



Detaljplan normalt förfarande
Enköpings kommun

Datum
2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weelu\Antagandehandlingar\A PB Weelu.doc

1(7)

Detaljplan normalt planförfarande
Korsängen 20:32, del av Korsängen 5:4 och
Allmän plats, gång- och cykelväg, Enköpings kommun

PLANBESKRIVNING



VY FRÅN ÖSTRA RINGGATAN

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
Till planen hör dessutom:
Planbeskrivning (Denna handling)
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan
Fastighetsägareförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet är att i en detaljplan pröva möjligheten:

- till att bebygga fastigheten Korsängen 20:32 med bostäder. Flerfamiljshus i fyra till fem våningar och kedjehus i två våningar med därtill hörande garage, parkering, gårdstvistuga, förråd och utrymmen för avfallshantering.
- till att anlägga en cirkulationsplats i korsningen Tullgatan och Östra Ringgatan med en förlängning av Tullgatan ned till Westerlundska gymnasiet med anslutning till Sandbrogatan.

www.STUDIO1-11.se



Detaljplan normalt förfarande

Enköpings kommun

Datum

2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg

G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weelu\Antagandehandlingar\A PB Weelu.doc

2(7)

I planen ingår också att pröva möjligheten till en förlängning av Tullgatan med en ny infart och gång- och cykelväg till Sandbroskolan.
Nuvarande användning är industri som kommer att avvecklas för den nya bebyggelsen.
Efterfrågan på lägenheter med centralt läge är stort inom Enköpings stad varför en byggnation anses ekonomiskt bärkraftig.
Lägenheterna kommer att upplåtas i huvudsak som bostadsrätt med ett mindre inslag av äganderätter och hyresrätter.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens kapitel om hushållning med mark och vatten. Genom att bebygga redan etablerad mark tas ingen ny mark i besittning för exploatering.
Verksamheter och byggnader som är befintliga inom området kommer att omhändertas vilket innebär att eventuella miljöföroreningar tas om hand och miljörisker inom verksamheten kommer att elimineras.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet består av fyra fastigheter. Korsängen 20:32, del av fastigheterna Korsängen 5:4, 5:3 och 21:29,1, och är belägen i Enköpings stad.
Området avgränsas i:
Sydväst av fastigheten Korsängen 20.2 och 20:3, Enköpings Möbelaffär och Hälsohuset.
Sydost av Sandbrogatan med infart och parkering till Westerlundiska Gymnasiet.
Nordost av fastigheten Korsängen 5:4, del av Sadelmakaren som är en framtida utbyggnadsetapp för bostäder inom kvarteret Sadelmakaren.
Nordväst av Östra Ringgatan och fastigheterna Centrum 32:1, 32:2 och 32:3 samt av Korsängen 5:3 och bostadshusen i södra delen av Sadelmakaren.

Areal

Totalt är planområdets area ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Korsängen 20:32 ägs av Korsängens Projekt AB som har för avsikt att exploatera fastigheten.
Den sydvästra delen av Korsängen 5:4, ägare Enköpings Hyresbostäder AB, liksom gång- och cykelbana mellan Östra Ringgatan och Sandbrogatan samt fastigheten Korsängen 25:29,1, ägare Enköpings kommun, införlivas med ovannämnda fastighet

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området med Weelu-fastigheten ligger utlagt i den fördjupade översiktsplanen från 1993 för Enköping som verksamhetsområde med miljöstörning.



Detaljplan normalt förfarande
Enköpings kommun

Datum
2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weelu\Antagandehandlingar\A PB Weelu.doc

3(7)

**Detaljplaner,
förordnanden**

Följande planer angränsar till planområdet:

- S 55 antagen 1952 omfattar bebyggelsen på andra sidan Ö Ringgatan.
- S 163 antagen 1981 omfattar Westerlundska gymnasiet
- DPL 205 omfattar Sadelmakaren samt Sandbrogatan.

Befintliga planer inom planområdet är:

- S 168 antagen 1985 som omfattar Korsängen 20:32 samt 20:2 (Möbelhuset).
samt del av DPL 205, sydvästra delen av Sadelmakaren.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

Miljöfrågorna är främst buller och föroreningssituationen i mark och grundvatten.
Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av WSP daterad 2003-08-20.

**Kommunala beslut i
övrigt**

De beslut som fattats av kommunen är följande:

1. Beslut om planuppdrag 2002-04-12.
2. Planeringsberedningen 2003- 05-13.
3. Godkänt detaljplaneprogram i Kommunfullmäktige 2002-06-13 där området redovisas som ett framtida bostadskvarter med en förlängning av Tullgatan ned till Sandbrogatan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR**

Mark och vegetation

Marken inom industritomten Weelu är bebyggd med industri- och förrådsbyggnader och den fria ytan används för transporter och upplag. Övrig mark inom planområdet är allmän mark för gång- och cykelväg mellan Östra Ringgatan och Sandbrogatan samt obebyggd mark inom kvarteret Sadelmakaren vilken är planlagd för bostäder. I den sydöstra delen av utefter Sandbrogatan inom planområdet finns ett mindre antal uppväxta träd och buskar.

**Geotekniska
förhållanden**

Sydväst om stadskärnan går Gröngarnsåsen ned under lerlagren. Marken är gammal sjöbotten vilken till viss del odlats med pepparrot fram till mitten av förra seklet.

Enligt en tidigare geoteknisk undersökning¹, består jordlagren inom aktuellt område av en meter moig gyttja, följt av >28 meter gyttjig lera.

Ny bebyggelse planeras att grundläggas utifrån kompensationsgrundläggning och som kohesionspålning. Vid beräkningen skall risk för vibrationer från tung trafik beaktas.

¹ Redogörelse för utförda grundundersökningar, Vattenbyggnadsbyrån, Kryddgårdsområdet 03008 Enköping, 3 januari 1963.



Detaljplan normalt förfarande
Enköpings kommun

Datum
2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weelu\Antagandehandlingar\A PB Weelu.doc

4(7)

Förorenad mark

Inom den befintliga verksamheten har kemikalier använts i mindre omfattning. En miljöinventering gjordes 2002-09-29 vilken ligger till grund för en fördjupad inventering som kommer att genomföras för fastigheten under hösten 2003. Beslut fattas i samråd med Miljö & Stadsbyggnad, miljöavd, Enköpings kommun, om hur eventuellt påträffade föroreningar skall hanteras, innan planerad byggnation påbörjas.

Den planerade bostadsbebyggelsen medför inga utsläpp till mark och vatten.

Radon

Förekomsten av radon bedöms vara liten och föranleder inga specifika åtgärder vid ny bebyggelse.

Fornlämningar

Inga fornlämningar bedöms finnas inom planområdet.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Planområdet har tidigare bestått av ett antal mindre fastigheter där i huvudsak pepparrot odlats. På platsen fanns tidigare ett antal friliggande villor, en bilväg samt enligt uppgift en mindre industrilokal använd av en rörmokare. Dessa fastigheter har med tiden köpts upp av Weelu och byggnaderna har rivits.

Den på fastighetens norra ände belägna byggnaden, nu använd som Weelus industrishop, uppfördes enligt uppgift 1939. I byggnaden inrymdes bostäder samt en bilverkstad. Bostäderna finns kvar. Delar av verkstaden används numera som butik och lagerlokal för industritillbehör.

Den nuvarande verksamheten i byggnadens verkstad består av tillverkning av olika typer av slangar. Inga vätskor, såsom till exempel oljor, brukas i den nuvarande verksamheten i byggnaden.

De nuvarande verkstads- och kontorslokalerna har uppförts i olika etapper mellan 1959 och 1989. Verksamheten i dessa lokaler består av tillverkning av olika produkter av stål samt olika maskiner, till exempel bockningsutrustning för armeringsjärn, betongbaskrar med mera, inklusive viss målning av tillverkad utrustning.

Offentlig service

Området är väl försörjt vad gäller skolor. Daghem, låg-, mellanstadium och högstadium finns inom Korsängsskolan ca 800 meter från området. Gymnasieskola finns i direkt anslutning till området. Idrottshus med bad och sportanläggning är belägen ca 300 meter sydväst om planerad bebyggelse.

Kommersiell service

Enköpings centrum med butiker och kommersiell service är belägen ca 300 meter från området och närmaste varuhus ca 150 meter.



Detaljplan normalt förfarande
Enköpings kommun

Datum

2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg

G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weeluu\Antagandehandlingar\A PB Weeluu.doc

5(7)

Tillgänglighet

Bebyggelsen och markens tillgänglighet är god. Området är flackt där entréer och uteplatser nås direkt från angränsande marknivå. En ny gång- och cykelväg anläggs utefter den planerade förlängningen av Tullgatan till Sandbrogatan och gymnasieskolan.

Områdets och byggnaders gestaltning

Kvarterets två gårdar är avgränsade av bebyggelsen mot det omgärdade gatunätet vilket ger intima och ostörda gårdsbildningar för utevistelse. Byggnaderna utformas i en modern arkitektonisk form med avspegling på funktionalistiska former. Fasader med väl tilltagna balkonger och stora fönsterytor där fasadmaterialet är i ljus puts.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom respektive kvarter planeras en mindre lektyta och uteplats för gemenskap samt ett mindre antal kolonilotter för de boende.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den planerade bebyggelsen omgärdas av gatutrafik på Östra Ringgatan, på planerad förlängning av Tullgatan och på Sandbrogatan med en cirkulationsplats i korsningen Tullgatan och Östra Ringgatan. I sydväst trafikeras Möbelhuset av transporter till och från under kortare tider under dagen.

Gång- och cykeltrafik får separat gc-väg utefter Tullgatans förlängning till Sandbrogatan från Östra Ringgatan.

Utefter Sandbrogatans södra sida inom planområdet breddas vägen med 3,5 meter för hållplatser för bussar till skolan.

Kollektivtrafik

Områdets läge inom Enköpings stad gör att goda kommunikationer finns i direkt anslutning. Utefter Östra Ringgatan och Torggatan finns busshållplatser för lokalbussar till närförorterna runt Enköping bl.a buss 861 till Fjärdhundra, 868 till Grillby och 871 till Trögden.

Enligt uppgift angör i dagsläget ett 30-tal skolskjutsar Westerlundskas gymnasiet varje morgon och eftermiddag under terminerna. Den planerade förlängningen av Tullgatan fram till Sandbrogatan kommer att underlätta denna trafik.

Parkeringsnormen för tätorten inom Enköping är 1,0. För området har en parkeringsnorm inom bebyggelseområdet tillämpats som är för flerfamiljshus 0,85 och för kedjehus 2,0. Anledningen för en något mindre parkeringsnorm är antalet mindre lägenheter som planeras, drygt ett 30-tal.

Parkering och utfarter

Ny infart till området två kvarter planeras från Sandbrogatan vilket förbättrar trafiksituationen utefter Östra Ringgatan då nuvarande utfarter försvinner.



Detaljplan normalt förfarande
Enköpings kommun

Datum
2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weel\Antagandehandlingar\A PB Weelu.doc

6(7)

STÖRNINGAR

Buller

Fordonsräkningar har genomförts för den mest trafikerade gatan, Östra Ringgatan där år 2002 uppmättes 9900 fordon per årsmedeldygn. Transporter till/från aktuell industriverksamhet, bland annat tyngre transporter, angör nu till fastigheten via en infart från Östra Ringgatan. Vilken kommer att försvinna då planområdet byggs ut.

Trafik till/från Westerlundska gymnasiet går via Torggatan och Sandbrogatan. Enligt uppgift angör i dagsläget ett 30-tal skolskjutsar Westerlundska gymnasiet varje morgon och eftermiddag under terminerna. Den planerade förlängningen av Tullgatan fram till gymnasiet kommer att förbättra trafiksituationen i området.

Viss störning från angränsande fastighet, Möbelhuset, kan uppkomma då det sker in- och utlastning av varor till verksamheten varför särskilt hänsyn måste tas till de lägenheter som planeras i direkt anslutning. För att erhålla en trivsamt och ostörd miljö planeras ett avgränsande skydd mot ovannämnda fastighet och verksamhet.

Vid projektering av de planerade bostäderna, måste hänsyn tas till den aktuella bullersituationen. En särskild bullerutredning kommer att utföras för den nya bebyggelsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De planerade bostädernas skall anslutas till det kommunala ledningssystemet för vatten- och avlopp samt spillvatten.

El

Områdets bebyggelse ansluts till det lokala elnätet.

Värme

De planerade bostadsbyggnaderna kommer att anslutas till det lokala fjärrvärmenätet.

Avfall

Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsförordningen för Enköpings kommun².

Soputrymmen är placerade utefter angöringsgatan vid infarten till kvarteret.

² Renhållningsförordning för Enköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 1994-03-24, reviderad 1995-12-21 § 149.



Detaljplan normalt förfarande
Enköpings kommun

Datum

2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg

G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weelu\Antagandehandlingar\A PB Weelu.doc

7(7)

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Markfrågor

För genomförande av planen krävs fastighetsreglering av fastigheter ingående i planområdet. För utförligare redovisning hänvisas till "Genomförandebeskrivningen".

**Konsekvenser av planens
genomförande**

För konsekvenser av planens genomförande har en Miljö- och konsekvensbeskrivning, MKB, upprättats av WSP, daterad 2003-08-20.

Genomförandetid

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

**Medverkande
tjänstemän**

I arbetet med denna handling har Studio 1.11 Arkitekter AB medverkat tillsammans med företrädare för Miljö- och Stadsbyggnad samt Teknikförvaltningen inom Enköpings kommun.

Studio 1.11 Arkitekter AB

Jan Hardenborg
SAR / MSA



Detaljplan normalt förfarande
Enköpings kommun

Datum
2004-02-10 Utgåva 3

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weel\Antagandehandlingar\A GFB Weelu.doc

1(2)

Detaljplan normalt planförfarande
Korsängen 20:32, del av Korsängen 5:4 och
Allmän plats, gång- och cykelväg, Enköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande.

Nedanstående tidplan gäller under förutsättning att inga överklaganden av planen sker.

- Samråd Oktober - november
- Utställning December - januari
- Antagande Mars 2004

Byggnation av etapp ett:

- kvarteret i nordost beräknas påbörjas under första halvåret 2004 med inflyttning sommaren 2005.
- kvarteret i sydväst beräknas påbörjas under andra halvåret 2005 med inflyttning hösten 2006.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Korsängens Projekt AB och Enköpings kommun kommer att upprättas. Avtalet skall vara undertecknat innan kommunstyrelsen behandlar planen. Kommunfullmäktige skall anta detaljplanen varvid denna vinner laga kraft.

Avtal mellan Enköpings Hyresbostäder AB och Enköpings kommun kommer att upprättas med avseende på fastighetsreglering för mark som upptas av den nya förlängda sträckningen av Tullgatan till Sandbrogatan.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger:

- att fastigheten Korsängen 20:32 kan införlivas med angränsande mark för gång- och cykelbana, ägare Enköpings kommun, mellan Östra Ringgatan och Sandbrogatan samt del av den sydvästra delen av Korsängen 5:4, ägare Enköpings Hyresbostäder AB.
- att erforderlig mark för gata och gång- och cykelväg kan införlivas inom del av den sydvästra delen av Korsängen 5:4, ägare Enköpings Hyresbostäder AB.
- att fastigheten Korsängen 20:32 kan avstyckas i 12 stycken fastigheter för kedjehus och två stycken fastigheter för flerfamiljshus. För gemensamma utrymmen bildas en gemensamhetsanläggning.
- att en mindre del av fastigheten Korsängen 5:3 södra hörn fastighetsregleras för att möjliggöra anordnande av rondell.



Detaljplan normalt förfarande

Enköpings kommun

ANTAGANDEHANDLING

Datum

2004-02-10 Utgåva 3

Sökväg

G:\07_Plan\A Detaljplaner\Arkiv\02 24
Weel\Antagandehandlingar\A GFB Weelu.doc

2(2)

Ledningsrätt

Inom fastigheten Korsängen 20:32 finns idag ledningsrätt för va-ledningar, detta ledningsrättsområde utökas något i gällande plan i syfte att säkerställa försörjningen till de olika etapperna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Korsängen Projekt AB kommer att ersätta Enköpings kommun för kostnader i samband med flytt av ledningar, mark och administrativa plankostnader vilket regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Enköpings kommun skall även erhålla exploateringsersättning för allmän platsmark från Korsängen Projekt AB.

Enköpings kommun kommer att ersätta Enköpings Hyresbostäder AB för gatumark och mark för gång- och cykelväg enligt avtal mellan parterna.

Korsängens Projekt AB kommer att ersätta Graninge Nät AB för kostnader i samband med flytt av befintligt kabelstråk längs Sandbrogatan.

Studio 1.11 Arkitekter AB

Jan Hardenborg

SAR / MSA