

**Detaljplan för
Centrum 34:3-4 och Centrum 34:1,
Gymnastikhuset (Kv. Läkaren)
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2015-05-11
Laga kraft 2015-05-18

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Copyright Lantmäteriet

Orienteringskarta som visar var planområdet ligger

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:250, 2015-01-21
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-03-25
- Fastighetsägareförteckning, 2015-01-15
- Samrådsredogörelse 2015-01-15
- Utlåtande, 2015-03-25

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är dels att möjliggöra ombyggnad av Gymnastikhuset till bostäder och dels byggande av ett nytt bostadshus med underliggande garage. Detaljplanen ska säkerställa att Gymnastikhusets kulturhistoriska värden bevaras samt att det nya bostadshuset ges en gestaltning som tillgodoser de höga krav som ska ställas på en ny byggnad som uppförs i direkt anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Kyrkbacken. Detaljplanen omfattar även prövning av Skolgatans funktion.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger i nordöstra delen av stadsdelen Centrum söder om Vårfrukyrkan. Planområdet avgränsas i sydost av Kungsgatan/Stockholmsvägen, i sydväst av fastigheterna Centrum 34:2 och Centrum 34:5. I nordväst av Kyrkogatan samt i nordost av allmän plats (Skolgatan) och Vårfrukyrkans kyrkogård och plantering.
Areal	Planområdet omfattar ca 3 400 kvm.
Markägo förhållanden	Fastigheten Centrum 34:3-4 ägs av AB Enköpings Hyresbostäder. Fastigheten Centrum 34:1 samt del av fastigheten Sankt Illian 10:49 och 10:53 ägs för närvarande av Enköpings kommun. Fastigheten Centrum 34:1 kan komma att upplåtas till Enköpings Hyresbostäder med tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Enligt den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009-09-22) ligger planområdet inom område för centrumändamål. Inom markanvändningsbegreppet ryms alla typer av markanvändning som är intressanta för ett centrumområde, som bostäder, handel, kontor, hotell, service, skola och kultur
Detaljplaner	Planområdet omfattas av två detaljplaner; detaljplan 55 (upprättad 1951) och detaljplan 277 (upprättad 1994). Detaljplan 55 omfattar nordvästra delen av planområdet anger markanvändning "allmänt ändamål". Detaljplan 277 omfattar sydöstra delen av planområdet anger markanvändning "natur, bostad, handel, kontor och småindustri med icke störande verksamhet". Denna detaljplan omfattar även anslutande fastighet Centrum 34:2 med markanvändning "handel". I sydväst ansluter planområdet till detaljplan 354 med markanvändning "bostäder".

Planförfarande och planprocessen	Planarbetet genomförs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.
Program för planområdet	Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, varför, särskilt planprogram inte har upprättats.
Miljökonsekvensbeskrivning	Kommunen har upprättat en behovsbedömning och i den konstaterat att planens genomförande inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. Se även avsnittet <i>Konsekvenser</i> .
Kommunala beslut i övrigt	Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade 2013-12-17, § 40, att ändring av detaljplan för Centrum 34:1, 34:3 och 34:4 ska prövas med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Planområdet planerades 1951 för allmänt ändamål och har i och med en planändring 1994 även kommit att omfatta bostäder, handel, kontor och icke störande småindustri.

Planområdet ligger inom kv. Läkaren söder om Vårfrukyrkan i centrala Enköping. Gymnastikhuset från 1905 ligger inom nordvästra delen av planområdet. Byggnaden har under stora delar av seklet fungerat som gymnastikhus för läroverket väster om Kyrkogatan. Under senare år har gymnastikhuset hyrts ut till föreningar med mera. Byggnaden är en av stadens mest värdefulla kulturhistoriska byggnader och uppfördes efter ritningar av Ivar Tengbom. De två övriga fastigheterna inom planområdet är obebyggda. Centrum 34:4 används som gård/parkering för gymnastikhuset. Fastigheten 34:1 används delvis för parkering.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2010 att pröva en ändring av gällande detaljplan för Centrum 34:3-4 för att göra det möjligt att bygga om gymnastikhuset till bostäder. Sedan dess har Enköpings kommun och AB Enköpings Hyresbostäder fört diskussioner om gymnastikhusets framtid. Under 2013 har Enköpings Hyresbostäder förvärvat fastigheterna Centrum 34:3-4 från kommunen. Som en följd av detta har Enköpings Hyresbostäder lämnat in en ny ansökan om planändring. Ansökan gäller dels gymnastikhuset för ombyggnad till bostäder och dels fastigheten Centrum 34:1 för uppförande av ett nytt bostadshus med underliggande garage. Enköpings Hyresbostäder avser att återskapa gymnastikhusets exteriör för att återupprätta byggnadens kulturhistoriska värde samtidigt som det efter invändig ombyggnad kan användas för centralt belägna bostäder. Parkering för boende i gymnastikhuset och andra funktioner som är gemensamma för de två byggnaderna är avsedda att inrymmas i det nya bostadshuset.

I samband med planprocessen är det ett önskemål från Enköpings Hyresbostäder att Skolgatan återställs till gång- och cykelstråk.

Kommunens bedömning

Fastigheten Centrum 34:1 är idag planlagd för handel med mera i kombination med bostäder. Byggrätten är låg och detaljplanen från 1994 har inte genomförts. Fastigheten bedöms inte komma ett bebyggas enligt gällande detaljplan då byggrätten är för liten och fastighetsytan är mycket begränsad. Föreslagen lösning att bygga om Gymnastikhuset till bostäder och samtidigt utnyttja Centrum 34:1 för bostäder, innebär att gemensamma funktioner kan skapas och därmed kan de båda fastigheterna användas på ett sammantaget ändamålsenligt sätt. Detta skapar även förutsättningar att långsiktigt bevara gymnastikhusets exteriör.

Bedömningen är att förändringarna inom de båda fastigheterna bör prövas genom upprättande av detaljplan. Läget intill Vårfrukyrkan och andra kulturbyggnader i Kyrkbacken (Gymnastikhuset, Musikskolan, Tingshuset med flera) kräver att utformningen av den nya bebyggelsen görs med stor omsorg och medvetenhet om den kulturhistoriskt värdefulla stadsmiljön. En ny byggnad bör förhålla sig till den äldre bebyggelsen samtidigt som det tydligt framgår att denna är ett samtida tillskott. Detta är en viktig aspekt att beakta i planprocessen.

Skolgatans gång- och cykelstråk bedöms ha en viktig stråkfunktion och den del av Skolgatan som ligger i anslutning till kvarterat Läkaren ingår i den nya detaljplanen.

Natur



Gymnastikhuset med stenmur som delar upp planområdet i en övre och en lägre del.

Mark och vegetation

Planområdet avgränsas mot Kyrkogatan av ett smidesstaket och innanför staketet finns tre lövträd som är viktiga ur stadsbildsynpunkt. Området ligger på Enköpingsåsens sydvästsluttning med en nivåskillnad på ca 10 meter inom planområdet. Området är tydligt uppdelat på skilda nivåer, den övre nordvästra delen med gymnastikbyggnaden ligger på en platå med en stödmur mot den lägre delen, marken är i huvudsak en asfalterad parkering. Nedanför stödmuren finns en relativt svagt lutande gräsbevuxen markyta som i nordöstra delen övergår i en brant sluttning med lövträd. Planområdets nedre del är en avgrusad

parkeringsyta med infart från Kungsgatan.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på Enköpingsåsen och marken består av isälvssediment (sand och grus) med ett djup till berg som, enligt SGU:s jorddjupskarta, uppskattas till 30-50 meter.

Planområdet ligger delvis i en relativt brant sluttning varför fördjupade geotekniska utredningar krävs som underlag till kommande byggnadsprojektering för det planerade bostadshuset, dels för att klarlägga markens stabilitet och dels för att fastställa grundvattenytans läge under markytan.

Förorenad mark

Mot bakgrund av tidigare känd markanvändning inom planområdet finns det inte skäl anta att det finns förorenad mark inom planområdet. Sökning i Länsstyrelsens Mifo-bas visar inte på att någon miljöfarlig verksamhet bedrivits inom eller i anslutning till planområdet. Om föroreningar i mark ändå påträffas i samband med grävningsarbeten ska Miljö- och byggnadsförvaltningen underrättas.

Radon

Mätning av markradon har inte utförts. Mot bakgrund av markförhållandena (isälvsmaterial) inom och invid området bedöms planområdet ligga inom område som kan betecknas som högradonmark.

Försiktighetsprincipen talar för att planområdet bör bedömas som ett högriskområde beträffande markradon. Byggnader där människor kommer att vistas mer än tillfälligtvis ska utföras med radonsäkrad konstruktion, om inte särskild utredning visar annat. Bestämmelse om detta införs i planen.

Vattenskyddsområde

Planområdets lokalisering är känslig ur grundvattensynpunkt eftersom området ligger direkt på åsmaterial, sand och grus, inom inre vattenskyddsområde (Grundvattentäkter i Enköping för Munksundet, Vånsjöbro och Nygård, 03FS 1997:9). Det finns risk att marken är mycket genomsläpplig och att transporttiderna för en förorening att nå grundvatten är mycket snabba. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behövas och ett förhandsbesked på dispens finns.

Planområdet ligger inom den inre skyddszonen av vattenskyddsområdet för vattentäkter i Enköpingsåsen. Inom skyddsområdet gäller särskilda föreskrifter. För exploatering innebär detta att markarbeten inte får ske till större djup än 3 meter över högsta grundvattenytan. Den som vill utföra markarbeten ska visa läget för denna vattenyta. Markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Fornlämningar

Planområdet ligger i sin helhet inom fast fornlämning (stadslager), med RAÄ-nummer Enköping 26:1, som utgörs av medeltida kulturlager. Markarbeten, även övertäckning, inom fast fornlämning kräver alltid tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen (KML). En arkeologisk förundersökning kommer att behöva utföras för att klarlägga hur mycket lämningar som finns bevarade inom berörda ytor. Resultaten kommer att användas vid Länsstyrelsens bedömning om behov av en därpå följande arkeologisk undersökning och omfattningen av en sådan

Tillståndsansökan skickas till Länsstyrelsen. Den arkeologiska förundersökningen och därpå följande arkeologisk undersökning kan utföras när detaljplanen vunnit laga kraft.

Bebbyggelseområdet

Befintlig byggnad



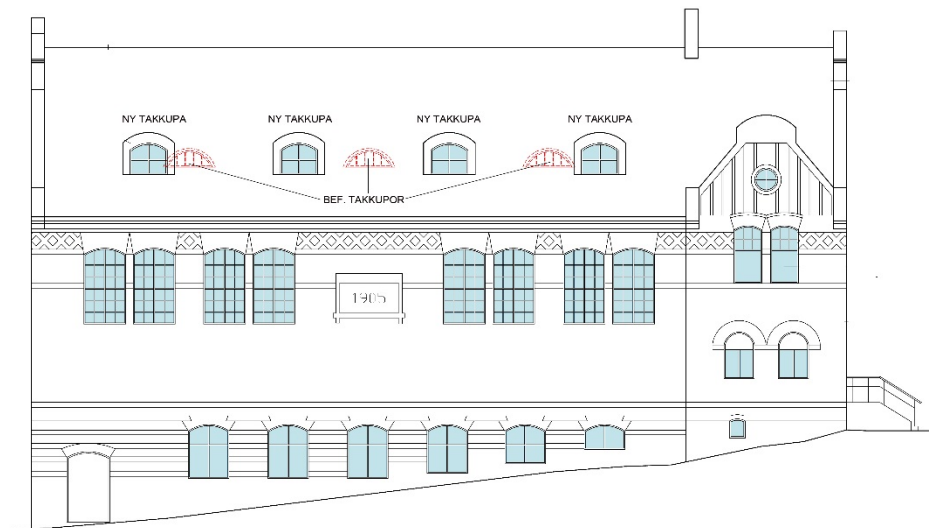
Gymnastikhuset. Bild tagen efter 1905.

Gymnastikhuset har mycket stort kulturhistoriskt värde. Det uppfördes 1905 efter ritningar av Ivar Tengbom. Med sin ursprungligen gulvita puts och tegeldecor är det ett mycket typiskt och väl genomfört exempel på den s.k. Wienervarianten av det tidiga 1900-talets jugendstil. Karakteristiska detaljer i den ursprungliga dekoren är de geometriska figurerna i form av kantställda kvadrater som finns i form av en bård under takfoten och som fundament för det rundade krönet på gavelfasaderna. Bården under takfoten bryts på långsidorna av ytor i tegel över stora stickbågiga fönster. Närmast entrégaveln skjuter vertikala rader av tegel och ett stort runt fönster upp över takfoten. Därunder är två stickbågiga fönster i en övre våning och rundbågiga i en undre.

På fasaden mot Skolgatan finns byggåret 1905 och ram i tegel, källarplanet har stickbågiga fönster och horisontellt indelad fasad i tegel och puts. Närmast mark finns varv av rusticerad kalksten. Källarvåningen användes ursprungligen för slöjd. Entrégaveln mot Kyrkogatan har en rundbågig dörröppning som kröns av en kraftfull tegelornamentik i form av radiella strålar som går ut från en båge i tegel över dörren. Strålarna inramas av band i tegel. Fem stickbågiga fönster vilar på inramningens avslutning uppåt. I gavelpartiet flankerar två små och smala fönster ett större rundbågigt fönster med tegelkrön. Granittrappan upp till entrén har räcken i dekorativt utformat smide med tydlig jugendkaraktär.

Genom åren har Gymnastikhuset putsats om vilket starkt har förvanskats byggnadens ursprungliga arkitektoniska kvalitet och karakteristiska drag har försvunnit. Gymnastikhusets samtliga originalfönster har bytts ut under 1970-talet. I vissa delar av byggnaden är det fortfarande möjligt att se och läsa av den ursprungliga dekoren och tegelornamentiken och sätta in byggnaden i sitt arkitektur- och stilhistoriska sammanhang.

Gymnastikhuset är avsett att byggas om för bostäder, åtta lägenheter.



Fasad mot Skolgatan.

Bevarande och skyddsbestämmelser.

Med hänsyn till Gymnastikhusets stora kulturhistoriska värde föreslås skyddsbestämmelse som innebär att byggnaden inte får rivas.

Gymnastikhusets samtliga fasader, tegelornamentik, entrédörrar och fönster ska återställas till ursprungligt utförande från 1905. Detta innebär att taket täcks med svart takplåt i ursprungligt utseende, putsade ytor får ny puts i ursprungligt utseende och kulör, samtliga exteriöra dörrar byts till nya som är lika de ursprungliga i kulör och utseende och samtliga fönster från 1970-talet byts ut till nya som är lika de ursprungliga i kulör och utseende.

Den genomgripande upprustningen av byggnadens yttre form och återställande av byggnadens arkitektoniska kvaliteter till att ligga så nära som möjligt 1905 års byggnad innebär att taket täcks med svart takplåt i ursprungligt utseende, putsade ytor får ny puts i ursprungligt utseende och kulör, samtliga exteriöra dörrar byts till nya som är lika de ursprungliga i kulör och utseende och samtliga fönster från 1970-talet byts ut till nya som är lika de ursprungliga i kulör och utseende.

Den genomgripande upprustningen av byggnadens yttre form och återställande av byggnadens arkitektoniska kvaliteter till att ligga så nära som möjligt 1905 års byggnad innebär att det ursprungliga kulturhisto-

riska värdet återupprättas. För att säkerställa att detta värde bevaras för framtiden innehåller detaljplanen skyddsbestämmelser rörande byggnadens yttre form. För att säkerställa att dessa ambitioner och utförande bevaras för framtiden föreslås särskild skyddsbestämmelse att byggnaden inte får förvanskas och att balkonger inte tillåts. Dessutom ställs krav på att anmälan ska göras till byggnadsnämnden när det gäller framtida underhållsåtgärder av byggnadens yttre.

Förutom att byggnadens exteriör har förändrats genom åren är även interiören förändrad, beroende på skiftande behov och användning. För att undersöka i vilken mån ursprungliga inredningsdetaljer och rumsindelningar finns bevarade ska en inventering och dokumentation av byggnadens interiör genomföras inför ombyggnaden till bostäder.

Planbestämmelser

B = Bostäder

q₁ = Byggnaden får inte rivas

q₂ = Byggnadens fasader får inte förvanskas.

q₃ = Balkonger tillåts inte.

a₁ = Anmälan krävs för underhållsåtgärder av byggnadens fasader.

Tillägg som kan medges inom ramen för bevarande- och skyddsbestämmelserna

I och med att Gymnastikhuset är avsett att byggas om till bostäder ställs krav på tillgänglighet och funktionalitet som innebär avsteg från bevarande- och skyddsbestämmelserna.

För att åstadkomma fullgoda och ändamålsenliga bostadslägenheter med tillräckligt dagsljus inom Gymnastikhusets övre plan ska de tre ursprungliga små takkuporna ersättas med fyra nya större takkupor som i form och utförande ska ligga så nära de ursprungliga som möjligt. Detta utförande bedöms inte innebära att Gymnastikhusets fasader förvanskas.

För att uppnå god tillgänglighet för funktionshindrade till de nya lägenheterna i Gymnastikhuset har alternativa lösningar undersökts.

För att det ska kunna vara möjligt att nå entrén från Kyrkogatan krävs uppbyggnad med ramper från gatan upp till porten. För att det ska vara möjligt att nå lägenheterna på de tre våningsplanen krävs hiss, som alternativt förläggs inom trapphuset alternativt utvändigt mot fasad. Båda alternativen medför betydande ingrepp i fasad, takkonstruktion och trapphus. Gavelfasaden mot Kyrkogatan har mycket av ursprungliga fasaddelar och dekorativa tegel- och putsdetaljer bevarade, vilket starkt formar bilden och uppfattningen av Gymnastikhuset. Tillägg med ramper och hiss bedöms medföra en oacceptabel förvanskning av byggnaden. Konsekvensen blir då att inget av dessa två alternativ förordas

Den förordade lösningen är då istället att koppla samman Gymnastikhuset med den föreslagna nybyggnaden i sydöstra delen av planområdet. Inom den nya byggnaden ska finnas hiss, garage, förrådsutrymmen och utrymmen för avfallshantering som täcker behoven för samtliga nya bostäder inom planområdet. En uppglasad förbindelsegång mellan plan tre och fyra och motsvarande våningsplan i Gymnastikhuset föreslås för att ge de nya bostäderna i Gymnastikhuset god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Denna fasad har inte motsvarande dekorativa arkitektoniska detaljer som fasaden mot Kyrkogatan varför den föreslagna förbindelsegången inte medför motsvarande förvanskning av fasaden och byggnaden. Idag finns här en utrymningsdörr, som ska sättas igen, och en galvaniserad spiraltrappa som ska tas bort i samband med ombyggnad och upprustning av Gymnastikhuset. Ingreppet i gymnastikhusets arkitektoniska gestaltning och kulturhistoriska värden bedöms inte innebära förvanskning och kan därför medges.

Byggnadskultur och gestaltning

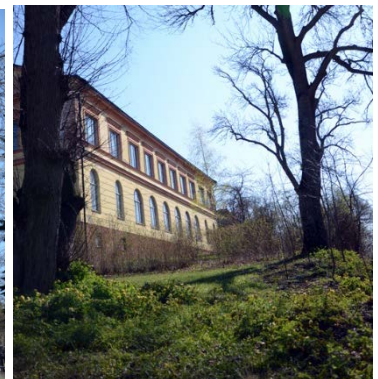


Vy från Kungsgatan

Läget intill Vårfrukyrkan och andra kulturbyggnader i Kyrkbacken (Gymnastikhuset, Musikskolan, Tingshuset med flera) kräver att utformningen av ny bebyggelse görs med stor omsorg och medvetenhet om platsen betydelse i stadslandskapet.



Vårfrukyrkan



Musikskolan



Tingshuset



Gymnastikhuset

Byggnaderna på Kyrkbacken är solitärer i ett parklandskap, var och en med ett pregnant och starkt arkitektonisk uttryck. Byggnadsverken utgör tillsammans en unik sammanfattning av det förra sekelskiftets representativa arkitektur. Det är viktigt att påpeka att Gymnastikhusets sydöstra gavelfasad var skymd under tiden för Gymnastikhusets uppförande och tiden strax därefter av trähus nedanför längs med Kungsgatan (se svartvit bild på sidan 6).

Ny bebyggelse

- Kyrkbacken är ett av de äldsta stadsområdena i Enköping och inrymmer ett flertal uttrycksfulla solitära karaktärsbyggnader som var och en representerar sin tillkomsttid.
- Kyrkbacken är en kulturhistoriskt laddad miljö som ställer särskilda krav på det nya som adderas.
- Ny byggnad ska ges ett samtida uttryck och utformning som i kvalitet motsvarar Kyrkbackens höga arkitektoniska kvaliteter.
- Tillägget ska spegla sin tillkomsttid.
- Omgivningen ska inspirera, inte efterliknas.
- Ny byggnad ska förhålla sig till den äldre bebyggelsen samtidigt som det ska framgå att den är ett tillskott av sin tid med en arkitektonisk form och gestalt som svarar upp mot Kyrkbackens karaktärsbyggnader.



Ny byggnad i kv. Läkaren sedd från Kungsgatan/Tullgatan.

Bild: Archus

Kungsgatan österut erbjuder en tilltalande utblick över och mot kvarteret med Vårfrukyrkans torn och den lövträdsklädda Enköpingsåsen i fonden, nedanför framträder Gymnastikhusets sydvästra gavel över den småskaliga trähusbebyggelsen i hörnet Kungsgatan/Tullgatan. Med hänsyn taget till detta betydelsefulla stadsbildsmotiv har den nya byggnaden delats upp i tydliga volymer som värnar och framhäver utblicken mot Vårfrukyrkan och Gymnastikhusets sydöstra gavel, i skala och höjd möter det nya de låga trähusen samt längst i öster möter det nya Enköpingsåsens monumentala natur- och stadslandskap. Den nya byggnadens arkitektur ska ges ett nutida uttryck genom uppdelning på volymer, fasadernas proportionering, fönstergruppering, byggnadens anslutning till mark och avslutning uppåt. Ett viktigt mål är att ansluta till platsens karaktär och komplettera platsen med en byggnad som respekterar givna stadsbildsvärden.

Det nya bostadshuset byggs upp av tre distinkta volymer i fyra, fem respektive sex våningar. Den indragna fyrvåningsbyggnaden mot Kungsgatan ansluter i skala till kvarterets träbebyggelse med ett mellanrum mot den högre av de två byggnaderna med fasader mot Kungsgatan. Femvåningsdelen ansluter till Gymnastikhuset, med en byggnadshöjd och ett mellanrum mellan byggnadsvolymer, som tydligt framhäver Gymnastikhuset som den solitär det är. Mellanrummet mellan de två byggnaderna skapar kontakt mellan bostädernas fria och Skolgatan.

Med hänsyn till kraven på god tillgänglighet till lägenheterna i Gymnastikhuset för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga föreslås en glasad övergång i två plan som knyter samman den nya byggnaden med motsvarande våningar i Gymnastikhuset. Sammanbindningsdelen ska ges en lätt och genomsläpplig utformning.

Byggnadsvolymen i sex våningar möter det öppna natur- och stadslandskapet och Enköpingsåsens lövklädda sluttning nedanför Vårfrukyrkan på åsen samtidigt som byggnaden markerar entrén till centrala staden österifrån. Byggnaden placeras i huvudsak på mark som idag är parkeringsyta. Vyn från öster in mot centrala staden förändras därmed från utblick över öppen parkering och låga trähus till vy mot högre bostadshus där den låga träbebyggelsen kan anses längre fram vid gatan medan perspektivet in mot stadens centrum bibehålls.

Anslutande byggnader i grannskapet visar upp skiftande fasadmateriäl där stenmaterial i olika utförande dominerar i solitärbyggnaderna, trä förekommer som fasadmateriäl i det direkta grannskapet medan putsade fasader i olika utformningar kännetecknar anslutande delar av rutnätsstaden.

Det valda alternativet

Puts

Byggnadernas fasader föreslås utförda putsade i en sammanhållen ljus gul kulör med dekorativa inslag av tegel. De nya byggnaderna ges en färgsättning och detaljering inspirerad av Gymnastikhuset. Huvudentré och infart till garage föreslås utförda i avvikande färgskala och med trä som särskilda arkitektoniska markörer.

Den nya byggnadsvolymen ges därigenom ett koncentrerat och harmoniskt uttryck som kontrasterar den något splittrade stadsbilden i närliggande kvarter. Byggnaderna föreslås utförda med flacka tak med svagt markerad takfot som understryker den sammanhållna och koncentrerade byggnadsvolymen, samtidigt som ett samtida arkitektoniskt uttryck framhävs. Den föreslagna takutformningen innebär även att utblickar och siktlinjer över omgivningens kulturbyggnader inte störs av uppbyggda takkonstruktioner.

Byggnadernas fasader föreslås utförda putsade i en sammanhållen ljus gul kulör med dekorativa inslag av tegel. De nya byggnaderna ges en färgsättning och detaljering inspirerad av Gymnastikhuset. Huvudentré och infart till garage föreslås utförda i avvikande färgskala och med trä som särskilda arkitektoniska markörer.

Den nya byggnadsvolymen ges därigenom ett koncentrerat och harmoniskt uttryck som kontrasterar den något splittrade stadsbilden i närliggande kvarter.

Byggnaderna föreslås ha tak med svagt markerad takfot som understryker den sammanhållna och koncentrerade byggnadsvolymen, samtidigt som ett samtida arkitektoniskt uttryck framhävs. Den föreslagna takutformningen innebär även att utblickar och siktlinjer över omgivningens kulturbyggnader inte störs av uppbyggda takkonstruktioner.

Planbestämmelse

f₂ = Fasader ska utföras putsade i ljus gul kulör (NCS S 0505 – Y10R) med inslag av tegel.



Bild: Archus

Sett från Stockholmsvägen mot Kungsgatan. Valt alternativ med puts i utförande med snedtak.



Bild: Archus

Sett från Stockholmsvägen mot Kungsgatan. Valt alternativ med puts i utförande med platt tak.

Förutom balkongerna mot Skolgatan placeras balkongerna mot gården då trafikbullerstörning medför att det inte är lämpligt att anordna balkonger mot Kungsgatan.



Bild: Archus

Föreslagen utformning av balkonger.

Föreslagen utformning av entréparti.

Byggnaden utmed Skolgatan föreslås något indragen från kvartersgräns med indragna, delvis skärmade balkonger/uteplatser, med hänsyn till trafikbuller.

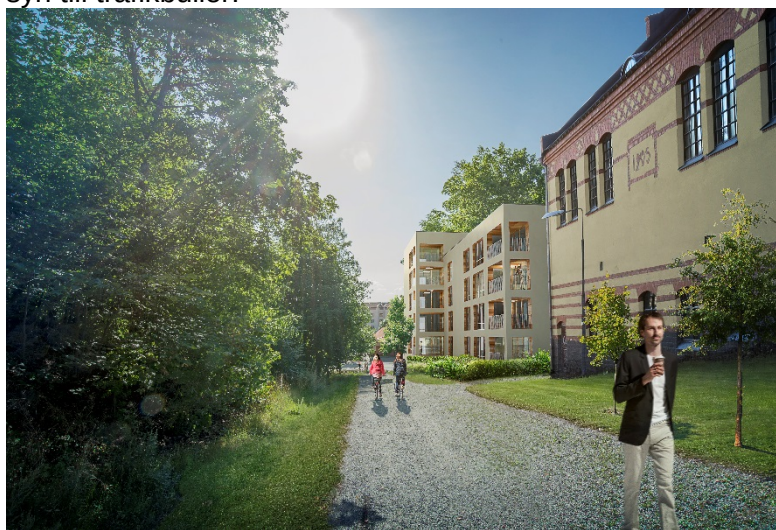


Bild: Archus

Gymnastikhuset och föreslagen ny byggnad mot Skolgatan.

Det nya bostadshuset planeras för totalt 20 lägenheter, med största bruttoarea om 3 100 kvm BTA ovan mark, inom angiven bruttoarea inryms framtida inglasning av balkonger och uteplatser. Huvudentré till kvarterets bostäder föreslås mot Kungsgatan. In- och utfart till garaget föreslås mot Kungsgatan.

Tidigare studerade alternativa fasadutformningar

Tegel



Alternativ utformning ny byggnad med snedtak mot Kungsgatan.

För detta alternativ föreslås tegelfasad där de tre olika byggnadsvolymerna har olika typer av ljust tegel som vitbeige/beige/gulbeige. I det här alternativet används inte djupa fönsternischer av trä, då fasadmaterialet är uttrycksfullt som sådant. Balkongernas insida är ljus och fönsterinramningen är svart. Vid entré och garageinfart föreslås mörka material som skivmaterial/metall/svartbetsat trä som arkitektoniska accenter.

Trä



Alternativ utformning av ny byggnad mot Kungsgatan

Detta alternativ skiljer påtagligt ut sig från de två ovan redovisade. Fönsterplaceringar varierar i sidled. Balkongerna mot Skolgatan har inte någon hörnpelare. I det här alternativet föreslås inte några djupa fönsternischer i trä då fasaden i sig är uttrycksfull och levande. Fasaden föreslås utförd i stående träpanel med varierande panelbredd i de tre byggnadsvolymerna. Vid entré och garageinfart föreslås även i det här alternativet mörka material som skivmaterial/metall/svartbetsat trä som arkitektoniska accenter.

Planbestämmelser

Föreslagna planbestämmelser.

B = Bostäder

e_13100 = Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark.

I-VI = Antal våningar.

överb. = Får överbyggas med förbindelsegång i två plan.

f_1 = Balkonger får inte anordnas mot gata (Kungsgatan).

f_2 = Fasader ska utföras putsade i ljusgul kulör (NCS S 0505 Y10R) med inslag av tegel.

b_1 = Minst hälften av boningsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila, i varje lägenhet ska placeras mot fasad utsatt för högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå per dygn. Fasad ska utformas på sådant sätt att ljudklass B enligt Svensk Standard innehålls. Gäller vid fasad där ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dB(A) vid fasad.

b_2 = Fasad ska dämpa minst 35 dB(A).

b_3 = Byggnad där människor vistas stadigvarande ska utföras radon-säkrad.

bullerskärm = Bulleravskärmning ska anordnas till en höjd av 3 meter.

Med bullerskärm avses en anordning utan öppningar som ska skydda innanför liggande lek- och rekreationsytor mot trafikbuller. Det kan t ex vara en tät mur eller ett tätt plank. Bullerskärmen ska vid behov enkelt kunna öppnas eller demonteras, t ex vid räddningsingripande.



Bild: Archus

Vy över Gymnastikhuset och nytt bostadshus från Tullgatan.



Bild: Archus

Vy över Gymnastikhuset och nytt bostadshus från innergård.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Kv. Läkaren ligger i centrala Enköping där det finns ett stort utbud av arbetsplatser inom gångavstånd. Norr om järnvägen finns ett större verksamhetsområde inom cykelavstånd från kvarteret.

Offentlig service

Inom ett avstånd på ca 1 km finns sex förskolor, sex grundskolor och ett gymnasium.

Kommersiell service

Inom ett avstånd på mindre än 500 meter finns stadens centrum med sitt varierade utbud av handel, nöjen och kultur.

Tillgänglighet

Planområdets marknivåer innebär att tillgängligheten är begränsad inom stor del av planområdet. Planerad byggnad i sydöstra delen av planområdet kommer att ha entréer i markplan. Byggnaden är avsedd att utformas på sådant sätt att även de nya lägenheterna i Gymnastikhuset blir tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

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

Friytor

De tre träden vid Kyrkogatan är viktiga ur stadsbildssynpunkt varför särskild planbestämmelse, n_1 , föreslås för att säkerställa att träd finns kvar.

Lek, rekreation och naturmiljö

Alla bostäder ska ges möjlighet till utevistelse och detta kan ordnas på gemensam gård i sydvästra delen av planområdet. Inom naturyan syd-väst om Gymnastikhuset föreslås att befintliga träd och stenmur bevaras samt att den hårdgjorda ytan ersätts med gräs och planteringar. Sydväst om planerad byggnad föreslås en terrass som kan nås från bostäderna och användas som en skyddad, solbelyst uteplats för de boende. Bostadshusets garage ligger delvis under byggnaden och delvis under mark, terrassen är avsedd att ligga över garaget, i övrigt ska marknivån över garaget återställas och marken besås med gräs. Föreslagen mur eller plank i tomtgräns mot Kungsgatan ger en uteplats som är skyddad från trafikbuller. Det finns således goda möjligheter att anordna rekreations- och lektyor i ett skyddat och solbelyst läge för alla boende inom området.

Planbestämmelser

n_1 = Träd ska bevaras och vid behov ersättas med samma art med en stamdiameter om minst 15 cm. Marklov krävs för fällning av träd.

n_2 = Parkering får inte anordnas.

n_3 = Plats för lek och/eller utevistelse ska anordnas.

I planområdets närhet finns stora park- och naturområden nordväst om Vårfrukyrkan och på Enköpingsåsen i nordöst.

Solstudier

Se bilaga till planbeskrivningen.

Studien visar att föreslagna lek- och rekreationsytor inom den gemensamma gården har goda solförhållanden.

Gator och trafik
Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Kungsgatan/Stockholmsvägen är huvudgata. Övriga gator runt kvarteret, Tullgatan och Kyrkogatan, är lokalgator.

Gångbanor finns utmed Tullgatan och Kyrkogatan. Utmed Kungsgatan/Stockholmsvägen finns avskild gång- och cykelbana.

Skolgatan föreslås i detaljplanen reglerad som gång- och cykelväg där biltrafik inte tillåts. Skolgatans cykelväg är brant varför trafiksäkrade anordningar krävs, t ex i form av hastighetsdämpande grindar, dels i anslutning till korsningen med Kyrkogatan och dels i nedre, södra, delen av Skolgatan i höjd med det föreslagna sexvåningshusets nordvästra hörn.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 212 och 220, Kollektivtrafikförvaltningen UL, trafikerar Tullgatan och Kungsgatan/Stockholmsvägen med hållplatser i anslutning till kv. Läkaren. Ca 1 000 meter norr om planområdet finns Enköpings resecentrum med järnvägs- och busstation för lokal- och regionalttrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Cykelparkering med två cykelplatser per lägenhet ska anordnas inom kvarteret, företrädesvis som skyddat utrymme inom byggnaden.

Idag finns totalt ca 18 parkeringsplatser inom planområdet, väster om Gymnastikhuset finns ca 8 parkeringsplatser på kvartersmark med tillfart från Kyrkogatan, i södra delen av planområdet finns ca 10 parkeringsplatser med anslutning från Kungsgatan. Parkeringsplatsen vid Gymnastikhuset föreslås förändrad till planterad bostadsgård med plats för lek och rekreation. Parkeringen inom södra delen av planområdet är avsedd att tas i anspråk för ny byggnad. Sammantaget innebär detta att all parkering inom planområdet måste ersättas. En allmän parkering med ett 30-tal parkeringsplatser finns norr om Stockholmsvägen öster om planområdet.

Med hänsyn till det centrala läget samt det goda kollektivtrafikläget kan ett parkeringstal på 0,8 parkeringsplatser per bostadslägenhet tillämpas för tillkommande bostäder. Det ombyggda Gymnastikhuset planeras för 8 bostadslägenheter och det nya bostadshuset planeras för 20 bostadslägenheter. Totalt 28 bostadslägenheter planerade inom plan-

området vilket medför krav på 23 parkeringsplatser för lägenheterna.

Bostadslägenheternas behov av parkering ska täckas genom byggande av garage i det nya bostadshusets bottenplan, med in- och utfart mot Kungsgatan. Utformning av in- och utfarten ska noggrant studeras med avseende på erforderliga sikttrianglar för att uppnå hög trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter på Kungsgatan.

Angöring för nya lägenheter i Gymnastikhuset kan anordnas vid Kyrkogatan. Angöring för lägenheterna i det nya bostadshuset föreslås i anslutning till bostadshusets entré från befintlig parkering i öster med in- och utfart till Kungsgatan.

Hälsa och säkerhet

Störningar

Trafikbuller.

Bullerutredning har utförts. "PM Bullerutredning, kv. Läkaren, Enköping, Alternativ C, prognos 2030". Stadsbyggnadsteknik 2014-12-05.

Gymnastikhuset

Bullerutredningen visar att gavelfasad mot Kyrkogatan och fasad mot väster (Tullgatan) får en ekvivalent ljudnivå som understiger riktvärdet 55 dB(A) för samtliga våningsplan. För markplan uteplats understiger riktvärdet 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för uteplats 70 dB(A), maximalnivå, överskrider marginellt vid det fåtal tillfällen (< 10 fordon/dag) tunga fordon passerar på Kyrkogatan. Sammantaget bedöms det inte finnas behov av särskilda åtgärder med hänsyn till trafikbuller

Gymnastikhuset

Bullerutredningen visar att gavelfasad mot Kyrkogatan och fasad mot väster (Tullgatan) får en ekvivalent ljudnivå som understiger riktvärdet 55 dB(A) för samtliga våningsplan. För markplan uteplats understiger riktvärdet 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för uteplats 70 dB(A), maximalnivå, överskrider marginellt vid det fåtal tillfällen (< 10 fordon/dag) tunga fordon passerar på Kyrkogatan. Sammantaget bedöms det inte finnas behov av särskilda åtgärder med hänsyn till trafikbuller.

Ny byggnad

I de fall stadsplaneringen visar att riktvärdet om 55 dB(A), ekvivalentnivå vid fasad överskrider ska planeringen säkerställa att den andra sidan blir en "tyst sida" där bullret inte får överskrida 45 dB(A), ekvivalentnivå. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila.

Samtliga lägenheter ska ha tillgång till uteplats, på balkong eller i marknivå, där bullret inte bör överskrida 45 dB(A), ekvivalentnivå. I undantagsfall kan högst 50 dB(A), ekvivalentnivå godtas. För uteplats gäller alltid riktvärdet 70 dB(A), maximalnivå, men lägre maxnivåer bör eftersträvas.

Bullerutredningen visar att fasader mot innergård får en bullernivå som underskrider 45 dB(A), ekvivalentnivå, dvs. "tyst sida".

Bullerutredningarna visar att fasader mot väster (Tullgatan) och östra delen av Skolgatan får en ekvivalent ljudnivå som understiger riktvärdet 55 dB(A).

Den högsta byggnadens fasad mot nordväst, Skolgatan, får en ekvivalent ljudnivå som innehåller riktvärdet för tyst sida, under 45 dB(A). Fasaden mot sydligaste delen av Skolgatan får en ekvivalent ljudnivå som ligger mellan 56 dB(A) och 58 dB(A) vilket överstiger riktvärdet 55 dB(A).

Den nya byggnadens övriga fasader, mot grannfastighet och Kungsgatan, får en ekvivalent ljudnivå som ligger mellan 55 dB(A) och 63 dB(A), med högsta värden 61-63 dB(A) mot Kungsgatan.

För den nya byggnaden ska en för alla lägenheter gemensam uteplats, med lägre än 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå och lägre än 60 dB(A) maximal ljudnivå, anordnas på gården. För att uppnå denna ljudnivå krävs tät mur alternativt tätt plank i öppningen mot Kungsgatan. Denna lösning innebär även att fasaderna mot innergården kan räknas som "tyst sida".

Bullerutredningen visar att byggnad mot södra delen av Skolgatan och Kungsgatan exponeras mot bullernivåer som överskrider gällande riktvärden.

För de här delarna av byggnaden föreskrivs att bostäderna ska utformas med "tyst sida", dvs. där minst hälften av boningsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila, i varje lägenhet skall vändas mot den tysta sidan där trafikbuller inte får överstiga 45 dB(A), ekvivalent nivå.

Ventiler och vädringsfönster som vetter mot Kungsgatan ska utföras ljuddämpade.

Balkonger/uteplatser/ mot Skolgatan bör utföras infällda eller inglasade för att uppfylla riktvärdet för uteplats 70 dB(A), maximalnivå. Balkonger/uteplatser i byggnadens södra del vid Skolgatan skall utföras med inglasning för att uppfylla riktvärdet för uteplats.

För lägenheter utmed Skolgatan krävs särskilda tekniska lösningar för att klara bullerproblematiken och för att skapa en god boende- och ljudmiljö. Det kan t ex prövas nya fönsterkonstruktioner, i syfte att tillgodose önskemål att vädra och sova med öppet fönster med bibehållen god ljudmiljö inomhus. Sådana fönster fungerar när de är öppna som ljudfälla, och absorberer i konstruktionen gör att bullret begränsas inne i bostaden. För balkong/uteplats föreslås inglasning med lokala bullerskyddsskärmar och ljudabsorberer i tak. Denna lösning innebär att högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan innehållas vid fasad för lägenheter som vetter mot Skolgatan.

Planbestämmelser

b_1 = Minst hälften av boningsrummen, i första hand utrymmen för sömn och vila, i varje lägenhet skall placeras mot fasad utsatt för högst 45 dB(A) ekvivalent nivå per dygn. Fasad ska utformas på sådant sätt att ljudklass B enligt Svensk Standard innehålls. Gäller vid fasad där ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dB(A) vid fasad.

Särskilda byggnadstekniska åtgärder krävs för fasader mot Kungsgatan.

Följande bedöms som motiv för avsteg från riktvärdena inom planområdet:

- Planområdet ligger i direkt anslutning till centrala Enköping med tät bebyggelse i ordnad kvartersstruktur. Området ligger inom gångavstånd till hållplats för stadsbussarna - Stockholmsvägen - och nära Centrums utbud av butiker, nöjen och kultur.
- Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.

Riktvärden enligt Riksdagens beslut prop. 1996/97:53
30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- Vid avsteg från riktvärdena ska bostadshus ges en optimal utformning och förses med fasadisolering som garanterar att ljudklass B, enligt Svensk standard, beträffande ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

Planbestämmelse: b_2 = Fasad skall dämpa minst 35 dB(A).

Med beaktande av föreskrivna planbestämmelser och lämpliga tekniska åtgärder enligt ovan bedöms det som möjligt att uppnå riktvärdena för en god boende- och ljudmiljö inom planområdet.

Den delvis branta marklutningen inom planområdet innebär att räddningsingripande i norr måste ske från Kyrkogatan, i öster från Skolgatan och söder från Kungsgatan.

Förutsättningar för räddningsingripande

Gymnastikhuset kan dels nås från Skolgatan och dels från Kyrkogatan via den föreslagna uteplatsen väster om byggnaden. Ny byggnad i södra delen av planområdet kan dels nås från Skolgatan och dels från Kungsgatan. Västra delen av den nya byggnaden ska kunna nås via en ca 4 m bred öppning, med bullerskärm, mot Kungsgatan. Vid behov ska bullerskärmen enkelt kunna öppnas alternativt demonteras av Räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns i omgivande gator. Ledningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för planerad markanvändning i planområdet.

Fjärrvärme

Huvudledning för fjärrvärme finns i Kyrkogatan. Servisledning finns utmed Gymnastikhusets nordostfasad samt i norra delen av fastigheten Centrum 34:1. Med hänsyn till planerad parkeringsanläggning krävs att fjärrvärmeledningen flyttas. Kostnaden belastar exploateringen.

El

Elkablar finns i Kungsgatan/Stockholmsvägen och Kyrkogatan, kablarna ligger utanför kvartersmark. Serviskabel till Centrum 34:2 finns inom södra delen av Centrum 34:1, läget är osäkert. I samband med exploatering måste ledningen flyttas, åtgärden bekostas av exploatören.

Teleanläggningar och bredband

Teleanläggningar finns i Skolgatan, Kungsgatan och Kyrkogatan. Med undantag för anläggning i Kungsgatan ligger anläggningarna utanför kvartersmark och kan således ligga kvar i nuvarande läge. Anläggningen i Kungsgatan ligger delvis utanför och delvis inom kvartersmark. Att behålla anläggningen i nuvarande läge bedöms inte som lämpligt, då föreslagna byggnad måste förskjutas mot nordväst vilket innebär att önskvärt avstånd till Gymnastikhuset minskas. Flytt av teleanläggningen ska bekostas av exploatören. En telekabel ligger inom södra delen av Centrum 34:1, läget är osäkert och kabeln måste flyttas till följd av planerad nybyggnad. Flytt av denna ledning ska bekostas av exploatören. Bredband kommer att anslutas till fastigheterna.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordning för Enköpings kommun, reviderad 2012-10-08. Hantering av avfall och placering av avfallsutrymmen ska ske i samråd med avfallsavdelningen, Enköpings kommun. Avfallsutrymmen är avsedda att placeras i sydöstra hörnet av sexvåningsbyggnaden, här ska finnas en högerhängd dörr vänd mot Skolgatan, markytan utanför dörren ska hårdgöras. Angöring för sopbil ska ske via den befintliga infarten till parkeringsområdet, från Kungsgatan, öster om kvarteret och utformas med en svängradie på minst åtta meter för att undvika backningsrörelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Vid behovsbedömningen har beaktats att planens innehåll och därmed effekten av denna är begränsad, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad till fastigheter som är och tidigare varit bebyggda. Planförslaget bedöms inte negativt påverka bebyggelsens karaktärsdrag i närområdet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller miljön föreligger eller att någon miljökvalitetsnorm (MKN) överskrids.

Buller

Planen medför att undantag från normer om trafikbuller för fasad mot Kungsgatan kan godtas under förutsättning att riktlinjer för tyst sida tillämpas för berörda lägenheter. Som helhet bedöms området samt de nya bostäderna få en god ljudmiljö. De nya tilläggen av bostäder kan heller inte anses ge upphov till ökat trafikbuller för befintlig bebyggelse.

Trafik

Huvudtrafiknätet runt planområdet bedöms ha kapacitet att klara den trafikökning som utbyggnaden av nya bostäder medför.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Generellt gäller att det inte föreligger några problem med luftkvaliteten i staden. Planområdet ligger inom en del av staden som är öppen och kan karakteriseras som "välventilerad". Tillskottet med ett 20-tal nya bostadslägenheter bedöms inte innebära en ökning av utsläppen till luft som påverkar luftkvaliteten inom eller i anslutning till planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på

gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Dagvatten från planområdet leds via dagvattennätet till Enköpings vattenpark innan det släpps ut i Enköpingsån (SE661341-157140). Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, pga. förhöjda fosforhalter, hydromorfologisk påverkan och förhöjda kvicksilverhalter i fisk. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon ytterligare belastning av fosforhalter, hydromorfologiska tillståndet.

Planområdet är beläget på Enköpingsåsen (SE661435-157191) och inom inre skyddsområdet för vattentäkt. Grundvattenförekomsten uppnår ej god kemisk status pga. förorening av klorerade lösningsmedel (trikloreten och trikloretylen). Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon ytterligare förorening av klorerade lösningsmedel. Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för grundvattenföroreningar jämfört med dagens markanvändning där en stor del av planområdet används för markparkering direkt på icke hårdgjort underlag med stor genomsläpplighet. Dispens från skyddsföreskrifterna kommer att sökas. Skydds- och skadeförebyggande åtgärder för att minimera risken för påverkan på grundvattnet kommer att hanteras inom ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2013-12-17
Beslut om samråd	2014-09-02
Beslut om granskning	2015-01-29
Beslut om antagande KF	2015-05-11

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats – gång- och cykels-tråk Skolgatan

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal omfattande fastigheten Centrum 34:1 ska upprättas mellan Enköpings kommun och Enköpings Hyresbostäder. Under planprocessen ska Skolgatans funktion prövas och därmed kan markanvisningsområdet komma att utökas till att även omfatta del av Sankt Illian 10:49 och 10:53.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen ska upprättas innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för de fastighetsbildningsåtgärder som ska ske mellan exploatören och kommunen. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för övriga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen tas ut genom att ett plan-kostnadsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen.

Flytt av fjärrvärmeledning och teleanläggning

Inom norra delen av fastigheten Centrum 34:1 finns en fjärrvärmeledning mellan undercentral i Gymnastikhuset och undercentral inom fastigheten Centrum 34:2. För att göra det möjligt att bygga planerad parkeringsanläggning inom Centrum 34:1 krävs att ledningen flyttas. Kostnad för ledningsflytt belastar exploateringen. Teleanläggning finns delvis inom kvartersmark i gräns mot Kungsgatan. Som en följd av planerad nybyggnad måste anläggningen flyttas för ett helt ligga utanför kvartersmark. Flytt av anläggningen ska bekostas av exploatören. En telekabel ligger inom södra delen av Centrum 34:1, läget är osäkert och kabeln måste flyttas till följd av planerad nybyggnad. Flyttning av ledningen ska bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Planområdet ligger delvis i en relativt brant sluttning varför fördjupade geotekniska utredningar krävs som underlag till kommande byggnadsprojektering för det planerade bostadshuset, dels för att klarlägga markens stabilitet och dels för att fastställa grundvattenytans läge under markytan. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs.

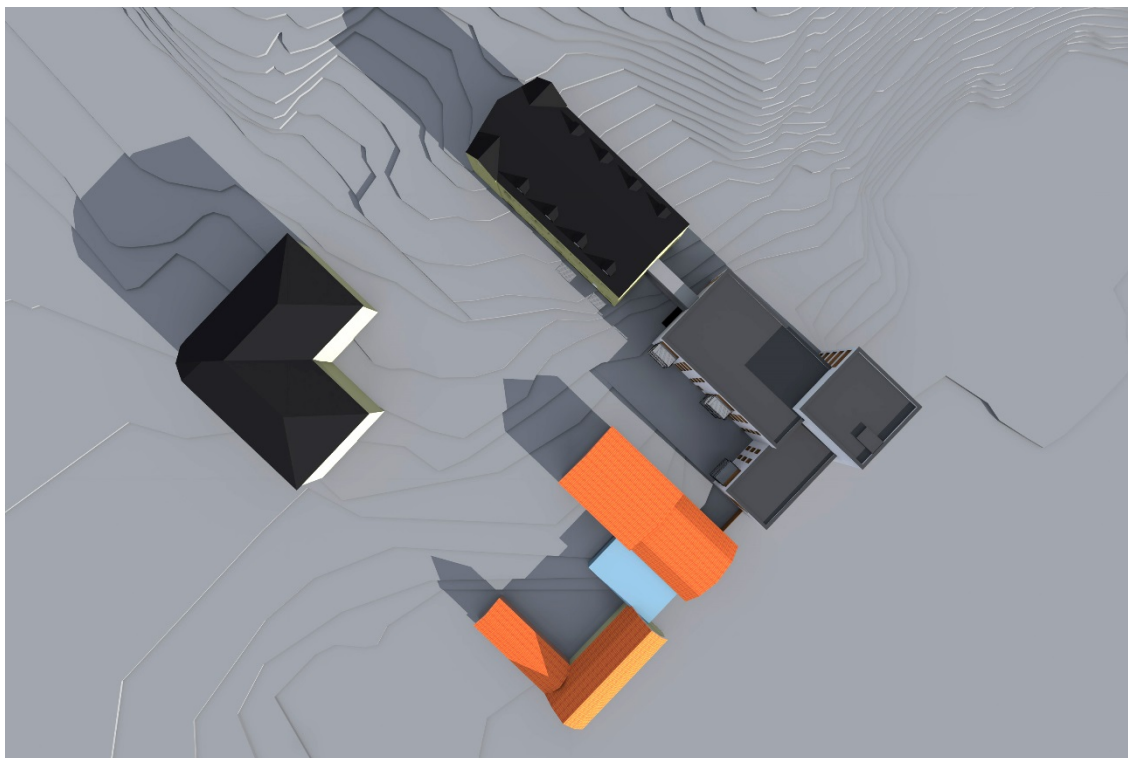
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Archus (genom arkitekterna Lars E Persson, Minna Talvio och Ida Nordesjö), i samråd med planarkitekt Manne Berndtsson, från samhällsbyggnadsförvaltningen. Medverkande tjänstemän har varit: Johan Linder, upplevelseförvaltningen, Ia Manbo, miljö- och byggnadsförvaltningen. Från samhällsbyggnadsförvaltningen: Isabell Lundberg, mark- och projektavdelningen, Lotta Palmgren, parkkontoret samt Tord Lija, gatuavdelningen. Från vatten- och avfallsavdelningen: Niklas Söderholm och Petteri Uusitalo.

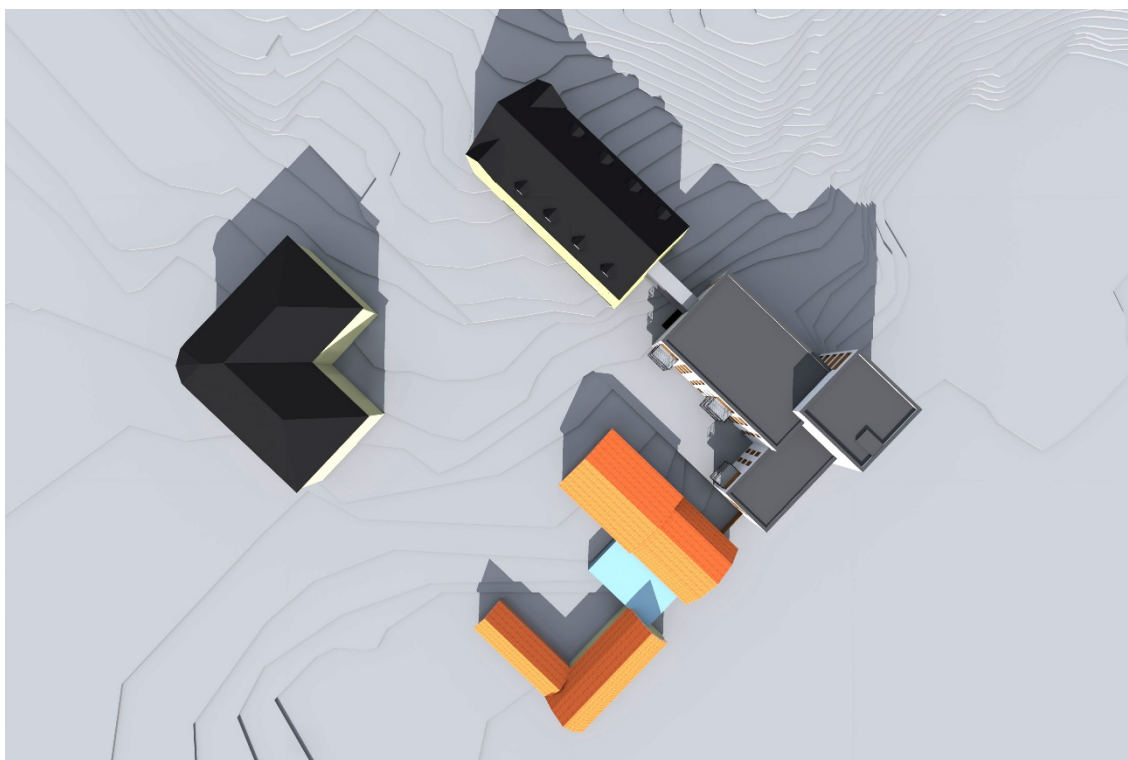
Patrik Holm
Plan- och utvecklingschef

Manne Berndtsson
Planarkitekt

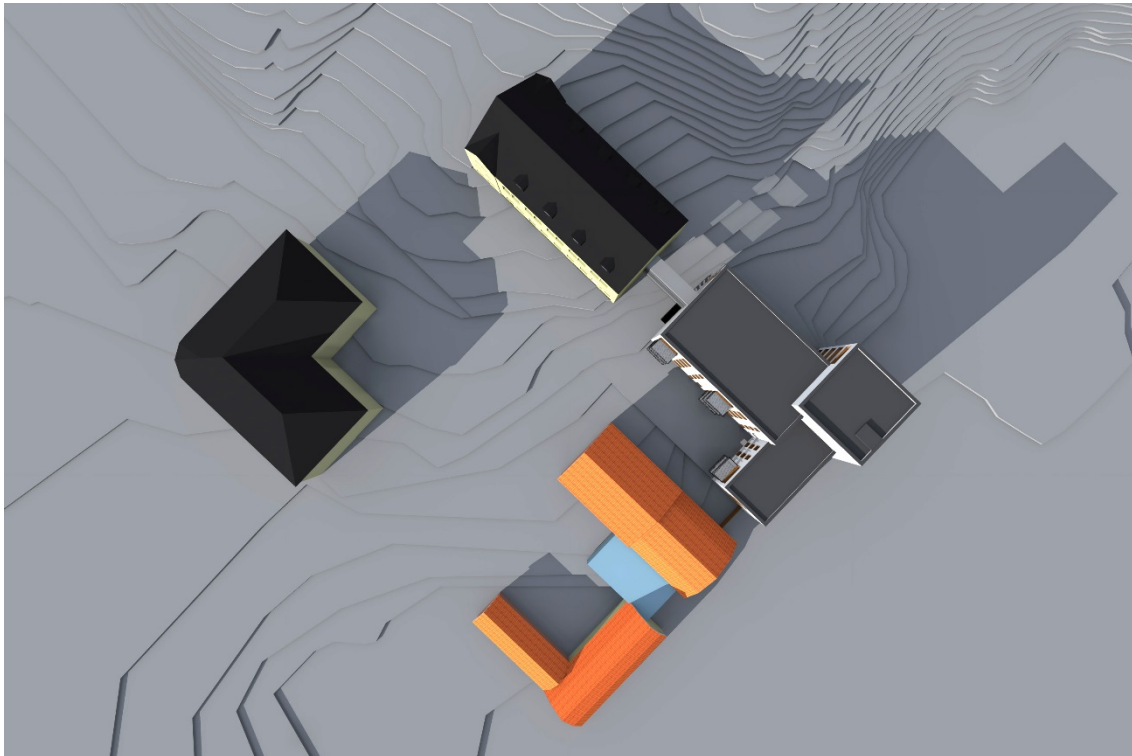
BILAGA
SOL- OCH SKUGGSTUDIE VÅR OCH HÖSTDAGJÄMNING



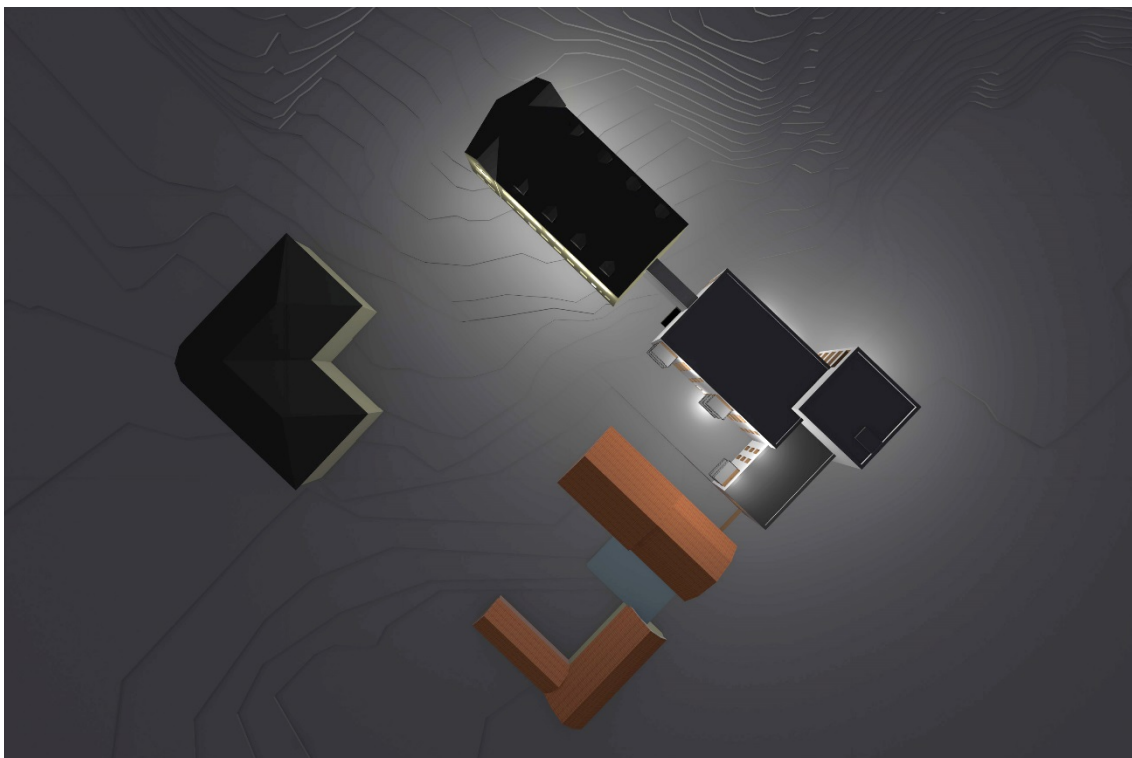
KL 09.00



KL 12.00



KL 15.00



KL 18.00