

Detaljplan för Kvarteren Vargen och Björnen

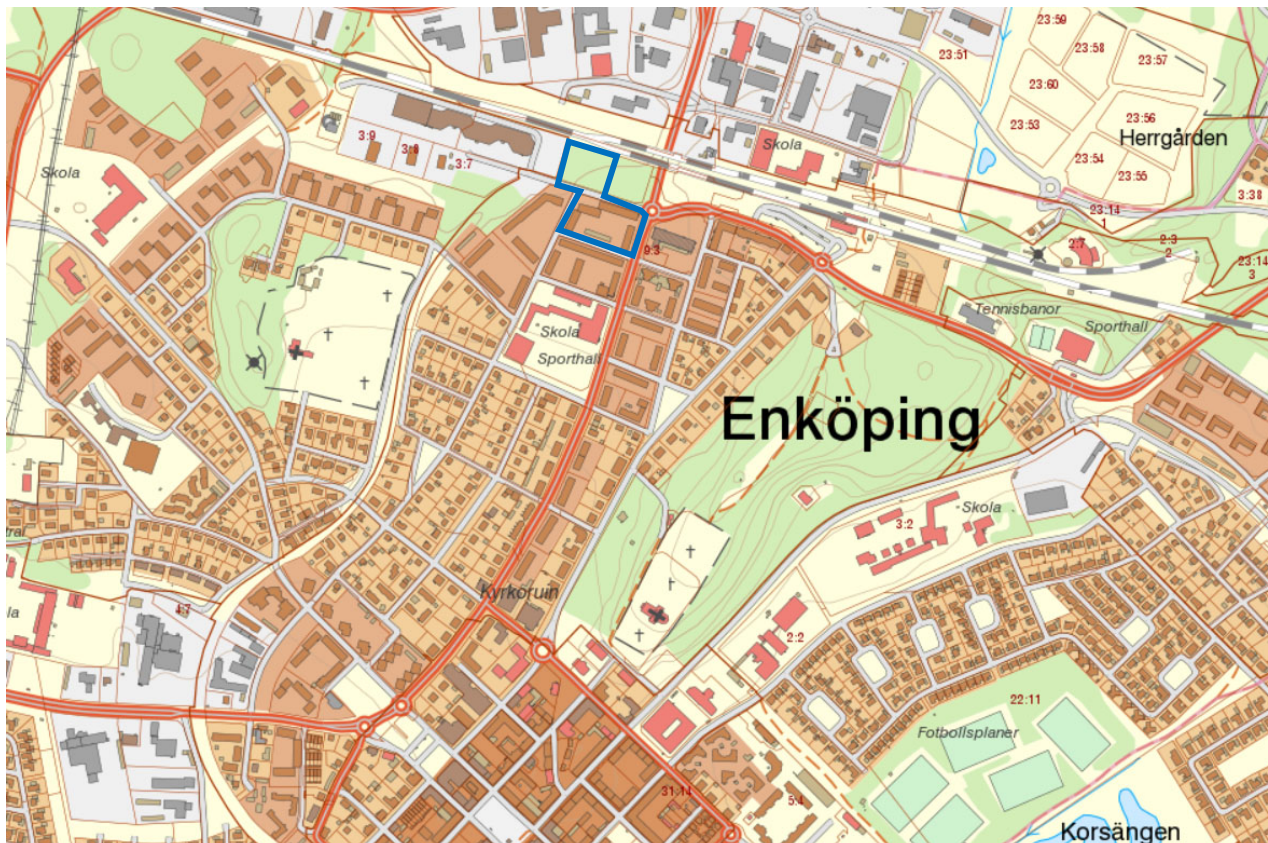
Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen

2019-01-15

Laga kraft

201X-XX-XX



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2018-11-22
- Planbeskrivning med bilagor, 2018-10-10
- Fastighetsägareförteckning, 2018-09-25
- Sektion, 2017-11-22
- Samrådsredogörelse, 2018-10-10
- Utlåtande, 2018-11-22

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	5
PLANFÖRSLAGET	15
KONSEKVENSER	22
GENOMFÖRANDE	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	25
Tekniska frågor	25
BILAGOR OCH UTREDNINGAR	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26

INLEDNING

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av kvarteret Vargen (Sankt Ilian 8:1) på sådant sätt att den bebyggda miljön inte förvanskas och att boendekvaliteten inom kvarteret och närområdet inte försämras. Planen syftar också till att möjliggöra att kvarterets parkeringsbehov kan lösas inom Sankt Ilian 3:1.

Detaljplanen ersätter del av Dpl 264 och del av Sp 113.

Bakgrund

Kommunstyrelsens plan- mark- och exploateringsutskott fattade den 28 januari 2016 beslut om att kommunen är beredd att pröva möjligheten att ändra detaljplanen (genom att anta en ny) för Sankt Ilian 8:1 och del av Sankt Ilian 3:1.

Under 2014 söktes bygglov för en dagligvarubutik för den östra delen av Sankt Ilian 3:1 (den del av fastigheten som nu inte föreslås användas för bostadsparkering). Ärendet avbröts efter att Trafikverket krävt en riskutredning gällande närhet till järnvägen.

Kommunens bedömning

En förtätning inom norra Sankt Ilian har stöd i den fördjupade översiktsplanen. En förtätning inom bostadsområdet bedöms sakna större allmänt intresse och bör därmed kunna hanteras i ett standardförfarande. Det finns dock flera frågor som behöver klaras ut under planprocessen och som kan påverka projektets innehåll. Dels behöver utredas hur dagvatten från parkeringsytan skall hanteras. Dels behöver studeras hur en ny byggnadskropp påverkar den befintliga miljön som idag är mycket tidstypisk och väl sammanhållen i denna del av Sankt Ilian. Planprocessen skall klara ut vilken volym som kan vara lämplig på platsen och om och hur en utformning av denna bör styras. Under planprocess behöver också utredas vilka risker för markföroreningar som finns inom kvarteret, särskilt mot bakgrund av att området ligger inom vattenskyddsområdet för Enköpingsåsen vattentäkt, om än i den yttre skyddszonen. Med tanke på tidigare bygglovsprocess för Sankt Ilian 3:1 behöver också planens avgränsning inom denna fastighet utredas.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2016-01-28
Beslut om samråd	2018-02-01
Samråd (3 veckor)	februari-mars 2018
Granskning (3 veckor)	oktober-november 2018
Beslut om antagande PLEX-utskott	2018-12-06
Beslut om antagande KS	2019-01-15

Plandata**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i stadsdelen Sankt Ilian i Enköping. Planområdet består av två delområden, dels kvarteret Vargen (Sankt Ilian 8:1) som omgärdas av Fjärdhundragatan, Linbanegatan, S:t Larsgatan och dels av del av kvarteret Björnen (Sankt Ilian 3:1). Del av Linbanegatan (Sankt Ilian 10:45) ingår också i planområdet.

Areal

Planområdet omfattar knappt 1,5 hektar.

**Markägo-
förhållanden**

Fastigheterna Sankt Ilian 3:1 och 8:1 ägs av Föreningen Enköpingshem UPA. Sankt Ilian 10:45 (Linbanegatan) ägs av Enköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

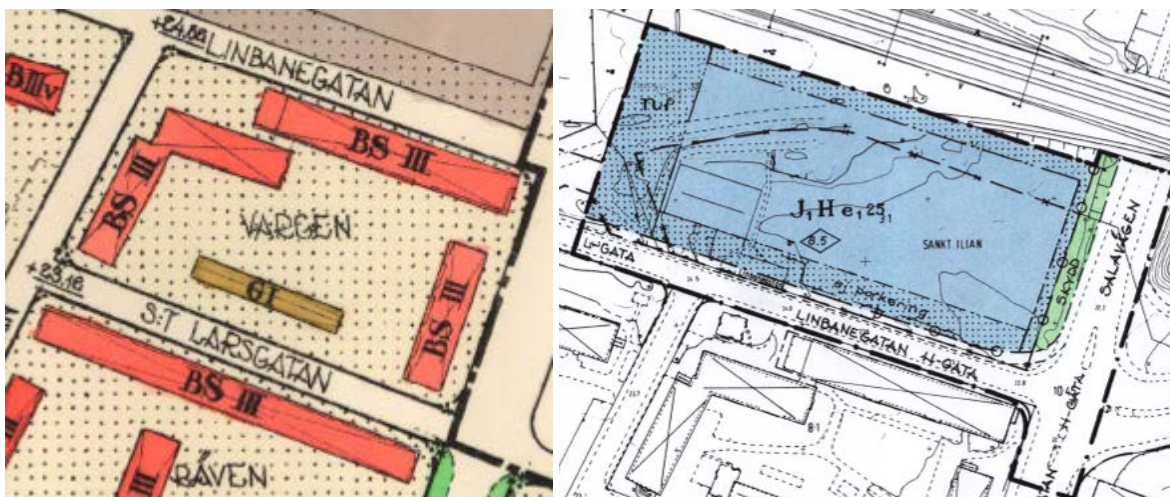
Den fördjupade översiktsplanen från 2009 pekar ut denna del av Sankt Ilian (Sankt Ilian, norra) som ett område som kan förtätas. I det förslag till ny fördjupad översiktsplan för Enköpings stad som är ute på granskning ligger Sankt Ilian 8:1 inom befintligt bostadsområde enligt markanvändningskartan. Inom dessa områden kan viss förtätning tillkomma. Sankt Ilian 3:1 ligger inom ett område som i markanvändningskartan har markanvändningen befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen som innebär en bostadsförtätning i kollektivtrafiknära läge bedöms vara i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

**Gällande
detaljplaner**

Stadsplan 113, som är gällande plan för fastigheten Sankt Ilian 8:1 (kvarteret Vargen) anger bostadsändamål och att husen skall vara 3 våningar. Den befintliga garagebyggnaden får vara i högst 1 våning. I övrigt är kvarteret "prickat" dvs får inte bebyggas. Planen som antogs 1965 har vid planläggningen skräddarsytt för den då redan befintliga bebyggelsen.

Fastigheten Sankt Ilian 3:1 är planlagd (Dpl 264) för småindustri av icke störande karaktär och handel med prickmarkszoner mot

omgivande fastigheter. Området är obebyggt och icke hårdgjort och bevuxet av lövträd.



Till vänster stadsplan 113. Till höger detaljplan 264.

Program för planområdet

Planprogram har inte bedömts vara nödvändigt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Denna visar dock att ändringen av detaljplan inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken. Miljökonsekvenserna beskrivs i denna planbeskrivning. Samråd med Länsstyrelsen angående behovsbedömningen sker parallellt med plansamrådet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade den 28 januari 2016 beslut om att kommunen är beredd att pröva möjligheten att ändra detaljplanen (genom att anta en ny) för Sankt Iljan 8:1 och del av Sankt Iljan 3:1.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

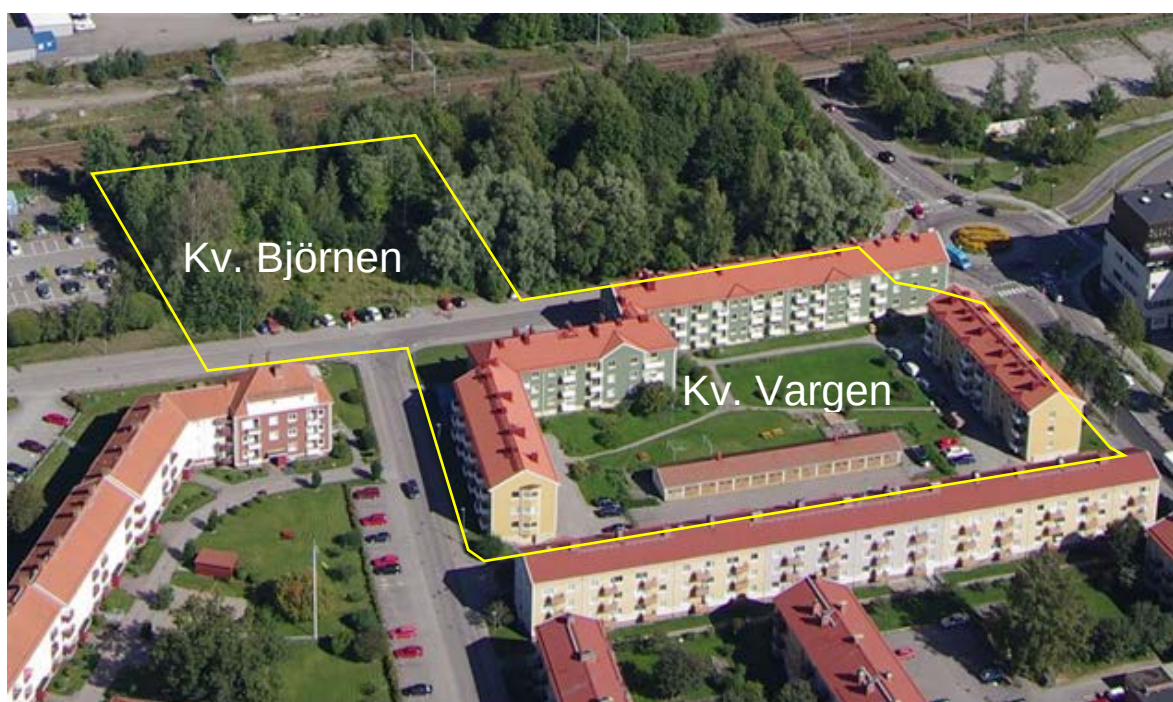
Natur

Mark och vegetation

Kvarteret Vargen är bebyggt med bostadsbebyggelse mot gata i väst, norr och öster. Mot söder, längs Sankt Larsgatan finns idag en låg garagelänga. Centralt i kvarteret finns en gräsbevuxen och kringbyggd stor gård.

Den del av kvarteret Björnen som ingår i planområdet består idag av obebyggd mark som inte är hårdgjord men delvis bevuxen med träd. Längs Linbanegatan finns en rad parkeringsplatser.

Inom den aktuella delen av kvarteret Björnen fanns tidigare ett stickspår från stationsområdet ned till hamnen och en textilfabrik (Slitmans). Båda är rivna sedan länge.



Fotot från 2014 visar planområdet. Inom kvarteret Björnen har en stor andel av träden fäls sedan fototillfället.



Historiska foton: Fotot ovan visar nuvarande Magasinet i förgrunden och Sankt Iljan 8:1 och 3:1 i bakgrunden. Den sistnämnda fastigheten var då bebyggd med Slitmans konfektionsfabrik. På bilden till höger syns Slitmans fabriksbyggnad. Bilderna är tagna 1977.



Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består Marken inom kvarteret Vargen till största delen av sand och inom den aktuella delen av kvarteret Björnen av morän.

Förorenad mark

Inom fastigheten Sankt Iljan 8:1 finns ett misstänkt förorenat område registrerat. Objektet gäller Shell Värmeservice och tidigare drivmedelhantering. Ingen riskklassning finns. Provtagning kan därför behöva ske i samband med byggnation och markarbeten inom kvarteret.

Kvarteret Vargen berörs i viss mån av föroreningar från den före detta kemtvätten belägen cirka 200 meter nordost om kvarteret. Det område som är mest förorenat, källområdet, skall saneras. Planområdet ligger delvis inom det så kallade "plymområdet". Viss förångning av PCE in i källaren har skett i den norra byggnaden på kvarteret Vargen där en PCE-halt av ca 30µg/m³ uppmätts upprepade gånger.

Efter samrådet har Geosigma, som tidigare utrett föroreningarna från Enköpingstvädden, sammanställt ett PM om bedömningar och risker vid byggnation på kvarteret Vargen avseende påverkan av föroreningar från Enköpingstvädden. (PM:et finns tillgänglig hos samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens webbplats under samrådet). Under rubriken bedömning anges följande:

”PCE-halterna i grundvattnet har varit förhållandevis stabila genom åren och påverkas endast vid större vattenrörelser i marken vid t ex kraftiga regn, torka, snösmältning eller läckande ledningsvatten.

Vid beräkningar av grundvattenhalter av PCE som leder till överskridande lågriskvärden i inomhusluft för bostäder hamnar halterna kring ca 300 µg/L. Det gäller vid konservativa antaganden med genomsläpplig jord och en grundvattennivå inom 1 m från grundläggningen.

I den uppdaterade Huvudstudien för Enköpingstvädden (Structor, 2017-03-20) bedöms 330 µg/L vara acceptabelt i grundvattnet för att inte riskera att överskrida Naturvårdsverkets riktvärde i inomhusluft. Rapporten har också följande bedömning: ”I det fall nya byggnader anläggs söder om järnvägen i framtiden måste man beakta riskerna för ånginträngning och vidta byggnadstekniska åtgärder”.

Geosigas bedömning är att PCE-halterna i grundvattnet och uppmätta PCE-halter i närliggande byggnaders inomhusluft inte är så höga att byggnation inte är möjlig eller att omfattande sanerings- eller skyddsåtgärder är nödvändiga. Föroreningssituationen kräver dock vissa förberedande arbeten t ex radonsäker byggnation där aktiva åtgärder kan sättas in vid behov.

Geosigma bedömer också att ett kontrollprogram för provtagning av inomhusluft i den nya byggnaden tas fram, för att dokumentera eventuell förekomst av PCE. Till en början bör täta mätningar utföras för att täcka in eventuella årstidsvariationer.

I Länsstyrelsen samrådshandling nämns också föroreningsplymens eventuella påverkan för pålningsarbeten. Restriktioner för pålning är befogat i källområden, men inte för föroreningsplymer. Som källområden räknas områden som har fri fas lösningsmedel eller som har mycket höga lösta halter i grundvattnet (ca 10 000 µg/L). För att lösta halter skall spridas i grundvattnet krävs förutom att pålen skapar hålrum runt sig även att det finns en nedåtriktad

gradient i grundvattnet. Restriktioner för pålning bedöms inte vara aktuellt inom Kv. Vargen.

Geosigma rekommenderar dock att PCE-halterna i grundvattnet dokumenteras i anslutning till grundläggningsarbetena."



Bilden ovan är hämtad ur PM om bedömningar och risker vid byggnation på kvarteret Vargen avseende påverkan av föroreningar från Enköpingsvätten.

I samband med ansökan om dispens från föreskrifterna för vattenskyddsområdet, kommer det att krävas att PCE-halterna i grundvattnet ska analyseras vid grundläggningsarbetet. Alla provtagningar ska då utföras av sakkunnig konsult och bekostas av exploatören.

I bygglovet kommer krav att ställas på att en provtagningsplan/kontrollprogram skall finnas för att PCE-halterna ska mätas också efter att byggnationen är klar. Detta för att säkerställa en god boendemiljö. Byggnaden skall byggas radonsäkert och förberedas, genom att exempelvis sätta ner brunnar, så att det går att suga bort luft under grunden om mätningar inom ramen för kontrollprogrammet visar att detta krävs.

(Se även genomförandebeskrivningen, avsnittet tekniska frågor.)

Risk för skred/höga vattenstånd

Ingen känd risk för skred eller höga vattenstånd föreligger. Planområdet är beläget på cirka 23-27 m höjd i RH00.

Fornlämningar

Inom Sankt Ilian 3:1 finns en registrerad fornlämning (Enköping 68:1), ett gravfält med okänd utbredning. En arkeologisk förundersökning genomfördes 2015 för den östra halvan av Sankt Ilian 3:1. Efter denna undersökning är det klart att det kommer krävas att en slutundersökning görs för att bebygga i enlighet med gällande detaljplan. Under 2016 genomfördes förundersökning för den del av Sankt Ilian 3:1 som ingår i planområdet. I denna del hittades inga fornlämningar. Någon ytterligare undersökning kommer därför inte att krävas för att genomföra föreliggande detaljplan.

Befintlig bebyggelse*Bostäder*

Inom kvarteret Vargen finns idag tre byggnadskroppar i tre våningar och med källare, med totalt 90 lägenheter i form av hyresrätter.



Flygfoto från 1947 över norra Sankt Ilian med kvarteret Vargen i övre högra hörnet.

Byggnadskultur och gestaltning

Norra Sankt Ilian planlades och bebyggdes i huvudsak under 1940-talet. Området består av mycket enhetliga kvarter bestående av trevånings- flerbostadshus kring stora och gröna gårdar. Framförallt de intilliggande kvarteren Haren och Råven har liknande uppbyggnad som kvarteret Vargen. Öster om Fjärhundragatan är bebyggelsen liknande men kvarteren mindre. Här har förtätningar gjorts de senaste åren, med en påbyggd våning på Hettemarkshuset och nya byggnader inom EHBs kvarteret Älgen. Befintlig 1940-talsbebyggelse inom kvarteret Vargen harmonierar fint med omgivande kvarteren Råven och Haren från samma tid. Kännetecknande är bland annat de stora, gröna och delvis kringbyggda gårdarna som gav ljusa lägenheter enligt tidens ideal.

Bostadshusen som ursprungligen uppfördes med putsfasader har senare tilläggsisolerats och fasaderna har då fått nuvarande lättmetallfasader.

Balkonger har placerats anpassade efter väderstreck och finns på byggnadernas sidor vända mot söder, väster och öster, både mot gård och mot gata.



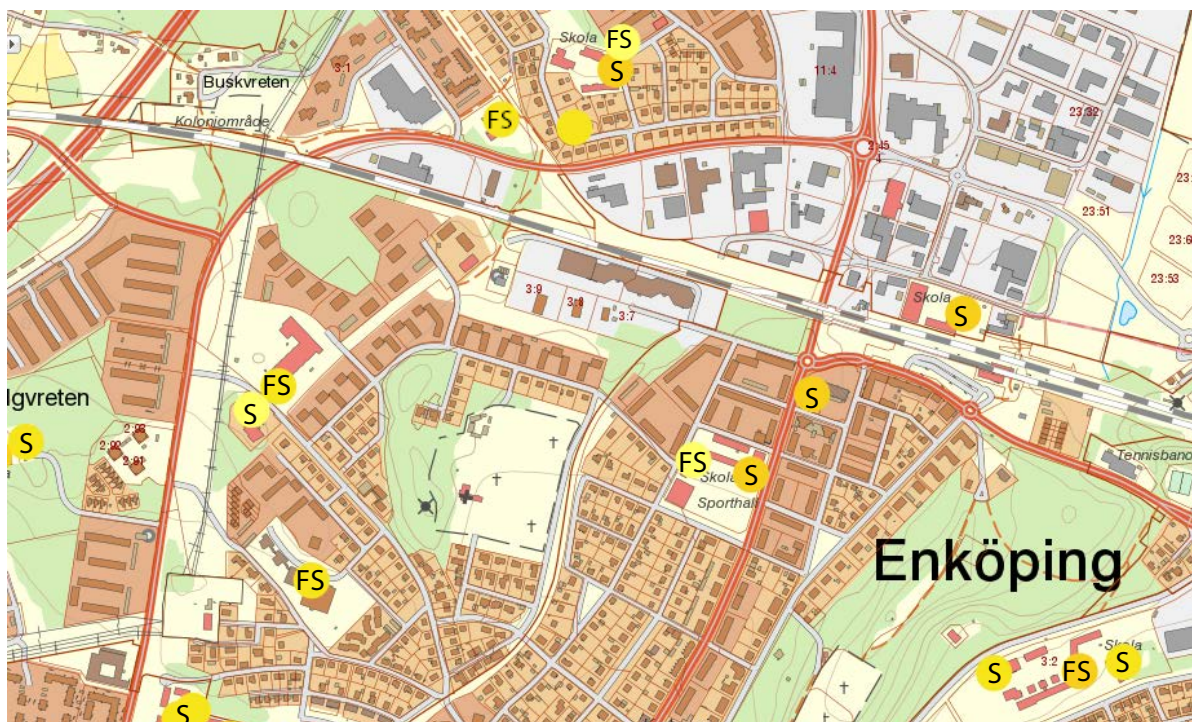
Kvarteret Vargen sett från Långgatan.

*Offentlig och
kommersiell service*

Kvarteret Vargen är beläget cirka 1 km från Stora torget i Enköping vilket innebär ett centralt läge med korta avstånd till det mesta.

Ingen offentlig service finns inom planområdet. Närmaste grundskola f-6 är Rombergaskolan (ca 1 km gångväg). Närmaste grundskola för högre årskurser är Entréskolan (åk 6-9) tvärs över Fjärdhundragatan och Sankt Iljan-skolan (åk 7-9) cirka 100 meter söderut. Närmaste förskola är Hindens förskola inom 100 meter från planområdet.

Närmaste vårdcentral finns på Linbanegatan, cirka 200 meter från kvarteret Vargen. Närmaste livsmedelsaffär finns cirka 350 meter från planområdet. Inom planområdet, i kvarteret Vargen, finns ett antikvariat.



Bilden visar skolor (S) och förskolor (FS) i planens närområde.

Friytor

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation finns inom gårdens generösa gräsyta med sandlåda och sittplatser.

Närmaste allmänna lekplats finns i Linbaneparken, cirka 450 meter från planområdet och på Kyrkåsen, cirka 500 meter från planområdet. Till Skolparkens större lekplats och parkytor är det cirka 600 meter.

Vattenområden

Grundvattentäkt

Sankt Ilian 8:1 ligger inom skyddsområde för vattentäkt för Enköpingsåsen Nygård, i den yttre skyddszonen. För skyddsområdet gäller vattenskyddsföreskrifter (03FS 1997:9). Dessa innebär bland annat att täktverksamhet eller markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Markarbeten inom det aktuella området kan därför komma att kräva dispens och sådan söks av byggherren/exploatören hos Enköpings kommuns miljö- och byggnadsförvaltning.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Del av Linbanegatan ingår i planområdet. Linbanegatans vägområde är cirka 12 meter brett och inkluderar en gång- och cykelväg på norra sidan och en smalare trottoar på den södra.



Bilden visar Linbanegatan med kvarteret Vargen (Sankt Ilian 8:1) på högra sidan.

Kollektivtrafik

Kvarteret Vargen ligger cirka 300 meter från resecentrum i Enköping och ger därmed mycket goda förutsättningar för kollektivtrafikresande.

Parkering, utfarter

Idag finns cirka 15 parkeringsplatser i garage inom kvarteret Vargens södra del samt ett 10-tal parkeringsplatser på gården i anslutning till garaget. Provisoriska parkeringsplatser har anordnats längs med Linbanegatan inom kvarteret Vargen.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller, huvudsakligen från Fjärdhundragatan men i viss mån också från övriga omgivande gator och från järnvägen. Under rubriken störningar i planförslagsdelen presenteras beräkningar av bullret för planförslaget

Övriga störningar från järnvägen

Inom femton meter från järnvägen bedömer trafikverket att det finns risk för störningar i form av partiklar och fallande last från passerande tåg, exempelvis i form av snö. För planområdet innebär

det de nordligaste fyra metrarna av Lillsidan 3:1 längs med fastighetsgränsen och järnvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Fastigheten Sankt Ilian 8:1 (Vargen) är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp samt dagvatten. Takvatten från bostadshuset på Sankt Ilian 8:1 (/kvarteret Vargen) är direktkopplade på det kommunala ledningsnätet. Takvattnet från garagebyggnadens norra halva avrinner mot gräsmattan på kvarterets gård. Takvatten från södra delen av garaget rinner via stuprör försedda med utkastare till två rännstensbrunnar i St Larsgatan. Dagvattnet från Sankt Ilian 3:1 (Kv Björnen) bedöms avrinna mot lågpunkter inom naturområdet.

Kvarteret Vargen ligger inom den yttre skyddszonen för Enköpingsåsens vattenskyddsområden. Kvarteret Björnen ligger utanför skyddsområdet. I föreskrifterna för vattenskyddsområdet finns inget förbud mot infiltrationsanläggningar för dagvatten i den yttre skyddszonen.

Fjärrvärme

Sankt Ilian 8:1 är ansluten till Fjärrvärme.

El

Kvarteret Vargen är anslutet till elnätet. EON är nätägare i centrala Enköping.

Avfall

Idag förvaras sopkärl i befintlig garagebyggnad som skall rivas och ersättas med bostadsbyggnad. Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållnings-ordning och de rekommendationer som finns i *Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall*, Rapport 2009.

PLANFÖRSLAGET

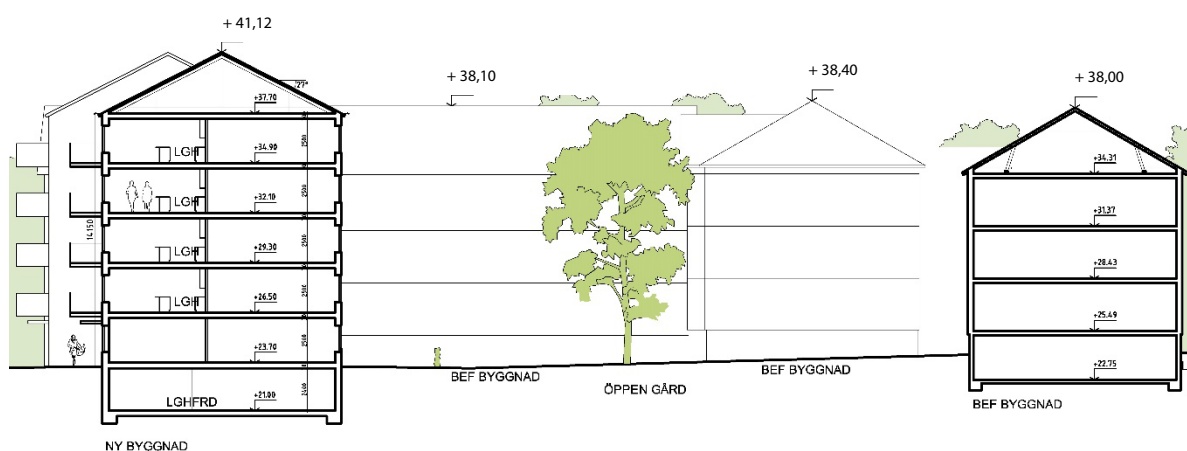
Bebyggelseområden

Bostäder

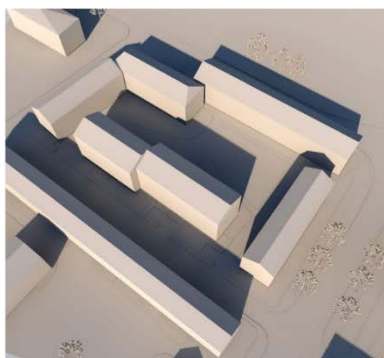
Planen ger möjlighet att komplettera kvarteret med ett nytt flerbostadshus i söder mot Sankt Larsgatan. Den planerade byggrätten motsvarar cirka 60 nya lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta som hyresrätter.

Lägenhetsförråd och cykelparkeringen inryms i en källarvåning, som nås via en nedgångsramp vid husgavel. Planen ger också utrymme för byggnation av källsorteringsbyggnader.

Byggnaden skall utformas radonsäkert, en bestämmelse (b₁) om detta finns i plankartan. Detta innebär också att byggnaden skall förberedas så att det går att sänka halten av PCE vid eventuellt framtida behov. Detta kan exempelvis göras genom att man förbereder med att sätta ner brunnar så att man kan suga bort luft under grunden om det skulle behövas. (Se även avsnittet förorenad mark)



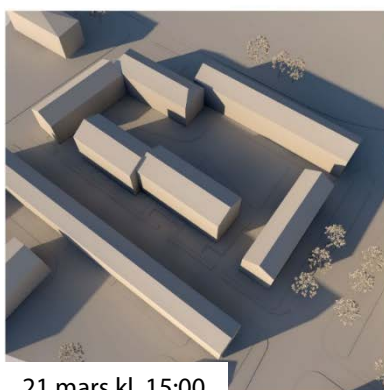
Ovan: Sektionen genom kvarteret visar ny byggnad mot Sankt Larsgatan till vänster och befintlig byggnad mot Linbanegatan längst till höger. Illustration Coast Arkitektkontor. Hela sektionsskissen finns som bilaga till planen.



21 mars kl. 12:00



22 juni kl. 12:00



21 mars kl. 15:00



22 juni kl. 15:00

*Solstudie som visar hur den nya byggnaden skuggar omgivningen.
Illustration Coast Arkitektkontor.*

Solstudie

Fastighetsägaren har genom Coast arkitektkontor tagit fram en solstudie (se ovan) som visar hur den nya byggnadskroppen skuggar omgivningen. Vid vår- (och höst-)dagjämning innebär byggnaden att gården under vissa tider skuggas. Detta bedöms dock vara i en acceptabel omfattning. Viss skuggning av befintliga byggnader kommer också att ske vissa tider men också det bedöms vara av en acceptabel omfattning.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya byggnadskroppen får ha en högsta nockhöjd om 42 meter över nollplanet (i RH2000) vilket motsvarar fem våningar. Befintliga byggnader inom kvarteret har en nockhöjd om mellan 38 och 39 meter över nollplanet. Marknivån mitt i kvarteret ligger på cirka 24 meter i samma höjdsystem.

Den nya byggnaden har illustrerats med entréer och balkonger mot gatusidan (Sankt Larsgatan), men inom den egna fastigheten. Byggrätten ligger, på samma sätt som det befintliga garaget, något

indragen från gatan så att förgårdsmark lämnas mot gaturummet. Detta medför att några bilparkeringsplatser kan anordnas utan att göra parkering av den skyddade gården.

Planen har försetts med bestämmelsen f_1 som innebär att ny bebyggelse ska utformas med fasadfärg och takfärg som ansluter till karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse inom kvarteret. Bestämmelsen syftar till att skapa en formmässigt harmonisk bebyggelse inom kvarteret som helhet. Den nya byggnaden därmed utformas enligt moderna ideal men som färgmässigt passar in med befintlig bebyggelse utan att för den sakens skull behöva uppföras i exakt samma material eller färgnyans. I det specifika fallet skulle exempelvis fasaderna kunna utföras i milt gul eller grön nyans.

Utrymningsvägar

Om planens byggrätt nyttjas fullt ut och utformas med enkelsidiga lägenheter mot gårdssidan kan detta innebära att utrymning med räddningstjänstens höjdfordon inte kan vara möjligt. Då måste byggherren utforma sin byggnad utifrån en utrymningsstrategi som inte förutsätter hjälp av räddningstjänsten, vilket också går bra. Utrymningsvägar är en fråga som hanteras i bygglovsskedet.



Bilden illustrerar hur den nya byggnaden kan se ut från Fjärdhundragatan sett in mot Sankt Larsgatan. Illustration Coast Arkitektkontor.



Bilden illustrerar kvarteret från gården med den nya byggnaden till vänster i bild.

Friytor

Lek och rekreation

Den nya byggnaden får uppta något större yta på mark än den befintliga garagebyggnaden vilket innebär att gårdsytan minskar något samtidigt som antalet boende ökar. Gårdsytan är med dagens mått mätt fortfarande att betrakta som relativt rymlig. På gården finns möjlighet att anordna gemensam uteplats och utökade möjligheter till lek när mängden boenden ökar.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Del av Linbanegatan ingår i planområdet.

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

Bostadsparkeringen skall huvudsakligen lösas inom den aktuella delen av Sankt Iljan 3:1 (kvarteret Björnen). Ytan har i planen getts användningen B, kvartersmark för boende men med egenskapsbestämmelsen parkering – parkeringsplats skall anordnas. Inom ytan får garagebyggnad uppföras i en våning. För att marken närmast järnvägen, en fyra meter bred remsa längs med fastighetsgränsen ska kunna nyttjas för parkering krävs att skydd i form av plank och tak uppförs. (Se också stycket *Störningar* nedan)

Med tanke på planområdets läge, cirka 300 meter från resecentrum, med god tillgänglighet till annan service och i anslutning till väl utbyggt gång- och cykelvägnät, bedöms att 0,7 parkeringsplatser för bil krävs per 100 kvm BTA. Detta skulle med den nya byggrätten inräknad motsvara cirka 90 parkeringsplatser. Detta ryms med marginal inom den utpekade ytan på Sankt Iljan som kan rymma upp till omkring 145 p-platser vilket nästan motsvarar 1 bilplats per lägenhet.

In- och utfart till parkeringen placeras väster om korsningen med Långgatan. På det sättet placeras utfarten i en mindre trafikerad del av gatan och utom konflikt med busstrafiken som trafikerar Linbanegatan - Långgatan.

Störningar*Trafikbuller*

Regeringen har utfärdat "Förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Bestämmelserna i förordningen skall tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning, i bygglovsärenden och i ärenden om förhandsbesked. Förordningen berör endast ljudnivåer utomhus.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

På uppdrag av fastighetsägaren/exploatören har en bullerutredning tagits fram av Norconsult för att belysa bullersituationen för den föreslagna nya bebyggelsen. I utredningen har följande ÅDT, beräknat utifrån uppmätt trafik, tjänat som utgångspunkt för nuläget: 5 244 fordon/dygn på Fjärdhundragatan (år 2015), 3 346 fordon/ dygn på Linbanegatan (år 2015), 2 162 fordon/dygn på Långgatan (år 2010) och 198 fordon/dygn på Sant Larsgatan (år 2016). I utredningen har

trafiksiffrorna räknats upp med 1% per år till 2040 baserad på generell trafikökning. Trafikförutsättningar för järnvägstrafik med prognosår 2040 har också tagits med i beräkningen.

Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad 55 dBA kan klaras för samtliga fasader på ny byggnad utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Riktlinje angående ekvivalent ljudnivån vid uteplats, 50 dBA, kan uppnås genom anordnande av såväl balkong som gemensam uteplats inom gården.

Riktlinje angående maximalnivå vid uteplats klaras avseende tåg inom hela gården och avseende vägbuller om uteplats placeras inom grönmarkerat område i illustrationskartan nedan.

Genom anordnande av gemensam uteplats kan de lägenheter som inte får tillgång till balkong som uppfyller kraven avseende maximalnivå ändå uppfylla kraven på tillgång till skyddad uteplats. Riktvärden inomhus bedöms klaras med standardfönster.

Bullerutredningen i sin helhet finns under samrådet tillgänglig på kommunens webbplats.

Bilden till höger visar beräknade ekvivalentnivåer inom kvarteret. Siffrorna i tabellen anger ekvivalent ljudnivå i dBA per våningsplan i respektive punkt

**Ekvivalent ljudnivå
[dB(A)]**

	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	



Bilden till höger visar beräknad maximal ljudnivå från vägbuller. Siffrorna i tabellerna anger maximal ljudnivå i dBA per våningsplan i respektive punkt.

Maximal ljudnivå [dB(A)]

	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	<= 85
85 <	



Skydd mot störning från järnvägen

Fastigheten Sankt Iljan 3:1 ligger intill järnvägen. För att marken inom 15 meter från närmaste spårmitt ska kunna användas för parkering krävs att ett skyddande plank och tak (alternativt ett garage som får samma funktion) uppförs. Detta för att skydda parkerade bilar från partiklar och fallande last, till exempel snö och is från passerande tåg. En bestämmelse om att plank och tak ska uppföras och en administrativ bestämmelse om att detta ska vara utfört innan lov för parkeringsplats kan ges har tillförts detaljplanen för en cirka fyra meter bred del längs med järnvägen (den del av fastigheten som ligger inom 15 meter från närmaste spårmitt).

Övriga delar av Sankt Iljan 3:1 inom planområdet kan dock nyttjas för parkering utan att plank och tak först uppförs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya byggnaden ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Som underlag för detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av Norconsult på uppdrag av fastighetsägaren/exploatören. Dagvattenutredningen finns som bilaga till detaljplanen som under samrådet finns publicerad på kommunens webbplats.

Den planerade parkeringen inom Sankt Ilian 3:1 innebär att nya markytor hårdgörs och en ökad avrinning av dagvatten uppstår. I utredningen föreslås för parkeringen fördröjning i magasin, därefter avledning via ett strypt utflöde till servisledningen i Linbanegatan.

Eftersom det planerade antalet bilplatser på parkeringsytan överstiger 120 skall den förses med en oljeavskiljare.

Inom kvarteret Vargen ökar den hårdgjorda ytan marginellt till följd av planens genomförande men väl genom att nederbörden förväntas öka i framtiden. Dagvatten föreslås fördröjas innan det avleds till det kommunalt ledningsnät i Sankt Larsgatan. Detta kan ske i magasin kombinerat med andra lösningar som träd i skelettjord. Dagvattnet från kvarteret Vargen bedöms som övervägande rent och föroreningshalterna bedöms inte öka. Dagvatten från parkeringsytorna inom kvarteret kan med fördel avledas mot gårdens grönytor där föroreningar kan fastläggas innan det avleds till det kommunala dagvattennätet.

Fjärrvärme

Sankt Ilian 8:1 är ansluten till Fjärrvärme.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i *Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall*, Rapport 2009.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

I planen finns möjlighet att bygga fristående eller med bostadshus sammankopplade byggnader för källsortering inom ytor där uthus och garage får uppföras. I bygglovsskedet måste lämpliga lägen studeras, viktigt att notera är att med tanke på trafikmängd kan inte hämtning ske från Fjärdhundragatan.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Buller

Planområdet är redan i dagsläget utsatt för trafikbuller från omgivande gator och järnvägen. Planen innebär en förhållandevis liten ökning av trafikmängderna. Genomförd bullerutredning visar att det nya bostadshuset klarar gällande bullerkrav.

Trafik

Planens genomförande innebär en något ökad mängd trafik på Linbanegatan och Sankt Larsgatan. De ökade mängderna bedöms kunna hanteras inom befintligt gatunät utan särskilda åtgärder.

Kulturmiljö

Den föreslagna nya bebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen innebär en förändring av ursprunglig kvartersstrukturen i ett tidstypiskt 40-talskvarter. Den sydligaste sidan av kvarteret har en lång, låg garagebyggnad som i förslaget ersätts med en femvåningsbyggnad. Den sammanvägda bedömningen att värdet av förtätningen är större än den eventuella negativa påverkan på stadsmiljön och dess kulturvärden som den nya byggnaden utgör.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer (MKN) har fastställts för alla yt- och grundvattenförekomster enligt de krav som följer av EU:s ramdirektiv för vatten. Miljökvalitetsnormen uttrycker den kvalitet en yt- eller grundvattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla ytvatten ska uppnå god ekologisk och kemisk status och alla grundvattenförekomster ska uppnå god kemisk och god kvantitativ status. Undantag är dock möjliga i form av tidsfrister eller sänkta kvalitetskrav i de fall det inte bedöms som möjligt att uppnå god status.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån (MS_CD: WA6393091) som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag kvicksilver för

PBDE. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status. Genomförandet av planen bedöms inte medverka till möjligheten att god ekologisk och kemisk status uppnås försvåras.

I marken inom planområdet finns förhöjda halter av PCE. I den bedömning som gjorts av Geosigma bedöms dock spridningen från planområdet till grundvattenförekomsten inte utgöra sådan risk att restriktioner vid pålning är nödvändig i detaljplanen.

I samband med ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna för grundvattentäkten kommer dock krav att ställas på provtagning och eventuellt skulle krav på hur pålning får ske kunna ställas i samband med dispensen. Genomförandet av planen bedöms inte medföra att föroreningar i form av PCE och andra klorerade lösningsmedel sprids i grundvattenförekomsten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" innebär inte att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna dock en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.
Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning	Kommunen är huvudman för allmän plats (gata). Fastighetsägaren ansvarar för allt genomförande på egen mark.

Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsbildning,
gemensamhets-
anläggning m.m.**

Den del av Sankt Iljan 3:1 som planläggs för boendeparkering, kan komma att fastighetsbildas som en egen fastighet. Planen innebär i sig inga övriga fastighetsrättsliga förändringar.

Detaljplan (Dpl) 401 från 2006 omfattar cirkulationsplatsen nordost om denna detaljplans planområde. Dpl 401 innebar att mark i det nordöstra hörnet av fastigheten Sankt Iljan 8:1 planlades som allmän plats och att hörnet därmed skulle regleras över i angränsande kommunägda fastighet, Sankt Iljan 10:45. Fastighetsregleringen har ännu ej genomförts. Nu aktuell detaljplan avgränsas "kant i kant" mot Dpl 401. Kommunen har fortsatt för avsikt att initiera en fastighetsförrättning för att lösa in den aktuella marken.

Ekonomiska frågor**Planavtal**

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan kommunens samhällsbyggnadsförvaltning och fastighetsägaren. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor**Dokumentation
och kontroll**

Exploatören ska upprätta ett kontrollprogram enligt miljöbalken för en provtagningsplan för mätningar av PCE efter det att byggnation är klar. Programmet ska även innehålla åtgärder för att minimera dessa störningar i det fall för höga halter uppmäts. Kontrollprogrammet ska tas fram i samråd med kommunens enhet för miljöskydd och ska vara fastställt av miljö- och byggnadsnämnden.

BILAGOR OCH UTREDNINGAR**Bilagor**

Följande dokument är bilaga till planbeskrivningen:

- Sektion gård, 2017-11-22, Coast Arkitektkontor.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning kv. Vargen och kv. Björnen, 2017-03-06, Norconsult.
- Trafikbulerutredning kv. Vargen i Enköping, 2017-02-03, Norconsult.

- Bedömning av åtgärder och risker vid byggnation på kvarteret Vargen avseende påverkan av föroreningar från Enköpingstvädden, 2018-06-28, Geosigma.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm och övriga plan- och exploateringsavdelningen. I diskussioner inom ramen för planarbetet har också bygglovshandläggare, byggnadsantikvarie och trafikingenjör deltagit. Dagvattenutredningen har granskats av kommunens VA-avdelning.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Karin Komstadius
Planarkitekt