



**Detaljplan för del av fastigheten
Centrum 6:8
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2004-06-15
Laga kraft 2004-07-21

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2004-04-23
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2004-04-23
- Fastighetsägareförteckning, 2004-04-28

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Centrum 6:8 önskar uppföra en byggnad för bostadsändamål i fyra våningar på fastigheten. Det är inte förenligt med gällande detaljplan som endast tillåter bostadsbyggelse i tre våningar. Detaljplanens syfte är att utöka bygggrätten från tre till fyra våningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av rutnätsstaden i Enköpings tätort. Området ligger norr om Ågatan, öster om korsningen med Kyrkogatan.

Areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Centrum 6:8 motsvarande ca 798 m².

Markägförhållanden

Lagfaren ägare till marken är Skanska Mark och Exploatering 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.

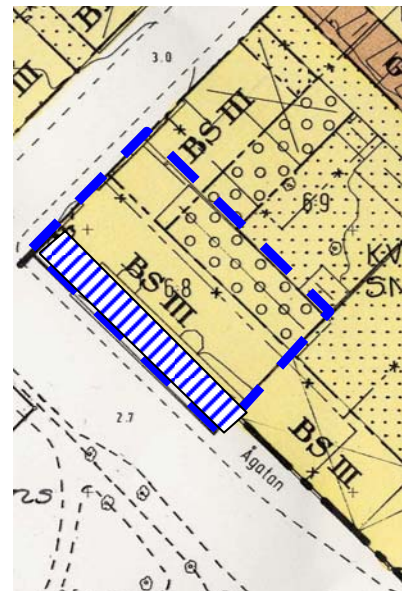
Detaljplaner

Gällande detaljplaner för fastigheten Centrum 6:8 är S174, antagen 87-04-23 och S 175, antagen 87-06-25. För den del av fastigheten som berörs av planförslaget gäller endast plan S175.

S175 anger att berörd del av fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Byggnad skall uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom planområdet. Byggnad får uppföras i högst tre våningar och får icke uppföras till större byggnadshöjd än 10.6 meter. Huvudbyggnadens bredd är begränsad till 12 meter.

I hörnet Ågatan/Kyrkogatan får marken icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till minst 2.5 meter används för allmän gångtrafik.

Del av gården får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.



Centrum 6:8. För den del av fastigheten som berörs av planförslaget gäller plan S175. För resterande del av fastigheten (skrafferat område) gäller plan S174.

Plan S174 anger att berörd del av fastigheten är avsedd för gatuändamål.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning har ej bedömts nödvändig vid upprättande av ny detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Under hösten 2002 inkom en förhandsförfrågan från fastighetsägaren om att uppföra ett flerbostadshus i fyra våningar på fastigheten. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2002-12-03 att nämnden inte var beredd att lämna bygglov för föreslagen byggnation då det stred mot gällande stadsplan.

För att få möjlighet att uppföra byggnad i fyra våningar lämnade fastighetsägaren i januari 2004 in en ansökan om planändring för fastigheten. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2004-02-10 att uppdraga åt Miljö & Stadsbyggnad att arbeta fram ett förslag till detaljplan.

Övrigt

Fastigheten ligger inom lokal skyddszon för vattenskyddsområde Enköpingsåsen centrum (1997-02-10).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Fastigheten är idag obebyggd och består av en grusad yta som under en tid har använts för parkering av närboende i området. Fastigheten var tidigare bebyggd med ett bostads- och affärshus men byggnaden revs på mitten av 1990-talet pga sitt dåliga skick.



Planområdet från sydost.

Detaljplanen möjliggör att en byggnad i fyra våningar uppförs på fastigheten. Byggnadens bredd begränsas till 12 meter. Byggnadens högsta tillåtna totalhöjd tillnock är 16.0 m och högsta tillåtna byggnadshöjd är 13.0 m.

Det byggnadsförslag som finns framtaget idag innehåller 10 lägenheter som avses upplåtas som bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform då det inte är formellt möjligt.



Förslag till ny bebyggelse. (Fastighetsägarens önskemål att anordna mur och grönplanterad förgårdsmark på fastigheten utmed Ågatan är inte aktuellt då marken skall lösas in av kommunen för allmänt gatuändamål.)

Illustration Maja Andersson och Helena Sundström, 3D Pictura.

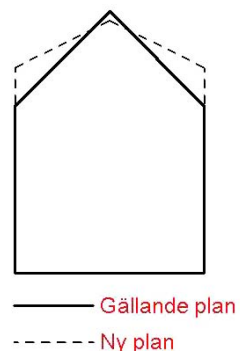
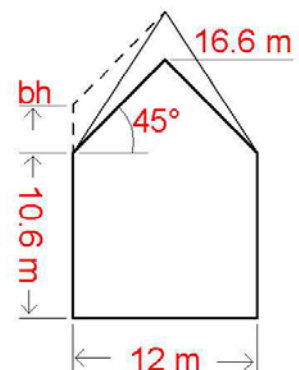
Hela fastigheten får ej bebyggas med flerbostadshus. Innergården får endast bebyggas med förrådsbyggnader med en högsta byggnadshöjd på 3.0 meter. På innergården skall uteplats med grönplantering anordnas för att ge boende möjlighet till utevistelse.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjd beräknas vid takets ovansida i förlängning av fasadlivet, om takvinkeln inte överstiger 45 grader. Är takvinkeln större beräknas byggnadshöjden i förlängning av fasadlivet, 45 grader ned från taknocken (bh, se bild). Takvinkel större än 45 grader ger således en högre byggnadshöjd.

Gällande plan reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd till 10.6 meter. Det innebär att den maximala nockhöjden för en 12 meter bred byggnad blir 16.6 meter.

Detaljplaneförslaget medger en högre byggnadshöjd (13.0 m) än vad gällande detaljplan medger (10.6 m). Genom att förslaget även reglerar högsta totala nockhöjd (16.0 m), medför det att byggnadens totala höjd inte blir högre än vad som är möjligt att uppföra enligt gällande detaljplan (16.6 m), se skiss.



Fornlämningar

Under sommaren 2003 utförde Upplandsmuséet en arkeologisk förundersökning på fastigheten på uppdrag av fastighetsägaren. Undersökningen visade förekomst av intressanta fornlämningar. För att ta marken i anspråk för bebyggelse krävs att en arkeologisk slutundersökning utförs enligt kulturminneslagen.

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 Ågatan och Kyrkogatan. Utmed Ågatan passerar ca 7000 fordon per årsmedeldygn och på Kyrkogatan är den uppskattade fordonsmängden ca 1500 fordon per årsmedeldygn. Hastighetsbegränsningen runt planområdet är 50 km/h.

Inlösen allmän gata

Fastighetsägaren har haft önskemål att anordna grönplanterad för-
gårdsmark, kvartersmark, mellan den planerad bebyggelsen och befint-
lig gata, Ågatan. I tomtgräns mot Ågatan skulle en mur uppföras. Öns-
kemålet kommer inte att uppfyllas då berörd del av fastigheten är plan-
lagd för allmänt gatuändamål och kommunen har för avsikt att lösa in
marken. Inlösen av mark möjliggör att gatuområdet breddas för gång-
väg och trädplantering, motsvarande utformningen utmed Ågatans nor-
ra sida, väster om korsningen med Kyrkogatan (se bild nedan).

Då området redan är planlagt för allmän platsmark ingår inte den delen
av fastigheten i planförslaget.



Del av fastigheten närmast Ågatan avses lösas in för allmänt gatuändamål.



*- Ågatan väster om korsningen med Kyrkogatan. Gångbanan är separerad från for-
donstrafiken med trädplantering.*

*- I korsningen Ågatan/Kyrkogatan är nedre våningen på befintlig byggnad avfasad för
allmän gångtrafik. Huvudsyftet är att skapa bättre sikt för fordon i korsningen.*

Trafiksäkerhet, allmän gångtrafik

För att skapa bättre sikt för fordon i korsningen Ågatan/Kyrkogatan
skall byggnadens nedre våning fasas av, minst 4 meter in från fastig-
hetens hörnpunkt (se utformning på befintlig byggnad, bild ovan). I de-
taljplan säkerställs detta genom att området reserveras för allmän
gångtrafik. Marken får överbyggas med en fri höjd över marknivån på
minst 2.5 meter.

Utfartsförbud

Utmed den nya fastighetsgränsen mot Ågatan är gränsen belagd med

utfartsförbud för fordon. Angöring för fordon till fastigheten och parkeringsplatserna på innergården skall ske via Kyrkogatan.

Parkering

För att parkeringssituationen inom tätorten inte skall försämrast utformas bestämmelse i detaljplanen så att det parkeringsbehov 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 närhet av busstorget och med gångavstånd till tåg, Mälarbanan.

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

Byggnad på fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten från fastigheten ska ledas ner i det kommunala dagvattennätet.

Fjärrvärme

Kommunen förutsätter att anslutning sker till fjärrvärmenätet.

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 maj/juni 2004. Ett planförslag beräknas 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 till Centrum 6:8, som reglerar kostnader och ansvarsfördelning för upprättande av detaljplan.

Marköverföringsavtal skall tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen för inlösen av del av fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering Del av fastigheten Centrum 6:8 skall överföras till gatufastigheten Centrum 17:1. Fastighetsbildning genomförs av Lantmäterimyndigheten i Uppsala län, Box 986, 751 09 Uppsala.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplan.

Inlösen Del av fastigheten Centrum 6:8, som är planlagd för gatuändamål, avses lösas in av kommunen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt