

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmän platsmark
- NATUR

Kvartermark

- BKS1 Bostad, kontor och förskola
- P Parkering

UTNYTTJANDEGRAD

e1 Den sammanlagda byggnadsarean får högst utgöra 20 % av fastighetens area.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Z Marken får inte förses med byggnad.
- Marken ska vara tillgänglig för trafik med anläggnings- och skötselfordon, vilka behöver ta sig till och från Kyrkäsen samt körvägen bakom fastigheterna.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Minsta avstånd till fasthetsgräns är 4,5 meter för huvudbyggnad och 1,5 meter för kompletterbyggnad utan grannfastighets medgivande.

BAKGRUND:

För planområdet gäller Stadsplan 9 (upprättad 1932) som inom fastigheten Sankt Iljan 18:1 anger användningsområdet friliggande hus som även kan sammanbyggas två och två i tomgräns. Vid friliggande hus får ¼ av tomtens yta bebyggas. Huvudbyggnad får högst vara 7,5 meter och 2 våningar. Vid två våningar får vind inte inredas. Grönsläppet inom fastigheten Sankt Iljan 10:45 ligger inom allmän platsmark utifrån som gata.

I dagsläget står en friliggande tvåvåningsvilla med vind på fastigheten Sankt Iljan 18:1 som uppfördes under 1900-talets början. Söder om fastigheten finns en grönyta som fungerar som grönsläpp mot Kyrkäsen. Längs Drottninggatan har på vardera sida gångbana med trädplanering samt möjlighet till parkering längs gatan. Under kommande år ska parkeringen längs den östra sidan ersättas med en cykelbana.

Fasthetsägaren till fastigheten Sankt Iljan 18:1 önskar att gällande detaljplan ändras så att den befintliga bostadsbyggnaden kan bedriva förskoleverksamhet samt att även ha möjlighet att bedriva kontorsverksamhet i 2-3 våningar. Teknikförvaltningen bedömer att det är rimligt att anlägga parkeringsyta för hämtning och lämning till förskolan vid grönsläppet. Villkor för att hyra marken för parkering är att allmänheten även i framtiden kan använda grönsläppet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2013-01-22 § 6 att kommunen var beredd att inleda en planprocess för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen och att sända den på samråd. Beslut togs även om att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan inte kan anses medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken.



Byggnaden sedd från Drottninggatan

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra utökad användning inom ett område för bostadsändamål med förskola och kontor. Planen syftar även till att tillåta korttidsparkering inom en del av grönsläppet söder om bostadsfastigheten. Allmänheten ska ha fortsatt möjlighet att passera mellan bostadsområdena upp mot Kyrkäsen.

Planförändring

Planförändringen bedöms vara av begränsad betydelse, men en mindre del av allmän platsmark tas i anspråk för parkering. Med detta som bakgrund tillämpas normalt planförändring.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts för detaljplaneförslaget som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer att detaljplanen inte kan innebära sådan betydande miljöpåverkan som anses i kapitel 6 § 11 Miljöbalken.

Förutsättningar och konsekvenser

Planområdet är beläget i Enköpings tätort inom stadsdelen Sankt Iljan (Drottninggatan 15). Området ligger i direkt anslutning till Kyrkäsens västra sida med närliggande järnvägsstationen (300 meter) och Enköpings centrum (800 meter). Planområdet är uppkalat som ett område för bostadsbetyggelse i den fördupade översiktplanen (2009).

Vid förskoleverksamhet ska gården på fastigheten Sankt Iljan 18:1 rymma de funktioner som krävs för verksamhetens dagliga utövande. I anslutning till fastigheten finns ett av stadens mest uppskattade rekreationsområde Kyrkäsen. Läget ger goda förutsättningar för förskolan att nyttja naturområdet i verksamheten. Närmaste allmänna lekplats finns i Skolparken, ungefär 250meter söder om planområdet.

Under år 2013 planeras det att anläggas en cykelväg längs Drottninggatan östra sida. Fastigheten Sankt Iljan 18:1 kan inrymma parkering för personbil eller boende inom egen fastighet, men bedöms inte kunna lösa hämtning och lämning av förskolebarn inom fastigheten. Det är fasthetsägarens ansvar att säkerställa tillräckliga parkeringsmöjligheter, detta kan lösas i avtal om parkeringsbehovet inte kan lösas inom egen fastighet. Kommunen bedömer att korttidsparkering för hämtning och lämning av barn kan tillåtas inom fastigheten Sankt Iljan 10:45 (grönsläppet). För upprättande av avtal svarar Enköpings kommun. Mark- och exploateringsavdelningen, Parkeringsplan med tillhörande väg inom fastigheten Sankt Iljan 10:45 ska uppföras med genomsläpplig beläggning, exempelvis gräsartering. Grönsläppet ska fortsättningsvis kunna användas som passage för allmänheten till och från Kyrkäsen samt för anläggnings- och skötselfordon som behöver ta sig till och från Kyrkäsen.

Den befintliga byggnadens exteriör är intressant för sitt arkitektoniska uttryck och dess representation av 1910-1930-talets betydelse. Byggnaden har högt, brutet och tegelkläckt tak. På under fallet finns rundbågiga takkupor. Små karaktärsfulla drag som burspråk och klasserande detaljer och rusticerade höknedjör och lisener (enkla svagt utskjutande vägghöljare som används för att pryda och indela fasadernas ytor) lvar fasaden. Dessa detaljer ska bevaras och inga större ombyggnader tillåts. Tillbyggnader ut mot Drottninggatan tillåts inte. Området närmast ut mot Drottninggatan inom fastigheten Sankt Iljan 18:1 får inte förses med kompletterbyggnader.

Teknisk försörjning

Detaljplanen påverkar inte förutsättningarna för befintlig teknisk försörjning inom kvarteret. Avfallsanläggningen sköts inom egen fastighet i enlighet med Enköpings kommuns råd och anvisningar för transportvägar och utrymmen för avfall. Sophämtning ska ske från Drottninggatan. Fastigheten har kommunalt vatten- och avlopp. Dagvatten omhändertas på egen fastighet. Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenläck, Enköpingsåsen. Utbyggt bredbandsnät med fiber finns i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Det innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fasthetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fasthetsägaren kan motsätta sig detta.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Fasthetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Vid anläggande av förskoleverksamhet där hämtning och lämning av förskolebarn ska ske inom del av fastigheten Sankt Iljan 10:45 (grönsläppet) ska exploateringsfasthetsägaren stå för kostnaderna avseende utbyggnad och skötsel av korttidsparkering medtillhörande väg, vilket regleras i avtal med Enköpings kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär ingen förändring för fastighetsindelningen.

Avtal

Kostnaden för planen regleras i ett avtal mellan kommunstyrelsekontoret och fasthetsägaren till Sankt Iljan 18:1. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

ENKÖPINGS KOMMUN		Antagandehandling	
Detaljplan för Sankt Iljan 18:1		KSau beslut om samråd 2013-01-22	
Enköpings kommun - normalt planförfarande		PLEIX beslut om gränsskning 2013-08-22	
		KF Antagande 2014-02-11	
Upprättad 2013-10-08		Laga kraft 2014-07-22	
		Genomförandetid 2019-07-22	
Patrick Holm Planavdelningschef		Diariumnummer KS 2012/426	
		Plannummer KS 2012/426	
Skala 1:500		0 5 10 15 20 25 50 m	