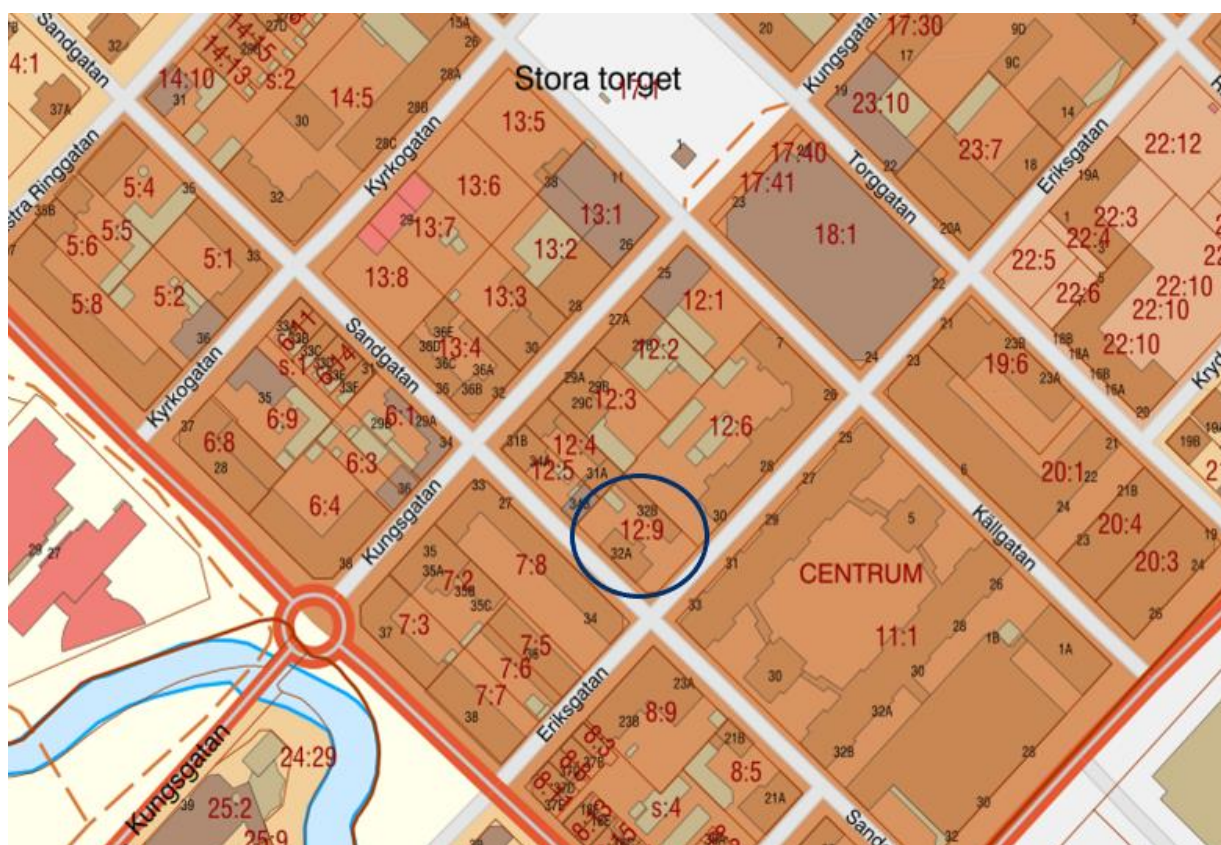


Detaljplan för Centrum 12:9 – Sandgatan 32

Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen
2021-02-23

Laga kraft
2021-03-23



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:400, 2020-09-08, rev 2020-11-30, 2020-12-17
- Planbeskrivning, 2020-09-08, rev 2020-11-30, 2020-12-17
- Fastighetsägareförteckning, 2020-09-04, rev 2020-12-02
- Samrådsredogörelse, 2020-11-30
- Utlåtande, 2020-12-17

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANFÖRSLAGET	8
KONSEKVENSER.....	10
GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Ekonomiska frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med planen är att bevara områdets kulturmiljövärden samt möjliggöra bostäder i befintliga uthus på gården.

Bakgrund

De byggnader som fastighetsägaren har behov av att få ändrad markanvändning för får enligt gällande plan endast användas som uthus eller carport. En planändring krävs därför för att möjliggöra bostäder där. Omvandlingen av uthusen skulle vara en del i den pågående upprustningen och bevarandet av hela fastigheten Centrum 12:9.

Kommunens bedömning

Markanvändningen bostäder bör vara möjlig för uthusen i dess nuvarande omfattning och exteriöra utförande. En lämplig funktion för byggnaderna är en förutsättning för ett långsiktigt bevarande, vilket i sin tur är av värde för stadsbilden. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att upprättande av detaljplan utan korsprickad mark, med fortsatt hänsyn till kulturmiljön, för att möjliggöra bostäder i uthusen kan vara lämpligt.

Detaljplanen bedöms sakna större allmänt intresse och kan hanteras med standardförfarande.

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	2020-06-04
Beslut om samråd	2020-06-04
Samråd	2020-09-18-2020-10-09
Granskning	2020-12-04-2020-12-17
Beslut om antagande PLEX-utskott	2021-02-11
Beslut om antagande KS/KF	2021-02-23

Plandata

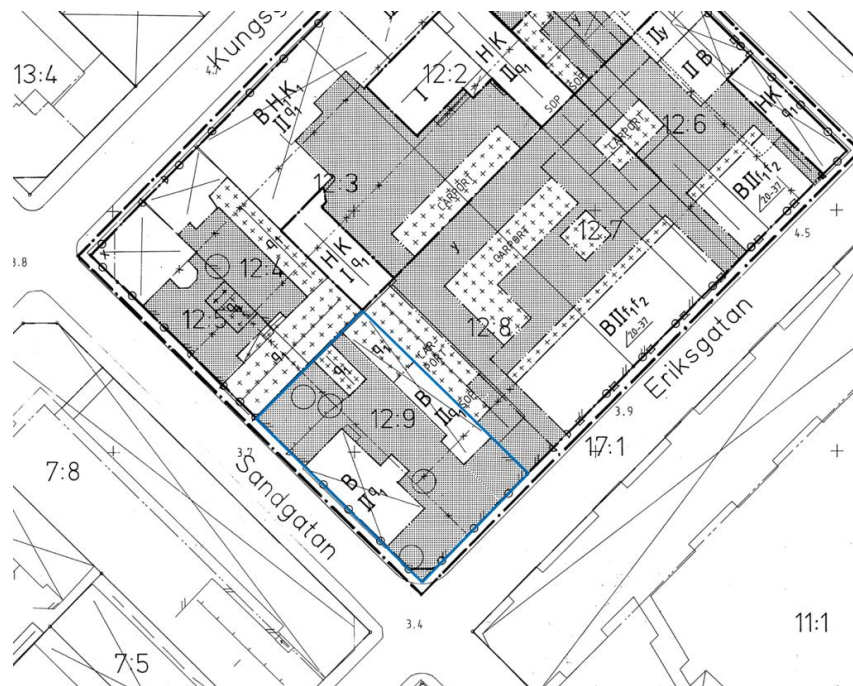
Lägesbestämning	Planområdet ligger i centrala Enköping vid vägkorsningen mellan Sandgatan och Eriksgatan med gatuadressen Sandgatan 32.
Areal	Planområdet omfattar fastigheten Centrum 12:9 motsvarande ca 960 m ² .
Markägo- förhållanden	Fastigheten, Centrum 12:9, är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	Planområdet är i Fördjupade översiktsplan för Enköpings stad (2018) utpekade som område med bevarandevärde, vilket innebär att om- eller nybyggnation inom detta område inte får ändra miljöns övergripande karaktär och byggnadsmönster. Då planen inte medför nybyggnation utan en ändrad användning och en varsam omvandling 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**

Gällande detaljplan för området är detaljplan 290 från 1995. Planen anger användningen B, bostäder. De aktuella uthusen är korsprickade med innebörden att marken endast får bebyggas med uthus och carport. Samtliga byggnader inom fastigheten är skyddade med planbestämmelsen q för värdefulla områden. Det innebär bland annat att de inte får rivas och att ändring av byggnader inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.



Utsnitt ur detaljplan 290, aktuellt planområde markerat i blått.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

En undersökning av 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 2020-06-04 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>	Marken är ungefär till hälften bebyggd med bostadshus och uthus. Resterande mark är gräsmatta försedd med några olika sorters träd samt en grusad yta som används som parkering.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Enligt SGUs jordartskartering är planområdet beläget på fyllnadsmassor.
<i>Förorenad mark</i>	Det finns inget mifoobjekt eller kända föroreningar på fastigheten.
<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 markingrepp i fornlämning.
<i>Vattenskyddsområde</i>	Planområdet ligger inom den inre vattenskyddszonen (Enköpingsåsen centrum). Det finns riktlinjer fastställda av länsstyrelsen som bland annat säger att infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten och dagvatten inte får förekomma.

Befintlig bebyggelse

<i>Bostäder/ Gårdsbyggnader</i>	Inom fastigheten finns två befintliga bostadshus på 2 våningar med träfasad. Huvudbyggnaden är gulmålad och rymmer 4 lägenheter, renovering av denna q-märka byggnad har påbörjats under 2020. Det mindre huset är även det i två våningar men i en grön kulör och är sammansatt med en av gårdsbyggnaderna. De aktuella gårdsbyggnaderna är träbyggnader i en våning på 3,5 meter respektive 5,5, meter. Gårdsbebyggelsen är från 1900-tal och har använts för bostad, förråd, vedbod, potatiskällare och en del som verkstad för vattenpumpar tidigt 1900-tal.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Planområdet ligger i centrala Enköping med närhet till offentlig och kommersiell service.

Friytor

Lek och rekreation

Fastigheten har en innergård med hårdgjord yta såväl som gräsyta på omkring 550 kvadratmeter. Planområdets läge i staden gör att det finns en 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 500 meter. Närliggande idrottsplatser är Idrottsplatsen Enavallen, Idrottshuset, Enahallen, Enköpings bangolf, padelhall samt Pepparrotsbadet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i korsningen mellan Sandgatan och Eriksgatan.

Kollektivtrafik

Förutsättningarna för att resa med kollektivtrafik är goda med närhet till Gustav Adolfs plan som är knutpunkt för flera av ULs busslinjer, både stadsbussar och regionbussar. Det är även nära till tågförbindelser vid resecentrum.

Parkering, utfarter, varumottagning

Planområdet angörs från Sandgatan och finns grusad yta på fastighetens innergård som används för boendeparkering, med plats för cirka 4 bilar.

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, Dagvatten

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

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Med ett genomförande av planen kommer gårdsbyggnaderna kunna omvandlats till två mindre bostadslägenheter. Markanvändningen bostäder (B) anges därmed för alla byggnader inom fastigheten.

Ytterligare exploatering på fastigheten i någon större utsträckning anses inte lämplig eftersom det skulle kunna påverka kulturmiljön negativt. Resterande markyta inom fastigheten som inte redan är bebyggd planläggs därför även fortsättningsvis med prickmark, undantaget mark mellan gårdhusbebyggelsen mot gränsmuren för att möjliggöra ett mindre porthus/förbindelsegång (cirka 15 kvadratmeter).

Byggnadskultur och gestaltning

Fastigheten ligger inom ett område med höga kulturvärden och planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad (2018) utpekat som område med bevarandevärde. Vilket innebär att om- eller nybyggnation inom detta område inte får ändra miljöns övergripande karaktär och byggnadsmönster. Områden med bevarandevärden har stor betydelse för stadens historiska läsbarhet och för rutnätsstadens karaktär. En q-bestämmelse sätts även fortsättningsvis för alla befintliga byggnader inom fastigheten. Bestämmelsen har innebörden att ändring av en byggnads exteriör inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Fasadmaterial, fasadutformning, taklutningar och takmaterial ska bibehållas till sin utformning. Befintliga byggnader får inte heller rivas. Även porthuset bör utföras i samma fasadmaterial och karaktär som befintliga byggnader.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

En mindre yta utanför fastighetsgräns i söder planlägg som allmän platsmark i form av gata. Detta för att rätta till ett fel från gamla planen där marken var planlagd som kvartersmark. Den nya planen anpassas efter verkligheten då det är kommunal gata (trottoar) redan idag.

Störningar

Trafikbuller

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är i dagsläget kopplad till det kommunala vatten-och avloppssystemet samt dagvattenledningssystemet. En anmälan till VA-huvudmannen behövs angående ändrade förhållanden vid omvandling till bostäder.

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

Buller, Trafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till mer buller eller trafik än i dagsläget.

Fornlämningar

Planen medger ändrad användning för befintlig bebyggelse samt möjliggör för ett mindre porthus på cirka 15 kvadratmeter. Kommunen anser att ett plangenomförande inte anses påverka fornlämningsområdet, medeltida Stadslager, negativt. Porthuset kan endast bli i samma höjd som befintliga gårdshus och utformningen har tagits fram av fastighetsägarna i samråd med Upplandsmuseet. Det krävs tillstånd från Länsstyrelsen vid eventuellt markingrepp i fornlämning.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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).

Vattenförekomster

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 ekologiskstatus 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Ett genomförande av planen kommer inte att kräva någon fastighetsbildning. 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 genom en ansökan till Lantmäteriet.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Planen omfattar till största del kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken. En mindre del är planlagd som gata och kommunen är huvudman för allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

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