**ANTAGANDEHANDLING**

**Detaljplan för
Sankt Ilian 23:5
Enköping, Enköpings kommun
Enkelt planförfarande**

Dnr Pl 30/02**PLANBESKRIVNING**

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning
Grundkarta och Fastighetsförteckning

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder på del av fastigheten Sankt Ilian 23:5 som ligger närmast Fjärdhundragatan. Den del där Telia i dag finns ska fortsättningsvis nyttjas för televerksamhet.

Planen möjliggör ny cirkulationsplats i korsningen Fjärdhundragatan/Tullgatan.

PLANDATA**Läge, avgränsning**

Planområdet ligger vid korsningen Tullgatan/Fjärdhundragatan, ca 400 m norrväst om Stora Torget. Området begränsas i öster och norr av kvartersbebyggelse samt i söder och väster av gatumark.

Markägförhållanden

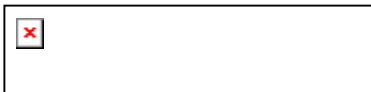
Fastigheten Sankt Ilian 23:5 är privatägd. Centrum 17:1 ägs av Enköpings kommun.

I anslutning till korsningen Fjärdhundragatan/Tullgatan ingår delar av de privatägda fastigheterna Sankt Ilian 24:5 och 33:4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Kommunala beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2003-02-04.

Detaljplanen avses hanteras med enkelt planförfarande eftersom ärendet endast innebär en ändring av användningssättet av del av fastigheten Sankt Ilian 2:35 från



	kontor till bostäder i befintlig byggnad. Någon ytterligare bebyggelse tillåts ej.
Översiktsplan 2000	I översiktsplan 2000 anges att "Planeringsfrågor för Enköping är att finna attraktiva bostadslägen."
Fördjupad översiktsplan	För fastigheten Sankt Ilian 23:5 anges markanvändningen "Centrumområde" i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad, antagen 1993. Med "Centrumområde" kan medges t.ex. bostäder, kontor, handel etc.
Detaljplan	Gällande detaljplan, fastställd 1995-10-06, redovisar användningen kontor och teknisk anläggning för fastigheten. Upprättande av denna detaljplan medför att gällande plan upphävs.
MKB	Någon separat miljökonsekvensbeskrivning avses ej upprättas.
Kulturrehistorisk byggnadsinventering	Sankt Ilian 23:5 finns redovisad i den kulturrehistoriska byggnadsinventeringen från 1999. Inventeringen säger bl.a. att husets funktion av telestation accentueras genom fönstrens placering och utformning.

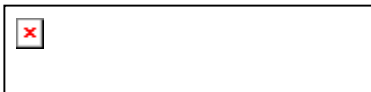
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

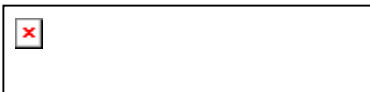
Mark och vegetation	Fjärdhundragatan och Tullgatan kantas av trädallé med friväxande lind. Träden påverkas ej av planförslaget. Någon ytterligare trädplantering planeras ej.
Geoteknik	Någon geoteknisk utredning avses ej tas fram då planförslaget inte medger någon ytterligare byggnation.

Bebyggelse

Befintlig byggnad	Fastigheten Sankt Ilian 23:5 är bebyggd med en tvåvånings byggnad, uppförd med putsade fasader under valmat och tegeltäckt tak. Byggnaden, som är uppförd på 1940-talet, nyttjats delvis som telestation övriga delar står outnyttjade. Den del av byggnaden som avses fortsättningsvis användas som telestation (Telias verksamhet) utläggs som "Teknisk anläggning" i detaljplanen - samma användningsätt som i gällande detaljplan.
-------------------	---



Nya bostäder	Boende planeras i den del av befintlig byggnad som ligger närmast Fjärdhundragatan. Denna del omfattar en yta av ca 800 kvm i två våningar plus inredbar vind.
Kulturmiljö	Fasaden utmed Fjärdhundravägen avses förändras i samband med att byggnadens användningssätt ändras. Förändringen innebär att de relativt små fönstren på nedre botten ersätts med större för att förbättra ljusförhållandena i de planerade bostäderna. Förändringen ska dock ske varsamt då byggnadens fasad och tak är värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Samråd ska ske med sakkunniga inom Enköpings kommun.
Tillgänglighet	Entré till bostäderna planeras ske från befintliga entréer - mot Tullgatan samt från den nordöstra gaveln. Entréerna saknar ramper samt direkt gångförbindelse med gårdssidan. Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheten. Hiss saknas i byggnaden. Frågor beträffande handikappanpassning och tillgänglighet hanteras i samband med byggnamälan.
Rekreation	Utemiljö för boende anordnas på norra delen av taket på den tekniska anläggningen. Avskärmning vid befintligt fläktrum krävs för att klara gränsvärdet för buller från vägtrafik, 55 dB(A), samt 40 dB(A) från befintliga fläktar/fläktrum.
<u>Service</u>	Planområdet ligger inom Enköpings centrum med god tillgänglighet till all tänkbar offentlig och kommersiell service.
<u>Gator och trafik</u>	
In- och utfart	In- och utfart till fastigheten sker via grannfastigheten Sankt Ilian 23:4 (Posten). Förbindelsen är en gemensamhetsanläggning och i densamma ingår även att Sankt Ilian 23:5 har tillgång till sex stycken garageplatser i postens garage. In- och utfart via Tullgatan och Fjärdhundragatan förbjuds.



Respektive hushåll bedöms generera tre bilrörelser/dygn. Tillskapandet av åtta bostäder på fastigheten Sankt Ilian 23:5 medför därmed ytterligare 24 bilrörelser/dygn via fastigheten Sankt Ilian 23:4. Förändringen bedöms vara marginell och inte påverka omgivande bebyggelse i nämnvärd ordning.

Parkering

Parkeringsnormen för bostäder är 1 bilplats/hushåll. Parkering avses ske på kvartersmark genom markparkering samt i postens garageanläggning. Befintliga bilplatser utgörs av elva platser på gården samt sex platser i garaget. Dessa bedöms vara tillräckliga för att klara parkeringsbehovet för boende och gästparkering inom fastigheten Sankt Ilian 23:5. För televerksamheten beräknas två bilplatser.

Kollektivtrafik

Fjärdhundragatan trafikeras av Uppsala länstrafik, busslinje 803 och 804 samt Stadstrafikens bussar. Närmaste busshållplatser ligger vid Sankt Ilianskolan och Gustav Adolfs plan.

Cirkulationsplats

Planen möjliggör uppförande av cirkulationsplats i korsningen Fjärdhundragatan/Tullgatan. Korsningen kommer att ingå i det rondellprogram som planeras tas fram för hela Fjärdhundragatan.

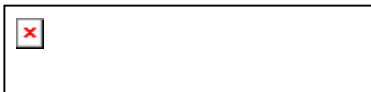
Ny cirkulationsplats medför att kvartersmark måste tas i anspråk i korsningen. En cirkulationsplats med diametern 30 meter medför en meters intrång vid hörnet Fjärdhundragatan/Tullgatan för fastigheten Sankt Ilian 23:5 samt två meters intrång vid hörnet Fjärdhundragatan/Tullgatan för fastigheten Sankt Ilian 33:4.

Störningar

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att beräkna trafikbullernivåerna för fastigheten Sankt Ilian 23:5 och föreslå fönsterisolering vid ombyggnad av kontor till bostäder. Utredningen föreslår dessutom åtgärder mot buller från telestationens ventilationsanläggning, kylmedelskylare samt tre äldre takfläktar.

Bullervärdena överstiger 55 dB(A) vid fasad utmed Fjärdhundragatan, Tullgatan samt mot fastigheten Sankt Ilian 23:6 (nordöstra fasaden). Bullervärdena mot gården har beräknats till 55 dB(A). Detta medför att hälften av rummen i respektive bostad måste planeras mot den tystare gårdssidan (framförallt sovrum) samt att bullerstörda fasader konstrueras så att inomhusbullret inte överstiger 30 dB(A). Utredningen anger isoleringskrav.



För att klara buller från telestationens ventilationsanläggning skall uteluftsgallren flyttas till baksidan av fläktrummet (sett från bostädernas fönster). Kylmedelskylaren ställs också på baksidan av fläktrummet, som då kommer att skärma den. På ca 1 m avstånd från kylmedelskylaren ställs en 2 m hög, tät skärm mellan fläktrummet och takkanten. Denna är till för att minska ljudnivån tvärs över Tullgatan.

De tre äldre takfläktarna föreslås bytas ut mot tystare typer.

För att klara målet om högst 55 dB(A) på uteterrassen mot gården föreslås att räcknet mellan den planerade bostadsbyggnaden och fläktrum mot Tullgatan utförs tätt.

Separata konstruktioner för bostads- och teledelen medför att några stomljudd ej bedöms fortplantas från teledelen till bostadsdelen.

Bestämmelser för att klara bullernivåerna för bostäder och uteplats finns inlagda i plankartan.

Strålning

Någon elektromagnetisk utstrålning från teleutrustning, som kan påverka hälsan för boende inom fastigheten, förekommer ej enligt Skanova.

Radon

Radonsäkert byggande ska tillämpas. Radonhalten ska efter ombyggnad ej överstiga 200 Bq/m³.

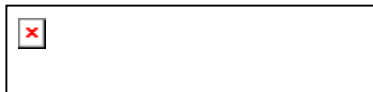
Riskfrågor

Farligtgodstransporter

Fjärdhundragatan utgör sekundär transportväg för farligt gods. Målpunkter är Statoils bensinstation vid Doktor Westerlunds gata samt Värmeverket vid hamnen. Till värmeverket sker i huvudsak gastransporter och till bensinstationen transporter med petroleumprodukter.

Fjärdhundragatan kan anses som direkt olämplig för risktransporter med hänsyn till det stora bostadsinnehållet utmed gatan samt i området S:t Iljan. Fjärdhundragatan skulle kunna utgå som transportled för farligt gods eftersom befintliga målpunkter för farligtgodstransporter kan nås via Doktor Westerlunds gata.

Utbyggnaden av den nya österleden beräknas vara klar år 2004. Detta medför att gasoltransporterna till Värmeverket kan flyttas från Fjärdhundragatan till den nya leden.



Vattentäkt Planområdets närhet till Kyrkåsen medför att området ligger inom inre skyddszonen för vattenskyddsområde. Speciella föreskrifter, bl.a. för hantering av petroleumprodukter, gäller vid byggande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Fastigheten va-försörjs med kommunala ledningar som ligger i Fjärdhundragatan.

Dagvatten Planområdets närhet till Kyrkåsen medför att området ligger inom inre skyddszonen för vattenskyddsområde. Detta innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ej får ske.

El En ändring av användningen från kontor till bostäder innebär ingen förändring av el-uttaget för fastigheten. Någon ytterligare transformatorstation krävs ej.

Tele För befintlig och tillkommande kabelkällare och telekablar har ett u-område, utmed Fjärdhundragatan samt norr om befintlig byggnad, lagts in i plankartan.

Värme Samtliga fastigheter inom planområdet är fjärrvärmean slutna.

Ventilation Ny ventilation behöver anordnas till bostäderna och detta sker sannolikt mekanisk från- och tilluftsventilation. Tilluft ska tas från plats som inte påverkas negativt av avgaser från bilar. Omblandande ventilation bör undvikas.

Avfall Konventionell avfallshantering förutsätts – d.v.s. samma som idag. Befintliga sopkärl är placerade vid den nordöstra kortsidan, mot husväggen, med tillfart via nerfarten bakom Posten. Sophanteringen skall fortsättningsvis placeras en bit från husfasaden med hänsyn till brandrisker. Hänsyn ska också tas med anledning av risk för lukt från soporna.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Håkan Svärd
Planarkitekt



2003-03-17

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
Sankt Ilian 23:5
Enköping, Enköpings kommun
Enkelt planförfarande**

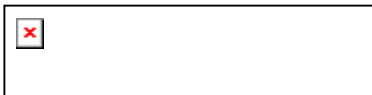
Dnr Pl 30/02**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanearbetet bedrivs med enkelt planförfarande. Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut. 2003-04-29 MBN, beslut om samråd 2003-05-08- 2003-05-22 Samråd 2003-06-10 MBN, beslut om antagande Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter justeringen av miljö- och byggnadsnämndens protokoll. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.
Genomförandetid	Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren. Ansvar för åtgärder inom allmän platsmark åvilar kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Vid utförandet av ny cirkulationsplats avser Teknikförvaltningens fastighetsavdelning att teckna förslag till marköverföringsavtal för att säkerställa mark i korsning-
--------------------	---



2003-01-07

en Fjärdhundragatan/Tullgatan. Fastigheterna Sankt Ilian 23:5, Sankt Ilian 24:5 samt Sankt Ilian 33:4 berörs.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Håkan Svärd
Planarkitekt