

**Detaljplan för fastigheten
Centrum 26:7
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2004-05-05
Laga kraft 2004-06-10

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2004-03-11
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2004-03-11, rev 2004-04-20
- Utlåtande 2004-04-20
- Fastighetsägareförteckning, 2004-03-05

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Bakgrund

Fastighetsägaren till Centrum 26:7 önskar ändra detaljplanen för fastigheten, för att få möjlighet att anordna bostadslägenheter på vindsvåningen i befintlig byggnad.

Fastigheten är bebyggd med en kontorsbyggnad där bland annat tidningen Enköpings-Posten bedriver sin verksamhet. Byggnaden innehåller även åtta bostadslägenheter, vilka uppförts med bygglov enligt gällande regler 1985.

Vindsvåningen är idag inredd för konferensändamål. Utrymmena används mycket sällan och fastighetsägaren önskar få möjlighet att anordna bostadslägenheter på hela vindsvåningen. Det är inte förenligt med gällande detaljplan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom rutnätsstaden i Enköpings tätort. Området ligger direkt öster om Fjärdhundragatan, söder om Badhusgatan.

Areal

Planområdet omfattar fastigheten Centrum 26:7 som är 3288 m².

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till marken är Enholmen Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

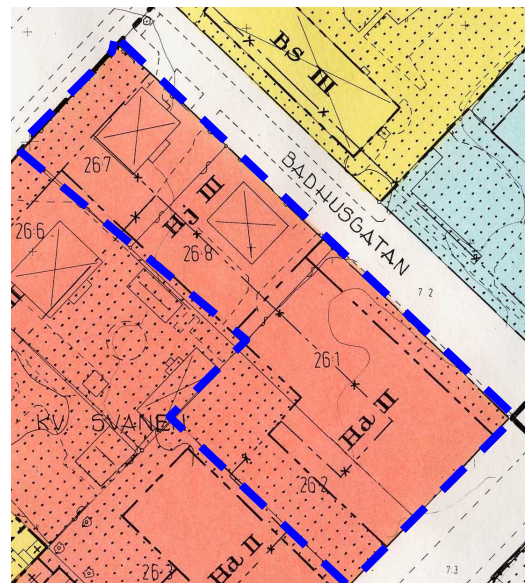
För området gäller fördjupad översiktsplan för Enköpings stad, antagen 93-06-23. Planen anger att området är avsett för centrumändamål. Särskild hänsyn skall tas till kulturmiljövården och till miljöstörningar.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är S 171 antagen 85-06-27. Planen anger att området är avsett för dels handels- och tryckeriverksamhet, dels handels- och kontorsändamål.

Byggnad får uppföras i högst två respektive tre våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas. Byggnad får icke uppföras till större byggnadshöjd än 7.6 respektive 10.6 meter.

Centrum 26:7 — — —



Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har ej bedömts nödvändig vid upprättande av ny detaljplan. Planen innebär inte några större förändringar av områdets användning från idag.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2004-02-10 att uppdra åt Miljö & Stadsbyggnad att studera frågan om ändrad markanvändning genom upprättande av detaljplan för fastigheten Centrum 26:7.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Planområdet är till större delen bebyggt och anlagt med hårdgjorda ytor. En mindre gård med växtlighet finns i planområdets sydvästliga del, söder om befintlig byggnad. I detaljplanen är gården markerad med byggnadsförbud, s k prickmarksbestämmelse.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med en kontorsbyggnad som ursprungligen har nyttjats av tidningen Enköpings-Posten för dess hela verksamhet. Idag används endast en mindre del av byggnaden av Enköpings-Posten för kontor och lager. Övriga lokaler innehåller andra hyresgäster eller är vakanta.

Detaljplanen medger att fastigheten används för bostäder, centrumändamål och kontor. Byggnadens höjd regleras med bestämmelse om högsta totalhöjd från nollplanet. Befintlig byggnads högsta höjd, taknock, är ca 20.5 meter över nollplanet.

Närmast Fjärdhundragatan är befintlig byggnad uppförd i en våning. Byggnadsdelen används för in- och utlastning av varor samt cykelparkering mm.

Befintlig byggnad övergår sedan i en högre byggnadsdel i en våning med källarvåning. Byggnadsdelen innehåller f d presshall mm.



Resterande byggnadskropp, ungefär hälften av befintlig byggnad, består av två våningar plus vindsvåning och källarvåning (se bild nedan). Källarvåningen används främst som garage och vindsvåningen är inredd för konferensutrymmen. Delar av våning två är inredd med bostadslägenheter. Övriga delar inrymmer kontor.



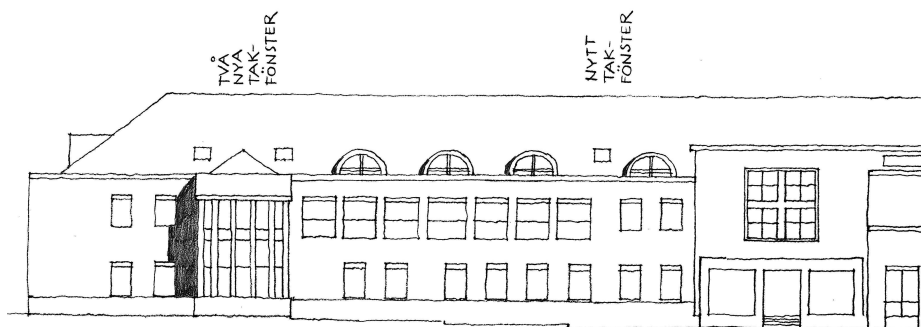
Befintlig byggnad sett från nordöst, Västra Ringgatan.

Bostäder

Fastighetsägaren önskar inreda vindsvåningen med bostadslägenheter. Det är inte förenligt med gällande detaljplan. Planen tillåter inte bostadsändamål samt inredning av vind på fastigheten.

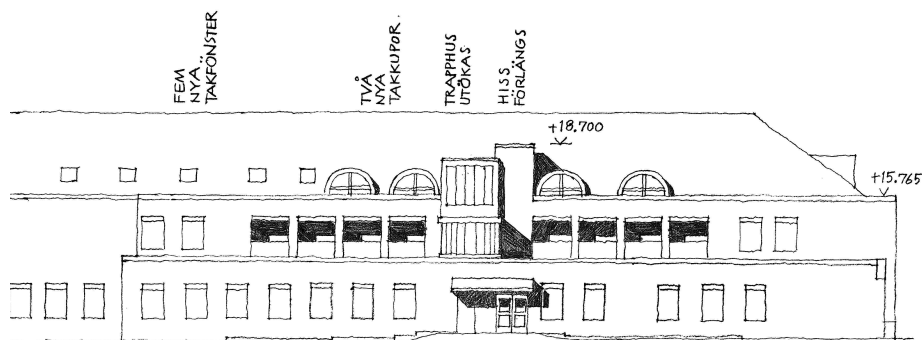
Idag finns det åtta bostadslägenheter på andra våningen i sydöstra delen av befintlig byggnad. Lägenheterna har uppförts med bygglov enligt gällande regler 1985. Genom att plan- och bygglagen trädde i kraft 1987, blev det svårare ge dispens från detaljplanens bestämmelser vid bygglovprövning. Idag är det möjligt att ge bygglov för mindre avvikelser från detaljplanen. Bostäder på vindsvåningen anses inte kunna ses som en mindre avvikelse från detaljplan.

Detaljplanen medger bostadsanvändning på hela fastigheten. Om befintlig vind inreds för bostadsändamål påverkar det byggnadens exteriör genom att det tillkommer takkupor samt takfönster på byggnaden, se skiss nedan.



Fasad mot Badhusgatan. Exempel på exteriör förändring om vind inreds med bostäder. Tre nya takfönster kan tillkomma. Skiss: Bo Sonnerstam, Boijsen Efvergren Gruppen

Idag finns det hiss från källarvåningen upp till bostäderna på andra våningen. För att uppfylla handikappregler skall hissen förlängas upp till tredje våningen om våningen inreds. Denna förlängning kommer att påverka takutformningen på befintligt tak, se skiss nedan. Även befintligt trapphus avses förlängas en våning upp.



Fasad mot gården. Exempel på exteriör förändring om vind inreds med bostäder. Fem nya takfönster och två nya takkupor kan tillkomma. Trapphus utökas och hisschakt förlängs. Skiss: Bo Sonnerstam, Boijsen Efvergren Gruppen.

Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Typ av upplåtelseform är dock ej styrd i planen, då det inte är möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplaner.

Offentlig service, kommersiell service

Planområdet är beläget inom rutnätsstaden i Enköpings tätort där det finns en väl utbyggd service.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Fjärdhundragatan, Badhusgatan och Västra Ringgatan. Utmed Fjärdhundragatan passerar ca 12200 fordon per årsmedeldygn och på Västra Ringgatan ca 4400 fordon per årsmedeldygn. Badhusgatan är en återvändsgata med låg trafikmängd.

Parkering

Idag finns det 37 parkeringsplatser i källarplan på befintlig byggnad. Det finns ingen anordnad markparkering på fastigheten.

För att parkeringssituationen inom tätorten inte skall försämrats utformas bestämmelse i detaljplanen så att det parkeringsbehov verksamheter och boende inom fastigheten alstrar kan tillgodoses. Vid bygglovprövning skall sökanden redovisa hur parkeringsbehovet avses lösas.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget inom rutnätsstaden i Enköpings tätort, i direkt närhet till busstorget och med gångavstånd till tåg, mäljarbanan.

Störningar

Bostäder skall utformas med tanke på trafikbuller. Fasaden skall dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus i bostad på högst 30 dB(A) samt 55 dB(A) vid fasad. Kan inte nivåer vid fasad uppfyllas skall minst hälften av boningsrummen i lägenheter anordnas mot den tysta sidan av byggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten från fastigheten ska ledas ner i det kommunala dagvatten-nätet.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Kommunen förutsätter att eventuellt utökat värmebehov tillgodoses med fjärrvärme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen hanteras med s k enkelt planförfarande och beräknas skicka ut på samråd under april 2004. Ett planförslag kan komma att antas av miljö- och byggnadsnämnden till sommaren 2004.

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar åtgärder på fastigheten.

Avtal Planavtal har upprättats mellan Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun och fastighetsägaren. Avtalet reglerar ansvarsfördelningen under planarbetet och kostnad för att upprätta detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplan.

REVIDERINGAR

De avsnitt som i sak ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt