

**Detaljplan för
Sankt Iljan 11:1, kv Älgen
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2005-04-28
Laga kraft 2005-11-15

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta, skala 1:500, 2004-10-07, rev 2005-01-21
- Planbeskrivning, 2004-10-07, rev 2005-01-21
- Genomförandebeskrivning, 2004-10-07, rev 2004-11-25
- Fastighetsägareförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten på fastigheten Sankt Ilian 11:1 för bostäder. Efter rivning och nybyggnation ökar antalet lägenheter från 51 till totalt 84 lägenheter.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget ca 900 meter norr om Stora Torget. Området begränsas av Sankt Larsgatan i norr, Vårfrugatan i öster, Sankt Olofsgatan i söder och Fjärdhundragatan i väster.
Areal	Planområdets areal uppgår till ca 6 800 kvm.
Markägförhållanden	Fastigheten Sankt Ilian 11:1 ägs av Enköpings Hyresbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Fördjupad översiktsplan från 1993 redovisar markanvändningen bostadsbebyggelse för det aktuella planområdet.
Detaljplaner	Gällande plan, fastställd 1965-11-09, redovisar markanvändningen bostadsändamål för det aktuella planområdet. Sammanbyggda hus i tre våningar tillåts.
Program för planområdet	Program avses ej arbetas fram då detaljplanens markanvändning överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.
Miljökonsekvensbeskrivning	Någon separat miljökonsekvensbeskrivning avses ej arbetas fram. Detaljplanens konsekvenser redovisas i denna "planbeskrivning under avsnittet "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser".
Kommunala beslut i övrigt	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2003-02-04 § 29 att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att pröva en ändring av gällande detaljplan i syfte att åstadkomma en förtätning av bostadsbeståndet inom fastigheten Sankt Ilian 11:1.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation	Inom fastigheten finns några stora friväxande lövträd, bl.a. tre lönnar i planområdets nordöstra del samt en kastanj i planområdets nordvästra del. Kastanjen planeras ersättas med nya träd för att ge plats åt planerad bebyggelse. Även någon eller några av lönnarna kan också komma att behöva tas ned för att ge plats åt planerad bebyggelse. Marken sluttar från nordost till sydväst. Grundkartan visar att nivåskillnaden är ca 1,5 meter.
Geotekniska förhållanden	Marken bedöms vara byggbar, bl.a. med tanke på att fastigheten idag

den är bebyggd med tre flerbostadshus i tre våningar. Ytterligare geotekniska utredningar måste dock genomföras.

Förorenad mark Marken används för bostadsändamål. Inga markföroreningar förekommer inom den aktuella fastigheten.

Radon Radonsäkert byggande ska tillämpas. Radonhalten ska ej överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Om sådan påträffas vid markarbeten skall anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintliga bostadshus inom kvarteret I kvarteret Älgen finns idag tre trevånings bostadshus, byggda 1944. Ingen nämnvärd ombyggnad är gjord förutom ny fasad och tilläggsisolering under 70-talet. Ursprungsarkitekt var Sten Gunnelius i Uppsala.



Vy från korsningen Sankt Larsgatan/Vårfrugatan

Husen är helt utan anpassning till dagens normer och riktlinjer för tillgänglighet och god bostadsstandard. Alla trapphusen i sina tre och ett halvt plan saknar hiss. Invändigt har kök och badrum från denna tid låga bänkar och trånga badrum. Kök och badrum liksom alla installationer är i stort behov av modernisering. Utvändigt är husen förvanskade från sin ursprungsarkitektur med en mexi-stenfasad. Alla fönster och balkonger är dåliga och behöver bytas. Fönstren saknar lämplig ljudklass mot angränsande gator. Husen har bristfälliga ventilationssystem.

Nybyggnation Tre nya hus planeras inom kvarteret. Efter rivning och nybyggnation ökar antalet lägenheter från 51 till totalt 84 lägenheter.

Mot S:t Larsgatan planeras två nya hus i sju våningar där det befintliga huset rivs. Husen byggs ovanpå ett garagedäck och exploateringsgraden för respektive volym begränsas till ca 2 300 kvm (exkl. källare).

Ytan för källaren uppgår till ca 1 200 kvm för de två husen tillsammans.



Sankt Larsgatan västerut

Mot S:t Olofsgatan kompletteras bebyggelsen med ett hus i fyra våningar som mjukt anpassas till de befintliga husen som bevaras.



Sankt Olofsgatangatan

Husen inom kvarteret ges en enkel utformning som speglar funktion och hög bostadskvalitet. Husens planform möjliggör vacker utsikt och rymliga vindskyddade balkonger i söderläge. Alla lägenheter utrustas med hög standard avseende tillgänglighet och bekvämlighet.

Färg och material kommer att knyta ihop kvarterets befintliga hus med de nya. De äldre husens balkonger byts mot nya med samma uttryck som de nybyggda husens.

Fasaderna putsas i flera färger för att bryta ner skalan till lika omgivningen.

Genom att ersätta ett av husen med två nya bostadshus med full modern standard och enkel renovering av de befintliga uppnås en för kvarteret god standardnivå.



Kulturmiljö och stadsbild

Under 1940-talet upplevde Enköpings stad en snabb befolkningsökning (från ca 6 400 personer 1940 till ca 10 200 tio år senare). Ökningen kan avspeglas i nybyggnadsverksamheten i området kring övre Fjärdhundragatan. Ett område som bebyggdes med trevåningsbebyggelse under denna tid utgörs av kvarteren Älgen, Renen och Bävern. Kv Älgen utgör det nordligaste kvarteret av dessa och gränsar till verksamheter och järnvägen i norr.

Stadsbilden inom planområdets närhet domineras av relativt storskalig bebyggelse. Inom kvarteret Älgen finns tre trevånings bostadshus, byggda 1944. Utvändigt är husen förvanskade från sin ursprungsarkitektur med en mexi-stenfasad.

En ersättning av ett av husen inom kv Älgen, med två nya sjuvåningshus, innebär en avvikelse från dagens bebyggelsemönster. Konsekvenserna innebär att de nya husen kommer att få en mer dominerande roll i stadsbilden (se illustration nedan).

Ett av motiven till att tillåta en högre byggnadshöjd i detta område är planerad bebyggelse bygger vidare på befintlig bebyggelsestruktur, med högre byggnader i området mot järnvägen (se rubriken "Höga hus i tätorten" nedan). Ytterligare motiv är att flerbostadshusen inom kvarteret Älgen har förvanskats. Byggnaderna inom kvarteret Renen, direkt söder om kv Älgen, har ej förvanskats i samma utsträckning. Byggnaderna har mer av ursprungstidens kvaliteter och miljövärden och kan anses mer värdefulla att bevara.



Befintligt flerbostadshus utmed Sankt Larsgatan



Planerad bebyggelse i sju våningar

Diskussioner pågår att bygga på det fyra våningar höga Hettemarks-
huset, direkt norr om planområdet, med ytterligare tre våningar. En
påbyggnad av Hettemarkshuset bidrar ytterligare till att öka skalan för
bebyggelsen inom området. Denna förändring av skalan bör dock be-
gränsas så att karaktären för bostadsbebyggelsen söder om kv Älgen
bibehålls. Helheten för stadsdelens stadsbild bör inför eventuella fram-
tida projekt belysas och säkerställas i ett arbete med ny fördjupad
översiktplan för Enköpings tätort.

Höga hus i tätorten

En inventering beträffande byggnadshöjder i centrala Enköping har
tagits fram. Befintliga hus mellan sex och nio våningar har markerats
på karta. Siffran i markeringen anger våningshöjden. Även projekt som
är under planering har markerats med ett "P" samt planerad vånings-
höjd. Planerade projekt är Tändsticksfabriken, P10, Växtriket, P7, Het-
temarkshuset, P6, kv Älgen, P7, samt bostäder i anslutning till kon-
torshotellet Tjädern, P6. Ytterligare höga hus finns norr om järnvägen.
Dessa har dock ej tagits med i inventeringen.



Service

Planområdet ligger inom centrala Enköping med god närhet till all tänkbar offentlig- och kommersiell service.

Tillgänglighet

Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheten.

Entréer till fastigheten planeras i huvudsak i markplan mot gatumark. Entréer till sjuvåningshusen förläggs ovan garaget på gården.

Frågor beträffande handikappanpassning och tillgänglighet hanteras i samband med bygganmälan.

Lek och rekreation

Enköpings Hyresbostäder avser upprusta utemiljön på befintlig gård inom kvarteret. Förutsättningarna för lek och rekreation inom kvarteret förbättras därmed.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret inramas av gatumark där Fjärdhundragatan utgör huvudgata och övriga gator lokalgator.

Sankt Larsgatan och Sankt Olofsgatan utgör relativt smala lokalgator. Framkomligheten på framförallt Sankt Larsgatan begränsas p.g.a. befintlig bilparkering utmed gatans södra sida.

Källartrapporna utmed Sankt Olofsgatan läggs parallellt med fasaden så att det skapas en 1,5 m bred gångyta på kvartersmarken.

Tvärlutningen på gångbanor inom kvarteret får ej överstiga 3 %.

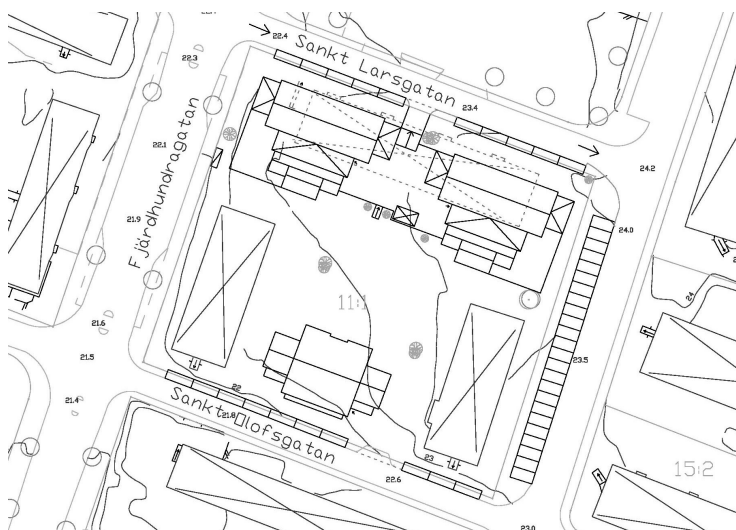
Kollektivtrafik

Kv Älgen ligger på kort avstånd från järnvägsstationen och är därmed ett attraktivt bostadsområde för pendlare personer till Stockholm.

Fjärdhundragatan trafikeras av Uppsala länstrafik, busslinje 803 och 804 samt Stadstrafikens bussar. Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet.

Parkering

Parkering avses ske genom markparkering utmed lokalgatorna runt kvarteret samt i garageanläggning under planerad sjuvåningsbebyggelse i norra delen av kvarteret.



Parkeringsnormen är 1 bilplats/lägenhet vilket medför att kvarteret skall inrymma 84 bilplatser. Illustrationen redovisar 44 bilplatser utmed gatumark samt 40 bilplatser i garageanläggningen.

Gästparkering bedöms kunna inrymmas inom dessa 84 bilplatser då det planerade huset utmed Sankt Olofsgatan avses för seniorboende.

Störningar

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt minst på ett utrymme (balkong/uteplats) i anslutning till lägenhet)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bullerutredning gjord 2004-10-11 visar, med dagens trafikmängder, bullernivåer som överstiger 55 dB(A) vid fasad för sjuvåningshuset närmast Fjärdhundragatan. Problemet kräver bullerdämpande åtgärder och plankartan förses med bestämmelse som säger att hälften av rummen, i respektive lägenhet med fönster mot Fjärdhundragatan, planeras mot en tystare sida. För att klara ovanstående krävs speciella planlösningar samt i vissa fall att balkonger förses med en tät skärmvägg som ger bra skydd mot bakomliggande rum.

Målet avseende inomhusnivåer kan uppnås utan tekniska svårigheter.

För att förbättra utemiljön på gården inom kv Älgen ska ett bullerskydd, uthus, plank eller dylikt, byggas utmed Fjärdhundragatan, mellan befintlig- och ny byggnad (se illustration nedan). Plankartan förses med bestämmelse om bullerskydd.



Solförhållanden

Trots att bebyggelsen i norra delen av kvarteret planeras bli sju våningar påverkas inte befintliga byggnader med ovälkommen skuggbild i så stor utsträckning att projektet inte ska kunna genomföras.

En solstudie har tagits fram som visar solförhållandena från olika månader över året. Solstudien bifogas sist i denna planbeskrivning.

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkten i Kyrksåsen. Inom området gäller skyddsföreskrifter fastställda av länsstyrelsen 10 februari 1997. Skyddsföreskrifterna säger bl.a. följande:

Vid hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier skall hanteringen och lagringen vara utformad så att hela volymen vid eventuellt läckage förhindras att tränga ner i marken.

Markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattnenytan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten va-försörjs med kommunala ledningar som ligger i Fjärdhundragatan och Vårfrugatan.

Dagvattnet leds till kommunala ledningsnätet.

Värme

Fastigheten är fjärrvärmeansluten.

El

Graninge Nät AB förutsätter att tillbyggnaden kan anslutas till befintligt elnät. Elservicecentral krävs för respektive ny byggnad.

Tele

Fastigheten är ansluten till telenätet.

Avfall

Nuvarande hantering, med soputrymmen i källarplanet, kommer att upphöra, dels av arbetsmiljöskäl, dels för att möjliggöra källsortering. Soputrymmen anordnas i form av separata sophus på gården.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Patrik Holm
Planavdelningschef

Håkan Svärd
Planarkitekt

**Detaljplan för
Sankt Ilian 11:1, kv Älgen
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2005-04-28
Laga kraft 2005-11-15

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanearbetet bedrivs med normalt förfarande under miljö- och byggnadsnämndens ledning. Tidplanen redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut. <table><tr><td>2004-10-26</td><td>Miljö- och byggnadsnämnden (MBN), beslut om samråd</td></tr><tr><td>Nov 2004</td><td>Samråd</td></tr><tr><td>Dec 2004</td><td>MBN, beslut om utställning</td></tr><tr><td>Jan 2005</td><td>Utställning</td></tr><tr><td>Feb 2005</td><td>MBN, beslut om godkännande av detaljplan</td></tr><tr><td>April 2005</td><td>Kommunfullmäktige, beslut om antagande</td></tr></table> Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter justeringen av Kommunfullmäktiges protokoll. Därefter kan bygglov ges för åtgärder i överensstämmelse med detaljplanen.	2004-10-26	Miljö- och byggnadsnämnden (MBN), beslut om samråd	Nov 2004	Samråd	Dec 2004	MBN, beslut om utställning	Jan 2005	Utställning	Feb 2005	MBN, beslut om godkännande av detaljplan	April 2005	Kommunfullmäktige, beslut om antagande
2004-10-26	Miljö- och byggnadsnämnden (MBN), beslut om samråd												
Nov 2004	Samråd												
Dec 2004	MBN, beslut om utställning												
Jan 2005	Utställning												
Feb 2005	MBN, beslut om godkännande av detaljplan												
April 2005	Kommunfullmäktige, beslut om antagande												
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.												
Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap	Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren.												
Avtal	Om det krävs en reglering av kostnader för va skall ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och Enköpings Hyresbostäder AB om genomförande. I annat fall anser Teknikförvaltningen att det ska utföras ett marköverföringsavtal för p-platserna på allmän platsmark. Kommunen genom teknikförvaltningen tar initiativ till detta.												

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Mark ska föras över från Sankt Ilian 10:45 till Sankt Ilian 11:1.
---------------------------	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan tas ut genom att ett plan-kostnadsavtal tecknas mellan Enköpings Hyresbostäder AB och kommunen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Håkan Svärd
Planarkitekt