

Detaljplan för Centrum 5:4 (Sandgatan 35)

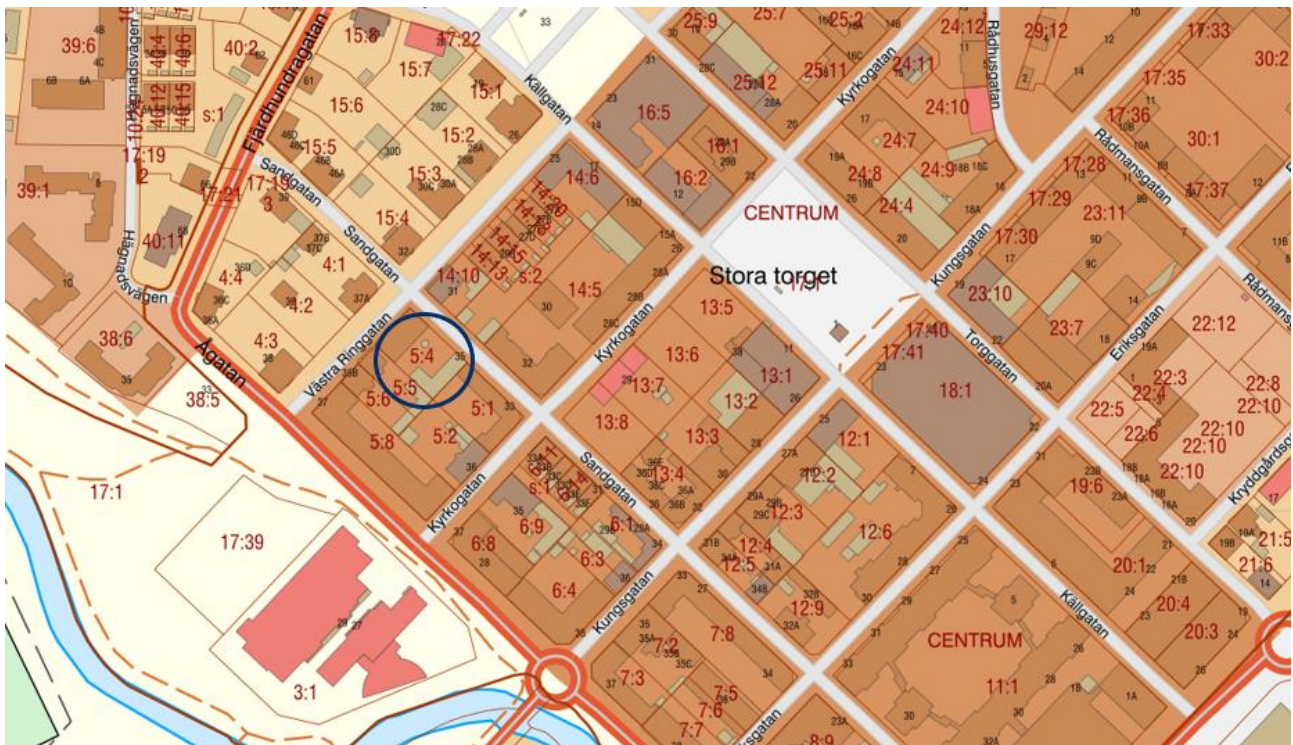
Antagen
2021-09-28

Laga kraft
2021-10-27

Enköpings kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i centrala Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:200, 2021-06-30
- Planbeskrivning, 2021-06-30
- Fastighetsägareförteckning, 2021-05-11
- Samrådsredogörelse, 2021-05-17
- Utlåtande, 2021-06-30

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	6
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra även bostäder i befintlig gårdsbyggnad. Planen begränsar bebyggelsen till nuvarande omfattning, det vill säga ingen ytterligare byggrätt tillåts.

Bakgrund

Den byggnad som fastighetsägaren har behov av att få ändrad markanvändning för används idag som frisörsalong och förråd. I gällande plan ligger byggnaden inom område för uthus och dylikt vilket betyder att en ändrad markanvändning behövs för att kunna möjliggöra bostäder.

Kommunens bedömning

Detaljplanen bedöms sakna större allmänt intresse och kan hanteras med standardförfarande. Kommunen bedömer även att upprättande av detaljplan för ändrad markanvändning bör vara möjlig för den aktuella byggnaden i sin nuvarande omfattning.

Planprocessen

Planförfarande

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

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2020-04-30
Beslut om samråd	2020-04-30
Samråd	Juli-Augusti 2020
Granskning	Juni 2021
Beslut om antagande PLEX-utskott	2021-09-16
Beslut om antagande KS/KF	2021-09-28

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i rutnätsstaden i centrala Enköping inom kvarteret Svarvaren. Planområdet söder om korsningen Sandgatan- västra Ringatan.

Areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Centrum 5:4 motsvarande ca 234 m².

**Markägo-
förhållanden**

Fastigheten, Centrum 5:4, är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

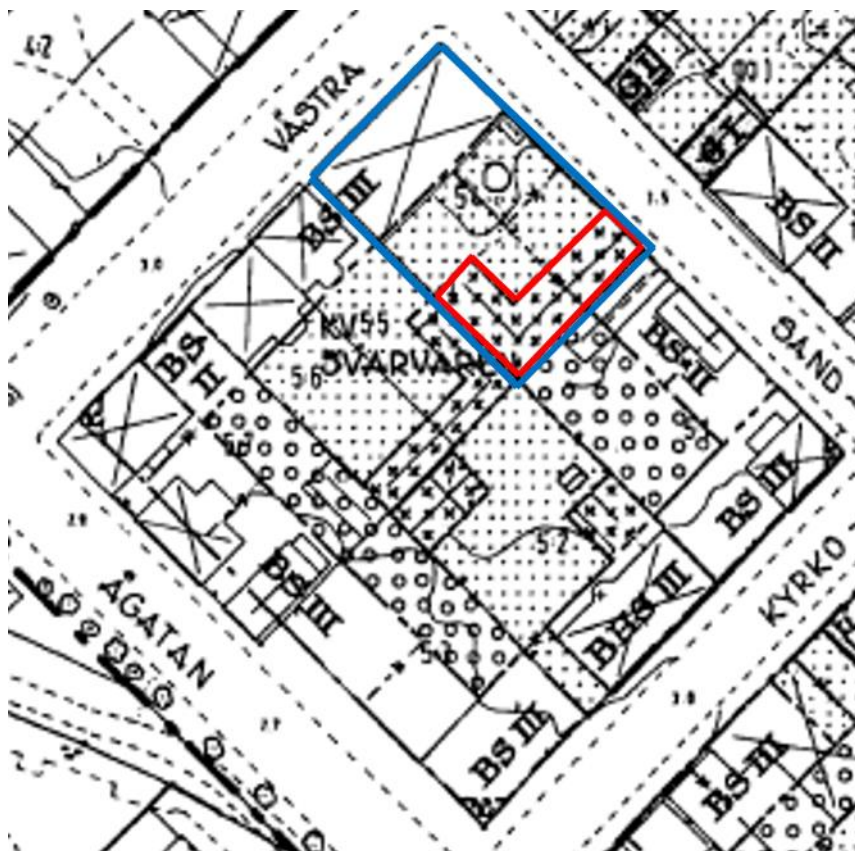
I den fördjupade översiktsplanen *Plan för Enköpings stad* från 2018 beskrivs planområdets lokalisering som ett område med medelhög utvecklingspotential. Dessa områden består av redan bebyggda kvarter vars utvecklingspotential är begränsad och kan handla om komplettering eller nybyggnation på enstaka fastigheter.

Kommunen har tagit fram en geografisk fördjupning för Enköpings centrum. I denna centrumstudie beskrivs riktlinjer för centrum som berör planområdet. Där framgår att planområdet är en del av Rutnätsstaden med kompletteringspotential. Vilket betyder att ny- och ombyggnation kan ske men med hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala, form och exploateringsgrad.

Då planen inte medför nybyggnation utan en ändrad användning av befintlig bebyggelse anses ett genomförande av detaljplanen inte innebära en förändring av miljöns karaktär. Därmed bedöms detaljplanen vara i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

**Gällande
detaljplaner**

För den aktuella fastigheten gäller stadsplan 175 (1987). Planen anger användningen B, bostäder, som får uppföras i högst tre våningar och bestämmelsen S, sammanbyggda hus. Den befintliga gårdshusbyggnaden som fastighetsägaren vill få ändrad användning för ligger inom område för "uthus och dylikt".



Utsnitt ur stadsplan 175, fastigheten markerad i blått, planområde i rött.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark-och exploateringsutskott beslutade 2020-04-30 att ge positivt planbesked och att kommunen ska pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för aktuellt område.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Planområdet är bebyggt och består av hårdgjord yta.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Enligt SGUs jordartskartering är planområdet beläget på fyllnadsmassor.
<i>Förorenad mark</i>	I gårdsbyggnaden har det tidigare funnits ett plåtslageri som enligt uppgift inte ska ha använt halogenerade lösningsmedel. Den aktuella fastigheten är ett identifierat Mifo-klassat objekt. Identifieringen är avslutad och ingen åtgärd har gjorts. Risk för metall- och oljeföroreningar på området från verkstadsindustrin kan inte uteslutas, eftersom det varit en verkstadsindustri i byggnaden. En utredning för att i detalj säkerställa inomhusmiljön har därför tagits fram i samband med detaljplanen. Utredningen har gjorts i två steg där den kompletterande analysen av porluft inte visade några halter som överskrider analysens rapporteringsgräns.
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	Det finns ingen känd risk för skred eller höga vattenstånd.
<i>Fornlämningar</i>	Planområdet ligger inom utpekat fornlämningsområde Enköping 26:1 (L1943:2149) som är av typen Stadslager (Medeltida kulturlager) som är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Det behövs tillstånd från Länsstyrelsen vid eventuellt markgrepp i fornlämning.
<i>Vattenskyddsområde</i>	Planområdet ligger inom lokal vattenskyddszon (Enköpingsåsen centrum), det finns riktlinjer fastställda av länsstyrelsen som bland annat säger att infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten och dagvatten inte får förekomma. Inom lokal zon får täktverksamhet eller andra markarbeten inte ske till större djup än att minst två meter lera lämnas orörd mellan schaktbotten och underliggande jordlager. I övrigt gäller för täktverksamhet och andra markarbeten samma restriktioner som för inre skyddszon. För inre skyddszon gäller att täktverksamhet eller markarbeten inte får ske djupare än 3 meter över högsta grundvattenytan. Den som vill utföra en sådan åtgärd skall visa läget av denna vattenyta. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Planområdet ligger inom Enköpings rutnätsstad. Merparten av bebyggelsen i Rutnätsstaden har tillkommit under 1900-talet. Bebyggelsen i Enköpings centrum har ett mycket varierat utseende vad gäller exempelvis höjd, ålder, struktur och arkitektur. Färgsättningen är varierad och de flesta byggnaderna i rutnätsstaden har fasader i mjuka och relativt ljusa färger. Rent vita toner och mörkt grå eller svarta hör till ovanligheterna.

Aktuellt planområde ligger inom områden som i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad är utpekade som *område med kompletteringspotential* samt *område med mellanhög utvecklingspotential*. Bebyggelsen består i huvudsak av flerbostadshus upp till 3-4 våningar men det finns också inslag av lägre och mer småskalig bebyggelse. Inom området finns olika funktioner, framför allt bostäder men också en del kommersiella verksamheter i form av lokaler i bottenplanet.

Befintliga bostäder på fastigheten centrum 5:4, i direkt anslutning till planområdet, är ett flerbostadshus i tre våningar med putsad fasad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den aktuella gårdsbyggnaden är en putsad envåningsbyggnad som idag inrymmer frisörsalong och förråd.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Enköping med närhet till offentlig och kommersiell service.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet innefattar inga friytor, inom fastigheten finns en innergård med hårdgjord yta såväl som gräsyta. I planområdets närhet finns god tillgång till Enköpings centrala parker. Inom 500 meters avstånd når man bland annat Drömparken och Åpromenaden, Klosterparken, Skolparken samt flera mindre fickparker. I närheten finns lekplatser, exempelvis finns temalekplatsen Öriket inom 300 meter. Närliggande idrottsplatser är Idrottsplatsen Enavallen, Idrottshuset, Enahallen, Enköpings bangolf, padelhall samt Pepparrotsbadet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Det finns inga gång-och cykelvägar i direkt anslutning till planområdet, området avgränsas i norr av Sandgatan.

Kollektivtrafik Planområdets centrala läge ger goda förutsättningar för att resa kollektivt. Gustav Adolfs plan är knutpunkt för flera av ULs busslinjer. Det är även nära till tågförbindelser vid resecentrum strax över 1 kilometer ifrån planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning Planområdet angörs från Sandgatan och det finns en befintlig infart därifrån till planområdet.

Störningar

Trafikbuller Enligt Trafikverkets mätning 2015 är ÅTD (årsmedeldygntrafik) på Sandgatan 1568. En översiktlig beräkning med hjälp av SKRs beräkningsmodell visar att riktvärden för trafikbuller vid bostäder (max 60dB vid fasad) inte överskrids vid gårdsbyggnaden. Ingen ytterligare bullerutredning bedöms därmed vara nödvändig i samband med detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen omfattar en befintlig gårdsbyggnad som genom ett genomförande av planen kan få ändrad användning. Detta för att möjliggöra en bostad och/eller mindre icke störande verksamhet i ett centralt läge. Planförslaget möjliggör därför markanvändningen bostäder (B) och centrumverksamheter (C) i byggnaden. Både bostäder och centrumverksamheter anses lämpligt på platsen och planen får därför en kombinerad markanvändning för att vara tillräckligt flexibel inför eventuella förändringar i framtiden.

Byggnaden är i en våning och bebyggelsens höjd preciseras i plankartan med bestämmelse om högsta nockhöjd. Höjden har satts till 5,5 meter utifrån byggnadens befintliga höjd eftersom att avsikten med planen inte är att reglera kommande byggnation utan endast möjliggöra en ändrad användning av en befintlig byggnad.

Byggnadskultur och gestaltning

I enlighet med den fördjupade översiktsplanen bör ny- och ombyggnation ske med hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala, form och exploateringsgrad. Byggnaden har tidigare använt som verkstadsindustri och senare frisörsalong. Denna typ av småindustribyggnader är en del av stadens historia under 1900-talet med småföretagande och mindre verkstäder i centrum. Byggnaden i sitt utförande och placering i rutnätsstaden bidrar till stadens småskalighet och variation i centrum. Byggnaden är inte tidigare skyddad men anses ha vissa bevarandevärden och föreslås i den här planen att, förutom att byggandets höjd regleras, införs även varsamhetsbestämmelser för bevarandet av byggnadens exteriör. Detta gör att ett genomförande av planen inte anses medföra en förändring av miljöns karaktär. Inga element i stadsbilden tillkommer eller försvinner.

Gator och trafik

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringar löses inom respektive fastighet. En administrativ förändring i detaljplanen medför inte att några nya parkeringar eller utfarter behöver planeras inom planområdet.

Störningar

Trafikbuller

Trafikbuller bedöms inte utgöra något problem för den ändrade användningen till bostäder i gårdsbyggnaden. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder, klaras inom detaljplaneförslaget.

Föroreningar

Befintlig byggnad har tidigare använt som plåtslageri och är ett identifierat mifoobjekt. En utredning för att i detalj säkerställa inomhusmiljön har tagits fram i samband med detaljplanen. Utredningen har gjorts i två steg där den kompletterande analysen av porluft inte visade några halter som överskrider analysens rapporteringsgräns. Detta medför att det är svårt att utreda källan till de halter av tetrakloreten som analyserades i inomhusluften i den tidigare utförda undersökningen. Plattan som finns i den icke ombyggda delen är av väldigt dålig kvalitet.

Att plattan har en dålig kvalitet medför att utspädningen till inomhusluft troligtvis är väldigt låg. Det är även svårt att veta vilken väg porluften rör sig in i byggnaden då porositeten i materialet under plattan är väldigt hög. Under fältarbetet drevs flertalet porluftssonder ned i olika delar av byggnaden där fältanalys med PID och HDI inte påvisade några förhöjda halter i någon del av byggnaden.

Analysen av porluft visar halter som underskrider analysens rapporteringsgräns. Rapporteringsgränsen för tetrakloreten är lägre (16,7 µg/m³) än den tidigare uppmätta halten i inomhusluft (29,5 µg/m³). Det är svårt att, inom rimliga ekonomiska ramar, utreda om källan till de förhöjda halterna av tetrakloreten härstammar från en annan källa än förorening i mark.

Om byggnadsmaterial är förorenat, då troligtvis plattan på mark, är svårt att konstatera via materialprov då krossning och malning kommer att krävas av laboratoriet vilken med stor sannolikhet gör att de flyktiga ämnena försvinner i provberedningen.

För att vidare säkerställa inomhusmiljö och minska risken för inträngande porluft innehållande förorening kan ytterligare åtgärder genomföras som exempelvis att en ny platta gjuts vid ombyggnation. För att säkerställa att andra källor till förorening inte påverkar inomhusluften rekommenderas kompletterande mätning av inomhusluften efter ombyggnationen i enlighet med rekommendationerna i den initiala rapporten inför slutbesked. Utredningar har tagits fram i samråd med tillsynsmyndigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är i dagsläget kopplad till det kommunala vatten-och avloppssystemet samt dagvattenledningssystemet.

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen ytterligare hårdgjord yta som kommer påverka dagvattnet.

Avfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges *"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny-och ombyggnation, utgåva 2018"*.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljöbedömning

<i>Buller, Trafik</i>	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till mer buller eller trafik än i dagsläget.
<i>Fornlämningar</i>	Det behövs tillstånd från Länsstyrelsen vid eventuellt markingrepp i fornlämning. Planen medger endast ändrad användning för bebyggelse i sin nuvarande omfattning och ingen ytterligare exploatering av planområdet medges. Ett plangenomförande anses därför inte påverka fornlämningsområdet negativt.

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).
<i>Vattenförekomster</i>	Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status. Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap/ansvarsfördelning	Planen omfattar kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	Ett genomförande av planen kommer inte att kräva någon fastighetsbildning då detaljplanen endast omfattar ändrad användning av en byggnad inom befintlig fastighet. Planen möjliggör dock att ett markområde styckas av för bostadsändamål då byggnaden efter detaljplanen kommer kunna användas för bostäder och inte längre vara begränsad till kompletterande ändamål. En sådan avstyckning initieras av fastighetsägaren genom en ansökan till Lantmäteriet.
--	--

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.
Tekniska utredningar	Resultatrapport samt Förenklad riskbedömning. Wescon Miljökonsult Ab. 2021-02-15 Resultatrapport samt förenklad riskbedömning efter genomförd kompletterande porluftsprovtagning. Wescon Miljökonsult Ab 2021-04-21.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Linnéa Eriksson i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Linnéa Eriksson
Planarkitekt