

**Detaljplan för
Sankt Ilian 9:1 och 9:2, Hettebarnstomten
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2013-05-28
Laga kraft 2013-07-04

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild

Nedanstående plan- och genomförandebeskrivning är till största del identisk med den planbeskrivning som hör till den nu gällande detaljplanen då den nya detaljplanen omfattar hela kvarteret och ersätter den detaljplan som togs fram 2012.

De avsnitt som är nytillkomna med anledning av nu pågående ändring av detaljplanen markeras med ett streck i marginalen.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2013-04-10
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2013-04-16
- Fastighetsägareförteckning, 2013-04-15
- Samrådotsredogörelse 2013-05-05
- Granskningsutlåtande 2013-05-28

PLANENS SYFTE

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att utöka markanvändningen inom kvarteret till att även omfatta skolverksamhet från skolår sex.

Fastighetsägaren till Sankt Ilian 9:1 har tillsammans med Entréskolan inkommit med en ansökan om planbesked. Entréskolan har för avsikt att etablera sig i ett våningsplan i befintligt Hettebalkshus. Entréskolan har erhållit Skolinspektionens tillstånd till att bedriva skolverksamhet i årskurserna 6-9. Gällande detaljplan medger ej skolverksamhet inom fastigheten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med nedanstående kapitel i Miljöbalken (MB). 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 innebär inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 200 meter väster om järnvägsstationen i korsningen Bangårdsgatan/Fjärdhundragatan. Fastigheten Sankt Ilian 9:1 och 9:2 begränsas av Bangårdsgatan i norr, Vårfrugatan i öster, Sankt Larsgatan i söder och Fjärdhundragatan i väster.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 0,7 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sankt Ilian 9:1 som är den ursprungliga fastigheten, omfattar källare och två våningsplan i Hettebalkshuset samt all tomtmark. Denna fastighet är privatägd.

Fastigheten 9:2 är en tredimensionell fastighet för bostadsändamål. Den består av våningsplan 2 i Hettebalkshuset som byggts om till bostäder samt våningsplan 3-5 som byggts helt nya för bostadsändamål. Denna fastighet har överlåtits till och förvaltas av en nybildad bostadsrättsförening.

Planförfarande

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande (enligt Plan- och bygglagen 1987:10) då den är av begränsad betydelse och får anses sakna intresse för en bredare allmänhet. Förändringen bedöms även vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort antogs av kommunfullmäktige 2009-09-22. Planförslaget är i samklang med de riktlinjer för området Sankt Ilian Norra som anges i översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Sankt Ilian 9:1, vann laga kraft 2012-09-04.

Miljöbedömning

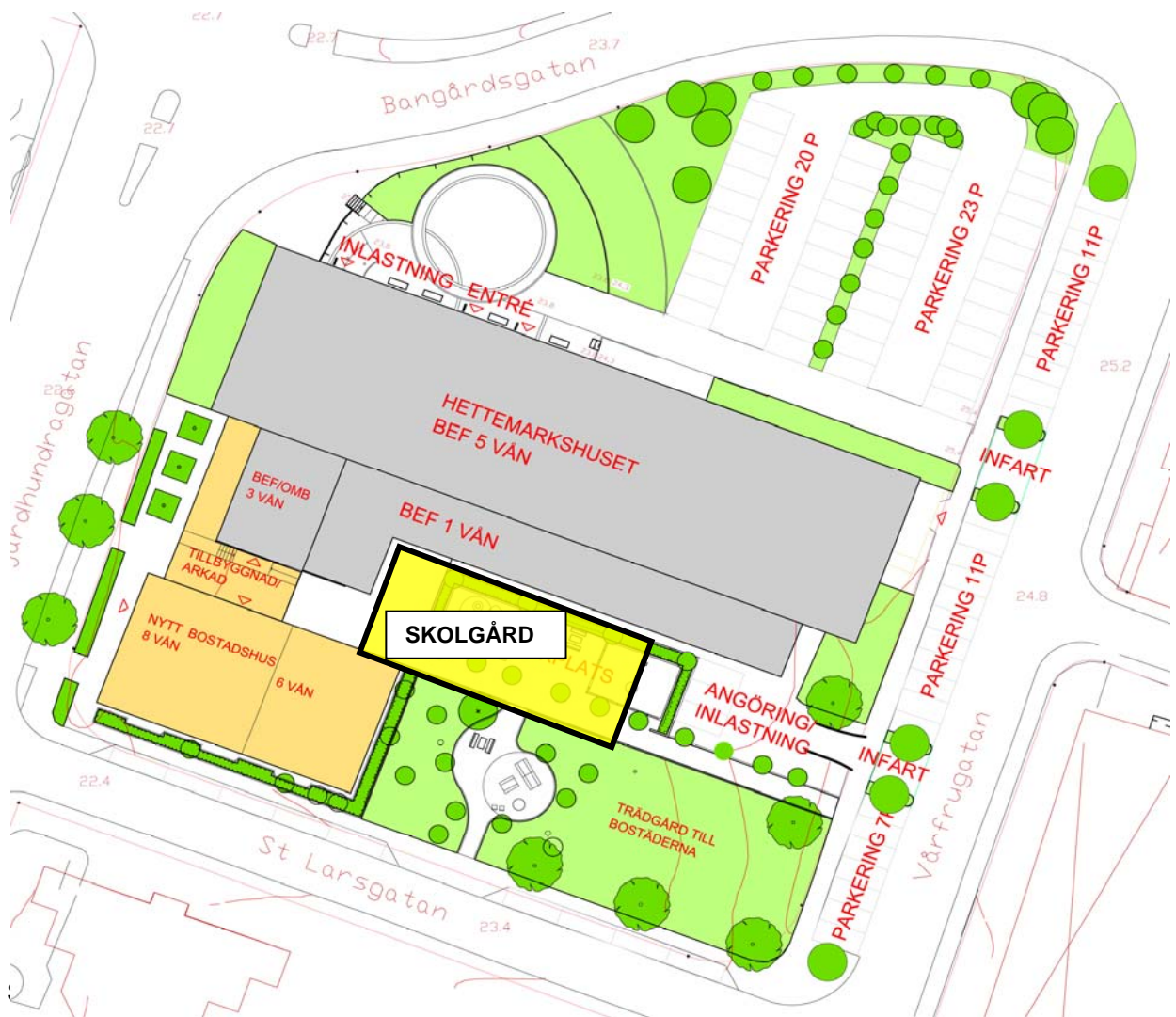
Planen redovisar markanvändningen bostäder, handel och kontor.

Kommunala beslut i övrigt

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Kommunen samråder med Länsstyrelsen om denna parallellt med plansamrådet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2013-01-22 § 7 att frågan om planändring för fastigheten S:t Ilian 9:1 och 9:2 prövas genom enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



Natur

Mark och vegetation



Vårfrugatan, gården i söder med träd som skyddas i detaljplanen.

Inom fastigheten finns några större friväxande lövträd. Ett träd finns i korsningen Fjärdhundragatan/Sankt Larsgatan samt några utmed Vårfrugatan/Sankt Larsgatan. Träden utmed Vårfrugatan/Sankt Larsgatan skyddas med bestämmelse i plankartan.

Marken sluttar från öster till väster. Grundkartan visar att nivåskillnaden är cirka 2.0 meter. Norr om befintlig byggnad finns en större obebyggd gräsyta.

Geotekniska förhållanden

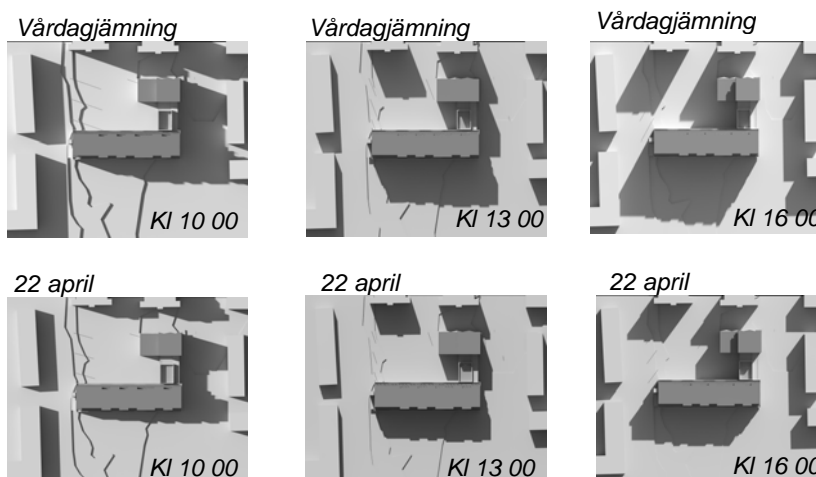
Marken bedöms vara byggbar. Ytterligare geotekniska utredningar behöver genomföras före byggstart.

Förorenad mark

Tidigare markanvändning och verksamheter visar på att markföroreningar inte bedöms förekomma inom aktuell fastighet.

Solförhållanden

Solstudier har utförts för den planerade bostadsbyggnaden. De visar att under vinterhalvåret skuggar det nya bostadshuset delar av bostadshuset väster om Fjärdhundragatan under förmiddagen och vissa bostäder i Hettebarnshuset delar av eftermiddagen. På sommarhalvåret blir avskuggningen betydligt mindre.



Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Om sådan påträffas vid markarbeten ska anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse



Bangårdsgatan, Hettemarkshuset sett från nordost

Hettemarkshuset, en trevånings industribyggnad uppförd i början av 1960-talet, har nu fått en påbyggnad i tre våningar innehållande bostäder. De nedre våningarna i den ursprungliga byggnaden innehåller företag med kontorsverksamhet.

Ännu ej uppförd bebyggelse



Fjärdhundragatan, nytt bostadshus sett från sydväst

Gällande detaljplan innebär att ett bostadshus i sex till åtta våningar byggs i hörnet Fjärdhundragatan/Sankt Larsgatan. Hettemarkshuset har en mindre byggnadskropp längs Fjärdhundragatan. Denna byggs till och kopplas till nybyggnaden. På så sätt skapas en sammanhängande fasad mot Fjärdhundragatan. Bostadshuset sträcker sig cirka 30 meter in på Sankt Larsgatan. Huset trappas ned två våningar mot öster

för att inte skugga de nybyggda bostäderna på Hettemarkshuset.



Fjärdhundragatan, det nya bostadshuset sett från bostadsgården

Gällande detaljplan innebär att en stor del av tomtytan söder om Hettemarkshuset lämnas fri för att ge plats för en bostadsgård för lek och utevistelse. Den parkering som idag använder denna yta flyttas till fastighetens nordöstra del.

Bostadsgården nås från Fjärdhundragatan genom en arkad. På detta sätt skyddas bostadsmiljön mot Sankt Larsgatan från trafikbuller.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Kv. Sömmerskan ligger i centrala Enköping och är i tre väderstreck omgivet av bostäder. Norr om planområdet går järnvägen och norr om denna finns ett större industriområde inom gångavstånd. Enköpings kommersiella centrum ligger cirka 1 km söder om planområdet.

Service

Planområdet ligger inom centrala Enköping med god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. Stora torget ligger 1 km söder om Planområdet. Här finns ett relativt rikt utbud av kommersiell service. Norr om järnvägen på ett avstånd av cirka 700 meter finns en matvarubutik (Lidl).

Tillgänglighet

Planområdets marknivåer ger förutsättningar för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheten. Planerade byggnader kommer att ha entréer i markplan.

Frågor beträffande ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning hanteras i samband med bygglov.

Skyddsrum

Hettemarkshuset har ett befintligt skyddsrum som inrymmer 192 platser. Detta skyddsrum påverkas inte av den i planförslaget planerade bebyggelsen. Inga nya skyddsrumspatser tillkommer.

Friytor

Lek och rekreation

I den sydöstra delen av kvarteret anordnas en grön gårdsmiljö med lekplats och sittgrupper. De nya byggnaderna skyddar platsen för buller från biltrafik på Fjärdhundragatan. Överst i länkbyggnaden mot Fjärdhundragatan planeras en rekreationsavdelning gemensam för nya och befintliga bostäder. En takterrass som kan användas som solaltan kan stå i förbindelse med både Hettebmarkshuset och det nya bostadshuset.

Skolgård

Söder om Hettebmarkshuset planeras en mindre skolgård som på sikt skall kunna integreras med en bostadsgård då bostäderna längs Fjärdhundragatan- Sankt Larsgatan byggs. Skolgården planeras så att den både skall kunna ge avskildhet och ge plats för rörelseaktivitet. Entréskolans erfarenheter från deras andra anläggning är att skolgården främst nyttjas under den längre lunchrasten och framförallt under den varma delen av året.

Fastighetsägaren har låtit ta fram en specifik bullerutredning angående skolgården då den är tänkt att tas i bruk innan avskärmande bebyggelse uppförs längs Fjärdhundragatan.

Det saknas för närvarande riktvärden för ljudmiljö på skolgårdar. Den genomförda bullerutredningen hänvisar till en tidigare gällande Svensk Standard 02 52 68 för dag-och fritidshem. Bullerutredningen visar att tidigare riktvärden innehålls. Fastighetsägaren har dock redovisat att man avser att sätta upp plank som avskärmar trafikbullret från framförallt Fjärdhundragatan.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret inramas av gatunät där Fjärdhundragatan och Bangårdsgatan utgör huvudgator och övriga gator lokalgator.

Kvarteret omges av gångbanor på alla sidor. Längs Bangårdsgatan löper ett cykelstråk i öst/västlig riktning. Fjärdhundragatan går i nord/sydlig riktning och har gång – och cykelbanor på ömse sidor.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Det är cirka 300 meter till Enköpings resecentrum som är stadens nav för kollektivtrafik. Här knyts järnvägstrafiken ihop med övrig kollektivtrafik i regionen. Fjärdhundragatan trafikeras av bussar och busshållplats finns i anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Plankartan visar in- och utfartsförbud utmed Fjärdhundragatan och Bangårdsgatan. Norr om Hettebmarkshuset planeras en körbar gångväg med infart från Vårfrugatan för angöring och inlastning till butiker och andra verksamheter. Angöring till det nya bostadshuset sker från Sankt Larsgatan. I Hettebmarkshusets sydöstra hörn planeras en mindre yta för inlastning och angöring med infart från Vårfrugatan. Denna plats avgränsas från bostadsgården med staket och plantering.

Hettebmarkshuset innehåller idag 25 bostadslägenheter och cirka 3300 BTA lokalyta. Det nya bostadshuset i planförslaget kan rymma 30 bo-

stadslägenheter. Nybyggnaden medför endast en marginell ökning av lokalytan. Gården söder om Hettebmarkshuset omvandlas till bostadsgård med plats för lek och rekreation. Det innebär att i princip all parkering söder om huset måste ersättas. Nya parkeringsytor planeras därför på kvartersmarken norr om huset.

I dag finns cirka 100 parkeringsplatser inom planområdet. 29 platser finns utefter Vårfrugatan, 50 platser söder om huset samt cirka 28 platser norr om huset. Det stora antalet platser härhör från en tid då det fanns en livsmedelsbutik i fastigheten. Idag finns en möbelbutik, en butik för inredningsdetaljer med mera samt ett kontor för fastighetsägaren i bottenvåningen. Lokalytorna på första våningen är tomställda.

På grund av det goda kollektivtrafikläget kan en parkeringskvot på 0,8 parkeringsplatser per bostadslägenhet tillämpas för planområdet. I dag finns det 25 lägenheter i det påbyggda Hettebmarkshuset och bostadshuset i planförslaget kan inrymma 30 lägenheter. Det innebär att det kommer att behövs 44 parkeringsplatser för bostäderna.

Parkeringsbehovet för lokaler inom fastigheten är beroende av verksamheternas art. Illustrationen i planförslaget visar markparkering för 43 bilar i fastighetens nordöstra. Det ger tillsammans med de 29 platserna längs Vårfrugatan ett totalt antal av 72 parkeringsplatser. Utifrån de verksamheter som finns idag och kan förväntas inrymmas i fastigheten bedöms detta antal parkeringsplatser vara tillräckligt. Detaljplaneförslaget medger dock en byggrätt för parkeringsdäck i två till tre plan för att möjliggöra etablering av verksameter med ett större parkeringsbehov inom fastigheten.

En skoletablering i Hettebmarkshuset bedöms inte generera ett större parkeringsbehov än den befintliga markanvändningen. En skoletablering kommer att generera ett behov av en fungerande cykelparkering inom fastigheten. Fastigheten har ett bra läge i kollektivtrafikhänseende men det är sannolikt att ett antal barn kommer att lämnas och hämtas vid skolan med bil. Fastighetsägaren avser att ställa i ordning en ficka för hämtning och lämning längs Sankt Larsgatan i söder. Skolverksamheten kommer också att generera en daglig mattransport, denna kommer att levereras via reserverad plats längs Vårfrugatan.

Tillgänglighet för räddningsfordon

Redan idag utgör Räddningstjänsten alternativ utrymningsväg för vissa våningsplan i Hettebmarkshuset. Denna utrymningsväg sker från norr. Det bör säkerställas hur alternativa utrymningar sker även från tillkommande bebyggelse. Det kan bli aktuellt med alternativa utrymningsvägar även från söder och i sådant fall kommer detta att påverka utformningen och möbleringen av bostadsgården.

Störningar

En bullerutredning har utförts, "Mätning och beräkning av ljudnivåer från väg- och tågtrafik inför planerad nybyggnad av bostäder" 2012-05-24 av Akustikbyrån. Av den framgår följande:

Dygnskvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik ger nivåer över 55 dB(A) efter fasader mot Fjärdhundragatan såväl som mot Sankt Larsgatan. Genomgående lägenheter skall orienteras så att minst hälften av boningsrummen kan vädras mot dygnskvivalenta ljudnivåer under

55 dB(A). Enkelsidiga lägenheter måste förses med någon form av skärmning mot dessa gator för att kunna vädras i fasad vid dygnsekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A).

Maximala ljudnivåer från tåg ger dimensionerande förutsättningar för val av fasadelement, fönster och tilluftdon mot Fjärdhundragatan.

Följande planbestämmelser förs in på plankartan:

Fasader ska utformas så att ekvivalentnivån för inomhusbuller inte överstiger 30 dB(A) samt maximalnivån inte överstiger 45 dB(A).

Minst hälften av rummen i respektive lägenhet ska planeras mot fasad som understiger 55 dB(A) (från Fjärdhundragatan).

Teknisk försörjning
Ledningar

Över fastigheten Sankt Ilian 9:1 finns ledningar, vissa av dessa behöver flyttas för att genomföra planen. Detta kommer att bekostas av exploatören. Tillgång till övriga ledningar i området har i detaljplanen säkerställts genom att området har reserverats för allmänna underjordiska ledningar.

Vatten och avlopp

Fastigheten va-försörjs med kommunala ledningar som ligger i Fjärdhundragatan. Servisanslutning till ny bebyggelse kommer att anvisas från Fjärdhundragatan.

Dagvatten leds till det kommunala nätet.

Fjärrvärme

Fastigheten är fjärrvärmeansluten. Fjärrvärmeledningar finns i Vårfrugatan. Avsikten är att ansluta också det nya bostadshuset till fjärrvärmen.

EI

En preliminär bedömning är att befintligt elnät kan försörja den planerade bebyggelsen med hushållsel.

Tele

Fastigheten är ansluten till telenätet. En befintlig telekabel går idag över fastigheten. Den flyttas den dag byggrätten för parkeringsdäck utnyttjas. Ett nytt u-område har skapats i detaljplanen för att säkerställa utrymme för den nya ledningsdragningen. Plankartan innehåller också information om den befintliga ledningens läge. Eventuell flytt av ledningen kommer att bekostas av exploatören.

En befintlig teleservis till Hettebarnshuset måste flyttas i samband med att det planerade bostadshuset byggs. Flyttning/anpassning av ledningen bekostas av byggherren.

Avfall

En fristående byggnad för sophantering planeras i anslutning till det planerade bostadshuset. Hämtning kan ske från Sankt Larsgatan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

	Detaljplanarbetet bedrivs med enkelt förfarande under kommunstyrelsens ledning.
Tidplan	Tidplanen för hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut är: Jan 2013 KSAU, beslut om planbesked och samråd Maj 2013 KS, beslut om antagande
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning	Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

	Fastighetsbildning sker genom avstyckning/fastighetsreglering. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare och/eller ledningshavare.
Fastighetsbildning	Inom planområdet gjordes en tredimensionell fastighetsbildning i samband med genomförande av nu gällande detaljplan. Genom avstyckning bildades en tredimensionell fastighet för bostadsändamål. Den nybildade fastigheten består av våningsplan 2 i ursprunglig byggnad som byggts om till bostäder samt våningsplan 3-5 som byggts helt nya för bostadsändamål. Den nya fastigheten har överlåtits till och förvaltas av en nybildad bostadsrättsförening. Servitut och gemensamhetsanläggningar bildades för att lösa kommunikationer, vatten- och avloppsfrågor m.m. inom byggnaden. Det planerade bostadshuset längs Fjärdhundrgatan- Sankt Larsgatan avses att avstyckas från Sankt Ilian 9:1 till egen fastighet.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning skall bildas för bostadsgård och parkeringsanläggning. Ingående fastigheter ges andelstal för utförande och drift av anläggningen.
U-områden	Inom detaljplanen finns u-områden anvisade för allmänna underjordiska ledningar. Rättigheter till att ledningar inom u-områden skapas via avtal(servitut) eller ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansvarar för detta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Kostnaderna för upprättande av detaljplan tas ut genom att ett plan-kostnadsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ursprunglig detaljplan har upprättats av Read Arkitekter genom arkitekt SAR/MSA Ingela Ohrstedt i samarbete med planavdelningen vid Enköpings kommun.

Patrik Holm
Planchef

I