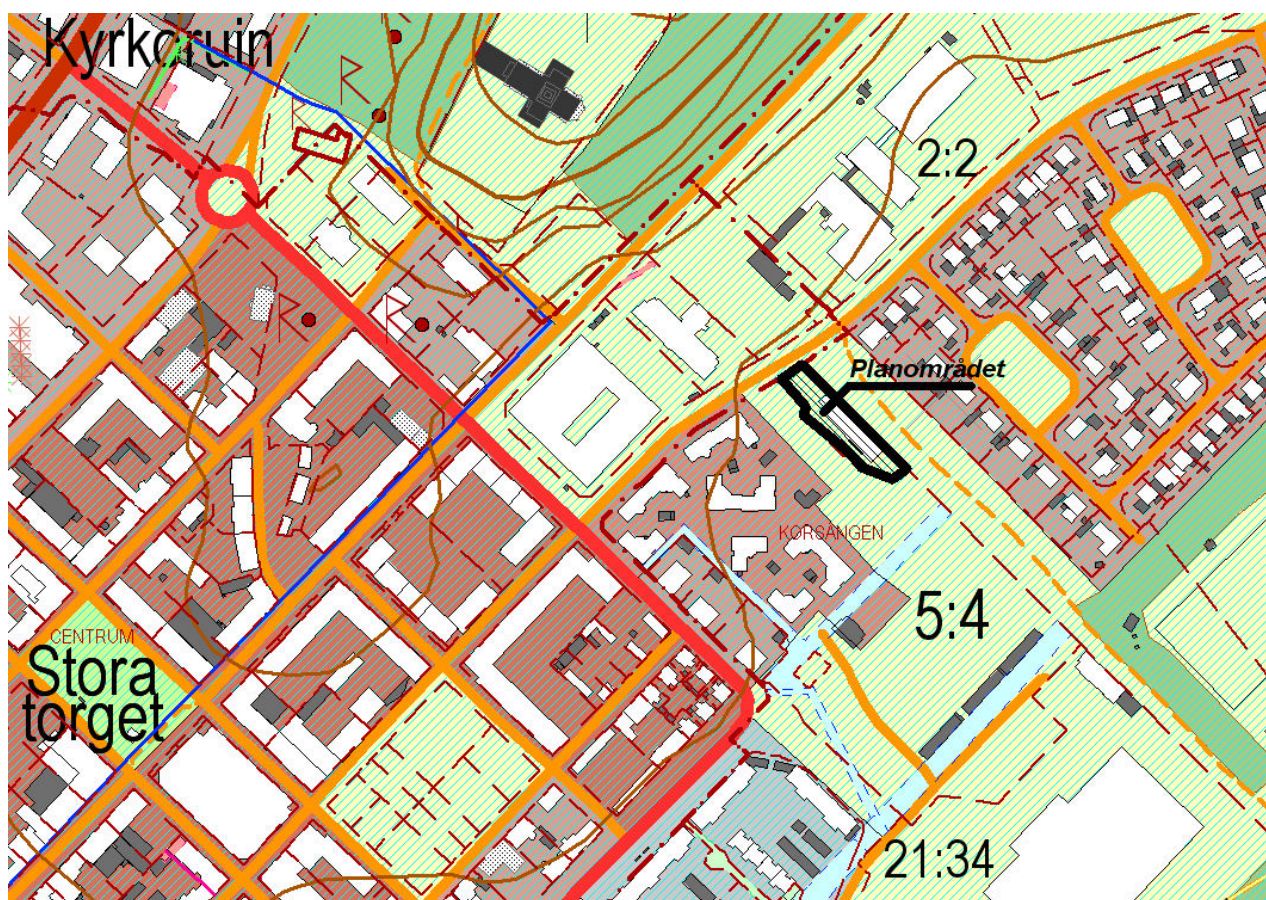


**Detaljplan för
Korsängen 4:1 (Folkets hus)
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2012-01-31
Laga kraft 2012-02-24

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta som visar var planområdet ligger. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plan- och illustrationskarta, skala 1:1000, 2011-11-07, rev 2012-01-02
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2011-11-07
- Samrådsredogörelse, 2011-11-07
- Granskningsutlåtande, 2012-01-02
- Fastighetsägareförteckning, 2011-09-13

- Bullerutredning, Ramböll, 2011-09-23

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planen syftar till att ändra gällande detaljplanebestämmelse *C₁ Folkets hus (gemensamhets- och samlingslokal)* till bostadsändamål. Byggnaden planeras i stort att bevaras exteriört med undantag från en befintlig entré som avses att byggas om och ersättas med ny entré. Exploatören avser att bygga om invändigt till små lägenheter (ca 20 lägenheter).

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken (MB). Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger strax utanför Enköpings rutnätstad, ca 400 m nordost om Stora torget. Planområdet angränsas i väster av parkering till bostadskvarteret Sadelmakaren, i norr av Korsängsgatan, i öster av ett gång- och cykelstråk och i söder av ett nytt ännu inte byggt bostadskvarter inom kvarteret Sadelmakaren.

Areal

Planområdet är 1530 m² stort.

Markägoförhållanden

Korsängen 4:1 ägs av Föreningen Folkets Hus Upa men har sålts till AB Enköpings Hyresbostäder som förvärvade den 15 juni 2011 fastigheten Korsängen 4:1 och har tillträde till fastigheten den 1 september 2011. AB Enköpings Hyresbostäder har inte fått sin lagfart registrerad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (från 2009) anger området för bostadsändamål. Planändringen är i linje med den fördjupade översiktsplanen och bedöms inte föregås av något programske-
de. Planen bedöms ha ringa allmänt intresse och bedöms därmed kunna hanteras med enkelt planförfarande.

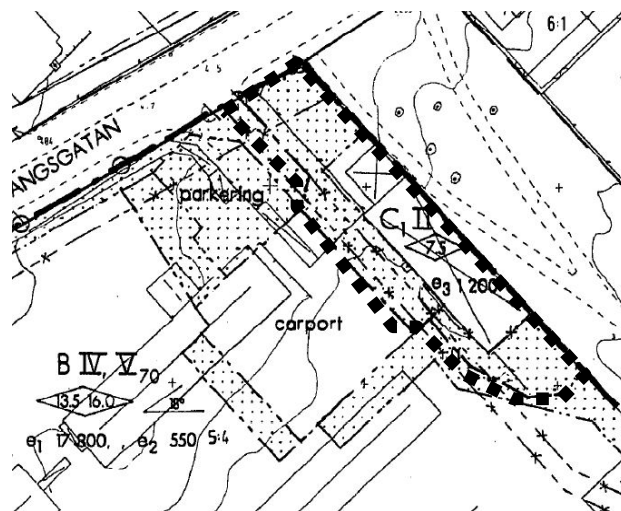
Riktlinjer från den fördjupade översiktsplanen för kvarteret Sadelmakaren:

- Hänsyn ska tas till det vattenskyddsområdet som området berörs av.
- Förtätning ska ske med tanke på hälsa- och säkerhet. Påverkan av bidrag till buller och luftföroreningar bör utredas.
- Avstegsfall för buller kan studeras i centrala delarna av staden, tex i områden med ordnad kvartersstruktur, tätare exploatering

samt vid goda kollektivtrafiklägen.

**Gällande detaljplan,
Dpl 205**

För fastigheten Korsängen 4:1 gäller detaljplan Dpl 205, som anger C_1 = *Folkets hus (gemensamhets- och samlingslokal)*. Planen ger en byggrätt med en total bruttoarea på 1200m² och med en högsta byggnadshöjd på 7.5 meter och i högst II-våningar. Det råder utfartsförbud mot delar av Korsängsgatan.



Utdrag från gällande detaljplan Dpl205. Planområdet markerat med streckad linje.

Program för planområdet

Planen är i linje med den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort och bedöms inte föregås av något programskede.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), 4 kap. 34 §. Vid behovsbedömningen har beaktats den totala effekten av planen avseende främst ur bullersynpunkt och att området ligger inom vattenskyddsområde (lokal zon). Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Samråd har skett med länsstyrelsen 2011-10-18, angående behovsbedömningen och länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning ovan.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade vid sammanträdet, 2011-08-30, § 135, att ge kommunstyrelsekontorets planenhet i uppdrag att ta fram en detaljplan området med enkelt planförfarande, skicka ut detaljplanen på samråd samt att detaljplanens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag till största del hårdgjorda ytor. Mot Korsängsgatan finns ett mindre gräsbevuxet område med ett antal träd. Stora delar av planområdet nyttjas till bilparkering och cykelparkering till nuvarande verksamhet.



Foto taget på grönytan mot Korsängsgatan.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen som gjordes 1991-10-03 av VBB VIAK. Undersökningen redovisar att jorden består av ett övre fyllningslager på ca 1 meter och sedan ett lerlager som varierar mellan 15-30 meter. Under leran finns troligen åsmaterial - överst med sil och därunder sand och grus med stor mäktighet. Leran som jorden till stor del består av är mycket sättningskänslig. Vid nybyggnation behövs ytterligare geotekniska undersökningar för att säkerställa grundläggnings-sätt.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom den lokala vattenskyddszonen och stor hänsyn ska tas till detta när det gäller grundläggning. Samtliga markarbeten inom planområdet kräver dispens från vattenskyddsföreskrifterna och dispensansökan söks hos Miljö & Stadsbyggnad, miljökontoret, Enköpings kommun.

Förorenad mark

Inom planområdet finns det en viss risk för föroreningar. Miljö- och stadsbyggnad (miljöavdelningen) har rekommenderat att porgasprover skall göras inomhus samt några provtagningar utomhus på fastigheten Korsängen 4:1 för att säkerställa att eventuella föroreningsnivåer inte är högre än rekommenderade nivåer för bostäder (dvs ej högre än känslig markanvändning KM). Provtagningar kommer att ske och vara klara innan bygglov kan ges. På plankarta finns en planbestämmelse som reglerar detta, *Bygglov får inte ges för åtgärder som medför markarbeten förrän utredning och sanering av eventuella markföroreningar har gjorts.*

Radon

Ny byggnation ska ske på ett radonskyddat utförande. Radonhalten ska ej överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Området angränsar i norr till ett fornlämningsområde (stadslager). Några andra kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Om man vid anläggningsarbete påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

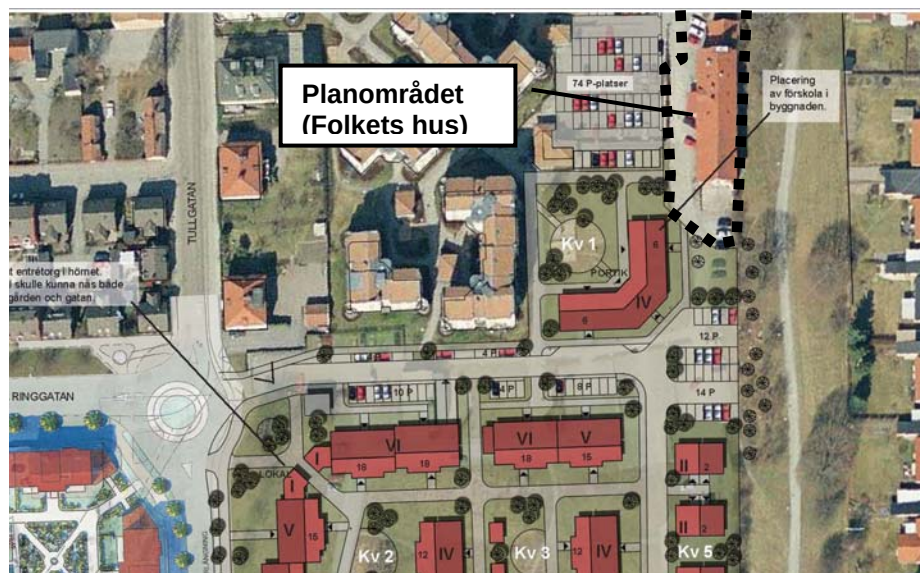
Bebyggelseområden

Nya bostäder inom fastigheten Korsängen 4:1

Planen syftar till att ändras från gällande detaljplanebestämmelse C₁ *Folkets hus (gemensamhets- och samlingslokal)* till bostadsändamål. Tanken är att bygga om Folkets Hus byggnaden invändigt till ca 20 smålägenheter. Den befintliga entrén har idag vissa sättningsskador och kommer att rivas och ersättas med en ny entré. I anslutning till entrén finns en hiss. För att få tillgänglighet i huset kommer man att bygga om och ha en korridor centralt i byggnaden. Den lägre byggnadsdelen vid norra gaveln kommer att byggas om till två lägenheter.

Planerade nya bostäder inom kvarteret Sadelmakaren

I juli 2011 vann detaljplan, Dpl 433, inom delar av kvarteret Sadelmakaren laga kraft. Detaljplanen föreslår en ny bostadsbebyggelse (ca 335 nya lägenheter) som angränsar till det nu aktuella planområdets södra del. Nedan visas ett utdrag från illustrationen till den nya detaljplanen.



Utdrag från illustrationen till detaljplan Dpl433. Streckade linjen redovisar pågående detaljplan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I dag nyttjas lokalerna som kontor men denna verksamhet ska vara utflyttad till andra lokaler under hösten 2011. I den norra delen av Folkets hus finns Röda villan som hjälper barn som har svårt i skolan. Även verksamheten i Röda villa kommer att flyttas till andra lokaler.

Offentlig service

Planområdet ligger bra till ur både offentlig och kommersiell synpunkt med flera funktioner i områdets omedelbara närhet. Polisen, försäkringskassan m.fl. finns i anslutning till planområdet efter Korsängsgatan. Inom 500 meter avstånd finns två stycken förskolor och en öppen förskola. Korsängsskolan (grundskola) ligger ca 400 meter norrost om planområdet. Westerlundska gymnasiet är uppdelat i två skoldelar varav den ena delen ligger ca 200 m söder om planområdet och den andra delen ca 100 meter norr om planområdet. Kryddgårdens äldreboende ligger ca 500 meter sydväst om det aktuella planområdet. Möjlighet att bygga en ny förskola finns i den nyligen laga kraftvunna detaljplanen som ligger direkt söder om det nu aktuella planområdet.

Kommersiell service Planområdet ligger bra till ur servicesynpunkt så även den kommersiella servicen i Enköpings centrum.

Tillgänglighet

Husen skall vara anpassade för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga avseende parkeringsplatser som skall anordnas i anslutning till entréerna. Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås inom fastigheten. Frågor beträffande anpassning för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och tillgänglighet kommer att hanteras i samband med bygglovsprocessen.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden kommer att bevaras i stort. Det centrala trapphuset kommer att ersättas med nytt trapphus i modernt formspråk som avviker mot den gamla tegelfasaden.

Friytor

Lek och rekreation

För de större barnen finns mycket fina möjligheter till lek och spel inom intilliggande parkområden och inom idrottsfältet som gränsar till planområdet. Norr om planområdet, ca 300 meter, finns en större lekplats i Skolparken. Inom kvarteret Sadelmakaren finns idag en mindre lekplats med gungställning och fjädergunga för de mindre barnen. Sporthall och badhus ligger ca 400 meter söder om planområdet. Tanken är att aktuella planområdet ska integreras med det befintliga bostadskvarteret inom Sadelmakaren och det nya bostadsområdet som kommer att byggas söder om planområdet. Här gäller det att få till gemensamma attraktiva grönytor och gångstråk för de boende att vistas i.

Gator och trafik

Gatunät, utfart

Biltrafik till och från planområdet skall ske via befintlig anslutning till Korsängsgatan. Korsängsgatan trafikeras idag av 1230 fordon/dygn varav 7 % är tung trafik. Mätpunkten är dock inte vid Folkets hus utan längre österut efter Korsängsgatan. Enköpings gatukontor har bedömt att trafikflödet är något högre vid Folkets hus ca 1500 fordon/dygn varav 7% tung trafik. I gällande detaljplan, Dpl205, finns utfartsförbud mot delar av Korsängsgatan. Detta utfartsförbud kvarstår och inga nya utfarter kommer att tillåtas mot Korsängsgatan.

Gång-, cykeltrafik

Angränsande till planområdets östra del finns ett attraktivt och frekvent utnyttjat gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning som är omgivet av grönska. Gång- och cykelstråken är viktiga stråk söderut mot Idrotts-huset och Westerlundska gymnasiet.



Bilderna tagna på gång- och cykelstråket öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdets läge i Enköpings stad gör att det finns goda kollektivtrafikmöjligheter för att ta sig till kransorterna inom kommunen som busslinje 861 (Fjärdhundra), 868 (Grillby) och 871 (Trögden) från Östra Ringgatan och Torggatan.

Efter Sandbrogatan finns en busshållplats vid Westerlundska gymnasiet (ca 300 m söder om planområdet) och angörs av ca 40 st skolbussar per dag främst ca kl 08.30 och på eftermiddagen ca kl 16:00. Bussarna åker sedan upp via Tullgatan.

Parkering

I Enköping finns inga antagna parkeringsnormer men riktlinjen är 1,2 parkeringsplatser/lägenhet men att varje planärende hanteras från fall till fall. I 1,2 parkeringsplatser/lägenhet ingår 1 p-plats till varje lägenhet för boendeparkering och 0,2 p-platser för gästparkering. Parkering ska lösas inom planområdet.

För den aktuella detaljplanen så är en stor del av det planerade lägenhetsbeståndet små lägenheter varpå parkeringsnormen kan vara något lägre. 0,85 har bedömts som en lämplig norm för det aktuella planområdet och som nyttjas som norm vid byggandet av Weelutomten väster om planområdet samt den nyligen lagkraftvunna detaljplanen, Dpl 433, för resterande delar av kvarteret Sadelmakaren. Inom planområdet beräknas det byggas ca 20 smålägenheter. Med en parkeringsnorm på 0,85 behövs ca 17 st parkeringsplatser. För att klara parkeringsbehovet kommer man att bygga om befintliga parkeringsplatser inom det befintliga bostadskvarteret direkt väster om planområdet som även AB Enköpings Hyresbostäder äger. Genom att effektivisera parkeringsytorna där får man till ytterligare parkeringsplatser samt bygga 10 st platser till så täcker parkeringsbehovet inom fastigheten Korsängen 4.1 (Folkets hus).

Störningar

Buller

Sammanfattning av bullerutredningen som tagits fram av Ramboll, 2011-09-23. Bullerutredningen finns i sin helhet som bilaga till planhandlingen.

Utdrag från Rambölls bullerutredning.

"Beräkningarna som redovisas på karta 1 visar att den dygnsekvivalanta bullernivån ligger i intervallet 35-50 dBA vid fasader, vilket väl understiger myndighetskravet på högst 55 dBA. Den maximala nivån överskrider inte 70 dBA, utom vid gaveln närmast Korsängsgatan som får strax över. Där bör inte balkonger förläggas. Gemensam uteplats i markplan kan förläggas i bullerskyddat läge, t.ex. vid någon långsida av byggnaden eller vid borte gaveln"

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

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt Boverkets allmänna råd kan nya bostäder, där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasaden överstiger 55 dB(A), medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB(A) eller i vart fall en ljuddämpande sida (45 – 50 dB(A) vid fasad). Om avstegsfall tillämpas ska minst hälften av boningsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Detaljplanens centrala läge intill väl utbyggd kollektivtrafik så är det motiverat att använda avstegsfall med tyst eller i vart fall ljuddämpad sida.

PLANENS KONSEKVENSER

<i>Buller</i>	I och med att planområdet ligger intill en trafikerad gata Korsängsgatan (idag 1500 fordon/dygn ÅDT, prognos 1600 fordon/dygn 2016) leder detta till att man har en bullersituation att förhålla sig till. Samtliga lägenheter inom planområdet klarar dock riksdagens ställda riktlinje på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att klara maximinivån vid uteplats bör balkonger och uteplats i markplan inte förläggas vid norra gaveln mot Korsängsgatan utan längre söderut.
<i>Grundvatten, vattenskyddsområde</i>	I planområdet och dess närhet ligger grundvattnet högt (varierar mellan 1,3 - 3,6 meter) enligt den geotekniska undersökningen som gjordes 1991. Eftersom området ligger inom lokalt vattenskyddsområde bör stor varsamhet ske på hur nya byggnadsdelar ska grundläggas. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna måste sökas hos Miljö- och byggnadsnämnden.
<i>Trafik</i>	I dagsläget finns kontorsverksamhet inom fastigheten som alstrar främst bil- och cykeltrafik. I planförslaget föreslås att lokalerna byggs om till ca 20 små lägenheter. Om man antar att varje lägenhet alstrar 4 fordonsrörelser/dygn leder detta till en trafikmängd på totalt 80 fordon/dygn. Någon större trafikökning mot dagens kontorsverksamhet bedöms planen inte bidra till utan tillskottet ses som marginellt.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	Folkets hus (byggnaden) är anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet.
<i>Bredband</i>	Fastigheten avses att anslutas till Lidendatas fibernät.
<i>Fjärrvärme</i>	Byggnaden är anslutet till fjärrvärmenätet.
<i>El</i>	Planområdet ligger inom E:ON:s verksamhetsområde och planområdet är redan idag anslutet till detta elnät.
<i>Avfall</i>	Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Inom fastigheten Korsängen 4:1 kommer ett nytt soprum att byggas som ska sortera matavfall och brännbart.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planprocessen hanteras som ett enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Nedanstående tidplan (med enkelt planförfarande) är preliminär: Beslut om planuppdrag och samråd 2011-08-30 - Samråd okt/nov 2011 - Granskning november 2011 - Beslut om antagande 31 januari 2012 (i kommunstyrelsen) Planen vinner laga kraft 3 veckor efter att det justerade sammanträdesprotokollet anslagits på kommunens anslagstavla.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Ansvarsfördelning	Exploatören, AB Enköpings Hyresbostäder (EHB), ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.
Huvudmannaskap	Enköpings kommun är huvudman för angränsande gata i norr, Korsängsgatan och parkmarken som angränsar till planområdet i öster. Enköpings kommun är huvudman för det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ena Energi är huvudman för fjärrvärmenätet och E.ON för eldistribution.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut	Planens genomförande för inte med sig någon markinlösen eller fastighetsregleringar. Servitut ska tecknas mellan fastighetsägaren till Korsängen 4:1 samt Korsängen 5:4 för att reglera nyttjandet av parkeringar och lekplatser för att tillgodose behovet som finns på fastigheten Korsängen 4:1. Exploatören ansöker och bekostar servitutet mellan Korsängen 4:1 och Korsängen 5:4.
-------------------------------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Avtal har upprättats mellan AB Enköpings Hyresbostäder och Enköpings kommun (kommunstyrelsekontoret) avseende ansvar och kostnadsfördelning för framtagandet av detaljplanen.
--------------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar Bullerutredning, daterad 2011-09-23, har tagits fram av konsultföretaget Ramböll. Se planbeskrivningen *kapitlet Störningar – Buller*.

En miljöteknisk utredning ska tas fram innan bygglov får ges. Se planbeskrivning *kapitlet Förutsättningar, förändringar och konsekvenser - Förorenad mark*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Mika Viisteensaari i samråd med planenhetschef Patrik Holm. Övriga tjänstemän som medverkat är Tord Lilja gatukontoret, teknikförvaltningen. Bullerutredningen till detaljplanen har tagits fram av Ramböll genom Claes Pagoldh.

REVIDERINGAR

Stycken som markerats med ett streck i marginalen har ändrats.

Patrik Holm
Planenhetschef

Mika Viisteensaari
Planarkitekt