

Teknik- och serviceförvaltningen
Frida Magnusson
0171-627076
frida.magnusson@enkoping.se

Teknisk nämnd

Teknik- och serviceförvaltningens remissvar på granskning av detaljplan för Centrum 12:1 i Enköping

Allmän plats medskick till det fortsatta arbetet

Allmän plats instämmer i Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att bostadsändamål på fastigheten Centrum 12:1 har möjlighet att bidra till en positiv utveckling av kvarteret och gatan brevid. Dagens slutna plank mot Källgatan ger ett ganska livlöst och otryggt intryck. Allmän plats ser positivt på att bibehålla handel (genom centrumändamål) i den befintliga byggnadens bottenvåning. Det är livgivande för gaturummet som vetter mot Kungsgatan. Fasaderna längs denna del av Källgatan är generellt ganska "inaktiva", genom ett stort inslag av bostäder i bottenvåningar och Paushusets slutna fasad utan entréer. Vi tycker att det därför inte vore fel om detaljplanen även möjliggjorde för centrumändamål i den nya byggnaden som vetter mot Källgatan. Det skulle skapa en långsiktigt mer flexibel plan och skapa förutsättningar för att centrumändamål även kan tillkomma inom de delar av planområdet som vetter mot Källgatan, nu eller i framtiden.

Trafik och flöden

Det är positivt att in- och utfarten mot Källgatan samordnas med närliggande fastighet genom att använda befintligt servitut. Med färre in- och utfarter minskar antalet platser där biltrafik behöver korsa trottoaren, vilket är önskvärt särskilt i ett centralt läge.

Det centrala läget innebär att boende i de tilltänkta bostäderna kommer att ha närhet till stadens service med mycket bra förutsättningar att gå, cykla och åka kollektivt. Planen beskriver hur bilparkering ska lösas utifrån kommunens parkeringsnorm och det är positivt att det tydligt står att fastighetsägaren ska redovisa parkeringslösningar innan planens antagande eftersom delar av parkeringsefterfrågan kommer att behöva lösas på närliggande fastigheter för att tillgodose tillräckligt med gårdsyta.

Allmän plats noterar att planen inte beskriver hur cykelparkering är tänkt att placeras och utformas och det vore önskvärt med en beskrivning av det. Enligt kommunens parkeringsnorm är cykelparkering inomhus att föredra.

Det är positivt att den valda lösningen för avfallshantering har förankrats med både VafabMiljö och Verksamheten för Allmän Plats. Det innebär att sopbilen stannar på

Källgatan vid sophämtning men lösningen har bedömts som den lämpligaste för platsen.

Grön- och blåstruktur - Friyta och kvalitativ bostadsgård

Allmän plats ser positivt på att en kvalitativ bostadsgård har varit en central fråga under planprocessen och att kommunens interna riktvärde om minst 20 kvm bostadsgård/100 kvm BTA uppfylls inom fastigheten. För att få till en kvalitativ bostadsgård är dock innehåll och disposition lika viktiga parametrar som storleken på gården, även om den sistnämnda oftast är det man säkerställer i detaljplaneskedet.

I de bilder/illustration över gården som förekommer i planbeskrivningen ser dock gårdsytan väldigt liten ut och illustrationer där man kan se gården (till exempel bilden från dagvattenutredningen) speglar inte riktigt en kvalitativ gård. Stora delar av gårdsytan ser ut att upptas av hårdgjorda ytor (stenbeläggning) och bedöms i praktiken att främst nyttjas som infartsväg till parkeringen eller till entréerna. Även om kvarteret har en outnyttjad byggrätt för bostadsändamål idag, är det av största vikt att vi säkerställer godtagbara boendemiljöer (såväl inomhusmiljöer som utomhusmiljöer) när vi nu genom pågående detaljplaneprocess prövar markens lämplighet för bostadsändamål på nytt.

Området är centralt beläget, i rutnätsstaden, som generellt har liten andel grönska. Planområdet ligger i nära anslutning till ett av stadens områden som MSB har kategoriserat som "område med hög temperatur". Det är därför av största vikt att man säkerställer tillräckliga ytor på gården som kan utgöras av grönska som kan bidra med både rekreation och ekologiska funktioner (exempelvis temperaturreglering). I enlighet med kommunens nyligen antagna Översiktsplan ska 3-30-300 vara en ambition och något som ska tillämpas i i den fysiska planeringens alla led för att säkerställa en god tillgång på, och en närhet till grönska i våra tätbebyggda områden. (3-30-300 = man ska ha utblick över minst tre träd från sitt fönster, varje fastighet ska ha minst 30 % krontäckningsgrad och man ska ha 300 meter till närmaste grönområde). För den aktuella fastigheten är Strömparterren närmaste park, på cirka 250 meters gångavstånd. Men hur detta

tillskott i staden ska bidra med 30 (% krontäckningsgrad) och 3 (synliga träd från bostadshuset) får gärna förtydligas i planen.

Planbeskrivningen anger att gårdens friyta beräknas motsvara 22 kvm / 100 kvm BTA. Här finns några oklarheter:

- Har även de nya bostäderna i den befintliga q-märka byggnaden inkluderats i beräkningen? Gårdsytan ska ju försörja även dessa bostäder med friyta.
- Vilka delar av gården har inkluderats i beräkningen? Har även de delar som i praktiken kommer att tjäna som hårdgjord in-utfart till carporten räknats med?

Planbeskrivningen anger att gårdsytan inte får hårdgöras. Men plankartans bestämmelse anger endast att delar av gårdens markyta ska vara "genomsläpplig", vilket inte garanterar något levande växtmaterial. Ytan norr om carporten kommer i praktiken även att nyttjas främst som in/utfart till biluppställningen. För att säkerställa en så kvalitativ gårdsyta som möjligt skulle vi vilja att man studerar en annan lösning för parkering än inne på gården. Enligt Plan- och bygglagen 2 kap 5–6 §§ ska yta för friyta prioriteras framför parkering om det inte finns tillräckligt med utrymme för båda.

Till granskning skulle vi vilja se ett förtydligande kring hur gårdsytan ska disponeras och dess innehåll. Och en tydligare beskrivning av vilka delar av gårdsytan och vilka tillkommande BTA bostäder som har ingått i beräkningen av friyta. I stadens centrala delar är det förhållandevis långt till lättillgängliga lekmiljöer för mindre barn. I Enköpings nya översiktsplan anges att "Sträva efter att varje barn ska ha tillgång till miljöer som möjliggör för lek och rörelse inom 300 meter från bostaden. I all fysisk planering ska hänsyn tas till närheten till aktivitets-, lek- och mötesplatser. Kopplingar mellan lek och bostad bör inte hindras av exempelvis stora vägar eller barriärer som kan innebära risker". I områden med flerbostadsbebyggelse, som inte ligger i direkt anslutning till en lekplats eller annan lämplig lekmiljö tycker vi att därför att man ska säkerställa ytor för småbarnslek på bostadsgården.

Vatten och avlopp

Inga synpunkter på detaljplanen utifrån verksamheten för vatten- och avlopp.

Frida Magnusson
Stabschef
Enköpings kommun