

**Detaljplan för fastigheterna
S:t Ilan 38:7 och S:t Ilan 38:4
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2005-10-27
Laga kraft 2005-11-30

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2004-11-26, rev 2005-04-26
- Planbeskrivning, 2004-11-26, rev 2005-04-26
- Genomförandebeskrivning, 2004-11-26, rev 2005-04-15
- Samrådsredogörelse 2005-04-26
- Utlåtande 2005-09-01
- Fastighetsägareförteckning, 2005-04-22

UNDERLAGSMATERIAL

- Riskanalys 2004-03-23, S:t Ilian 38:7, Enköping, Bjerking AB
- Bullerutredning för S:t Ilian 38:7 i Enköping, BIARK-BYGGKONSULT, 2004-11-15, rev 2005-03-01
- Miljökonsekvensbeskrivning, BIARK-BYGGKONSULT, 2005-04-14

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund	Till kommunen har inkommit en förfrågan att uppföra bostadsbebyggelse på fastigheten Sankt Ilian 38:7. Det är inte förenligt med gällande detaljplan som endast tillåter bebyggelse för bilservice, handel och småindustri på fastigheten.
Utökning av planområdet	Ett planförslag för fastigheten Sankt Ilian 38:7 har varit utsänd på samråd till berörda grannar och remissinstanser. Efter samrådsskedet har grannfastigheten, Sankt Ilian 38:4, varit till salu. Exploatören till Sankt Ilian 38:7 har därmed sett möjligheterna att införliva Sankt Ilian 38:4 i projektet, för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom hela kvarteret. Exploatören inkom 2005-03-14 med en ansökan om detaljplaneändring även för Sankt Ilian 38:4. Detaljplanens omfattar fortsättningsvis både fastigheterna Sankt Ilian 38:7 och Sankt Ilian 38:4. Länsstyrelsen har vid underhandskontakt godkänt att planförslaget kompletteras med ytterligare en fastighet.
Planens syfte	Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheterna Sankt Ilian 38:7 och Sankt Ilian 38:4. På fastigheten Sankt Ilian 38:7 finns idag handels- och bilserviceverksamheter, en del av lokalerna står dock tomma. Tidigare har plantskolan "Växtriket" haft sin verksamhet här. På fastigheten Sankt Ilian 38:4 är ett flerfamiljshus i två våningar plus källare uppfört.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i Enköpings tätort, söder om Dr Westerlunds gata, öster om Långgatan och väster om gamla banvallen.
Areal	Planområdet omfattar fastigheten S:t Ilian 38:7 som är 4060 m ² samt fastigheten Sankt Ilian 38:7 som är 563 m ² . Planområdets totala areal är 4623 m ² .
Markägoförhållanden	Fastigheterna Sankt Ilian 38:7 och Sankt Ilian 38:3 har varit till försäljning och har nyligen bytt ägare. Ny ägare är Lars Johansson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan för Enköpings stad, antagen 93-06-23. Planen anger att området är avsett för bostadsbebyggelse, vilket innebär att marken huvudsakligen skall användas till bostadsbebyggelse och därmed sammanhängande anläggningar, t ex parker, lekplatser, daghem, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar o dyl. Bebyggelse, anläggningar och åtgärder som kan försvåra markens användning för bostadsbebyggelse skall inte tillåtas. I bilaga till fördjupad översiktsplan för Enköpings stad framgår att den fördjupade översiktsplanen skall reservera mark i attraktiva lägen, med god tillgång till grönområden, allmän och kommersiell service, allmänna kommunikationer och arbetsområden.

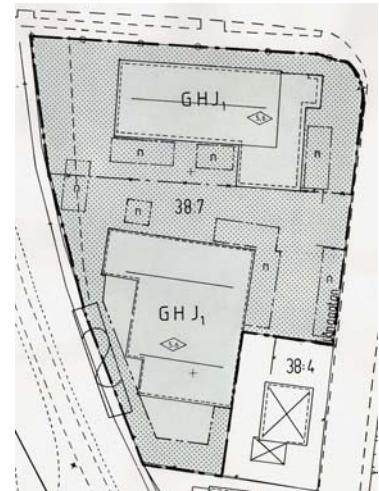
I den kommuntäckande översiktsplanen framgår att viktiga frågor för Enköpings tätort är att utveckla det som skapar en attraktiv miljö i orten: en trivsamt stadsmiljö, naturliga mötesplatser, attraktiva bostadsområden, god allmän service, kultur och natur. Allt detta är viktiga ingredienser i en attraktiv miljö. Planeringsfrågor för Enköping som pekas ut i översiktsplanen är att finna attraktiva bostadslägen, att utveckla servicen, att förbättra kommunikationerna med regionens orter, att behålla småskaligheten och att behålla och utveckla kontakten med naturen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för fastigheten Sankt Ilian 38:7 är Dpl 317, antagen 97-03-05. Planen anger att området är avsett för bilservice-, handel- och småindustriändamål.

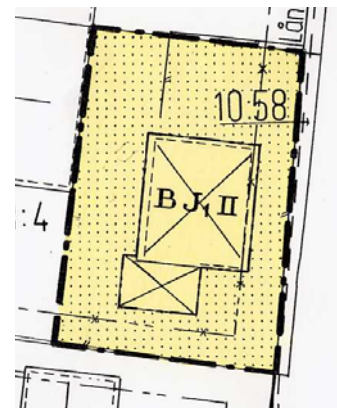
Byggnaders placering regleras genom att mark är belagd med byggförbud genom sk prickmarksbestämmelse. Byggnader får uppföras till högst 5.6 meters byggnadshöjd.

Utmed fastighetsgränsen mot Dr Westerlunds gata råder utfartsförbud.



Gällande detaljplan för fastigheten Sankt Ilian 38:4 är Dpl 234, antagen 1992-05-20. Planen anger att fastigheten är avsedd för bostadsändamål samt att hantverk är tillåten i bottenvåningen. Byggnad för uppföras i två våningar. Inredd vind och källare får anordnas.

Stora delar av fastigheten är i gällande plan belagd med byggnadsförbud genom sk prickmarksbestämmelse.



Program för planområdet

Program har ej upprättats för området, då detaljplanen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort.

Enligt plan- och bygglagen skall en detaljplan grundas på ett program

**Miljökonsekvens-
Beskrivning, MKB**

som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Planområdet ligger attraktivt, nära centrum med dess service, nära kollektivtrafiken vid Gustav Adolfs plan samt nära till parkområden utmed Enköpingsån. Området är därmed väl lämpat för bostadsändamål, precis som den fördjupade översiktsplanen utpekar för området.

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.

Då områdets markanvändning ändras från bilservice, handel och småindustri till bostadsändamål har miljökonsekvensbeskrivning ej bedömts nödvändig vid upprättande av ny detaljplan.

Exploatören har dock tagit fram en beskrivning som belyser gestaltningen av bostadsbebyggelsen samt påverkan på stads- och landskapsbild.

**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 S:t Iljan 38:7.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Förorenad mark

Inom planområdet har bland annat verksamheter med bilservice förekommit. Under förutsättning att det inte framkommit något som motiverar en miljöteknisk markundersökning avseende förorenad mark, behövs inga speciella provtagningar eller andra åtgärder göras innan detaljplanen antas.

Exploatören bör kontrollera fastighetens historik genom att t ex titta på äldre kartor, gamla flygfoton och prata med någon som närmare känner till förhållandena på platsen. Exploatören bör även undersöka om fastigheten finns med i länsstyrelsens inventering av misstänkta förorenade områden (den s.k. MIFO-databasen).

Om det finns/funnits oljecistern bör plats för cistern, ledningar och påfyllning undersökas. Om det inte finns några indikationer på oljeföroreningar eller om det inte finns allvarliga anmärkningar i tidigare cisternkontrollbesiktningar, behövs inga närmare miljötekniska markundersökningar göras innan schaktningsarbete påbörjas.

Ju bättre förundersökningar av fastighetens historik och eventuella miljötekniska markundersökningar som utförs innan planen antas och schaktarbetena påbörjas, desto mindre blir risken för att föroreningar påträffas som gör att bygget i ett senare skede försenas. Vid schaktningsarbeten skall uppsikt hållas efter eventuella markföroreningar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Vegetation

Utmed Långgatan skall träd planteras på kvartersmark för att skapa en trivsammare gatumiljö. Träden ska ges förutsättningar att utvecklas långsiktigt och det är viktigt att växtbäddens storlek är anpassat för detta.

På båda sidor utmed gång- och cykelvägen på gamla banvallen finns en vegetationsridå med olika typer av träd och buskar. Denna vegetationsridå ligger på allmän platsmark, kommunal mark, och sträcker sig fram till planområdets gräns. Vegetationen skall bibehållas i oförändrad form och ska ges möjlighet att utvecklas naturligt. Vegetationsridån skuggar delar av planområdet. Detta faktum måste tas i beaktande vid planering och projektering av fastigheten.

Det kan vara möjligt att skapa en mindre öppning i vegetationsridån för en gångpassage till/från planområdet. En sådan öppning bekostas och underhålls av exploatören/fastighetsägaren och utförs endast efter samråd och överenskommelse med kommunen.

Vid utformning av lägenheterna i planerad bebyggelse bör hänsyn tas till vegetationsridån utmed fastighetens sydvästra gräns. För de byggnadsdelar som är uppförda närmast vegetationen bör vardagsrumsfönster inte enbart orienteras ut mot vegetationsridån, då vegetationen delvis kommer att skugga bebyggelsen.

Bebyggelse

På fastigheten Sankt Ilian 38:7 finns två byggnader uppförda i en våning. Byggnaderna omfattar totalt ca 1500 m² byggnadsarea.

De verksamheter som kvarstår i området är en pizzeria, en bilverkstad och en affär med djurtillbehör. Resterande lokaler står tomma. Tidigare hade affären "Växtriket" haft sin verksamhet inom området.

Alla befintliga byggnader ska rivas för att ge plats för bostadsbebyggelse.



På fastigheten Sankt Ilian 38:4 är ett tvåvånings bostadshus uppfört. Byggnaden inrymmer ett fåtal lägenheter. Byggnaden avses rivas för att ge plats för planerad bebyggelse.

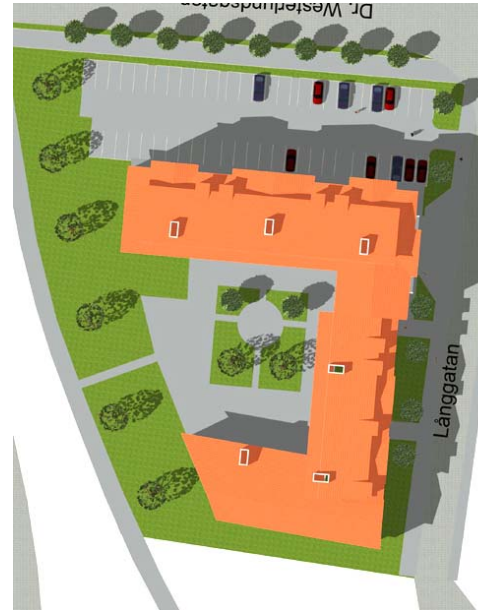
Angränsande bebyggelse

Söder om planområdet ligger en mindre fastighet, Sankt Ilian 38:8. Fastigheten är bebyggd med ett enfamiljs bostadshus i två våningar. I övrigt angränsar planområdet till gatumark och parkmark, sk allmän platsmark.

Ny bebyggelse

Fastigheterna avses bebyggas med bostadsbebyggelse i tre till fem våningar. En sjätte indragen takvåning kommer att anordnas utmed Dr Westerlunds gata. Totalt blir det ca 65 lägenheter inom planområdet. Upplåtelseformen går inte att reglera i den detaljplan, i detta fall avser exploatören uppföra bostadsrätter.

En innergård ramas in av den planerade bebyggelsen. I väster ramas gården in av befintlig vegetationsridå. Det är en viktig del i boendet att skapa en trivsamt gård som ger möjlighet till utevistelse för vuxna och barn.



På marken närmast Dr Westerlunds gata anordnas parkeringsplatser.



Ny bebyggelse, fasad mot Dr Westerlunds gata. Illustration: Bosse Heed, BIARK-Byggkonsult

Upp mot Dr Westerlunds gata avses en byggnad uppföras i fem våningar plus en indragen takvåning. Lägenheterna i byggnaden blir genomgående för att klara bullerkraven från Dr Westerlunds gata. Lägenheterna i takvåningen får större fönster mot gården, södersidan, och mindre fönster mot gatan, norrsidan.



Ny bebyggelse, fasad mot Långgatan. Illustration: Bosse Heed, BIARK-

Byggkonsult

Utmed Långgatan avses en byggnad uppföras i tre till fem våningar plus en indragen takvåning. Byggnaden har sin högsta höjd upp mot Dr Westerlunds gata och trappas sedan successivt ned söderut utmed Långgatan. Byggnaden är som lägst i dess sydligaste del, tre våningar, för att möta den lägre bebyggelse på fastigheten Sankt Iljan 38:8, söder om planområdet.

Byggnadernas höjd regleras i detaljplanen med bestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd.



Perspektiv från nordost, Dr Westerlunds gata. Illustration: Bosse Heed, BIARK-Byggkonsult



Perspektiv från norr, Långgatan. Illustration: Bosse Heed, BIARK-Byggkonsult

Våningsantal



Bilden visar byggnader med sex våningar inom närområdet.

Under planarbetets gång har våningsantalet på bebyggelsen varit en stor diskussionsfråga. Det nya bebyggelseförslaget varierar mellan tre våningar upp till fem våningar plus en sjätte indragen takvåning. Genom att den sista takvåningen är indragen uppfattas byggnaden inte lika hög som en byggnad med sex fullstora våningar.

Byggnader på sex våningar är inte ett främmande inslag i området. Utmed Torggatan samt utmed Långgatans norra del finns flertalet byggnader med sex våningar. Planerade bostadshus utgör inget nytt och främmande inslag i stadsmiljön inom staden.

Lokaler i bottenplan

Bottenvåningen i planerad byggnation är möjlig att inreda för bostads- eller handelsändamål.

Solstudie

Exploatören har tagit fram solstudier för planerad bebyggelse. Solstudien visar på mycket bra solförhållanden under sommartid. Då exploatören avser anordna genomgående lägenheter, får lägenheterna en solsida och en skuggsida .

Runt vår- och höstdagjämning samt under vintertid är skuggorna längre. Det innebär att befintlig bebyggelse på östra sidan om Långgatan kommer att påverkas av skugga från planerade bebyggelse under eftermiddagen.

Solstudien finns redovisad på sista sidan i planbeskrivningen.

Fastighetsbildning

Bostäderna skall upplåtas som bostadsrätter och en bostadsrättsförening avses bildas. Det innebär att en fastighetsreglering måste genomföras, där de två berörda fastigheterna slås samman till en enda fastighet.

Offentlig service, kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala delen av Enköpings tätort med

närlighet till en väl utbyggd service.

Friytor, lek och rekreation

Planområdet gränsar till ett gång- och cykelstråk på den gamla banvallen. Stråket leder bland annat ner till Enköpingsån och de parker som finns utmed ån. Söder om planområdet, på motsatt sida av gamla banvallen, har kommunen anlagt en större lekpark för barn.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Dr Westerlunds gata och till Långgatan. Dr Westerlunds gata är en huvudgata i det lokala vägnätet som trafikerar med ca 9000 fordon per årsmedeldygn. Långgatan är en återvändsgata med liten trafikmängd.

Gång- och cykelväg

Utmed södra sidan av Dr Westerlunds gata finns en gång- och cykelväg. På sikt har kommunen för avsikt att se över det framtida gång- och cykelvägsstråket utmed hela Dr Westerlunds gata. För att möjliggöra en framtida breddning av gång- och cykelvägen skall kommunen lösa in mark från fastigheten St Ilian 38:7 för detta ändamål. Markområdet som avses lösas in sträcker sig en meter in på fastigheten och är ca 65 m².

Utfartsförbud

Utmed fastighetsgräns mot Dr Westerlunds gata råder utfartsförbud. Angöring till området skall ske via Långgatan.

Parkering

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.

Markparkering kommer att anordnas i planområdets norra del, utmed Dr Westerlunds gata. Parkeringsplatsen avgränsas i norr av en ca 1 meter hög avskärmning, t ex en mur. Parkeringsplatsen rymmer ca 49 bilar. Besökare till handelsverksamheter i området skall erbjudas parkeringsplats på denna parkeringsyta.

För att skapa en trivsamt boendemiljö för de med lägenheter ut mot parkeringsplatsen är det av vikt att den stora parkeringsytan bryts upp med exempelvis vegetation.

Det kvarstående parkeringsbehovet inom området avses lösas i parkeringsdäck under bebyggelsen och innergården. Nedfart till parkeringsdäcket anordnas från Långgatan.

Trafik inom fastigheten

Inne på gården förekommer fordonstrafik i form av transporter fram till bostadsentréer. I övrigt ska trafiken på gården minimeras.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i centrala Enköpings tätort, i närhet av busstorg och tåg, Mälarbanan.

Varutransporter

För att klara transporter till handelsverksamheter inom planområdet skall en angöringsficka/lastficka anordnas på kvartersmark utmed Långgatan. Transportfordon nyttjar denna ficka vid av- och pålastning, för att sedan åka ner och vända vid Långgatans återvändsplats.

Störningar och risker

Trafikbuller

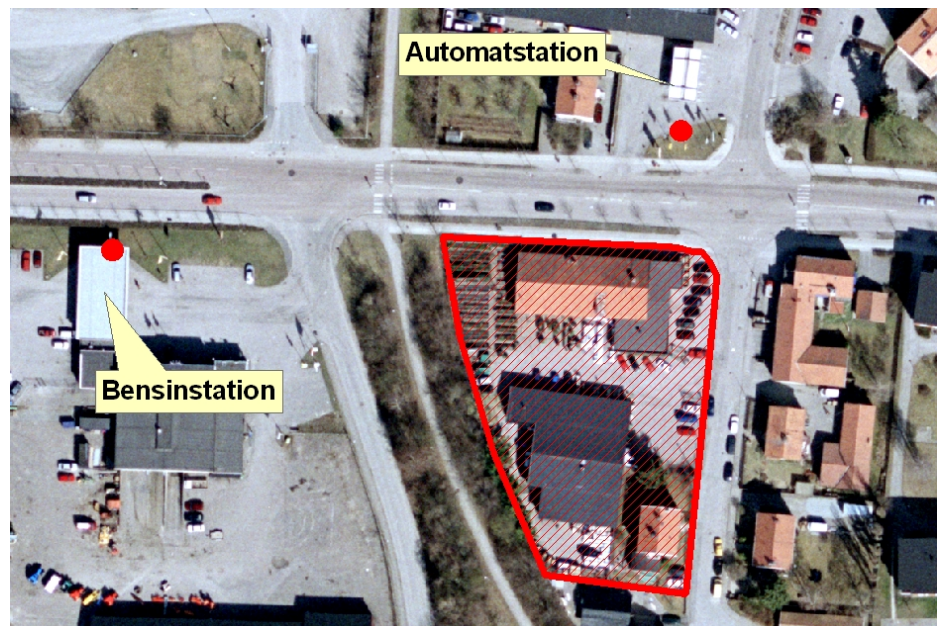
Planområdet ligger i anslutning till Dr Westerlunds gata som trafikeras med ca 9000 fordon per årsmedeldygn. Trafikmängden antas inte öka då en flytt av E18 planeras vara färdig under 2009. Genom att E18 inte längre passerar vid Ulundarondellen, antas trafiken från rondellen in på Dr Westerlunds gata minska.

Bostäder skall utformas med tanke på trafikbuller. Fasader skall dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus i bostad på högst 30 dB(A). Ekvivalent ljudnivå vid uteplatser får ej överstiga 55 dB(A). Hälften av varje bostadslägenhets boningsrum skall anordnas mot fasad där den ekvivalenta ljudnivån ej får överstiga 55 dB(A).

Enligt utförd bullerutredning överskrids gällande riktvärde om 55 dB(A) vid fasad mot Dr Westerlunds gata.

Byggnadskroppen utmed gatan skärmar av trafikbullret från gatan, vilket ger en tystare sida mot gården och en trivsammare gårdsmiljö.

Bensinstationer



Planområdet ligger i närhet av två bensinstationer. Direkt norr om Dr Westerlunds gata ligger en automatstation (JET), som endast säljer drivmedel. Väster om planområdet, på motsatt sida av banvallen, ligger en bensinstation (Shell) med en mindre servicebutik.

Rekommenderade skyddsavstånd bensinstationer

Boverket¹

Boverket har ett riktvärde på skyddsavstånd från bensinstationer på 100 meter, där 50 meter motiveras av riskhänsyn och resterande skyddsavstånd beror på buller, lukt, ljusstörningar och luftföroreningar.

Länsstyrelsen i Stockholms län²

Inom 100 meter från bensinstationer med medelstor försäljningsvolym

ska alltid risksituationen och olägenheterna för människor och miljö analyseras och bedömas. Ambitionen bör vara att hålla ett avstånd på 100 meter från bensinstationen till bland annat bostäder. Ur både risk-, miljö och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd på 50 meter alltid hållas från bensinstation till bostäder.

Enligt Länsstyrelsen finns även s k avstegsfall för att uppföra en bensinstation på ett område närmare än 50 meter från befintlig bebyggelse. Avstegsfall kan komma ifråga vid hög exploatering eller där inga alternativa platser finns. I centrala och mer tätbebyggda områden finns det ofta starka intressen för att uppföra bebyggelse närmare än 50 meter från bensinstationer.

Sprängämnesinspektionen³

Nedanstående avstånd till bostadsbyggnad rekommenderas av Sprängämnesinspektionen.

Avstånd mellan bostad och:	Rekommenderat avstånd
Avluftningsrörs mynning till bensincistern	12 m
Mätarskåp för bensin (pump)	18 m
Pejlförskruvning till bensincistern	6 m
Lossningsplats för bensintankfordon	25 m

Räddningstjänsten Enköping-Håbo

Räddningstjänsten rekommenderar att avståndet mellan lossningsplats för bensintankfordon och bebyggelse är ca 50 meter. Vid en brand i ett område med brandfarliga vätskor, t ex en bensinstation rekommenderar svenska brandförsvarsföreningen en avspärrningszon på 50 meter från brandfarlig vara.

Avstånd planområdet

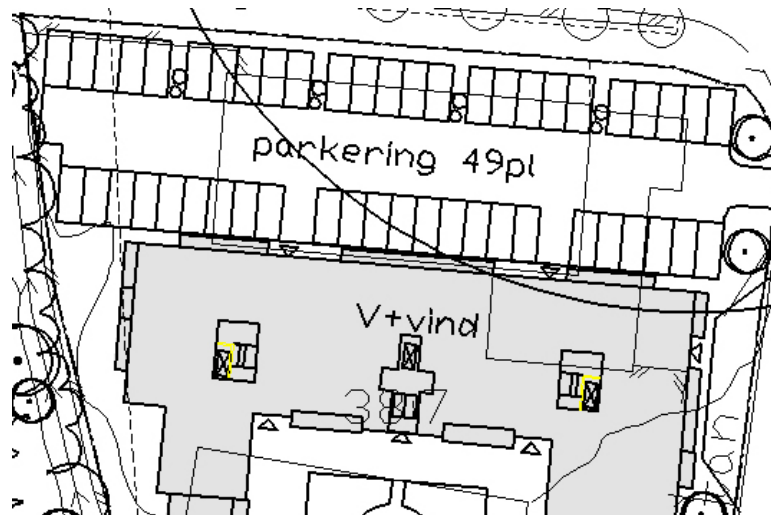
För planområdet gäller följande avstånd:

Avstånd mellan bebyggelse och:	Norr (JET)	Väster (Shell)
Mätarskåp för bensin (pump)	ca 55-60 m	ca 80-90 m
Lossningsplats för bensintankfordon	ca 48 m	ca 80-90 m

¹ Boverket, Bättre plats för arbete, Allmänna råd 1995:5

² Länsstyrelsen i Stockholms län, Riskhänsyn vid ny bebyggelse, Rapport 2000:01

³ Sprängämnesinspektionens allmänna råd för bensinstationer, SÄIFS 1997:8



Bilden redovisar planerad bebyggelse samt en 50 meterszon från lossningsplats för bensintankfordon, JET-stationen.

Som bilden ovan redovisar kommer planerad bebyggelse till en mindre del att hamna inom 50-meterszonen från lossningsplats för bensintankfordon. Resterande delar av bebyggelsen hamnar utanför 50-meterszonen.

Störningsskydd

För att ytterligare minimera störningar från stationen, t ex strålkastarljus från fordon vid stationen, skall ett mellan 1.0-1.2 meter högt störningsskydd anordnas i planområdets norra gräns mot Dr Westerlunds gata. Exempel på störningsskydd kan vara en mur, plank, tät vegetation mm. Höga krav bör ställas på den estetiska utformningen.

Risikanalys

Bjerking AB har utfört en översiktlig riskanalys för det planerade området med hänsyn till angränsande bensinstationer. Nedanstående går att läsa i riskanalysen.

Förutom risk för brand eller utläckage till mark och vattendrag innebär en bensinstation andra störningar på den omgivande miljön. En bensinstation innebär en långsiktig hälsoeffekt för omgivningen orsakade av avgaser och lättflyktiga kolväten, tex bensen som avgår vid tankning och påfyllning av cisterner.

De störningar som bensinstationen åstadkommer i form av buller, avgaser och ljusstörningar från strålkastare hamnar inom vad den samlade störningen som den trafikerade Dr Westerlunds gata åstadkommer.

En eventuell olycka från en bensinstation ger omfattande konsekvenser. Sannolikheten att en olycka skall inträffa är dock mindre. Riskerna gäller främst för omgivningen kring bensinstationen. Risken för de enskilda individerna i byggnaderna är mycket lägre. Även risken för byggnaderna är lägre och kan åtgärdas med en tåligare fasad.

Den vanligaste olyckan vid en bensinstation är spill eller läckage vid tankning och påfyllning. Detta kan i första hand ge en ekotoxologisk skada på omgivningen. En sådan skadehändelse kan dessutom ge upphov till luktproblem i planerad bebyggelse. Med hänsyn till luktproblem och avgaser bör tilluften till byggnaderna placeras för att undvika direkt exponering.

Bjerkings bedömning är att det utifrån den utförda riskanalysen är möjligt att uppföra bebyggelse ca 30-35 meter från lossningsplats för bensintankfordon. Bebyggelseförslaget har i senare skede omarbetats och ligger nu ca 48 meter från lossningsplatsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avloppsnätet är framdraget i Dr Westerlunds gata och Långgatan. Idag är fastigheten ansluten via servisledningar till ledningarna i båda gatorna.

Den nya bebyggelsen skall anslutas till ledningarna i Långgatan. Detta för att inte behöva gräva upp mark och störa trafiken utmed den mer trafikerade Dr Westerlunds gata. Ledningarna faller i höjdled ner mot Långgatan, vilket även det talat för att bebyggelse ansluts till ledningarna i Långgatan.

Avfall

Soprum avses anordnas i bottenplan mot Långgatan.

Fjärrvärme

Kommunen förutsätter att anslutning sker till fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt

SOLSTUDIER



KL. 15.00



KL. 15.00



KL. 12.00



KL. 12.00



KL. 9.00



KL. 9.00

SOLSTUDIER

VÄRDAGJÄMNING 20.3

MIDSOMMAR 20.6

