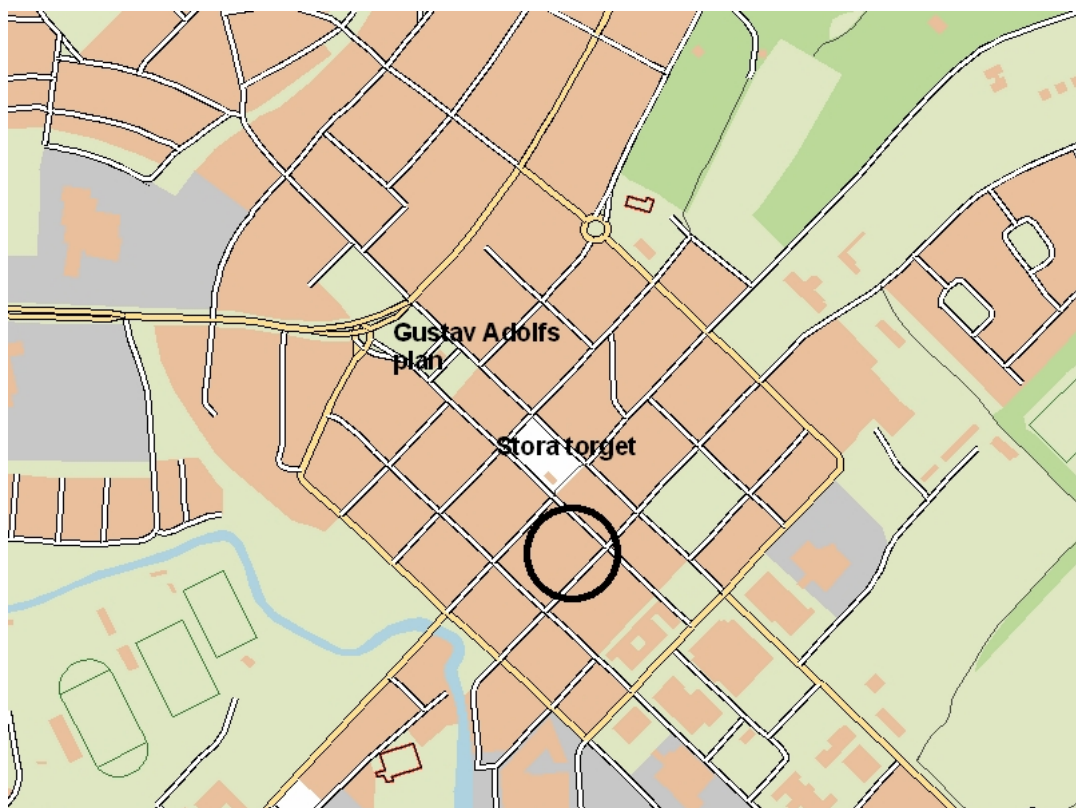


**Detaljplan för
Centrum 12:6-8, Kv Kopparslagaren
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2006-01-31
Laga kraft 2006-03-08

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild. Fastigheternas läge i tätorten

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2005-11-24
- Planbeskrivning, 2005-12-06
- Genomförandebeskrivning, 2005-12-06
- Fastighetsägareförteckning, 2005-11-29

Postadress	Besöksadress	Telefon, växel	Telefax	Postgiro	Org nr
Enköpings kommun 745 80 ENKÖPING	Kungsgatan 42	0171-250 00	0171-250 07	7 07 27-3	212000-0282

E-post: miljo.stadsbyggnad@enkoping.se

De avsnitt som i sak ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen.

- Utlåtande, 2006-01-17

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att se över möjligheten till en tätare exploatering samt att anpassa planen efter dagens förutsättningar. Exempel på saker att studera är:

- antalet våningar
- parkeringsplatser
- ta bort bevarandebestämmelsen över byggnaden längs Källgatan. Den står ej längre på fastigheten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens kapitel om hushållning med mark och vatten. Genom att förtäta i befintlig centrummiljö tas ingen ny mark i besittning för exploatering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet består av de tre fastigheterna Centrum 12:6, 12:7 och 12:8 som alla tillhör kvarteret Kopparslagaren i Enköpings tätort. Planområdet angränsar i nordväst till övriga fastigheter inom kvarteret, Centrum 12:1 – 12:5 och 12:9. I nordöst avgränsas området av Källgatan och i sydost av Eriksgatan.

Areal

Planområdets area är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av Vexillum AB som har för avsikt att exploatera fastigheterna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan från 2001 anges att viktiga planeringsfrågor för Enköpings tätort är att finna attraktiva bostadslägen och skapa en trivsam stadsmiljö med god service.

I den fördjupade översiktsplanen, antagen i juni 1993, reserveras området för centrum- och bostadsbebyggelse. Ett mål är att möjliggöra förtätning i befintliga bostadsområden. Särskild hänsyn måste tas till kulturmiljövården.

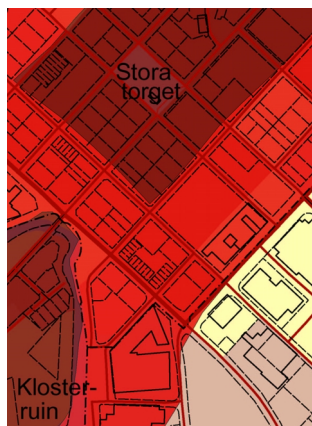
Detaljplaner

För området gäller två detaljplaner. För fastigheterna centrum 12:7 och 12:8 gäller Dpl 290, antagen 95-06-15. För centrum 12:6 gäller Dpl 294, antagen 95-08-30. Detaljplanerna anger att området får bebyggas med bostadsbebyggelse i två våningar plus vindsvåning. Fasadmateriäl skall vara trä och taket skall utgöras av röda takpannor.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning anses inte nödvändigt att upprätta då området sedan tidigare är planlagt för bostadsändamål. Exploateringens omfattning anses inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning har ej bedömts nödvändig vid upprättande av detaljplan för området.

Skyddsföreskrifter



Vattenskyddsområde

TYP

-  Inre skyddszon
-  Lokal skyddszon
-  Yttre skyddszon

Länsstyrelsen har i beslut den 10 februari 1997 fastställt skyddsföreskrifter för Enköpings kommuns grundvattentäkter.

Kopparslagaren ligger inom inre skyddszon för vattentäkt. Markarbeten får således inte ske till en lägre nivå än 3 m över högsta grundvattennivå. Eftersom byggnaderna avses grundläggas med pålning genom flera jordlager krävs dispens från vattenskyddsföreskrifterna för kommunens grundvattentäkter. En ansökan om dispens finns hos kommunen och ärendet handläggs i skrivande stund av en tjänsteman.

Kommunala beslut i övrigt

MBN 050913

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-09-13 att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Centrum 12:6, 7 och 8.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Det aktuella planområdet utgörs idag av en grusad parkeringsyta. På området finns ingen vegetation.



Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning är utförd av Bjerking i Uppsala. Det är ca 30-40 m till fastare botten/sand och däremellan lera. Grundläggning måste ske med pålning. Kohesionspålning eller påle med svällkropp. För att klara kulturlagren är förslaget att Bjerkingmetoden används. Detta kommer att föreslås i ansökan till länsstyrelsen. Nya ledningar läggs ovan mark under hus samt i befintliga rörgravar där kulturlagren redan är bortgrävda.

Förorenad mark

I dagsläget finns det inget som tyder på att marken skulle innehålla några föroreningar. Om markföroreningar påträffas under exploateringen är det exploatörens ansvar att sanera området.

Radon

Det går inte att förutsäga radonförekomst med någon större säkerhet. Byggnader skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

En arkeologisk provundersökning har genomförts inom fastigheterna Centrum 12:6, 12:7 och 12:8. Enligt yttrande från länsstyrelsen 1994-05-04 har undersökningen visat att det inom fastigheterna finns kulturlager. Kvarteret är i sin helhet beläget inom det fornlämningsområde som utgörs av den medeltida stadens kulturlager. Markingrepp i form av grundläggning, ledningsarbeten mm kräver tillstånd enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse i kvarteret

Närliggande bebyggelse är i två till tre våningar med inredd vind. Bebyggelsen innehåller bostäder och lokaler. Övrig bebyggelse utgörs av förråds- och magasinsbyggnader i en till två våningar.



Planförslag

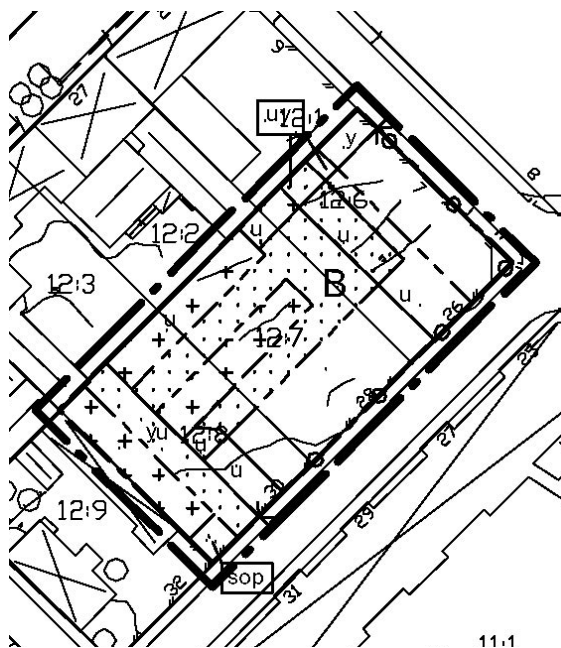


Bild. Plankartan

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i tre våningar med inredd vind. Tak skall utföras som sadeltak och skall till minst 50% beläggas med röda tegelpannor. Takkupor får anordnas till maximalt 60% utefter respektive fasad. För boende inom fastigheten skall redovisas hur parkeringsbehovet avses lösas, motsvarande 1,0 platser/lgh. Fasad skall utföras till minst 40% med material i trä. Högsta byggnadshöjd för garage/uthus är 3,5 m.

Utformning av ny bebyggelse



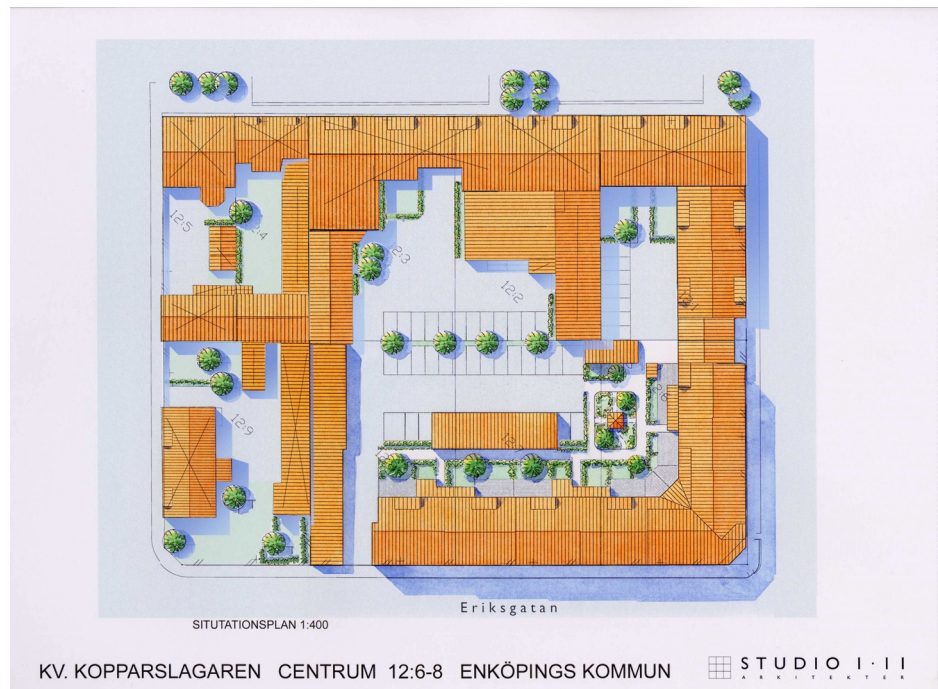
Husfasad utmed Eriksgatan

Bilden illustrerar hur bebyggelsen kan komma att se ut utifrån de regleringar som planen ger. Förslaget bygger på att byggnaderna i volym, höjd och material har anpassats till den bebyggelse som finns i kvarteret Kopparslagaren och på andra sidan Eriksgatan. Material som illustreras på bilden är ljus puts, träpanel, tegelpannor och zinkad plåt. Användandet av olika material bryter upp fasaden vilket ger illusionen av att fastigheterna är bebyggda med flera mindre byggnader istället för en enda. Denna illusion förstärks ytterligare av olika kulörer, t.ex. vitt, grönt, rött och gult.



Perspektiv från gården

Utformning av gården



Gårdsmiljön är uppdelad i olika enheter med varierad karaktär. Till varje bottenlägenhet finns en mindre trädgård. Inspiration är de engelska, långsmala trädgårdarna som avskämmas med plank. I den norra delen av tomten finns en gemensam gårdsyta. Garage och parkeringsplatser förläggs på den västra sidan och parkeringsnormen är 1.0.

Offentlig service och kommersiell service

Planområdets behov av offentlig och kommersiell service tillgodoses av befintlig service inom centrumområdet. Delar av byggnaderna i grannfastigheterna inrymmer även kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till entréer och bostäder, carport och parkering planeras med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

En stor del av kvarteret Kopparslagaren har en bebyggelse som är av kulturhistoriskt värde. Den äldre bebyggelsen utgörs av både gatuhus och gårdsmiljöer som har stora kulturhistoriska kvalitéer. Detta gäller i huvudsak bebyggelsen längs Kungsgatan och Sandgatan. Det intressanta med bebyggelsen är gatuhusens betydelse i stadsmiljön avseende fasadmaterial, utformning, takvinklar och takmaterial.

Den kringliggande bebyggelsen är skyddad i gällande plan mot förvanskning av dess karaktär och rivning.

Friytor

Lek och rekreation

I kvarterets inre del planeras en innergård för utevistelse och lek.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel-

Gatorna runt kvarteret Kopparslagaren är avsedda för allmän biltrafik.

<i>och mopedtrafik</i>	Kungsgatan, Källgatan, Eriksgatan och Sandgatan har alla dubbelriktad trafik.
<i>Kollektivtrafik</i>	Kvarteret har god tillgänglighet till kollektivtrafik.
<i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	<p>Parkering till den nya bebyggelsen planeras inne i kvarteret i form av garage och carport. Den nya bebyggelsen får ett parkeringstal på 1,0 platser per lägenhet. In- och utfart till parkeringarna sker från Eriksgatan. Denna infart kommer även att fungera som in- och utfart för fastigheterna Centrum 12:2-3.</p> <p>Varumottagning till verksamheterna längs Kungsgatan, fastighet 12:2 och 12:3, sker idag från Eriksgatan över fastigheten 12:8. In- och utfart till fastigheten 12:1 sker över fastighet 12:6. Planen medger även i fortsättningen in- och utfart till grannfastigheterna via fastighet 12:6 och 12:8.</p>
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	<p>De planerade bostäderna skall anslutas till det kommunala ledningsnätet.</p> <p>Befintlig ledning till grannfastigheterna Centrum 12:1, 12:2 och 12:3 går över fastigheterna 12:6 och 12:8. De befintliga ledningarna är servisledningar till fastighet 12:1 och 12:3. Exploatören har tecknat avtal med fastigheterna Centrum 12:1-3 om fortsatt åtkomst av ledningarna.</p>
<i>Fjärrvärme</i>	De planerade bostäderna förutsätts anslutas till lokalt fjärrvärmenät.
<i>Ei</i>	De planerade bostäderna förutsätts anslutas till det lokala elnätet.
<i>Avfall</i>	<p>Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsförordningen för Enköpings kommun. Byggnad för sophantering placeras vid utfarten mot Eriksgatan.</p> <p>Sophämtning till fastigheterna Centrum 12:1, 12:2 och 12:3 kommer även i fortsättningen att kunna ske på de aktuella fastigheterna via infarten på Eriksgatan.</p>

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanarbetet bedrivs med enkelt planförfarande under miljö- och byggnadsnämndens ledning. Tidplanerna redovisar hanteringen av detaljplanen och nu beräknade tidpunkter för olika beslut. Dec 2005 Miljö- och byggnadsnämnden, beslut om samråd Dec -05 – jan -06 Samråd Jan 2006 Beslut om antagande
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
Ansvarsfördelning	Ansvar för åtgärder inom kvartersmark åvilar markägaren
Huvudmannskap	Kommunen är huvudman för allmänna ledningar utanför planområdet och anvisar förbindelsepunkter i plangräns.
Avtal	
<i>planavtal</i>	Avtal mellan kommunen och exploatören skall träffas innan planförslaget antages.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Fastighetsbildning upprättas i samråd med Lantmäteriet i enlighet med detaljplanen. Fastighetsbildningsförrättning genomförs av Lantmäterimyndigheten i Uppsala län, box 986, 751 09 Uppsala. Servitut bildas för in- och utfarter samt för parkering och ledningar. Servitutsavtal har tecknats mellan Centrum 12:6-8 och Centrum 12:1 angående ledningsrätt. Avtal har även tecknats mellan Centrum 12:6-8 och Centrum 12:2-3 angående ledningar och angöring till fastigheter.
--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnader för upprättande av detaljplan tas ut genom att ett plankostnadsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen.
--------------------	---

Patrik Holm
Planavdelningschef

Sofie Nyström
Planarkitekt