

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 1(17)

Detaljplan för Kvarteret Traktören Centrum 13:1 – 13:8 Enköping, Enköpings kommun Normalt planförfarande

Antagen 2004-10-28
Laga kraft 2005-11-24

PLANBESKRIVNING

Detaljplan Stadshotellet - Förslag bevarande



HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
Till planen hör dessutom:
Planbeskrivning (Denna handling)
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägareförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 2(17)

Bilagor:

Upplandsmuseet, Delbeck, J. 2002. Enköpings stadshotell. En kulturhistorisk-byggnadsinventering. Upplandsmuseets arkiv.

Upplandsmuseet. 2002-07. Kontroll av kulturlagerförekomst. RAÄ 26, Kv Traktören, Enköping.

Upplandsmuseet "Konsekvensbeskrivning ang. arkeologiska undersökningar och kostnader vid Stadshotellet, kv Traktören, Enköpings stad, UP. Dnr AR-1062-04.

Goldner Grundteknik KB. 2000-12-18. Rapport 1. Teknik och kostnader för grundförstärkning av byggnaderna. Traktören 5 och 6, Enköping.

Bjerking Ingenjörbyrå AB. 1998-10-10. Förstudie grundförstärkning. Centrum 13:5 och 13:6, Enköping.

Bjerking Ingenjörbyrå AB. 1998-09-26. Preliminär uppskattning av kostnader av bef. byggnad. Centrum 13:5 och 13:6, Enköping.

Studio 1.11 Arkitekter AB. Nybyggnadsalternativet, fasad –och planlösningar mm.

Studio 1.11 Arkitekter AB. Bevarandevalternativet, planlösningar mm.

Peab i Sverige AB. 2003-11-17. Kostnads- och hyresberäkning för alternativ om- och nybyggnad av stadshotellet i Enköping.

Byggnalys AB. 2004-06-02. Kostnads- och hyresberäkning för alternativ om- och nybyggnad av stadshotellet i Enköping. Reviderad av Miljö & Stadsbyggnad 2004-09-10.

Gällande plan med bestämmelser.

PLANENS SYFTE

Allmänt

Detta förslag till detaljplan har tagits fram då Miljö & byggnadsnämnden vid sammanträde 2004-03-23 beslutade att ett förslag till detaljplan med ett bevarande av Stadshotellet skulle tas fram.

I detaljplanen anges att Stadshotellet skall bevaras och att planen medger rivning av tillbyggnaden från 1920-talet samt medger uppförande av ny bebyggelse ner mot Westerlundska gården inom fastigheten 10:6 utefter Kyrkogatan,

Förslag till bevarande av Stadshotellet överensstämmer i stort med den stadsplan som antogs 1987 , förutom möjligheten till ny bebyggelse i anslutning till Stadshotellet.

I planen betecknas området för byggnaden med Q som utgör reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull miljö.

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 3(17)

Ett flertal tekniska och ekonomiska utredningar har utförts under senare år.
Bland annat har utredningar avseende grundläggning visat på sättnings-skador som dramatiskt ökat under senare år.

Nuvarande ägare Peab i Sverige AB förvärvade 1999 fastigheten med Stadshotellet.
Under 2001 utarbetade ägaren alternativa idéförslag för fastigheten. Förslagen redovisade alternativ för fastigheten vad gäller restaurering av befintlig byggnad, nybyggnad med befintlig fasad till helt ny byggnad. Ägaren har redovisat det ekonomiska utfallet, bilaga 9, för renovering respektive nybyggnad som förklaring och grund till en ansökan om rivning och inlämnat bygglovsansökan för en ny byggnad med butiker och bostäder.

Ett förslag till detaljplan som medger rivning av Stadshotellet och nybyggnad av butiker och bostäder har varit ute på samråd "Detaljplan - Förslag Nybyggnad"
Yttrandena från detta samråd har legat till grund för beslut om att upprätta en *alternativ detaljplan*, med inriktning på bevarande av Stadshotellet med möjlighet till nybyggnad i direkt anslutning.

I denna handling redovisas:
"Detaljplan Stadshotellet - Förslag bevarande"

För att belysa de ekonomiska frågorna utifrån ett övergripande perspektiv med avseende på nybyggnad respektive rivning har ekonomiska beräkningar utförts av Bygganalys AB. Beräkningar har redovisats vad avser arkeologi.

Syftet är att i en detaljplan:

- pröva möjligheterna till att bevara Stadshotellet från 1880-talet. Tillbyggnaden utefter Kyrkogatan från 1920-talet föreslås rivas och ersättas av en byggnadskropp inom fastigheten Centrum 13:5 och 13:6, utefter Kyrkogatan och mot Westerlundiska gården. Förslaget presenteras i bilaga.

I förslaget uppgår antalet bostäder till drygt 20-talet lägenheter samt lokaler för kommersiell verksamhet på ca 1150 kvm plus övrig yta för bostadskomplement. Bostadskomplement och utrymmen för avfallshantering inryms på gården.

I detaljplanen skall anges att Stadshotellet bevaras och att planen medger rivning av tillbyggnaden från 1920-talet samt medger uppförande av ny bebyggelse ner mot Westerlundiska gården inom fastigheten 10:6 utefter Kyrkogatan,

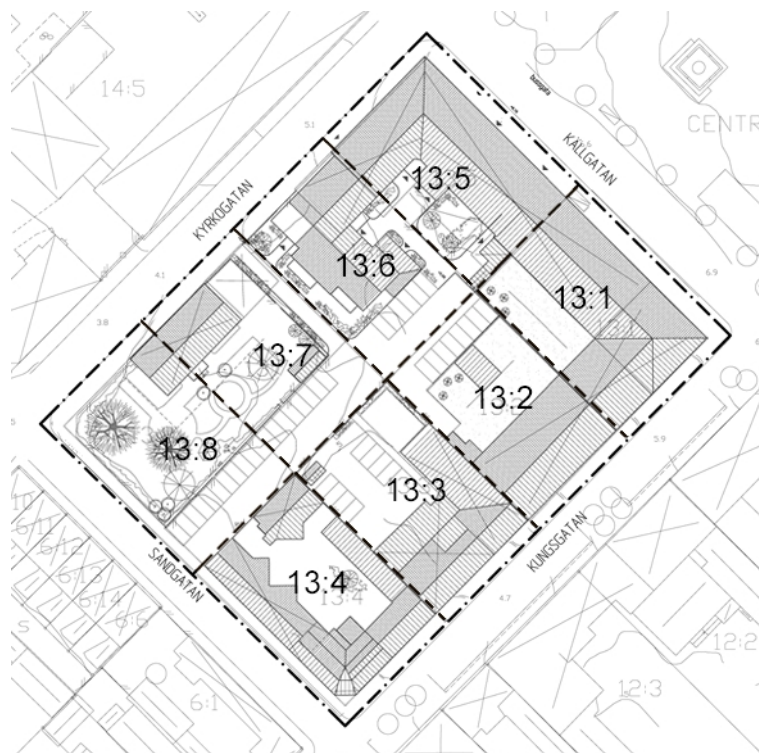
ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 4(17)

-pröva fastställande av användning av mark inom planområdet för parkering, angöring och tillfart då dessa förhållanden är oklara vad som gäller för respektive fastighet.

Allmän orientering om planområdets innehåll före och efter planens genomförande:



Befintliga förhållanden

Kvarteret är i sin nordvästra del bebyggd med stadshotellet som uppfördes 1878-79 och Westerlundska gården på 1870-talet. Tillbyggnaden i fastigheten nr 6, vid Kyrkogatan, uppfördes i slutet av 1920-talet. Stadshotellet tillbyggdes år 1975 fram till Kungsgatan och en bit sydväst utefter denna gata på fastigheten Centrum 13:1. I den tillbyggda delen finns hotellrum, konferensrum, restaurang en outhyrd butikslokal i bottenvåningen.

Ett nytt bostads- och affärshus uppfördes 1976 på fastigheten Centrum 13:2. Byggnaden som är i 3 våningar innehåller bl a apotekslokal.

1984 uppfördes ett mindre affärs- och bostadshus på fastigheten Centrum 13:3.

I den södra delen av kvarteret, inom Centrum 13:3 och 13:4, utefter Kungsgatan finns ett par äldre byggnader.

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 5(17)

1993 uppfördes bebyggelse med bostäder och affärslokaler inom fastigheten Centrum 13:4. Mot Kungsgatan utformades bebyggelsen så att karaktären med låga byggnader mot gatan finns kvar sedan tidigare samt att den övre av befintlig byggnad behövs och rustades upp.

Mot Sandgatan och mot gården och Westerlundska huset finns ett bostadshus i U-form. På gården finns två stycken marklägenheter i 2 plan.

Inom kvarteret finns kulturhistoriska värdefulla miljöer som Westerlundska huset med gården samt för stadshotellet med fasaderna mot torget och mot Kyrkogatan.

Stadshotellet inhyser lokaler för hotell och restaurang vilka under de senaste åren stått outnyttjade på grund av fastighetens dåliga skick.

Efter genomförande

För fastigheterna Centrum 13:1, 13:2, 13:3, 13:4, 13:7, 13:8 förutsätts befintliga byggnader och markanvändning behålla sin nuvarande utformning, karaktär och användningssätt.

För fastigheten med Stadshotellet, Centrum 13:6, är förslaget att byggnaden restaureras utvändigt och anpassas invändigt för kommersiell verksamhet i källar- och bottenvåning. Våning ett och vindsvåning byggs om till lägenheter. Byggnadskroppen från 1920-talet föreslås rivas liksom urinoaren med taket som ansluter till Westerlundska gården. En ny byggnad föreslås uppföras utmed Kyrkogatan ner mot Westerlundska gården i vinkel in mot gården. Byggnaden innehåller bostäder med butikslokaler i bottenvåning med entré från Källgatan. Lägenheterna nås från gården. Byggnadskroppen mot Källgatan är i fyra våningar med inredningsbar vind med en trappning till tre våningar mot Westerlundska gården, för att få en anpassning i skalan.

I förslaget uppgår antalet nya bostäder till drygt 20-talet lägenheter samt lokaler för kommersiell verksamhet på ca 1150 kvm. Bostadskomplement och utrymmen för avfallshantering inryms på gården.

En ny entré mot Nya Stadt föreslås mot Källgatan för att klara tillgängligheten från gård respektive gata.

FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens kapitel om hushållning med mark och vatten. Genom att bebygga redan etablerad mark tas ingen ny mark i besittning för exploatering. Vid ny bebyggelse kommer befintliga byggnader att omhändertas vilket innebär att eventuella miljöföroreningar tas om hand.

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000 05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 6(17)

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget centralt i Enköping inom kvarteret Traktören med fastigheterna Centrum 13:1, 13:2, 13:4, 13:5, 13:6, 13:7 och 13:8, som avgränsas av Källgatan och Stora Torget i nordväst, Kungsgatan i sydöst, Sandgatan i sydväst och Kyrkogatan i nordväst.

Areal Totalt är planområdets area ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden Planområdets markägare är:
Centrum 13:1 Kungsleden Nordost Fastighets AB
Centrum 13:2, E.N.A. Fastighets AB
Centrum 13:3 Peter Beckman
Centrum 13:4 Bostadsrättsföreningen Traktören
Centrum 13:5 PEAB Sverige AB
Centrum 13:6 PEAB Sverige AB
Centrum 13:7 Enköpings kommun
Centrum 13:8 Enköpings kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Planområdet ligger utlagt i den fördjupade översiktsplanen från 1993 för Enköping som verksamhetsområde för handel och bostäder.

Detaljplaner, förordnanden Befintliga planer inom planområdet är:
- STP 175 antagen 1987

Följande planer angränsar till planområdet:
- STP 55 antagen 1952
- STP 122 antagen 1968
- STP 290 antagen 1995
- DTP 365 antagen 2003

För gällande "Stadsplan" upprättad 1987 för kvarteret Traktören m fl. inom stadsdelen Centrum i Enköping där Traktören (som omfattas av denna detaljplan) med fastigheterna Centrum 13:1 tom 13:8 ingår, kan följande utläsas i stadsplanens beskrivning:

"Kvarteret Traktören är i sin nordvästra del bebyggd sedan långt tillbaka. Stadshotellet uppfördes 1878-79 och Westerlundska gården på 1870-talet.

Westerlundska gården har sitt namn efter doktor Westerlund, den man som gjort Enköping känt och ärat icke blott i Sverige utan också långt utanför dess gränser. Doktor Westerlund var född år 1839 och avled 1924m Han var stadsläkare i

Enköping 1867-86, därefter privatpraktiserande. Westerlund hade en mycket omfattande praktik och blev riksbekant under namnet "Enköpingsdoktorn".

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 7(17)

Stadshotellet tillbyggdes år 1975 fram till Kungsgatan och en bit sydväst- ut efter denna gata på fastigheten Centrum 13:1. I den tillbyggda delen tillkom hotellrum, konferensrum, bank och systembolag i bottenvåningen samt några kontor. Bygglov gavs genom dispens från stadsplanen.

Det äldre stadshotellet ombyggdes och upprustades. Ett modernt kök tillkom bl. a genom upprustningen.

Ett nytt bostads- och affärshus uppfördes 1976 på fastigheten Centrum 13:2. Byggnaden som är i 3 våningar innehåller bl a apotekslokal. Byggnaden uppfördes i enlighet med gällande stadsplan.

1984 uppfördes ett mindre affärs- och bostadshus på fastigheten Centrum 13:3.

I kvarteret Traktören finns, förutom tidigare nämnda, ett par äldre byggnader utefter Kungsgatan i södra delen av kvarteret.

Landsantikvarien i Uppsala Län har i skrivelse den 4 juni 1974, på begäran av kommunen lämnat uppgifter om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Enköpings centrum.

De hus eller gårdar som berörs av denna plan är följande;

-Enstaka hus som kan betraktas som byggnadsminnesvärda är bl. a stadshotellet i kvarteret Traktören.

-Enstaka värdefulla gårdar utgör tomt nr 7 och 8 i kvarteret Traktören (Centrum 13:7 och 13:8). Dessa kan anses vara byggnadsminnesvärda enligt landsantikvarien.

I kvarteret Traktören föreslås beteckningen Q för fastigheterna 13:5, 13:6, 13:7 och 13:8. Vad avser hotellbyggnaden på de två förstnämnda fastigheterna ligger det kulturhistoriska värdet huvudsakligen i fasaderna mot torget och mot Kyrkogatan. För "Westerlundska gården", som upptar de övriga två fastigheterna, bedöms samspelet mellan välbevarad träbyggnad och gårdsmiljö som viktigt.

Litet q föreslås för fastigheten 13:4 där tvåvåningshuset mot Kungsgatan föreslås bevaras medan nybyggelse ges en utformning som anpassas till omgivande hus.

Den äldsta delen av stadshotellet, beläget på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6, har beteckningen HtQ på planförslaget.

Området för Westerlundska gården har givits beteckningen stora Q och skall utgöra reservat för befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

I kvarteret Traktören avses dessutom byggnaden cirka 20 meter nordost om Sandgatan utefter Kungsgatan upprustas och bevaras. Under planarbetet har nämligen framkommit funderingar om ett bevarande av det proportionellt vackra 2-planshuset efter Kungsgatan och därför kan ifrågasättas om icke detta hus borde moderniseras och upprustas. Byggnaden har givits beteckningen BHq på kartan, då våningen 1 trappa upp ges möjlighet till bostadsändamål".

Miljökonsekvens
beskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej som nödvändig då eventuell ändring av bebyggelsen inte anses få betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i

De beslut som fattats av Miljö- och byggnadsnämnden är följande och

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 8(17)

Övrigt

gäller endast fastigheten Centrum 13:5 och 13.6, Stadshotellet.

1. Beslut om anstånd gällande den ansökan PEAB inkommit med gällande rivning av befintlig byggnad, BN § 428 2001-11-13
2. Beslut om planuppdrag för Centrum 13:5-6 med normalt planförfarande, MBN § 321 2002-12-03.
3. Beslut om inriktning på planarbetet för Centrum 13:6 för nybyggnad för centrum och bostadsändamål, MBN § 145 2003-04-29 .
4. Beslut om utställning för Centrum 13:5-6 m fl. Detaljplan normalt förfarande. MBN § 87 2004-03-23.
5. Beslut att godkänna beslutsunderlag samt att förorda nybyggnadsalternativet MBN, 2004-09-14.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR**

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är bebyggd med byggnader utefter gatunätet. Gårdarna till fastigheterna nås från Sandgatan respektive Kyrkogatan via en asfalterad markyta upplåten för tillfart, inlastning och parkering. I den sydvästra delen av kvarteret finns en trädgårdsanläggning som rekonstruerats till att efterlikna doktor Westerlunds trädgård under hans verkamma tid.
För två av fastigheterna finns ytor för uteplatser och gräsytor på marknivå och för två finns liknande ytor med planteringar på överbyggda gårdar.

Geotekniska förhållanden

Sydväst om stadskärnan går Gröngarnsåsen ned under lerlagren. Marken är gammal sjöbotten vilken bebyggts i olika omgångar under förra årtusendet.
Den naturliga jordlagerföljden består av torrskorplera ett tiotal meter lös till halvfast lera. Därunder följer finkornig friktionsjord, silt och salt, till 20 å 30 meters djup.
Befintlig bebyggelse av äldre karaktär bedöms vara grundlagda på rustbäddar. Nyare bebyggelse är grundlagda med pålning till fast botten förutom bebyggelsen på fastigheten Centrum 13:4 som är grundlagd med platta på mark för att vid byggnationen undvika antikvariska utgrävning. Byggnader som ej grundlagts till fast botten kan påverkas genom vibrationer från fordonstrafik med sättningsskador som följd vilket poängteras i skrivelse till Enköpings kommun från bostadsrättsföreningen Traktören som är ägare till Centrum 13:4.
Ny bebyggelse bör utföras med grundläggning till fast botten med pålning.

Vad gäller grundförhållanden för Stadshotellet, fastigheten Centrum 13:5 och 13:6, kan följande utdrag utläsas ur grundundersökningar utförda av

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 9(17)

Golder Grundteknik KB respektive Bjerking Ingenjörbyrå AB.

Golder Grundteknik KB:

"Den naturliga jordlagerföljden består av torrskorpora på 6-9 meter lös till halvfast lera.

Därunder följer finkornig friktionsjord, silt och salt, till 20 á 30 meters djup, där man vid undersökningsborrningar fått stopp med sonden. Denna sonderbara jord ligger med stor sannolikhet på morän och berg.

Huvudbyggnaden i fastigheten nr 5, vid torget, uppfördes i slutet av 1870-talet. Tillbyggnaden i fastigheten nr 6, vid Kyrkogatan, uppfördes i slutet av 1920-talet. Båda har två våningar samt vind över mark och en källar-/soutterängvåning. Båda har stomme av tegelmurverk och i huvudsak stålbalsbjälklag. Källarväggarna/grundmurarna består av kallmurar av natursten i huvudbyggnaden och av betong i tillbyggnaden. Källargolven är betonggolv på mark. De är uppenbarligen pågjutna i flera lager i vissa rum.

Exakta uppgifter om det ursprungliga grundläggningssättet saknas, vilket i och för sig saknar betydelse för denna utredning. Det är dock klart att båda byggnaderna ursprungligen haft trägrundläggning. Huvudbyggnaden grundlades sannolikt på en rustbädd av grovt rundvirke på träpålar.

Skador, sättningar, risker:

Trägrunder måste konstant ligga under den lägsta grundvattennivån, annars nedbryts de snabbt av svampröta och förlorar sin hållfasthet och bärförmåga. Grundvattennivån låg redan på 1950-talet under trägrundens överkant i huvudbyggnaden, i vart fall vid ett undersökningstillfälle. Rötskador har följaktligen konstaterats."

Bjerking Ingenjörbyrå AB.

"Bedömning:

En stor bidragande faktor för de sättningar som ses på stadshotellet idag är de rötskador på träpålar som kunde konstateras i undersökning 1989. Att en grundvattensänkning har skett är mycket trolig och det innebär att träpålarna och eventuell rustbädd ligger öppen för fortsatta rötangrepp, men även att lasten på underliggande lerlager ökar.

Vår bedömning är att sättningarna fortsätter och att hastigheten på sättningarna kommer att öka dramatiskt. Det innebär att de allvarliga skadebilder som vi idag kan se mellan stadshotellet och tillbyggnad kommer att fortsätta att fortplanta sig till andra delar av stadshotellet inom en mycket snar framtid.

All grundförsäkring kommer i ett inledande skede att medföra yttligare skador på byggnaden, därför är det mycket viktigt att välja en metod som innebär så liten störning på undergrunden både för såväl stadshotellet som angränsande byggnader.

Rasrisk:

Vi vill i det sammanhanget påpeka att delar av fasaden utefter Kyrkogatan mellan stadshotell och tillbyggnad uppvisar en allvarlig skadebild med rasrisk av större putsdelar ner på trottoaren, en nerknackning eller säkring av fasaden med nät eller likvärdigt bör utföras snarast innan någon kommer till skada."

En utredning om kostnader avseende grundförstärkningar har utarbetats av Bjerking Ingenjörbyrå AB "Preliminär uppskattning av kostnader för grundförstärkning av befintlig byggnad"

Förorenad mark

Bebyggelsen och dess verksamheter medför inga utsläpp till mark och vatten.

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 10(17)

Radon

Förekomsten av radon bedöms vara liten och föranleder inga specifika åtgärder vid ny bebyggelse.

Fornlämningar

Lagskyddade fornlämningar bedöms finnas inom planområdet vilket medför att Länsstyrelsens tillstånd erfordras. För åtgärder inom fornlämningsområde krävs att dessa utreds i särskild ordning i samråd med Länsstyrelsen.

Arkeologiska undersökningar utfördes vid byggnation, under 1970-talet, av fastigheten Centrum 13:1.

Vid ny bebyggelse krävs att en antikvarisk förundersökning utföres. Inom fastigheten Centrum 13:5 och 13:6, stadshotellet, bedöms sannolikheten stor att fornlämningar finns. En fördjupad arkeologisk förundersökning kommer att krävas för ny bebyggelse utanför befintligt husliv. Inom befintligt husliv är bedömningen att mycket av de gamla fornlämningarna tidigare grävts bort.

Vid markarbeten, som avser grundläggning av befintlig byggnad med borttagande av massor och kulturlager, skall dessa utföres i samråd med den antikvariska myndigheten inom Länsstyrelsen så att eventuella fornlämningar kan observeras.

Vad gäller fornlämningar för stadshotellet, fastigheterna centrum 13:5 och 13:6, kan följande utdrag utläsas ur "Kontroll av kulturlagerförekomst" utförd på uppdrag av Upplandsmuseet.

"Bakgrund

Kvarteret Traktören som bl. a hyser Stadshotellet ligger inom Raä 26, dvs. området för det medeltida Enköpings utbredning. Inom kvarteret har en större arkeologisk undersökning skett i den nordöstra delen samt ett par mindre i den sydöstra delen under åren 1975-76. Arkeologi i Sverige nämner att för 1975 års undersökning undersöktes 150 meter med drygt två meter tjocka kulturlager. Anläggningarna i form av stenläggningar, hägnader, och ett flertal byggnader framkom. Ca 1500 fynd tillvaratogs, bl. a läder- och träföremål, kammar, nycklar, ett flertal textilfragment och en stor mängd keramik. Dateringen av de framkomna lämningarna förlades till 1200-1300-tal. Från undersökningarna nästföljande år är upplysningarna lite knapphändigare. Här omnämns att det framkom husanläggningar som anslöt direkt till den dåvarande målarviken, sannolikt ågårdar med tillhörande bryggor. Fyndmaterialet bestod av keramik, järn, trä, läder mm. Dateringen förlades till 1300-1500-tal.

Hotellet som uppfördes 1879 är försedd med källare, både i den äldre delen och i tillbyggnadsdelen (från 1929) i sydväst. Golvnivån i bägge byggnadskroppar ligger enligt ritningsmaterial på en nivå + 4,5 m. Då de tidigare arkeologiska undersökningarna i kvarteret visade att den orörda markytan låg på en nivå om ca 3,00 m, förelåg alltså en möjlighet för bevarade kulturlager under golvytan.

När det gäller grundläggningen har det antagits att den äldre huskroppen är uppförd på en rustbädd av trä, medan tillbyggnaden troligen är grundlagd på träpålar och saknar rustbädd.

Sammanfattning

Med anledning av om- och tillbyggnadsplaner för Stadshotellet i Enköping har en antikvarisk kontroll genomförts för att klargöra om kulturlager finns bevarade under källarvåningen. I tre upptagna gropar framkom under sentida fyllnadslager, kulturlager i varierande omfattning. Som kraftigast uppgick dessa lager till en tjocklek av 0,6 m ovanpå den orör-

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 11(17)

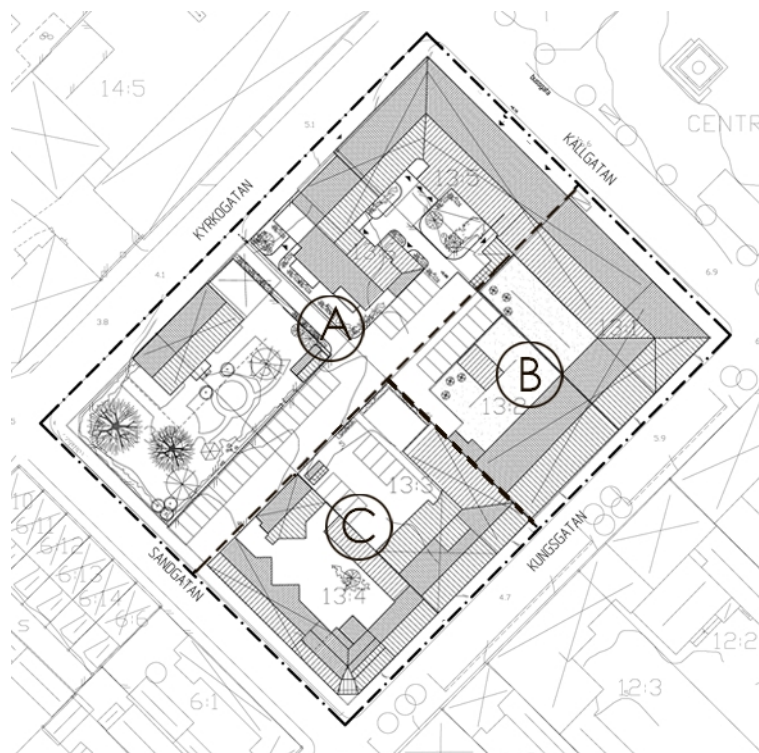
da bottenleran. Dessa lager är troligen bäst bevarade under fria golvytor, för att minska i tjocklek intill och under bärande väggar.”

En utredning om kostnader avseende arkeologiska förhållanden har utarbetats av Upplandsmuseet. ”Konsekvensbeskrivning ang. arkeologiska undersökningar och kostnader vid Stadshotellet, kv Traktören, Enköpings stad.” Bilaga 3.

BEBYGGELSE

Befintlig och ny bebyggelse

Inom planområdet kan tre karaktärer av bebyggelse urskiljas vilka markerats med A, B och C enligt nedan.



A - Stadshotellet från slutet av 1870-talet utefter Kyrkogatan och Källgatan, inom den norra delen samt Westerlundska gården med trädgårdsanläggning utefter Sandgatan och Kyrkogatan inom den västra delen.

Nuvarande användning:

Kvarteret är i sin nordvästra samt västra del bebyggd med Westerlundska gården på 1870-talet och stadshotellet som uppfördes 1878-79.

Bebyggelsen har beteckningen stora Q, kulturresevat, i den stadsplan

Datum
2004-09-14

ANTAGANDEHANDLING

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 12(17)

som upprättades 1987.

Westerlundska gården innehåller lokaler för föreningsverksamhet. Inom fastigheten finns en trädgårdsanläggning rekonstruerad från den tid då doktor Westerlund var aktiv. I direkt anslutning till byggnaden finns en urinoar som för närvarande är inte är i funktion.

Angöring dels från gården dels från Kyrkogatan och Sandgatan.

Planförslag:

Efter genomförande

För fastigheten med Stadshotellet, Centrum 13:6, är förslaget att byggnaden restaureras utvändigt och anpassas invändigt för kommersiell verksamhet i källar- och bottenvåning. Våning ett och vindsvåning byggs om till lägenheter. En ny entré mot Nya Stadt föreslås mot Källgatan för att klara tillgängligheten från gård respektive gata.

Byggnadskroppen från 1920-talet föreslås rivas liksom urinoaren med taket som ansluter till Westerlundska gården. En ny byggnad föreslås uppföras utmed Kyrkogatan ner mot Westerlundska gården i vinkel in mot gården. Byggnaden innehåller bostäder med butikslokaler i bottenvåning med entré från Källgatan. Lägenheterna nås från gården. Byggnadskroppen mot Källgatan är i fyra våningar med inredningsbar vind med en trappning till tre våningar mot Westerlundska gården, för att få en anpassning i skalan. Byggnaden i vinkel mot Westerlundska gården är i tre våningar med inredningsbar vind.

I förslaget uppgår antalet bostäder till drygt 20-talet lägenheter samt lokaler för kommersiell verksamhet på ca 1150 kvm plus övrig yta för bostadskomplement.

På gården planeras trädgårdsplanteringar med uteplatser och lek samt plats för bostadskomplement och sopotrymmen.

I detaljplanen redovisas en tillfartsväg som är enkelriktad med infart från Sandgatan och med utfart vid Kyrkogatan inom Centrum 13:7 mot Westerlundska gården för att tydliggöra trafikrörelserna inom kvarteret.

För markbehandling och utformning av kör- och gårdsytor skall särskild plan utformas i samråd med Teknikförvaltningen.

Westerlundska gården föreslås behålla nuvarande användningssätt med befintliga verksamheter och nyttjande av lokalerna.

Byggnaden är av kulturhistoriskt intresse och föreslås få en bestämmelse för kulturhistorisk intressant byggnad som omfattas av 3 kap. 12 § PBL med skydd för befintliga ut- och invändiga detaljer samt förbud mot rivning.

Angöring dels från gården dels från Kyrkogatan och Sandgatan.

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 13(17)

B - Nya Stadt och Apoteket från 1970- och 1980-talet utefter Källgatan och Kungsgatan, inom den östra delen.

Nuvarande användning:

Stadshotellet tillbyggdes år 1975 fram till Kungsgatan på fastigheten Centrum 13:1 med hotell- och, konferensrum samt för butiks- och bank-lokaler.

Fastigheterna innehåller verksamheter för hotell, handel och bostäder. Nya Stadt med hotell och restaurang samt butikslokaler för apotek. Bostäder finns ovan lokaler för apotek.

Angöring från Kungsgatan och gården.

Planförslag:

Byggnaderna föreslås behålla nuvarande användningssätt dels med befintliga verksamheter och nyttjande av lokalerna dels för bostadsändamål.

Angöring från Kungsgatan och gården.

C - Länsförsäkringar med övriga butiker och bostadsrättsföreningen Traktörens bostadshus utefter Kungsgatan och Sandgatan inom den södra delen.

Nuvarande användning:

Fastigheterna innehåller verksamheter för kontor, handel och bostäder. Angöring från Sandgatan och gården.

Planförslag:

Byggnaderna föreslås behålla nuvarande användningssätt dels med befintliga verksamheter och nyttjande av lokalerna dels för bostadsändamål.

Angöring från Sandgatan och gården.

För samtliga fastigheter gäller följande:

Nuvarande användning:

Samtliga fastigheter nås från Sandgatan över fastigheten Centrum 13:7 och 13:8 samt från Kungsgatan över fastigheten Centrum 13:6 för parkering, angöring och för in- och urlastning

Parkering för de boende och verksamheterna inom planområdet finns dels inom egen fastighet dels inom fastigheterna Centrum 13:7 och 13:8. Parkeringsbehovet bedöms vara större än den parkeringsyta som finns inom planområdet varför avtal med Enköpings kommun finns inom närliggande kvarter i centrum.

Planförslag:

Samtliga fastigheter föreslås nås till respektive gårdssida från Sandgatan över fastigheten Centrum 13:7 och 13:8 samt över fastigheten Centrum

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 14(17)

13:6 för parkering, angöring och för in- och urlastning.
Parkering för de boende och verksamheterna föreslås fördelas utifrån nuvarande situation med de parkeringar som finns inom respektive fastighet och de avtal som för dagen finns mellan fastighetsägare och Enköpings kommun.

- Offentlig service** Området är beläget mitt i centrum och väl försörjt vad gäller offentlig service. Daghem och skolor finns inom Munksundskolan i sydväst och Korsängsskolan ca en kilometer från området och gymnasieskola ca 800 meter i öster från området.
Idrottshus med bad och sportanläggning är belägen ca 800 meter sydväst om planområdet.
- Kommersiell service** Fastigheten ligger mitt i Enköping som är välförsett med butiker och kommersiell service.
- Tillgänglighet** Bebyggelsen och markens tillgänglighet bedöms vara god inom planområdet.
För att få tillgänglighet till alla butiker och bostäder vid ny bebyggelse skall tillgänglighet enligt PBL uppfyllas.
- Områdets och byggnaders gestaltning** *Befintliga förhållanden*
"Kvarterets utformning karaktäriseras av stadens rutnätsplan med bebyggelsen utefter gatunätet som kringgärdar kvarteret med en till större delen upplevelsemässigt gemensam gård. Tillgången till Westerlundska gården berikar gårdsmiljön som annars upplevs ostrukturerad med hårda ytor.
Byggnaderna är från olika tidsepoker med olika uttryckssätt men är förenliga då skalan inom kvarteret har hållits ihop.
Stadshotellet har en bibehållen fasadutformning från tiden då byggnaden uppfördes på 1880-talet. Fasaden mot Stora Torget representerar dåtidens formspråk och fasaden mot gården är mer anspråkslös.

En kulturhistorisk byggnadsbeskrivning för Stadshotellet upprättades av Upplandsmuseet 2002 där bland annat fasaderna beskrivits enligt följande:

*"Fasaderna mot torget och Kyrkogatan har en rikt detaljerad putsarkitektur i nyrenässans. Torgfasaden har en vilande monumental prägel med en framskjutande mittrisalit där huvudentrén ligger. Den stora festsalen är belägen en trappa upp i husets mitt. Över entrén finns en balkong framför den stora salen med balusterräcke och dekorativt utformade, kraftiga konsoler o gjutjärn.
Mittpartiet krönts av en attikaliknande uppbyggnad över taklisten. Sockeln på hotellet är i huggen granit som mot torget upptill avslutas med en kransprofilerad list i rödaktig kalksten. Bottenvåningen har rundbågefönster, en trappa upp kröns fönstren av frontoner. Bottenvåningen har en kraftig rustikputs och övervåningen en finare kvaderrustik. Våningarna*

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000_05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 15(17)

skils åt av ett tandsnittförsett listverk. Fönsterbröstningarna har formen av indragna rektangulära fält. Fasaderna avslutas uppåt av en taklist.”

Genomförande

Bebyggelsen utformning och formspråk skall i sin helhet bibehållas. För Stadshotellet skall restaurering av byggnaden utföras, vilket innebär att denna behåller sitt ursprungliga skick förutom takytan mot Källgatan och Kyrkogatan som föreslås få takfönster i begränsad omfattning till lägenheterna.

För ny byggand i direkt anslutning till Stadshotellet skall utvändig färgsättning efterlikna befintlig byggnad vad gäller tak, fönster och fasad. Fasaderna skall utföras i puts med kalkavfärgning. Fasaderna mot gården får ett tidsanpassat uttryck med karaktär av småskalighet.

I övrigt se bilaga ” Ritning med alternativa plan- och fasadstudier för ny bebyggelse i anslutning till Stadshotellet.”

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom gården finns en grönyta med träd och uteplats och mindre lektyta. Vid ny bebyggelse inom kvarteret föreslås en översyn av markens planering och materialval för att erhålla en enhetlig kvalitet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den planerade bebyggelsen omgärdas av gatutrafik på Källgatan, Kungsgatan, Sandgatan och Kyrkogatan. Gården nås dels från Sandgatan dels från Kyrkogatan.

Kollektivtrafik

Områdets läge inom Enköpings stad gör att goda kommunikationer finns i direkt anslutning till Stora Torget.

Parkering och utfarter

För Stadshotellet och ny byggnad inom Centrum 13:5 och 13:6 kan ej parkeringsnormen uppnås utan krav ställs att parkering löses på annan mark inom närområdet. En gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter inom planområdet inrättas där parkeringsfrågor regleras. Transporter till och från fastigheterna sker under kortare tider under dagen.

I detaljplanen redovisas en tillfartsväg som är enkelriktad med infart från Sandgatan och med utfart vid Kyrkogatan inom Centrum 13:7 mot Westerlundska gården för att tydliggöra trafikerörelserna inom kvarteret.

STÖRNINGAR

Buller

Vid projektering av de planerade bostäderna, måste hänsyn tas till den aktuella bullersituationen. En särskild bullerutredning kommer att utföras för den nya bebyggelsen.

Viss störning från angränsande fastigheter kan uppkomma då det sker in- och utlastning av varor till verksamheterna inom gården. För att erhålla en trivsamt och ostörd miljö inom gården planeras in- och urlastning till

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000 05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 16(17)

bestämda tider under dagen och att dessa i möjligaste mån förläggs till Källgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Dagvatten inom planområdet avleds genom anslutning till dagvattenledningarna i det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp. Nya byggnader kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp.
El	Områdets bebyggelse ansluts till det lokala elnätet. Befintliga servisledningar till delar av kvarteret går över Centrum 13:6 och måste vid bebyggelse flyttas.
Värme	De planerade bostadsbyggnaderna kommer att anslutas till det lokala fjärrvärmenätet.
Avfall	Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. I planen ingår en genomfart för transporter från Sandgatan till Kyrkogatan för att underlätta för bl.a.sopbilen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Markfrågor	För genomförande av planen krävs fastighetsreglering avseende servitut för angöring och parkering. Gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter inom planområdet inrättas där parkeringsfrågor regleras.
Konsekvenser av planens genomförande	Miljökonsekvensbeskrivning avses ej upprättas då detaljplanen ej bedöms ge betydande miljöpåverkan.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Medverkande tjänstemän	I arbetet med denna handling har Studio 1.11 Arkitekter AB medverkat tillsammans med företrädare för Miljö- och Stadsbyggnad samt Teknikförvaltningen inom Enköpings kommun.



ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000 05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A PB BEV.doc 17(17)

Patrik Holm
Avdelningschef plan

Studio 1.11 Arkitekter AB
Jan Hardenborg
SAR / MSA

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000 05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A
GFB_BEV.doc

1(2)

**Detaljplan för Kvarteret Traktören
Centrum 13:1 – 13:8
Enköping, Enköpings kommun
Normalt planförfarande**

Antagen 2004-10-28
Laga kraft 2005-11-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan Stadshotellet - Förslag bevarande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande.
Nedanstående tidplan gäller under förutsättning att inga överklaganden av planen sker.

Planskede:

- Samråd Januari – februari 2004
- Utställning Juli - augusti 2004
- Antagande November– december 2004

Byggnation:

- Byggnationen samt restaureringen inom fastigheten Centrum 13:5 och 13:6 kan påbörjas under första halvåret 2005 med inflyttning och verksamhetsstart för butiker sommaren 2006.

Huvudmannaskap Ansvarsfördelning

Enköpings kommun är huvudman för allmänna platser.
Fastighetsägaren inom Centrum 13:5 och 13:6 ansvarar för att avtal kommer till stånd och för de kostnader som exploateringen medför för genomförandet av detaljplanen.

Avtal

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för tillfartsvägar och till viss del parkeringar vilket regleras i en lantmäteriförrättning.
Fastighetsägaren av Centrum 13:5 och 13:6 skall upprätta parkeringsavtal med Enköpings kommun.
Ett servitutsavtal finns sedan 1975 för vissa fastigheter inom planområdet.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger fastighetsbildning med avseende på fastighetsrättsliga frågor rörande parkering och angöring till fastigheter inom kvarteret.
Gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter inom planområdet inrättas där angöring, in- och utfarter samt parkeringsfrågor regleras.
En särskild reglering, som berör trapphuset inom Centrum 13:5, mot

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2004-09-14

Sökväg
G:\07_Plan\A Detaljplaner\2000\2000 05
Stadshotellet\Antagandehandlingar\A
GFB_BEV.doc

2(2)

Centrum 13:1 krävs för att denna fastigheten skall kunna nås respektive utrymmas vid brand.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**

Planekonomi

Peab i Sverige AB kommer att ersätta Enköpings kommun för kostnader i samband med byggnation för eventuella markarbeten inom tillfartsvägen på fastigheten Centrum 13:5 och 13:6 samt administrativa plankostnader vilket regleras i exploateringsavtal mellan parterna.
Övriga kostnader i samband med byggnationen regleras i avtal med respektive part.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska och
ekonomiska utredningar

- Bilaga:
- 2.Upplandsmuseet. 2002-07. Kontroll av kulturlagerförekomst. RAÄ 26, Kv Traktören, Enköping.
 - 3.Upplandsmuseet "Konsekvensbeskrivning ang. arkeologiska undersökningar och kostnader vid Stadshotellet, kv Traktören, Enköpings stad, UP. Dnr AR-1062-04.
 - 4.Goldner Grundteknik KB. 2000-12-18. Rapport 1. Teknik och kostnader för grundförstärkning av byggnaderna. Traktören 5 och 6, Enköping.
 - 5.Bjerking Ingenjörbyrå AB. 1998-10-10. Förstudie grundförstärkning. Centrum 13:5 och 13:6, Enköping.
 - 6.Bjerking Ingenjörbyrå AB. 1998-09-26. Preliminär uppskattning av kostnader av bef. byggnad. Centrum 13:5 och 13:6, Enköping.
 - 9.Peab i Sverige AB. 2003-11-17. Kostnads- och hyresberäkning för alternativ om- och nybyggnad av stadshotellet i Enköping.
 - 10.Bygganalys AB. 2004-06-02. Kostnads- och hyresberäkning för alternativ om- och nybyggnad av stadshotellet i Enköping. Reviderad av Miljö & Stadsbyggnad 2004-09-10.

Patrik Holm
Avdelningschef plan

Studio 1.11 Arkitekter AB
Jan Hardenborg
SAR / MSA