



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amanda Andersson
0171-62 66 37
amanda.andersson.a@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Centrum 34:3 och 34:4 (Gymnastikhuset)

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Planförslaget för Centrum 34:3 och 34:4 skickas ut på samråd.
2. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

Ärendet

Bakgrund

Efter beslut av tekniska nämnden i september 2019 köpte Enköpings kommun tillbaka Gymnastikhuset från AB Enköpings hyresbostäder (EHB). EHB förvärvade tidigare fastigheten från kommunen år 2013 med syftet att skapa hyresrätter och en detaljplaneändring genomfördes för bostadsändamål. Byggnaden har tidigare varit uthyrd till en konstförening.

Gymnastikhuset är i stort behov av invändig renovering och de tekniska installationerna har nått sin livslängd. Lokalen har matchats mot verksamheternas behov och för närvarande finns inget behov av lokalen för kommunal verksamhet. Efter annonsering har två externa intressenter visat intresse att bedriva annan verksamhet än bostäder i lokalen. För att möjliggöra uthyrning av lokalen till någon av intressenterna behövs en detaljplaneändring som medger andra verksamheter än bostäder.

Syftet med detaljplanen är att genom en detaljplaneändring möjliggöra att den befintliga byggnaden på fastigheterna Centrum 34:3 och 34:4 kan användas som lokaler för centrumändamål. Byggnaden skyddas också mot rivning och förvanskning. En ny detaljplan för Centrum 34:3 och 34:4 kommer ge möjlighet att hyra ut byggnaden vilket medför hyresintäkter som täcker löpande driftkostnader.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsen beslutade den 27 september 2022 att kommunens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) får i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan

gällande fastigheterna Centrum 34:3 och 34:4, för på så sätt skapa en långsiktighet kring användningen av fastigheterna och medge en så stor bredd av verksamheter som möjligt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att skapa en långsiktighet av lokalens användning bör en ny detaljplan medge en så stor bredd av verksamheter som möjligt utifrån platsens förutsättningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen initiala bedömning är att bostadsändamålet stryks och ersätts med centrumändamål samt att skyddsbestämmelserna behålls jämfört med nu gällande detaljplan.

Användningen centrumändamål ger en mycket bred användning. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokal, vuxenutbildning (som inte kräver friyta), hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheten som exempelvis parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för anställda.

Planavdelningen har tagit fram ett förslag till detaljplan som bedöms vara redo att skickas ut på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Planprocessens ekonomi debiteras internt där fastighetsavdelningen är motpart för framtagandet av den nya detaljplanen. Ett beslut om samråd innebär att planhandlingarna remitteras för synpunkter och en första debitering för planmyndighetens arbete.

Att förvalta en byggnad med högt kulturellt värde kräver mycket underhåll och drift för att byggnaden ska kunna hållas i gott skick, vilket kan leda till en negativ ekonomisk konsekvens. En flexibel markanvändning skapar bättre förutsättningar för uthyrning av lokalerna utifrån marknaden. Byggnaden kommer att rymma olika innehåll vilket är positivt ur ett ekonomiskt perspektiv. Ur ett långsiktigt perspektiv kan uthyrning av lokalerna leda till en intäkt för kommunen.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplanen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, för att sträva mot en långsiktig och hållbar uthyrning av lokalerna. För aktuellt planområde stryks bostadsändamålet men skyddsbestämmelserna behålls jämfört med nu gällande detaljplan. Föreslagen markanvändning medger flexibilitet inom de ramar som platsen tillåter.

De sociala konsekvenserna är att byggnaden blir tillgänglig för allmänheten och det skulle kunna bli en ny målpunkt för Enköpingsborna. Utöver detta erbjuder ett park- och naturnära läge rekreativa och sociala värden till de som arbetar i eller besöker byggnaden.

De miljömässiga konsekvenserna är att bevarande av byggnaden får ett fortsatt stöd i detaljplanen vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. En flexibel markanvändning skapar även bättre förutsättningar för uthyrning av lokalerna utifrån marknaden. Byggnaden kommer att rymma olika innehåll istället för att stå tom vilket också är positivt ur miljöperspektiv.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-08

Plankarta, 2024-04-08

Planbeskrivning, 2024-04-08

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Enköpings kommun

Amanda Andersson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Fastighetsavdelningen, för kännedom
detaljplan@enkoping.se

Detaljplan för Centrum 34:3 och 34:4

Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun

Standardförfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2024-04-08
- Planbeskrivning, 2024-04-08
- Fastighetsägareförteckning, 202X-XX-XX
- Samrådsredogörelse, 202X-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANBESTÄMMELSER.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
PLANFÖRSLAGET	13
KONSEKVENSER.....	16
GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor	17
Ekonomiska frågor	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18
REVIDERINGAR	18

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att genom en detaljplaneändring möjliggöra att den befintliga byggnaden på fastigheterna Centrum 34:3 och 34:4 kan användas som lokaler för centrumändamål. Byggnaden skyddas också mot rivning och förvanskning.

Användningen centrumändamål ger en mycket bred användning. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokal, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheten som exempelvis parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för anställda.

Bakgrund

Efter beslut av Tekniska nämnden i september 2019 köptes gymnastikhuset tillbaka från AB Enköpings hyresbostäder (EHB). EHB förvärvade fastigheten från kommunen år 2013 med syfte att skapa hyresrätter och en detaljplaneändring genomfördes för bostadsändamål. Gällande detaljplan genomfördes aldrig. Byggnaden är idag delvis uthyrd till en konstförening.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) får i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan gällande fastigheterna Centrum 34:3 och 34:4, för att på så sätt skapa en långsiktighet kring användningen av fastigheterna och medge en så stor bredd av verksamheter som möjligt.

Kommunens bedömning

Gymnastikhuset är i stort behov av invändig renovering och de tekniska installationerna har nått sin livslängd. Lokalen har matchats mot verksamheternas behov och för närvarande finns inget behov av lokalen för kommunal verksamhet. Efter annonsering har två intressenter visat intresse att bedriva annan verksamhet än bostäder i lokalen, då det är viktigt att kunna bevara det som en levande byggnad. För att möjliggöra uthyrning av lokalen till någon av intressenterna behövs en detaljplaneändring som medger andra verksamheter än bostäder.

En ny detaljplan för Centrum 34:3 och 34:4 kommer att skapa förutsättningar att hyra ut hela lokalen vilket medför hyresintäkter som täcker löpande driftkostnader.

För att skapa en långsiktighet av lokalens användning bör en ny detaljplan medge en så stor bredd av verksamheter som möjligt. Kommunledningsförvaltningens initiala bedömning är att byggnaden och läget innebär att fastigheten skulle kunna vara lämplig för till exempel samlingslokal, kontor och utbildning/kurser och gymnastiksal.

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	2022-09-27
Beslut om samråd	2024-04-23
Samråd	2024-05-20 – 2024-05-31
Granskning	augusti
Beslut om antagande PLEX-utskott	2024-09-10
Beslut om antagande KS/KF	2024-09-24

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av stadsdelen Centrum söder om Vårfrukyrkan. Planområdet avgränsas sydost av Kungsgatan/Stockholmsvägen, i sydväst av fastigheterna Centrum 34:2 och Centrum 34:5, i nordväst av Kyrkogatan samt i nordost av allmän plats (Skolgatan) och Vårfrukyrkans kyrkogård och plantering.



Ortofoto över planområdet. Aktuella fastigheter i detaljplanen är markerat med blått.

Areal

Fastigheternas sammanlagda storlek är 3 862 m².

Markägo- förhållanden

Fastigheten Centrum 34:3 och 34:4 ägs av Enköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2018-05-14) ligger planområdet inom området för centrumändamål.

Planområdet ingår även i rutnätsstaden som har ett bevarande syfte.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är Dpl 2013/574 som möjliggör för bostadsbebyggelse och skyddsbestämmelser för byggnaden. Gällande detaljplan har inte genomförts.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte behövt upprättas enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Planområdet avgränsas mot Kyrkogatan av tre större uppväxta lövträd som är viktiga ur stadsbildssynpunkt. Förut har där även funnits ett smidesstaket. Området ligger på Enköpingsåsens sydvästra sluttning med en nivåskillnad på ca 5 meter inom planområdet. Planområdet med gymnastikbyggnaden ligger på en platå med en stödmur mot den lägre grannfastigheten Centrum 34:1. Nedanför stödmuren finns en relativt svagt lutande gräsbevuxen markyta som i nordöstra delen övergår i en brant sluttning med lövträd. Marken inom planområdet är i huvudsak en hårdjord parkering. Nedanför slätten finns en avgrusad parkeringsyta med infart från Kungsgatan.



Skogsbeklädd slänt sett från avgrusad parkeringsyta vid Kungsgatan (Enköpings kommun).

*Geotekniska
förhållanden*

Planområdet ligger på Enköpingsåsen och marken består av isälvsediment (sand och grus) enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta med ett djup till berg som enligt jorddjupskarta uppskattas till 20-30 meter.



Jordartskarta över Centrum 34:4 och 34:3 hämtad från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning).

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Inom grannfastigheten Centrum 34:1 har det genom en arkeologisk förundersökning konstaterats förorenade massor vilket troligen är ditlagda massor från andra delar av Enköping under åren.

*Risk för skred/höga
vattenstånd*

Området är inte identifierat av Statens geotekniska institut (SGI) som skredkänsligt. Ingen känd risk för översvämning föreligger.

Fornlämningar

Planområdet ligger i helhet inom fast fornlämning (stadslager), med RAÄ-nummer Enköping 26:1, som utgörs av medeltida kulturlager.

*Arkeologisk
undersökning*

En arkeologisk förundersökning genomfördes under oktober 2016 på grannfastigheten Centrum 34:1 i samband med att EHB planerade bostäder på fastigheten. Enligt den arkeologiska undersökningen har platsen ett högt kulturhistoriskt värde då stadsgårdsmiljön inom kvarteret har fått stå orörd sedan 1700-talet fram till slutet av 1900-talet, vilket är mycket ovanligt. Undersökningen visade på att det inom fastigheten har funnits bebyggelse under 1700-talet. Längs med Kungsgatan har det även funnits två byggnader, men dessa två

byggnader revs dock i slutet av 1900-talet. Mycket av fynden på platsen utgörs av keramik i utfyllnadslager som kommer från omflyttade massor som inte kan knytas till platsen. Dessa fynd kommer dock med stor sannolikhet från andra platser i Enköpings som kan representera stadens materiella kultur. På platsen påträffades resterna från en stolpburen konstruktion, bestående av fyra stolphål, och ett brandlager/härdrest. Stolparna daterades till högmedeltid-senmedeltid och brandlagret/härdresten till slutet av senmedeltid-renässansen. Dessa lämningar vittnar om att det på platsen har funnits medeltida bebyggelse. Dock är det oklart vilken karaktär eller utbredning den medeltida bebyggelsen har haft på grund av sentida bebyggelsens ingrepp. Det framgår i förundersökningen att det inte var läge för en fullskalig undersökning än.

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad

Gymnastikhuset har ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Det uppfördes 1905 efter ritningar av Ivar Tengbom. Med sin ursprungligen gulvita puts och tegeldekor är byggnaden ett mycket typiskt exempel på den så kallade Wienervarianten av det tidiga 1900-talets jugendstil. Karakteristiska detaljer i den ursprungliga dekoren är de geometriska figurerna i form av kantställda kvadrater som finns i form av en bård under takfoten och som fundament för det rundade krönet på gavelfasaderna. Bården under takfoten bryts på långsidorna av ytor i tegel över stora stickbågiga fönster. Närmast entrégaveln skjuter vertikala rader av tegel och ett stort fönster upp över takfoten. Därunder är två stickbågiga fönster i en övre våning och rundbågiga i en undre.

På fasaden mot Skolgatan finns byggåret 1905 och ram i tegel, källarplanet har stickbågiga fönster och horisontellt indelad fasad i tegel och puts. Närmast mark finns varv av rusticerad kalksten. Källarvåningen användes ursprungligen för slöjd. Entrégaveln mot Kyrkogatan har en rundbågig dörröppning som kröns av en kraftfull tegelornamentik i form av radiella strålar som går ut från en båge i tegel över dörren. Strålarna inramas av band i tegel. Fem stickbågiga fönster vilar på inramningens avslutning uppåt. I gavelpartiet kantar två små och smala fönster ett större rundbågigt fönster med tegelkrön. Granittrappan upp till entrén har räcken i dekorativt utformat smide med tydlig jugendkaraktär.

Genom åren har Gymnastikhuset putsats om vilket starkt har förvanskats byggnadens ursprungliga arkitektoniska kvalitet, och karakteristiska drag har försvunnit. Gymnastikhusets samtliga originalfönster har bytts ut under 1970-talet. I vissa delar av byggnaden är det fortfarande möjligt att se och läsa av den ursprungliga dekoren och tegelornamentiken och sätta in

byggnaden i ett arkitektur- och stilhistoriskt sammanhang. Efter att gällande detaljplan, DPL 2013/574, vann laga kraft (2014-06-02) har en upprustning av Gymnastikhusets yttre form och återställande av byggnadens arkitektoniska kvaliteter skett. Den genomgripande upprustningen av Gymnastikhuset gjordes för att byggnaden skulle återställas till att ligga så nära som möjligt när byggnaden stod klar 1905. Detta innebär att samtliga fönster från 1970-talet byttes ut till nya som är lika i utseende och kulör, exteriöra dörrar byttes till nya som är lika de ursprungliga i utseende och kulör, taket täcktes med svart takplåt i ursprungligt utseende, fasaden putsades om i ursprungligt utseende och kulör. Genom upprustningen är det ursprungliga kulturhistoriska värdet återupprättat.



Framsida av Gymnastikhuset sett från Kyrkogatan (Enköpings kommun).



Fasad längs med Skolgatan sett från Kyrkogatan (Enköpings kommun).

Bevarande och skyddsbestämmelser

Med tanke på Gymnastikhusets kulturhistoriska värde har gällande detaljplan, Dpl 2013/574, skyddsbestämmelser rörande Gymnastikhusets yttre form. Enligt dessa bestämmelser ska Gymnastikhusets samtliga fasader, tegelornamentik, tak, entrédörrar och fönster bevaras. En restaurering av byggnadens ursprungliga arkitektoniska kvaliteter har genomförts under 2014. För att säkerställa att dessa ambitioner och utförande bevaras för framtiden har byggnaden fått ett rivningsförbud samt en bestämmelse om att balkonger inte får uppföras. Gällande detaljplan ställer även krav på att anmälan ska göras till byggnadsnämnden när det gäller framtida underhållsåtgärder av byggnadens yttre.

Med hänsyn till Gymnastikhusets kulturhistoriska värde föreslås skyddsbestämmelse som innebär att byggnaden inte får rivas ska kvarstå. Detta framgår även i bilaga 2 "Centrumstudie – Rutnätsstaden och Kryddgården" där området är utmarkerat som "område med låg utvecklingspotential/höga bevarandevärden", vilket innebär att området har stor betydelse för stadens historiska läsbarhet och för rutnätsstadens karaktär. Inom dessa områden bör om- och tillbyggnader ske anpassat till den befintliga miljön. I bilagan framgår det också att om ny bebyggelse blir aktuell inom området måste det ske med stor medvetenhet kring hur det påverkar helheten.

För att säkerställa att dessa värden bevaras för framtiden innehåller befintlig detaljplan skyddsbestämmelser rörande byggnadens yttre form.

Planbestämmelser i befintlig plan:

q₁: byggnaden får inte rivas

q₂: byggandens fasader får inte förvanskas

q₃: balkonger tillåts inte

a₁: anmälan krävs för underhållsåtgärder av byggnadens fasader

Byggnadskultur och gestaltning

Gymnastikhuset tillsammans med bland annat Musikskolan och Tingshuset gör Kyrkbacken till en kulturhistoriskt laddad nod i Enköping. Byggnaderna tillsammans ger en unik sammanfattning av det förra sekelskiftets karaktäristiska arkitektur. Viktigt att notera är att Gymnastikhusets sydöstra gavelfasad var skymd under tiden för Gymnastikhusets uppförande och tiden strax därefter av trähus nedanför längs med Kungsgatan.

*Arbetsplatser, övrig
bebyggelse*

Gymnastikhuset ligger centralt i Enköping där det finns ett stort utbud av arbetsplatser inom gångavstånd. Norr om järnvägen finns ett större verksamhetsområde inom cykelavstånd från fastigheten.

*Offentlig och
kommersiell service*

Inom ett avstånd på ca 1 km finns det sex förskolor, sju grundskolor och ett gymnasium. Inom ett avstånd på mindre än 500 meter finns stadens centrum med sitt varierande utbud av handel, nöjen och kultur.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets närhet finns park- och naturområden för möjlighet till lek och rekreation 200 m nordväst om planområdet och på Enköpingsåsen i nordöst. Fastigheternas närhet till centrum och hamnen ger större möjligheter för rekreation.

Naturmiljö

De tre större uppväxta lövträden vid Kyrkogatan är viktiga ur stadsbildssynpunkt. I gällande detaljplan finns en särskild planbestämmelse, n₁, för att säkerställa att träden finns kvar.



Bild som visar träden och framsidan av Gymnastikhuset sett från Kyrkogatan (Enköpings kommun).

Vattenområden

Vattenskyddsområden Planområdet är känsligt ur grundvattensynpunkt eftersom området ligger direkt på åsmaterial, sand och grus, inom inre vattenskyddsområdet (Grundvattentäkter i Enköping för Munksundet, Vånsjöbro och Nygård, 03FS 1997:9). Det finns risk för att marken är mycket genomsläpplig och att transporttiderna för en förorening att nå grundvattnet är mycket snabba.

Planområdet ligger i den inre skyddszone av vattenskyddsområdet för vattentäkter i Enköpingsåsen. Inom skyddsområdet gäller särskilda föreskrifter. För exploatering innebär detta att markarbeten inte får ske till större djup än 3 meter över högsta grundvattenyta. Den som vill utföra markarbeten ska visa läget för grundvattennivån. Markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik Kungsgatan/Stockholmsvägen är huvudgata, övriga gator runt kvarteret Tullgatan och Kyrkogatan är lokalgator. Gångbanor finns utmed Tullgatan och Kyrkogatan. Utmed Kungsgatan/Stockholmsvägen finns avskild gång- och cykelbana. I anslutning till planområdet finns Skolgatan som är en gång-, cykel- och mopedväg som inte vinterunderhålls.

Kollektivtrafik Busslinjerna 804 (Enköping-Örsundsbro), 803 (Enköping-Bålsta), 221 (Ön-Enköping), 223 (Skolsta-Enköping), 225 (Heby-Enköping) och trafikerar längs med Fjärdhundragatan där Gustaf Adolfs plan är närmaste hållplats till planområdet. Stadsbuss 22 trafikerar även längs med Stockholmsvägen och stannar vid hållplats Enköping Nyborgsskolan. Ca 1 km norr om planområdet finns Enköpings resecentrum med järnvägs- och busstation för lokal- och regionaltrafiken.

Parkering, utfarter, varumottagning Idag finns en grusad yta inom planområdet som används som parkering. Det finns även betalparkeringar längs med Kyrkogatan.

Störningar

Trafikbuller Planområdet ligger på en höjd relativt centralt i Enköping. För markanvändningen centrumändamål finns inga riktlinjer gällande bullernivåer. När gällande detaljplan, dpl 2013/574, togs fram gjordes en

En bullerutredning "PM Bullerutredning, kv. Läkaren, Enköping, Alternativ C, Prognos 2030" (2014-12-05) har utförts och visar på att gavelfasade mot Kyrkogatan och fasad mot väster får en ekvivalent

Ljudnivå som understiger riktvärdet 55 dB(A) för samtliga våningsplan. För uteplats på markplan understiger riktvärdet 55 dB(A), ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för uteplats 70 dB(A), maximalnivå, överskrids marginellt vid de fåtal tillfällen tunga fordon passerar på Kyrkogatan. Sammantaget bedöms det inte finnas behov av särskilda åtgärder med hänsyn till trafikbuller.

Verksamhetsbuller

Området bedöms inte vara utsatt för buller från verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Ledningarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för planerad markanvändning i planområdet. En dagvattenutredning för området är aktuell och ska genomföras.

El och fjärrvärme

Elkablar finns i Kungsgatan/Stockholmsvägen och Kyrkogatan. Kablarna ligger utanför kvarteretsmark. Serviskabel till Centrum 34:2 finns inom södra delen av Centrum 34:1, läget är osäkert. Om ledningarna måste flyttas bekostas detta av fastighetsägaren.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning, kommunens riktlinjer om källsortering samt de rekommendationer som anges i *Avfall Sverige Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Centrum

Detaljplanen har försetts med användningen Centrum för att ge en så bred användning av fastigheterna som möjligt utifrån platsens förutsättningar. Användningen Centrum medger att fastigheten får användas till all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt för människor att nå.

Användningen centrumändamål ger en mycket bred användning. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokal, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheten som exempelvis parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för anställda.

*Byggnadskultur och
gestaltning*

I och med Gymnastikhusets stora kulturhistoriska värde regleras fastigheten med ett fortsatt rivnings- och förvanskingsförbud.

*Bevarande och
skyddsbestämmelser*

Med hänsyn till Gymnastikhusets kulturhistoriska värde har i detaljplanen satts en skyddsbestämmelse som innebär att byggnaden inte får rivras eller förvanskas.

Följande planbestämmelser regleras i den nya detaljplanen:

r₁: byggnaden får inte rivras

q₁: byggandens fasader får inte förvanskas

q₂: balkonger tillåts inte

n₁: träd ska bevaras och vid behov ersättas med samma art med en stamdiameter om minst 15 cm. Marklov krävs för fällning av träd.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets närhet finns park- och naturområden för möjlighet till lek och rekreation 200 m nordväst om planområdet och på Enköpingsåsen i nordöst. Fastigheternas närhet till centrum och hamnen ger större möjligheter för rekreation.

Naturmiljö

De tre träden vid Kyrkogatan är viktiga ur stadsbildssynpunkt. I gällande detaljplan finns en särskild planbestämmelse, n₁, för att säkerställa att träden finns kvar. Denna bestämmelse ska fortsätta att gälla i den nya detaljplanen.

Vattenområden

Vattenskyddsområde

Planområdets lokalisering är känsligt ur grundvattensynpunkt eftersom området ligger direkt på åsmaterial, sand och grus, inom inre vattenskyddsområdet (Grundvattentäkter i Enköping för Munksundet, Vånsjöbro och Nygård, 03FS 1997:9). Det finns risk för att marken är mycket genomsläpplig och att transporttiderna för en förorening att nå grundvattnet är mycket snabba. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behövas och ett förhandsbesked på dispens finns.

Planområdet ligger i den inre skyddszonen av vattenskyddsområdet för vattentäkter i Enköpingsåsen. Inom skyddsområdet gäller särskilda föreskrifter. För exploatering innebär detta att markarbeten inte får ske till större djup än 3 meter över högsta grundvattenyta. Den som vill utföra markarbeten ska visa läget för denna vattenyta. Markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon ytterligare förorening.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget ger inga ändringar för befintligt gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik.

I bilaga 2 "Centrumstudie - Rutnätsstaden och Kryddgården" till den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad 2040, finns riktlinjer för hur Kyrkogatan ska skyddas. Dessa riktlinjer handlar främst om att värna om småstadskaraktären i form av skala och uttryck vid om- och nybyggnation inom angränsande kvarter samt att behålla och förstärka Kyrkogatan som ett kulturstråk genom att när det är möjligt förelägga kulturell verksamhet eller annan publik verksamhet i anslutning till stråket.

Kollektivtrafik

Planförslaget ger inga ändringar av kollektivtrafiken.

Parkering, utfarter, varumottagning

Idag finns ca 10 ommarkerade parkeringsplatser på kvartersmark med tillfart från Kyrkogatan. Dessa parkeringsplatser föreslås kvarstå med hänsyn till den verksamhet som är tänkt att drivas inom fastigheten. Om parkeringsytan inte skulle räcka till finns det allmänna parkeringsplatser längs med Kyrkogatan.

Inom fastigheten behöver det kompletteras med minst 10 cykelparkeringar i anslutning till entrén. Cykelställena bör vara utformade på ett sådant sätt att det är möjligt att låsa ramen.

Störningar

Trafik- och verksamhetsbuller

Området bedöms inte vara utsatt för buller från trafik eller verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintlig byggnad är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. En dagvattenutredning har beställts och kommer att arbetas in inför granskning.

El och fjärrvärme

Elkablar finns i Kungsgatan/Stockholmsvägen och Kyrkogatan. Kablarna ligger utanför kvartersmark. Serviskabel till Centrum 34:2 finns inom södra delen av Centrum 34:1, läget är osäkert. Byggnaden är anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

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

Detaljplanen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Trafik och trafikbuller

Huvudtrafiknätet runt planområdet bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Utifrån beräkningar enligt Boverkets och SKR:s handbok "Hur mycket bullrar vägtrafiken?", som tagits fram för bostäder, gör kommunen bedömningen att bullersituationen vid Gymnastikhuset inte innebär sådana ljudnivåer att de utgör en risk, särskilt inte eftersom den planerade markanvändningen inte kommer att vara verksamhet som

har särskilda riktvärden, såsom bostäder, skolor och förskolor, utan tillfällig vistelse.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsstatus. 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 miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av planhandlingarna bekostas av fastighetsavdelningen men utförs av planavdelningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Andersson i samråd med enhetschef för detaljplanering Yasaman Ghanavi.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Amanda Andersson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- C Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Träd ska bevaras och vid behov ersättas med samma art med en stamdiameter om minst 15 cm. Marklov krävs för fällning av träd

Rivningsförbud

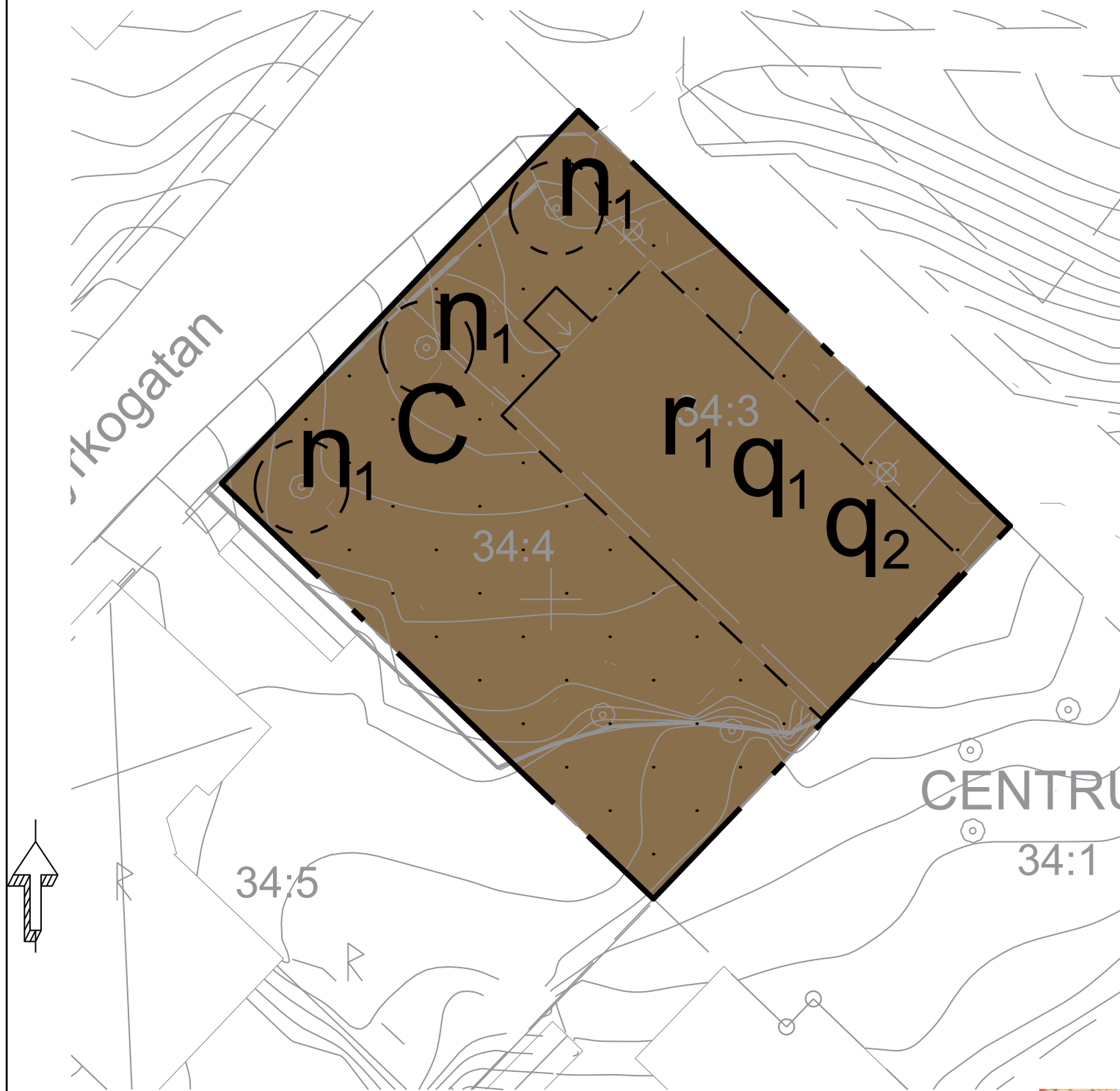
- r_1 Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q_1 Byggnadens fasader får inte förvanskas
- q_2 Balkonger tillåts inte

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft



GRUNDKARTA

Upprättad från digital primärkarta 2023-04-14
Torgny Appelgren
GIS-ingenjör

CENTRUM 34:3 och 34:4

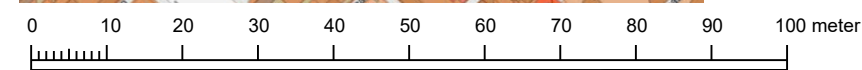
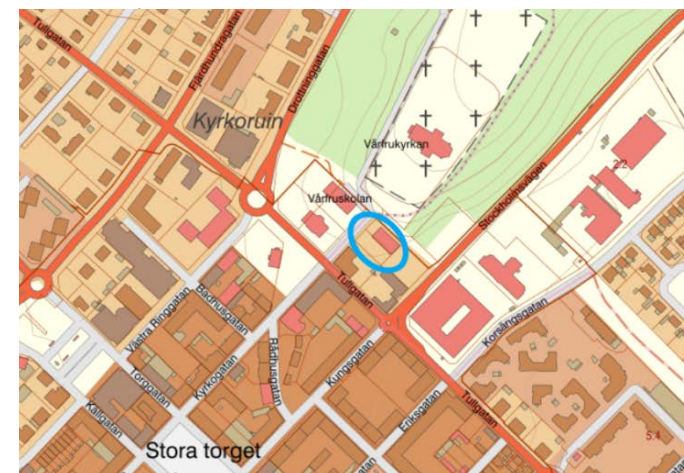
- Planområdesgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Nivåkurvor, 0,5 m ekvidistans
- Bostad- resp. uthus, husliv
- Bostad- resp. uthus, takkontur
- Skärmtak resp. Transformatorstation
- Fornminne
- Fornminneslinje
- Bestämmelser och rättighetsgränser
- Staket resp häck

- Lövträd resp. barrträd
- Väggkant resp. kantsten
- Slänt
- Traktnamn
- Fastighetsbeteckning
- Markhöjd
- Koordinatkruss

Teknisk beskrivning

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
Framställd genom nymätning och kopiering
från kommunala primärkartan

Skala 1:500 A3L



TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2024-04-08
- Fastighetsförteckning, 201X-XX-XX
- Samrådsredogörelse, 201X-XX-XX
- Utlåtande, 201X-XX-XX

ENKÖPINGS KOMMUN		Samrådshandling	
Detaljplan för Gymnastikhuset Centrum 34:3 och 34:4 Enköpings kommun - standard planförfarande		Beslut om samråd	
Upprättad 2024-04-08		Beslut om granskning	
Yasaman Chanavi Enhetschef för detaljplanering		KS Antagande	
Amanda Andersson Planarkitekt		Laga kraft	
Utskriftsformat A3		Genomförandetid	
		Dianummer KS2022/853	
		Plannummer	