

UTSTÄLLNINGSHANDLING

1991-02-20

Detaljplan I för
GRÖNGARNSOMRÅDET, Enköping
ENKÖPINGS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar:

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning samt en genomförandebeskrivning och en illustrationskarta. En arbetsmodell över planområdet (skala 1:500) finns på Enköpings kommuns stadsbyggnadskontor. (Nämndhuset, Enköping).

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra en nybyggnation av bostäder i anslutning till Gröngarnsåsen.

PLANDATA

Läge, omfattning

Planområdet är beläget ca 1,5 km SV om Enköpings centrum, och omfattar 15,8 ha åker samt viss gatumark.

Markägförhållanden

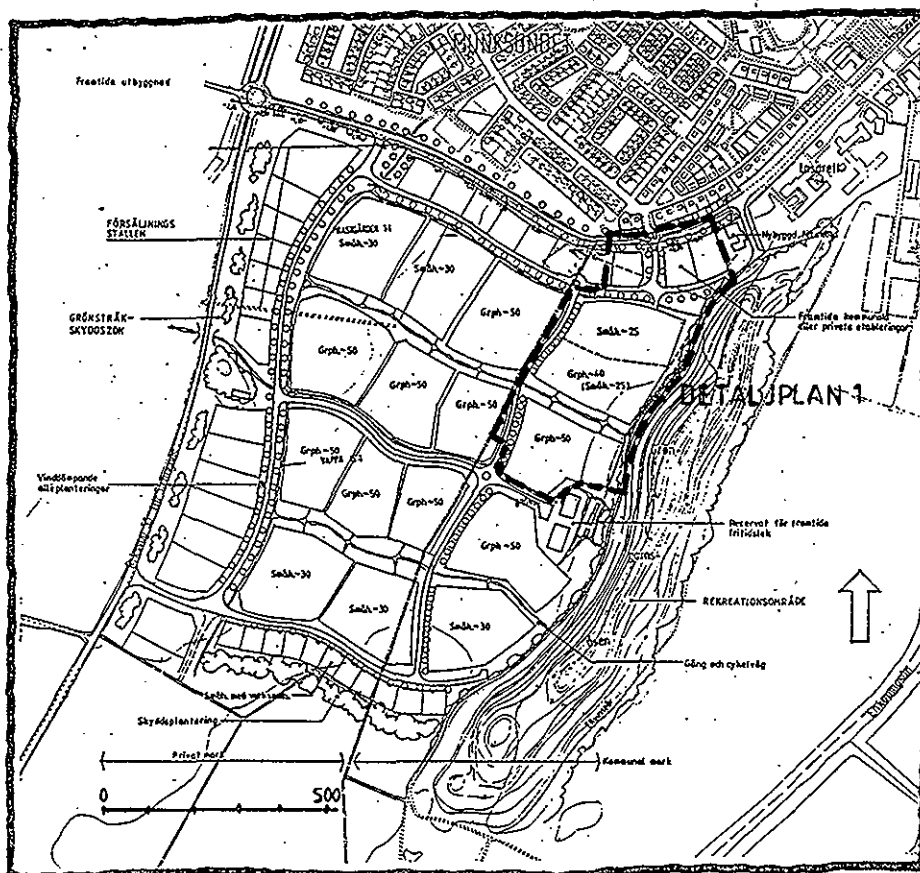
Enköpings kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEÖversiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige 90-01-25, ingår det nu aktuella planområdet i det prioriterade exploateringsområdet B:a6.

En programskiss upprättad april 1990 av FFNS arkitekter i Västerås har antagits av Kommunstyrelsen (KS) som underlag för fortsatt planläggning.

Det upprättade Planförslaget överensstämmer i allt väsentligt med programskissen.



Planillustration ur programskissen

Gällande planer

För planområdet saknas i stort gällande detaljplan. Kungsgatan omfattas av detaljplan (S40) fastställd 1947-05-09.

I nordöst gränsar planområdet mot detaljplan 182, fastställd/laga kraft 1989-10-25.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens reviderade bostadsförsörjningsprogram daterad 1990-08-09 är en första etapp av Gröngarnsområdet aviserad. Etappen ska omfatta ett 50-tal tomter för egnahemsvillor som fördelas via kommunens småhuskö samt ett 40-tal grupphus som fördelas genom markanvisning. (KS tilldelar bygggrätterna till byggföretag som i sin tur avyttrar de upp-förda husen genom försäljning)

Bostadsförsörjningsprogrammet är antaget av Kommunalfullmäktige (Kf).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs så gott som enbart av plan åkermark. I den östra delen stiger åkermarken svagt mot Gröngarnsåsen. Vid åsen stiger marken brant upp till en grusad väg som går i nord-sydlig riktning. Stigningen upp till vägen varierar mellan 2-4 m.

Efter Kungsgatan i planområdets norra del finns en vacker allé med lönnar som har miljövärde. Vid utbyggnaden av den föreslagna rondellen är det av särskild vikt att ingreppet i allén begränsas.

I övrigt saknas vegetation av värde.

Geotekniska förhållanden

Åkermarken har undersökts beträffande dess byggbarhet vid ett par tillfällen. 1973 genomfördes en grundundersökning av K-konsult som konstaterade att marken består av gyttjig lera de första 10 metrarna och därefter av lös lera till ca 20 m djup. Närmast Gröngarnsåsen är grundförhållandena något bättre.

Utredningen rekommenderade då att 1-1½ planshus skulle grundläggas utan källare och med en maximerad påkänning av 0,20-0,25 kg/cm².

VIAK AB utförde 1989 en kompletterande undersökning. Åter konstaterades att grundförhållandena är "mindre goda". Grundförstärkningsarbeten rekommenderas före en exploatering.

Vidare konstaterades en markradonhalt på 75000 Bq/m³, vilket motsvarar normalriskmark, på gränsen till högriskmark.

Fornlämningar

Enligt den översiktliga undersökning som utförts av länsstyrelsen har inga fasta spår av fornlämningar kunna hittats.

Bebyggelse

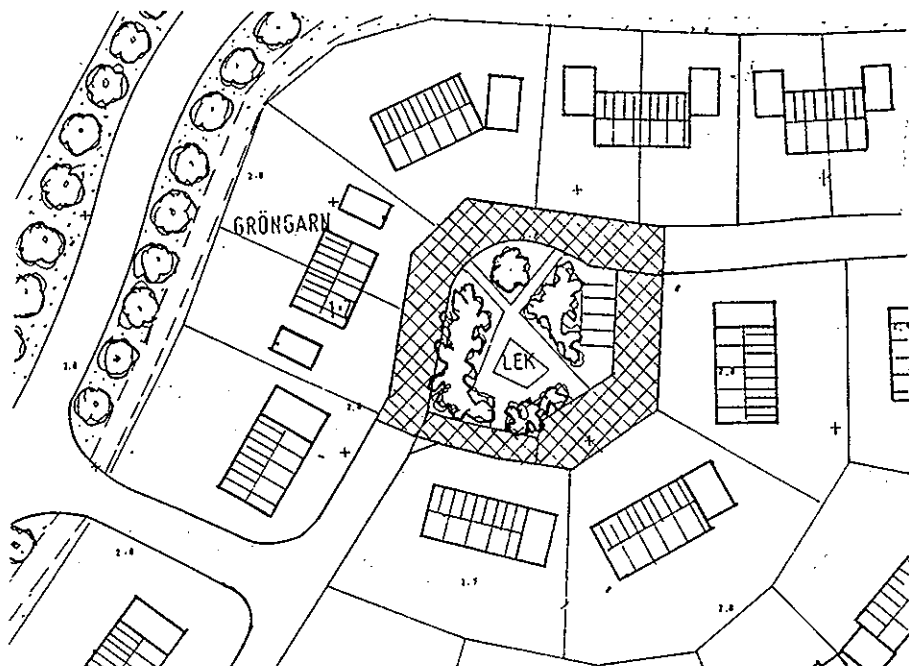
Planförslaget omfattar två kvarter med småhus, ett kvarter med flerbostadshus i anslutning till förskolan samt en dagligvarubutik och ett vårdhem för missbrukare vid rondellen.

Det norra kvarteret, (A), som kommer att byggas ut först, innehåller 30 st egnahemstomter och 10 st parhustomter. Kvarteret har utformats med fyra st platsbildningar kring vilka huvuddelen av bostäderna har grupperats.

Det södra kvarteret, (B), innehåller 21 st egnahemstomter och 24 st parhustomter. Parhusen har här utformats i grupper runt två engla "bilfria" gårdar. Egnahemstomterna har grupperats runt två platsbildningar på motsvarande sätt som i kvarter A.

De nämnda platsbildningarna och den oregelbundna gatuutformningen syftar till att ge området en mer variationsrik och stimulerande miljö. De sökta kvalitéerna kan innebära försämringar för t ex rationell snöröjning.

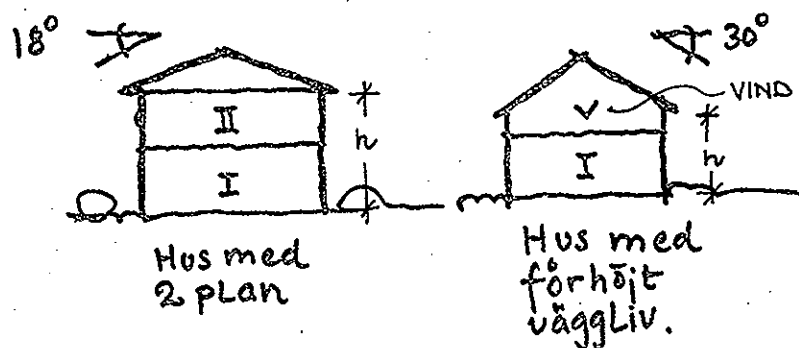
Husen runt platsbildningarna har i största möjliga utsträckning placerats med ena långsidan mot denna för att åstadkomma en gårdsbildning. Vid flertalet av platsbildningarna/gårdarna finns det en variation i bygghöjden. Allt från 1-2 våningar. Detta för att om möjligt ge gårdarna en variationsrikdom som kan upplevas stimulerande.



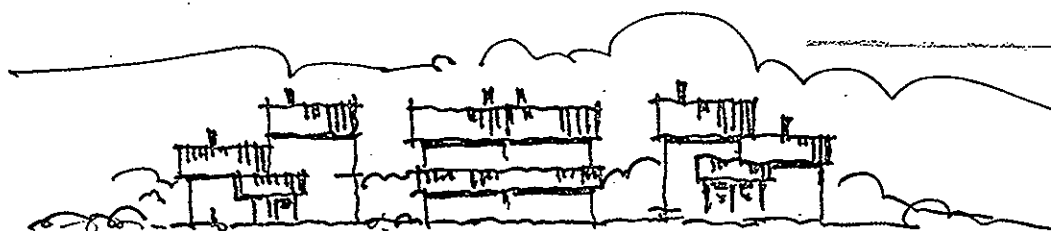
Ett exempel på en platsbildning i kvarter A

Det har varit en målsättning att tillåta olika stora (höga) hus på flertalet av tomterna. Vissa "idéer" har dock formaliserats i planbestämmelserna.

1. Vid infarterna till kvarteren eftersträvas lägre hus. (enplanshus med låg takvinkel).
2. Husraden efter Gröngårnsåsen ska vara resligare. Minst hus i två plan. Här tillåts inga enplanshus men däremot s k enplanshus med förhöjt väggliv.



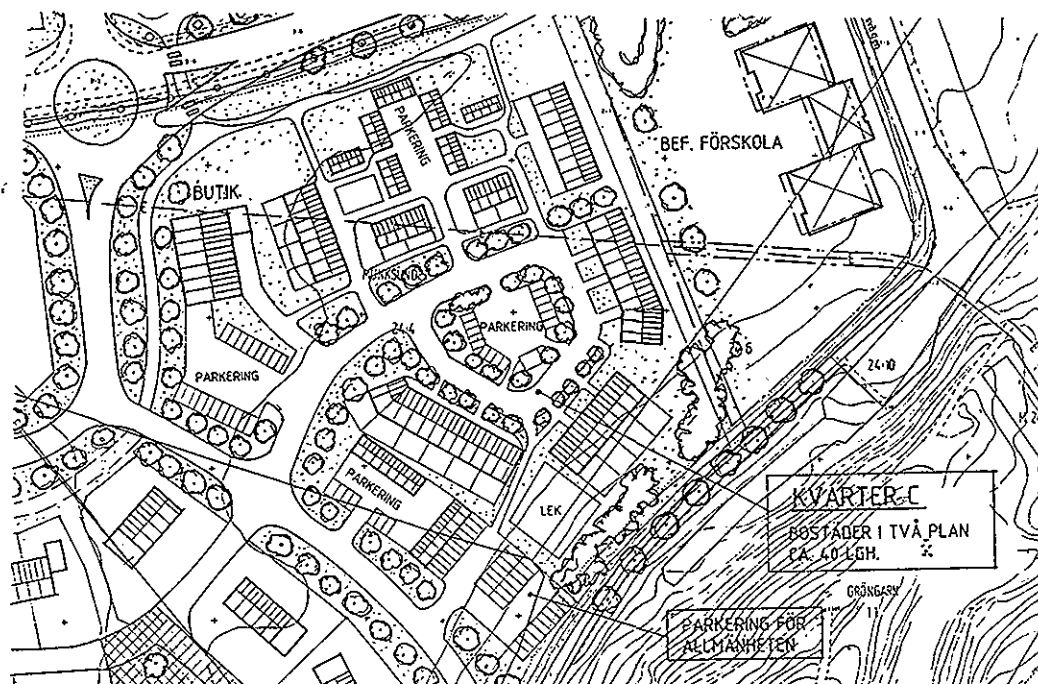
3. Småhus på tomter som angränsar till parkmark i sydliga lägen ska hållas lägre. Här föreslås enplansbyggnader med flack takvinkel.
4. Tomter för parhus har generellt föreslagits tillåta tvåplansbyggnader. Dessa hus uppföres lämpligen som grupphus för att ge viss enhetlighet åt området.



Grupphus med 2 våv. Avvikelse i form av 1 plans hus kan accepteras.

Flerbostadshusområdets placering i planområdets nordöstra del, med funktioner som gruppboestäder för äldre- eller ungdomsboende är motiverad pga avståndet till lasarettet och centrum.

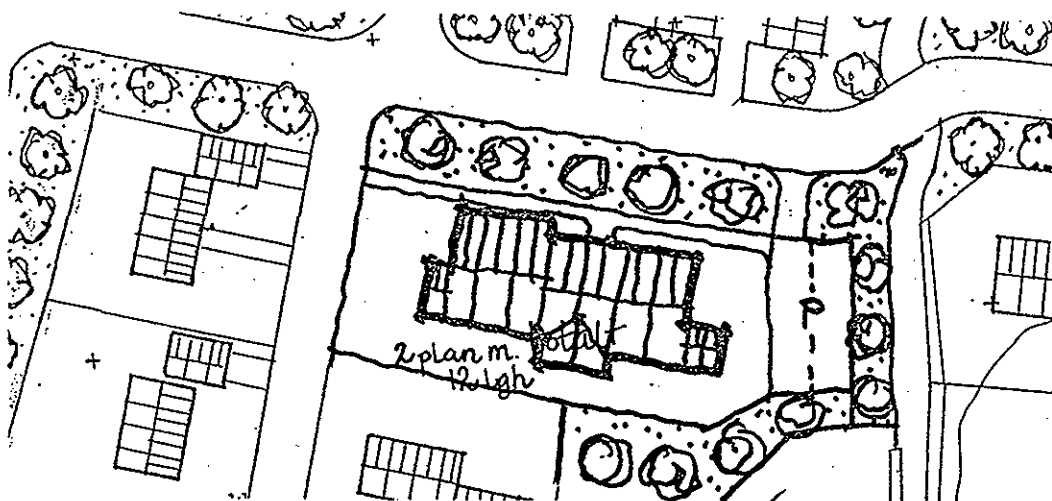
Bostäderna är grupperade kring en gård och föreslås uppförda delvis i form av radhus i maximalt två våningar. Tre gemensamma parkeringar finns till 40-talet lägenheter.



Offentlig service

Det behov av skol- och förskolelokaler som beräknas uppstå vid planområdets utbyggnad får tillgodoses i redan befintliga lokaler. Ca 1 km norr om planområdet finns Munksundsskolan med låg- och mellanstadie. Strax nordöst om planområdet ligger en nybyggd förskola, Gröngårns daghem. Allmän kommunal service finns i Nämndhusets ca 400 m noröst om förskolan.

Inom planområdet avser landstinget ev uppföra gruppboestäder för sinildementa. Lämplig plats finns i kvarter B.



Alt planutformning med gruppboestäder

Kommersiell service

Det behov av kommersiell service som anses behövas för de boende kan lämpligast tillgodoses i Enköpings centrum.

För att på sikt kunna komplettera området med en servicebutik har ett område för handelsändamål, endast dagligvaror, avsatts vid rondellen.

Tillgänglighet

Avsaknaden av höjdskillnader inom planområdet ger goda förutsättningar för att anpassa bostäderna efter handikappnormen.

Det är angeläget att Gröngarnsåsen som rekreationsresurs även görs tillgänglig för de rörelsehandikappade.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför Enköpings skyddsrumsområde. Dvs inga krav på att inrätta skyddsrum kommer att ställas.

Lek och rekreation

Gröngarnsåsen utgör en oväderlig resurs för lek och rekreation. Planförslaget har i första hand utformats för att underlätta för de boende att kunna förflytta sig enkelt från bostadskvarteren till Gröngarnsåsen. Ett flertal stigar/gång- och cykelvägar föreslås binda samman bostadskvarteren med åsen.

Även för Enköpingsborna i allmänhet är åsen en rekreationsresurs. I planområdets nordöstra del har en ny väganslutning med besöksparkering för motionärer och besökare föreslagits. I ett längre perspektiv har ett centrum för motionärer m m diskuterats i anslutning till de gamla ladorna söder om planområdet. Här finns också ytor reserverade för bollplaner m m. (Se programskissen sid 2).

Inom kvarteren har tidigare nämnda platsbildningar och gårdar reserverats för lek mm. Ytorna är föreslagna som gemensamhetsanläggningar. Dvs det är de närmast boende som såväl beslutar om hur ytorna skall användas som bekostar driften. (Se genomförandebeskrivningen).

På åkermarken mellan kvarter A och B föreslås en omfattande trädplantering som på sikt ska ge visst vindskydd men framför allt dela upp området i fattbara enheter.

Gatunät, gång, cykel och mopedtrafik

Kommunen svarar för utbyggnaden av gatusystemet.

Planområdet trafikmatas från Kungsgatan där en rondell anläggs. Från rondellen föreslås att en huvudgata, bredd ca 9 m, byggs ut i form av en allé till vilken de olika kvarteren ansluter. Allén avser på sikt kunna byggas ut som en "diagonalväg" genom ev kommande bebyggelse på fälten. (Se programskissen sid 2).

I kvarteren har gatusystemen utformats med tanke på miljövärden och för att nedbringa körhastigheten.

Den föreslagna lokalgatan som ansluter till vägen på Gröngarnsåsen är avsedd att dels fungera som entréväg till åsen dels som infart till den allmänna parkeringen för Gröngarnsåsens besökare och dels som in- och utfart till kvarteret med flerbostadshus och servicebutiken.

Samtliga föreslagna gator har höjdsatts så att de ligger i nivå med omgivande kvartersmark.

Gång- och cykelvägnätet (gc) är i första hand utformat för att serva trafikanter som skall till skolan i norr eller Gröngarnsåsen i öster. Nätet består av såväl kommunala leder som lokalgator och gemensamhetsanläggningar.

Den befintliga grusade vägen på Gröngarnsåsen ingår i cykelleden till Hagaområdet.

På lång sikt föreslås en utbyggnad av gc-nätet västerut med bl a en planskild korsning (cykeltunnel).

Kollektiv trafik

Idag trafikeras Kungsgatan av buss nr 81 som går mellan Stora Torget, Fanna, Lillsidan och Munksundet.

En ny dragning av bussturen till och från Haga har diskuterats. Ett alternativ är att bussen trafikerar grusvägen efter Gröngarnsåsen. På sikt kan den allébevuxna lokalgatan i väster komma att trafikeras av lokalbussen.

Parkering, angöring och utfart

Den lokala traditionella p-normen gäller för planområdet.

Inom villakvarteren sker parkering på tomtmark. Utrymmen för biluppställningsplats ska finnas mellan garage/ carport och gata. Gästparkeringar har föreslagits på de gemensamma platsbildningarna/gårdarna. För grupphusen i kvarter B har gemensam parkeringsanläggning med garage föreslagits.

Till flerbostadshusen finns markparkering på kvartersmark anvisad. Förråd liksom garage får uppföras.

Även servicebutiken och vårdhemmet anvisas parkering på kvartersmark.

Ett område för allmän parkering är avsatt vid Gröngarnsåsen för motionärer och andra tillfälliga besökare.

Utfartsförbud har föreslagits mot de mer trafikerade gatorna, dvs Kungsgatan och den västra lokalgatan.

Störningar

Kungsgatan alstrar de största buller- och avgasproblemen med ca 4000 fordon/årsmedeldygn. Den föreslagna alléplanteringen har utöver den estetiska funktionen även en funktion som luftrenare, dock endast under växtsäsongen.

Med hänsyn till utom- och inomhusbuller tillåts ingen bostadsbebyggelse närmare vägcentrum än 35 m.

Vatten och avlopp

Den yttre skyddszonen för kommunens dricksvattentäckt sträcker sig ner över Gröngarnsåsen och över de östra delarna av planområdet. Gällande skyddsföreskrifter beträffande bl a förvaring av oljeprodukter och hantering av avloppsvatten ska beaktas.

Den föreslagna bebyggelsens VA-nät byggs i princip ut i gatumark och ansluts till befintligt kommunalt VA-nät i Kungsgatan. I de fall ledningar kommer att byggas över kvartermark har u-områden införts. Ett område för en pumpstation har reserverats i parkområdet med trädplanteringar mellan kvarter A och B.

En grundvattensänkning med medföljande sättningsproblem måste förhindras i samband med utbyggnaden.

Uppvärmning

Området kan anslutas till el- och fjärrvärmeledningar i Kungsgatan. Det råder dock oklarhet om valet av uppvärmningssätt.

Förutom fjärrvärme och vattenburen elvärme har även uppvärmning med gasol diskuterats.

En utredning som ska belysa de ekonomiska för- och nackdelarna är tillsatt av kommunen.

El/tele

Området kommer att kraftförsörjas från befintliga ledningar i Kungsgatan. Två områden för transformatorstationer finns reserverade efter den nord-sydliga huvudgatan. Idag korsas området av en 20 kV friledning och en 70 kV jordledning. Friledningen, som ägs av Vattenfall Mellansverige, Elverk Mälarbygden, föreslås ombyggd till jordkabel och förlagd i gatumark. Jordledningen som ägs av Enköpings kommun, Värmeverket och som korsar planområdet i öst-västlig riktning strax söder om rondellen föreslås flyttad till marken strax norr om butiken och flerbostadshusen. Vidare till ledningsreservatet (U-område) väster om förskoletomten.

Telefonledningar kommer att byggas ut från Kungsgatan via huvudgatan till ett koncentratorhus i planområdets västra del. En befintlig telekabel längs västra kanten på Gröngarnsvägen kan kvarligga.

Avfall

Kommunen svarar för hämtning av sopor. Krav kommer att ställas på källsortering av soporna.

Administrativa frågor

Fastighetsplan upprättas ej. Genomförandetiden föreslås att gälla fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av ark SAR Ola Wikström, FFNS Arkitekter i Västerås, 021-12 66 68, i samverkan med avdelningschef Åke Nordström och stadsarkitekt Sven-Erik Ström, Enköpings kommuns stadsbyggnadskontor.



Avdelningschef
Åke Nordström
Stadsbyggnadskontoret
Enköpings kommun



Ark SAR
Ola Wikström
FFNS Arkitekter i Västerås