshus som föreslås i detaljplanen hamnar under den befintliga trädridån på Kyrkoåsen och bedöms inte konkurrera med Vårfrukyrkan med hänsyn till stadssiluetten. Viss påverkan får bebyggelsen på stadsbilden. Miljö & Stadsbyggnad har även studerat hur den nya bebyggelsen skulle påverka stadssiluetten om man kommer från Hummelsta (efter gamla E18). Även härifrån hamnar 12 våningsbebyggelsen under trädridån och bedöms således inte påverka stadssiluetten negativt. Se fotomontagen nedan.



Fotomontage på föreslagen bebyggelse, sett från Bredsandsvägen.



Fotomontage på föreslagen bebyggelse, sett från Hummelsta efter E18.

Buller

I och med att planområdet ligger intill en trafikerad gata (Östra Ringgatan-Tullgatan) leder detta till att man har en bullersituation att förhålla sig till. Flertalet av lägenheterna inom planområdet klarar dock riksdagens ställda riktlinje på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Lägenheterna mot cirkulationsplatsen vid Tullgatan-Östra Ringgatan samt det västra punkthuset i planområdets södra del överstiger riktlin-

jen 55 dB(A) vid fasad. Dessa lägenheter ska utformas med avstegsfallet tyst/ljuddämpad sida med minst hälften av boningsrummen mot den tysta/ljuddämpade sidan. I ett centralt läge som detta med god kollektivtrafik bedöms man kunna tillämpa avstegsfall med tyst/ljuddämpande sida.

Skuggor

Se kap. om skuggstudier

Trafik

Trafiken efter Tullgatan och Östra Ringgatan ökar med ett plangenomförande. Om man räknar med att området byggs ut med 335 lägenheter och man har fyra fordonsrörelser per lägenhet leder detta till 1340 fordon/dygn. Man kan anta att hälften av flödena (ca 670 fordon/dygn) åker ut via cirkulationsplatsen och hälften vid korsningen Sandbrogatan/Tullgatan. Det här kan skilja sig något beroende på var man placerar de underjordiska garagen och parkeringsplatserna. Med en förskola i området bidrar detta också till en trafikökning i form av personbilar ca 315 fordon/dygn (personal till förskola 35 fordon/dygn samt barn som lämnas och hämtas ca 280 fordon/dygn) samt tunga transporter 1-2 fordon/dygn (matleveranser samt sophämtning) under de tider som förskolan är öppet dvs måndag-fredag. Trafikökningen till förskolan är högt räknat med hänsyn till att alla barn blir lämnade och hämtade med bil och att all personal åker bil till förskolan. I själva verket är den siffran lägre i verkligheten.

Tullgatan och Östra Ringgatan har idag ett trafikflöde på 5703 fordon/dygn (ÅDT) och med ett fullt utbyggt förslag innebär detta en trafikökning med ca 29 %. Som planen är idag med utbyggnadstakt så kommer området att byggas ut i 4-5 etapper och vara utbyggt om ca 7-8 år.

Grundvatten, lokala skyddsvattenzonen

Inom planområdet ligger grundvattnet högt (varierar mellan 1,3 - 3,6 meter) enligt den geotekniska undersökningen som gjordes 1991. Eftersom området ligger inom lokalt vattenskyddsområde bör stor varsamhet ske på hur husen ska grundläggas. Dispens från vattenskydds-föreskrifterna måste sökas hos Miljö- och byggnadsnämnden.

Förorenad mark

I samband med bostadsexploateringen ska marken i ett tidigt skede undersökas för att se om det finns markföroreningar. Om föroreningar påträffas med nivåer som överstiger Naturvårdsverkets riktlinje för känslig markanvändning (KM) ska dessa områden saneras vilket leder till en positiv effekt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps-nätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns efter Tullgatan och bostadsområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

Planområdet ligger inom E:ON:s verksamhetsområde och planområdet avses att anslutas till detta elnät. En ny transformatorstation planeras i planområdets sydöstra del. På plankartan finns ett E-område för denna transformatorstation. Skanova har befintligt ledningsnät inom planom-

<i>Avfall</i>	rådet och flera av dessa ledningar behöver flyttas i samband med ett plangenomförande. Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Gemensamma miljöbodar föreslås placeras inom varje etapputbyggnad.
---------------	---

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Mika Viisteensaari i samråd med planavdelningschef Patrik Holm. Illustrationen till detaljplanen är framtagen av Tengbom arkitekter, Uppsala.

Andra medverkande tjänstemän från Enköpings kommun
Carl-Rune Pettersson, VA, Teknikförvaltningen
Mikael Bergwall, markförvaltare, Teknikförvaltningen

REVIDERINGAR

Stycken som markerats med ett streck i marginalen har ändrats.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Mika Viisteensaari
Planarkitekt