

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Handläggare Amanda Andersson
amanda.andersson.a@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Underlag för beslut om planbesked för planläggning av Munksundet 2:10 och 2:11 i stadsdelen Munksundet (förskola)

Förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan och skicka det på samråd.

Läge



Karta som visar planområdets läge.

Planområdet omfattar fastigheterna Munksundet 2:10 och 2:11 och är beläget i den södra delen av Munksundet.

Bakgrund

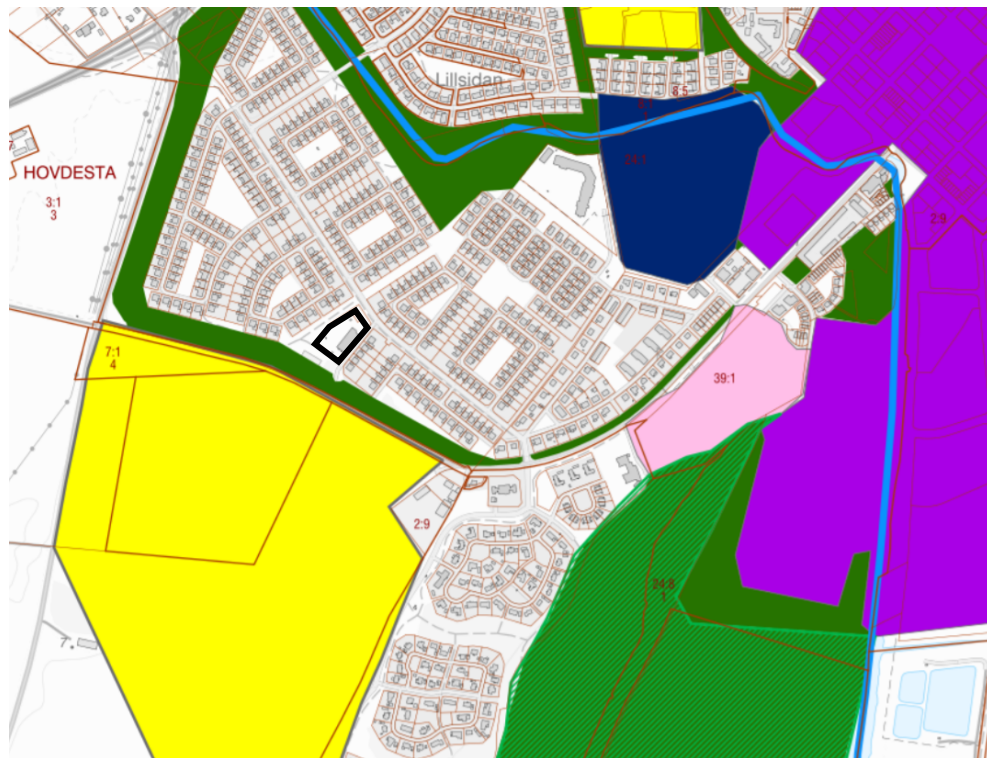
Kommunens fastighetsavdelning önskar en detaljplaneändring för Bolmörtens förskola för att göra befintlig förskola planenlig samt utöka bygg rätt för framtida verksamhetsutveckling inom fastigheterna. Nuvarande gällande detaljplan (stadsplan 135) har inte genomförts i sin helhet och är i det stora hela planstridig med den bebyggelse som idag finns på platsen. En ny detaljplan behövs för att göra bebyggelsen planenlig och för att säkerställa en långsiktig användning inom fastigheterna.

Bakgrunden är att det under 2024 inkom en bygglovsärende rörande en tillbyggnad på fastighet Munksundet 2:11. Grannarna till fastigheten hade fått intrycket av det byggdes på del av fastigheten som består av parkering och hade därför överklagat ärendet till Länsstyrelsen. Det visade sig senare röra sig om en bullerdämpande byggnad på 12 kvm runt en högljudd värmepump som ansökan hade rört sig om. Länsstyrelsen gav överklagande rätt och rev upp bygglovsbeslutet med motivationen att bygglovsansökan var planstridig och att befintlig bebyggelse redan är planstridig. Sedan dess har en plåtbox installerats på värmepumpen för att minimera bullret från värmepumpen då det sågs som en mindre avvikelse i planen.

Relaterade beslut och dokument

Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner

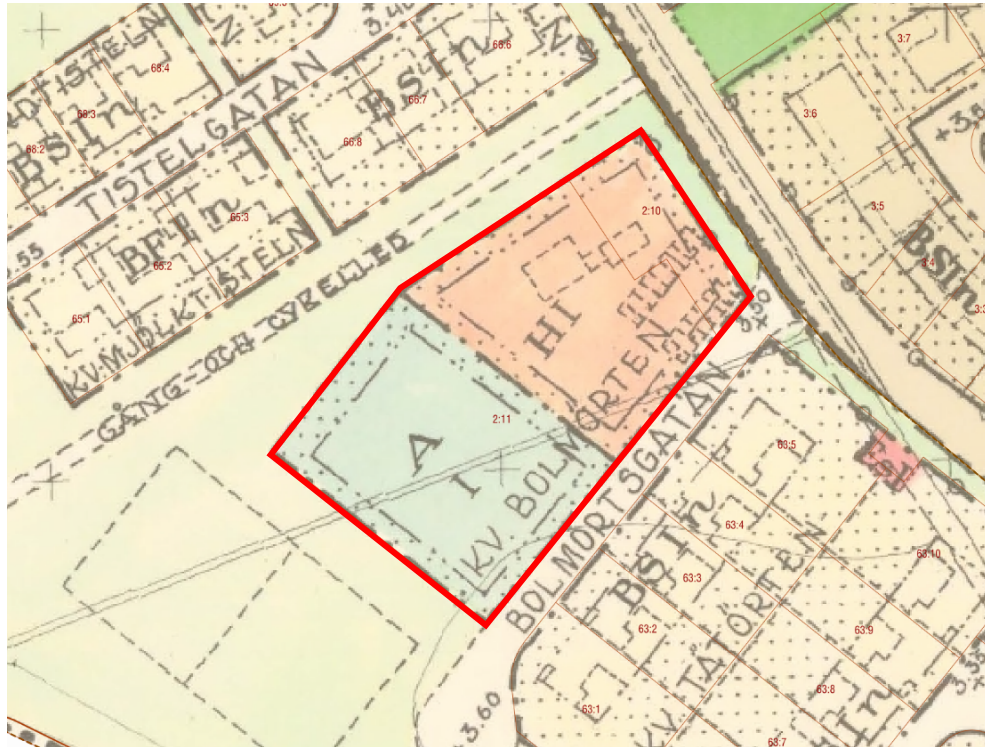
I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad ligger fastigheterna inom ett bebyggt område utan någon särskild vägledning.



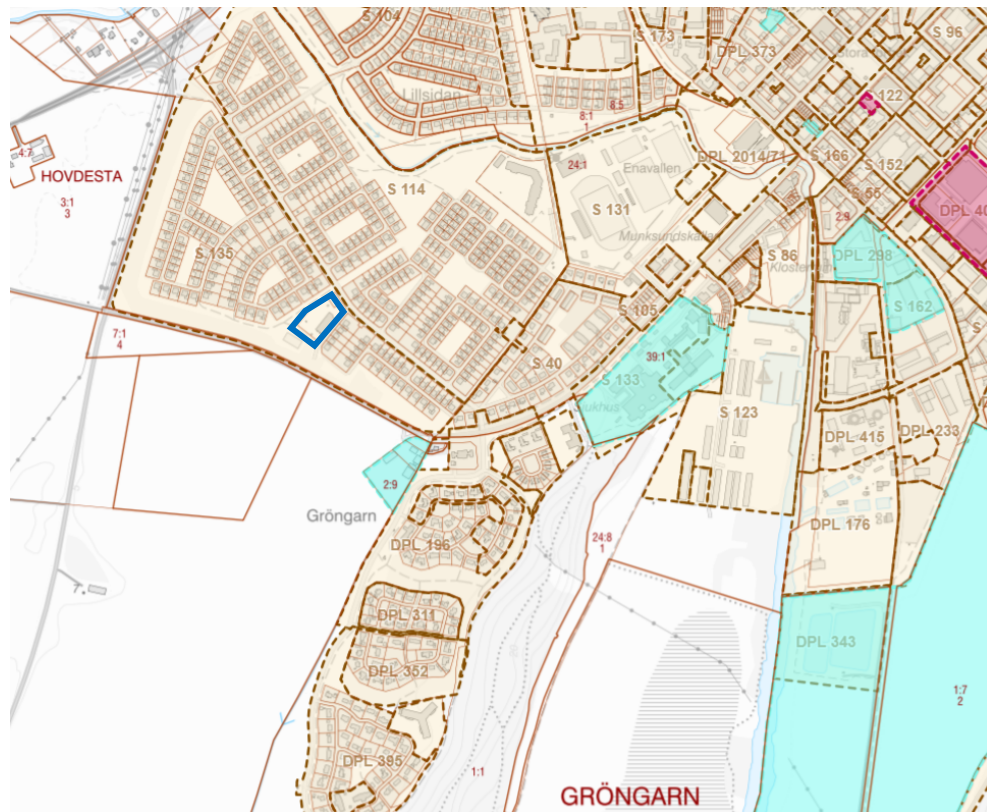
Utdrag ur Enakartan som visar FÖPens markanvändningskarta och det föreslagna planområdet markerat med svart polygon.

Gällande och pågående detaljplaner

Gällande detaljplan är Stadsplan 135 som vann lagakraft 1972 där planen medger allmänt ändamål och handelsändamål med bebyggelse i en våning. Övriga ytor är planlagda som park eller plantering och bostadsändamål. Det aktuella området i stadsplanen har inte genomförts i sin helhet. Planens genomförandetid har löpt ut. Inga planprojekt pågår i närområdet och av de projekt som är pågående i staden bedöms ingen ha direkt påverkan på eller koppling till planområdet.



Aktuellt område i stadsplan 135 markerat med röd polygon.

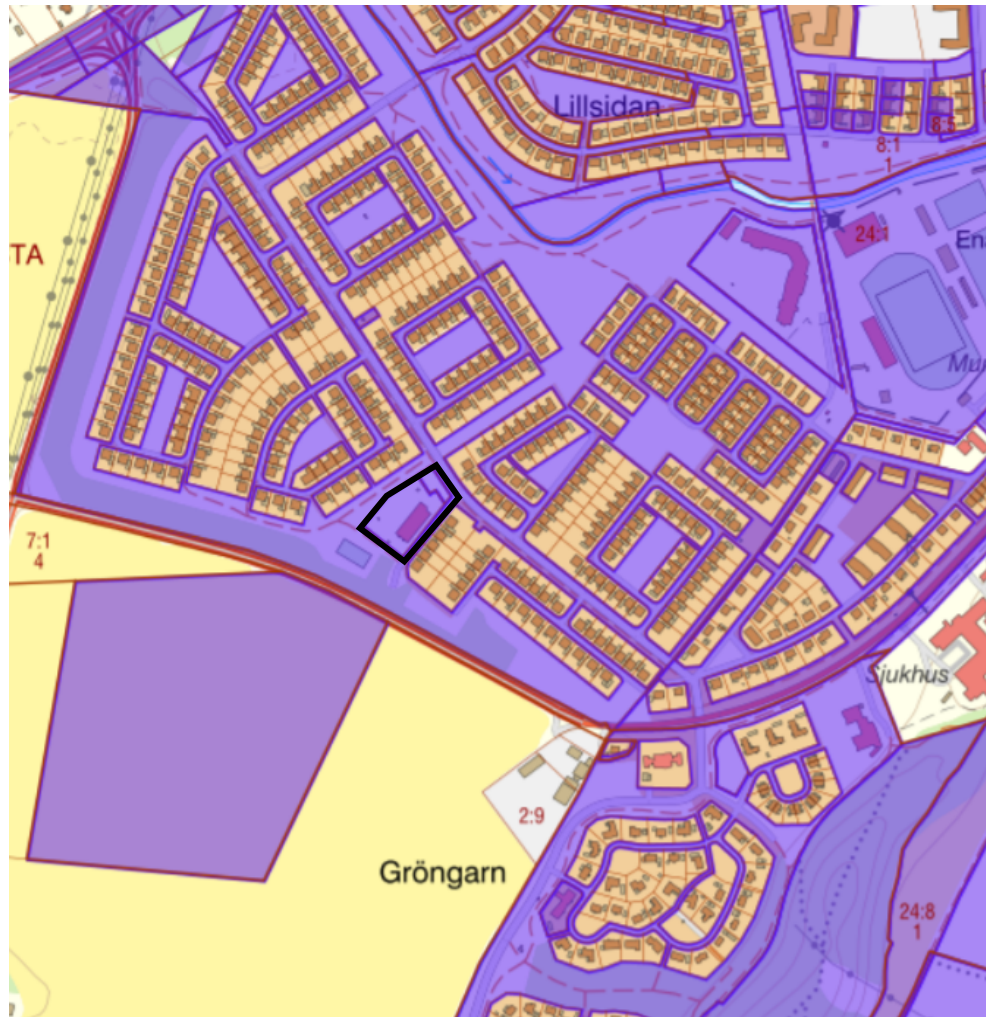


Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Nuvarande förhållanden

Markägoförhållanden

Kommunen äger de två fastigheterna vilka omfattas av planansökan, dvs Munksundet 2:10 och Munksundet 2:11. Kommunen äger också den angränsande och stora fastigheten Munksundet 2:24. Övriga angränsande mark är privatägd.



Utdrag ur Enakartan med kommunalt ägda fastigheter markerade med lila färg. Aktuell planområde markerad med svart linje.

Natur och miljö

Det föreslagna planområdet gränsar mot Munksundet bostadsområde i väst, öst och norr. I söder angränsar planområdet mot ett mindre skogsparti som agerar som ett skydd mot Kungsgatan. Fastigheterna ligger i nära anslutning till flera mindre grönområde samt rekreationsytor. Förskolefastigheten är omgiven av en mindre skogsdunge som ger ett relativt bra bullerskydd mot den nordvästra bostadsområdet.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Stadsbild och karaktär

Befintlig bebyggelse

Förskolebyggnaden som finns inom området stod klar 1978 och en tillbyggnad gjordes 2006. Förskolegårdens friyta går i linje med Boverkets rekommendationer om förskolegård på minst 3 000 kvm då ytan uppgår till ca 3 300 kvm, vilket innebär ca 47 kvm per barn beräknat på 70 stycken barn.

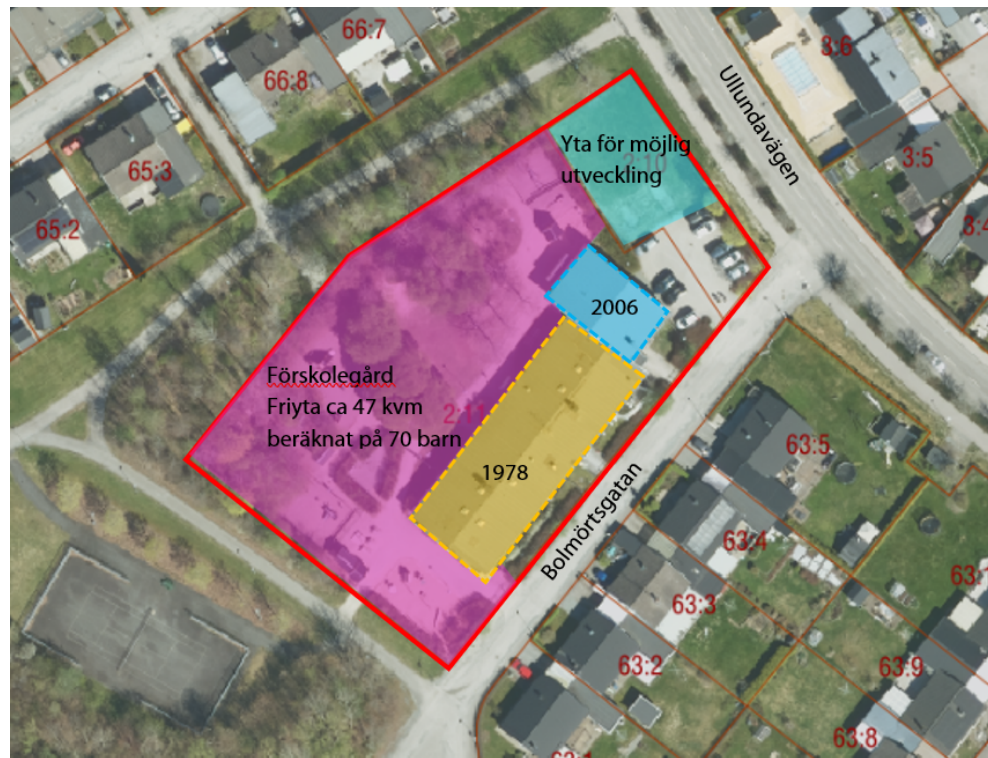


Bild som visar byggnadsår av förskolan, utbredning av förskolegård och yta för möjlig utveckling vid befintliga förhållanden.



Bolmörtens förskola. Till vänster i bild finns den bullrande värmepumpen som numera har en plåtbox överst (Enköpingsposten, 2024).

Trafik och kollektivtrafik

Området angörs med bil via Ullundavägen in mot Bolmörtsgatan. Till fots och cykel kan man nå området via stadens gång- och cykelnät. Inom området finns det parkering för bil och cykel som uppfyller kommunens parkeringsnorm. Bolmörtsgatans vändzon används som en hämta- och lämnazon.

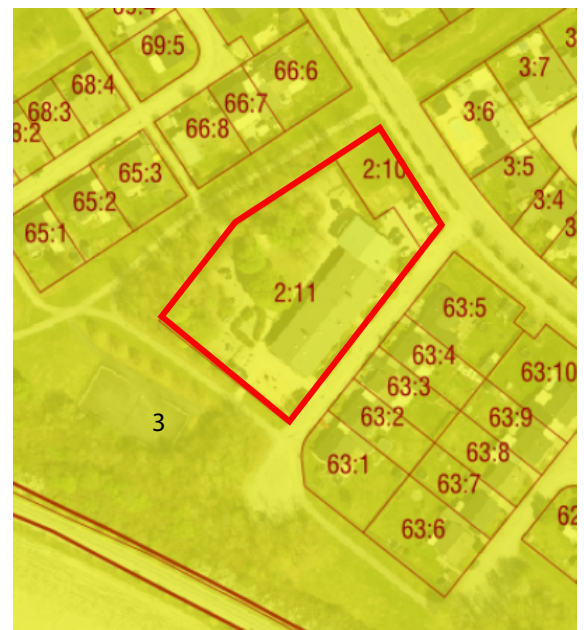
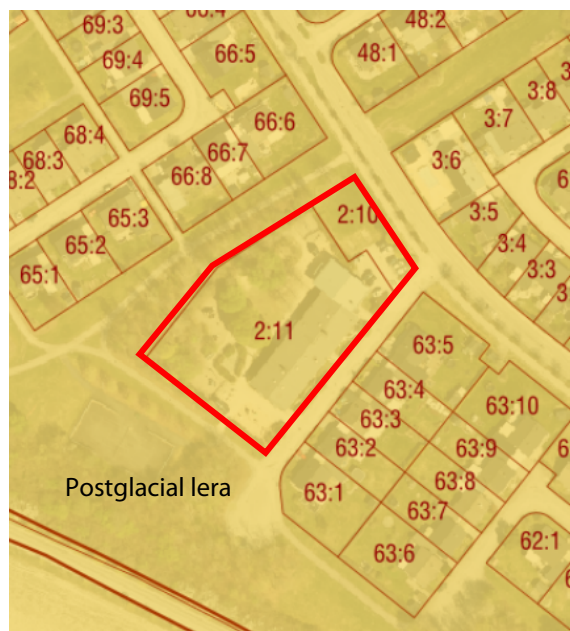
Störningar och risker

Trafikbuller

Bolmörtens förskola ligger i nära anslutning till Kungsgatan vilket är en tung transportled som medför en hög trafikbullernivå. Under planprocessen behöver det tas fram en bullerutredning för att säkerställa att förskolegården uppfyller riktvärden för trafikbuller.

Markbeskaffenhet, grundvatten och VA

Området ligger inom mark som består av postglacial lera, vilket innebär att marken i relativt låg grad är genomsläpplig. Marken har tidigare använts som jordbruksmark innan området för Munksundet planlades för bostadsändamål med kompletterande användningar. Det finns sedan tidigare inga kända föroreningar inom området och det finns inga kända MIFO-objekt vid området. Planområdet ligger inom kommunalt dagvattenområde och VA-verksamhetsområde.



Kartan till vänster visar jordarter inom och i anslutning till området och till höger utdrag ur Enakartan som visar grundvattenkänslighet med aktuella klasser från 1-4 inom och i områdets närhet. I detta fall är det klass 3. Aktuellt område är markerat med röd polygon.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är rimligt att ändra detaljplanen för att göra befintlig bebyggelse planenlig och för att undersöka möjligheterna för annan markanvändning för fastigheternas långsiktiga användning.

En ny detaljplan för fastigheterna är väsentlig för att förskoleverksamheten fortsatt ska kunna bedrivas inom området och för att verksamheten ska kunna utvecklas i framtiden. Under planprocessen behöver frågor gällande dagvatten, trafikbuller och buller inom planområdet utredas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att Plan-, mark- och exploateringsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att inleda en planprocess för att göra nuvarande bebyggelse planenlig och undersöka förutsättningarna för en eventuell utveckling av befintlig förskola.

Planprocessen bedöms kunna inledas Q3 2026 med ett antagande under Q4 2027. Planen bedöms kunna hanteras i ett standardförfarande.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Enköpings kommun

Amanda Andersson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Fastighetsavdelningen, för kännedom
detaljplan@enkoping.se, för åtgärd