

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Karin Komstadius

0171-625267

karin.komstadius@enkoping.se

Underlag för beslut om planbesked för Sankt Ilian 39:2, 39:3 och 39:4

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att

1. avslå ansökan om planbesked för Sankt Ilian 39:2, 39:3 och 39:4.

Läge

De aktuella fastigheterna är belägna intill Doktor Westerlunds gata och Långgatan i centrala Enköping, strax väster om rutnätsstaden.



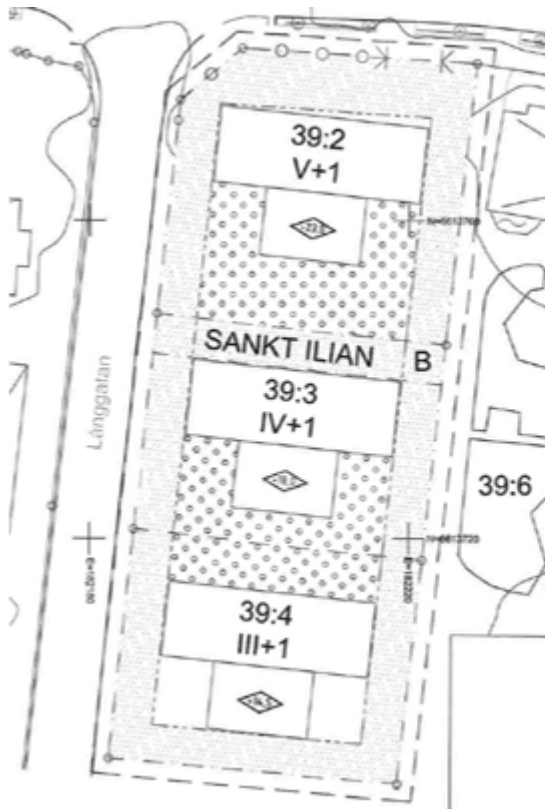
Karta som visar planområdets läge.

Bakgrund

Ägaren av fastigheterna Sankt Ilian 39:2, 39:3 och 39:4 har ansökt om planbesked med syfte att få bebygga fastigheterna (och på sikt också Sankt Ilian 39:11) med flerbostadshus.

Förslaget

I ansökan bifogas skisser på tre nya punkthus i vardera fyra, fem och sex våningar. Då sökanden inte äger fastigheten Sankt Iljan 39:11 är det i praktiken i nuläget svårt att genomföra förslaget inom 39:2. Sökanden tänker sig därför att en nybyggnation behöver ske i två etapper varav den första omfattar Sankt Iljan 39:3 och 39:4.



Ovan till vänster sökandens förslag till ny detaljplan. Ovan till höger illustration av hur de nya byggnadskropparna är tänkta att placeras inom fastigheterna om alla fyra fastigheter längs Långgatan bebyggs.

Parkering föreslås anordnas i halvt nedgrävt parkeringsgarage under bostäderna. Detta innebär att gården blir upphöjd ovan garaget. Angöring föreslås ske från Doktor Westerlunds gata, alternativt från vändplanen i Långgatans södra ände.

I möten med sökanden efter inlämnad ansökan framgår att man också kan tänka sig att enbart genomföra den första etappen men då önskar man få möjlighet att bygga en extra våning på dessa båda, så att bebyggelsen blir två punkthus i 5 respektive 6 våningar.

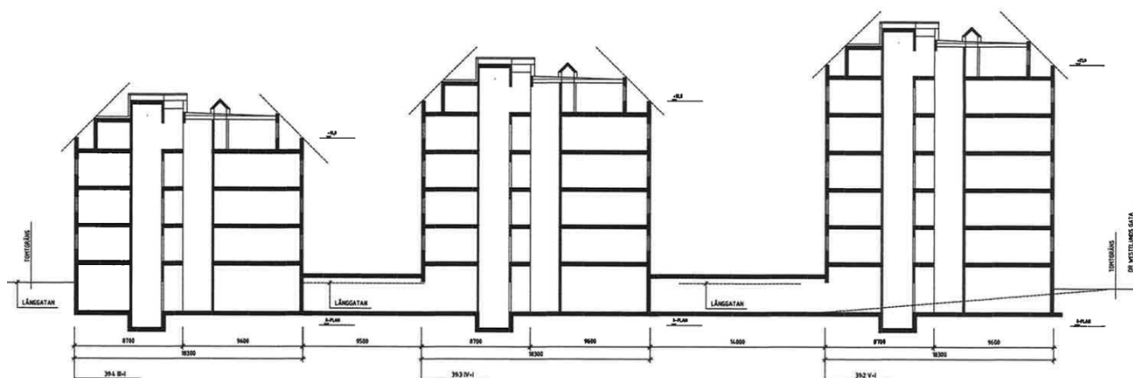


Illustration bifogad ansökan. De tre punkthusen i genomskärning med garage anordnat i ett gemensamt garage under.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Fastigheterna omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Översiktsplan 2040

I kommunens översiktsplan 2040 anges 6 strategier. De första 3 bedöms vara relevanta för bedömningen av detta ärende:

Hushålla med mark- och vattenresurser

I första hand ska vi sträva efter att utveckla den befintliga bebyggelsen genom att renovera, uppdatera och effektivisera. I andra hand ska vi omvandla redan ianspråktagen mark så att befintlig infrastruktur nyttjas. Endast i sista hand tas ny mark i anspråk för bebyggelse.

Prioritera i bebyggelseutveckling

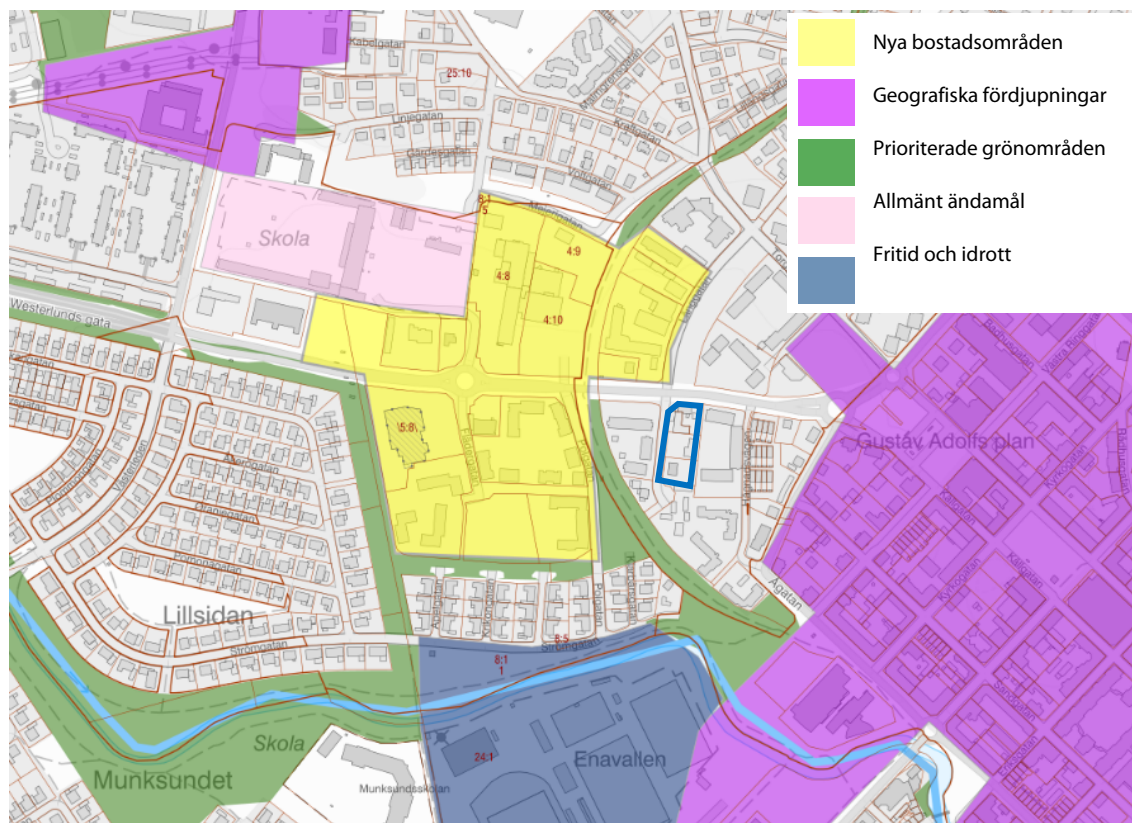
Vi växer mest i Enköpings stad med en inriktning att förtäta och omvandla områden i staden. Vi ska fortsätta utveckla staden med fokus på att bygga klart det vi redan påbörjat och planera för nästa steg i enlighet med kommunens utbyggnadsplan. Under översiktsplanens planeringshorisont ska möjliggöras ett brett utbud av boendeformer för livets alla skeden.

Förstärka bebyggelseutvecklingen i kollektivtrafikstråk.

Under planeringsperioden har vi fokus på att eftersträva bebyggelseutveckling i kollektivtrafiknära stråk för att öka rörelsefriheten hos olika grupper i samhället, minska behovet av bil och på sikt bidra till underlag för utökad kollektivtrafik.

Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (FÖP)

De aktuella fastigheterna ligger inte inom något utpekade utvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen. Området ligger dock intill området som i FÖP:en kallas Doktor Westerlunds gata där omvandling pågått genom detaljplanering och efterföljande utbyggnad sedan 2017 (läs mer under avsnittet *Stadsbild och karaktär*).



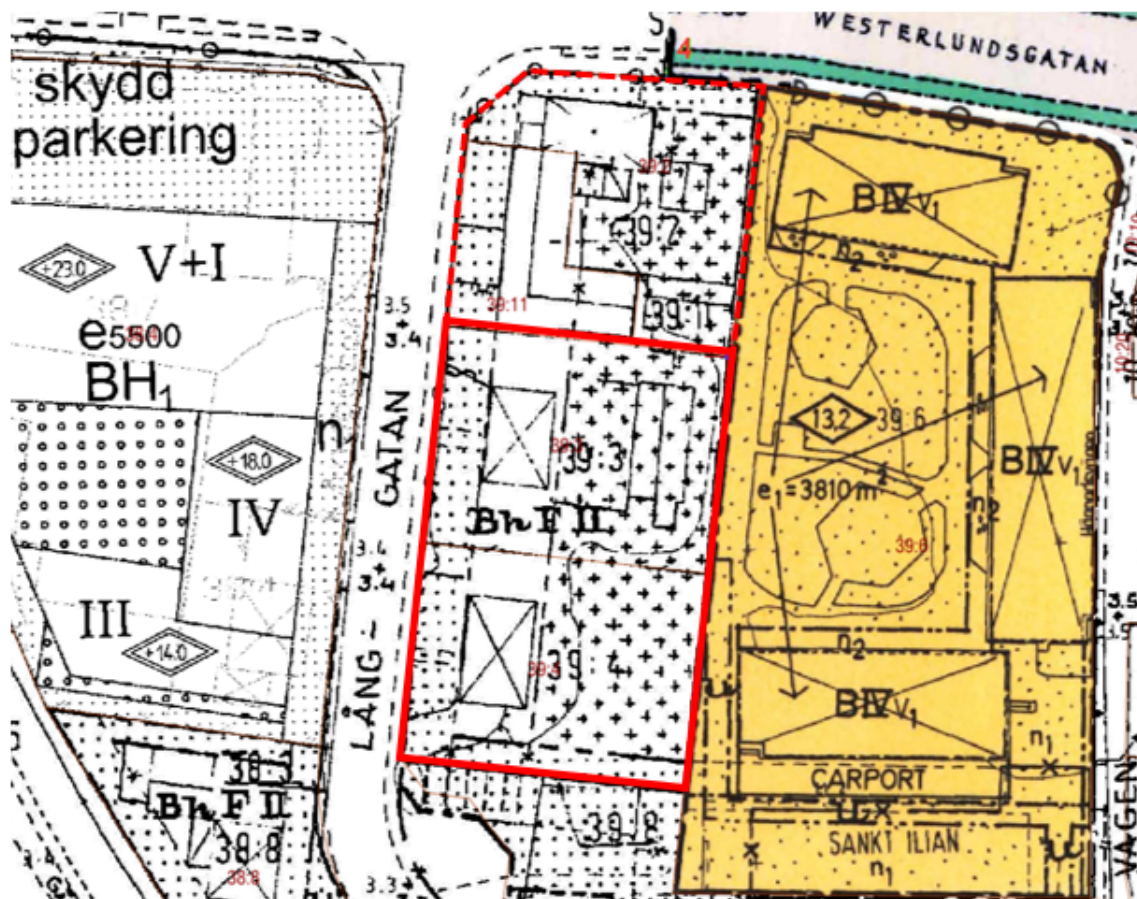
Kartan visar den fördjupade översiktsplanens utpekade områden. De aktuella fastigheterna markerade med blå polygon. Det nya bostadsområdet "Doktor Westerlunds gata" har gul färg i kartan.

Fastigheten ligger i den södra delen av området Sankt Ilian. I FÖP:ens medskick för befintliga stadsdelars utveckling kan nämnas följande planeringsprinciper:

- Hänsyn behöver tas till grundvattenförekomsten och vattenskyddsföreskrifterna.
- Komplettering inom enbostadshusen ska ske med försiktighet.
Byggnadsinventeringens rekommendationer ska vidtas.
- Områdena närmast järnvägen och Långgatans södra del kan förtätas med kontor och/eller bostäder.

Gällande och pågående detaljplaner

De aktuella fastigheterna ligger inom stadsplan 173 från 1986. Planen anger bostäder och där så prövas lämpligt, även för handels och hantverksändamål. Bebyggelsen får uppföras i två våningar och i form av fristående hus (vind får inte inredas). Byggrätten ligger indragen från Långgatan genom cirka 6 meters prickmarkszon. Mot den inre delen av kvarteret får fastigheterna bebyggas med uthus, garage och mindre gårdsbyggnader. Ett utfartsförbud reglerar var in- och utfart fr Doktor Westerlunds gata får anordnas för Sankt Ilian 39:2.



Utdrag ur planmosaiken som visar gällande planer för de aktuella fastigheterna (röda polygoner) och närområdet.

Nuvarande förhållanden

Markägoförhållanden

Sökanden äger fastigheterna Sankt Ilian 39:2, 39:3 och 39:4. Fastigheten Sankt Ilian 39:11 ägs av annan privat fastighetsägare.



Bilden till vänster visar de aktuella fastigheterna markerade med röd linje. Heldragen för de två fastigheterna Sankt Iljan 39:3 och 39:4 vilka ansökan avser i första hand och streckad linje runt fastigheterna Sankt Iljan 39:2 vilken ansökan avser i andra hand.

Natur och Miljö

Markbeskaffenhet och grundvatten

Området ligger inom den centrala staden marken består av ett övre lager av fyllnadsmassor ovan lerjord. Grundvattenkänsligheten klassas som hög.

Markföroreningar

Inom fastigheterna finns två Mifo-objekt, det vill säga två träffar gällande kända eller misstänkta markföroreningar i det så kallade Mifo-registret. Den ena kopplad till en el- och vvs-firma och den andra till en bilvårdsanläggning/bilverkstad eller åkeri. De båda objekten är inte riskklassade. I närområdet finns en rad liknande Mifo-objekt med ursprung huvudsakligen i olika typer av bilrelaterade verksamheter.

Strax nordväst om området finns en identifierad och riskklassad markförorening som har klass två (stor risk). Denna kommer att saneras i samband med genomförande av den detaljplan för de fastigheterna (Beckasinen) som har tagits fram och kommer att tas upp för antagande i Plex-utskottet i början av 2026.

I en eventuell framtida planprocess kommer markföroreningar att behöva undersökas inom fastigheten, både för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet och för att utreda risken för påverkan på grundvattentäkten utifrån de träffar i Mifo-registret som finns inom fastigheten men också avseende eventuella rörelser via grundvattnet från närlägen fastigheter. Utifrån grundvattenkänsligheten är det i nuläget osäkert om garage under mark

kommer att vara lämpligt. Detta skulle behöva utredas vid en eventuell planprocess för att säkerställa att grundvattentäkten inte påverkas negativt.



Utdrag ur Enakartan som visar fastigheterna och närområdet med så kallade Mifo-objekt markerade, det vill säga identifierade och misstänkta markföroreningar. De aktuella fastigheterna markerade med en blå polygon.

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheterna Sankt Iljan 39: 3, 39:4 och 39:11 angörs från Långgatan. Sankt Iljan 39:2 har en egen infart från Doktor Westerlunds gata.

Fastigheterna har ett bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt. Från de aktuella fastigheterna är det cirka 250 meter till Gustavs Adolfs torg som är en knutpunkt för busstrafiken, både stadstrafiken och regionbussarna. Buss 23 passerar längs med Doktor Westerlunds gata.

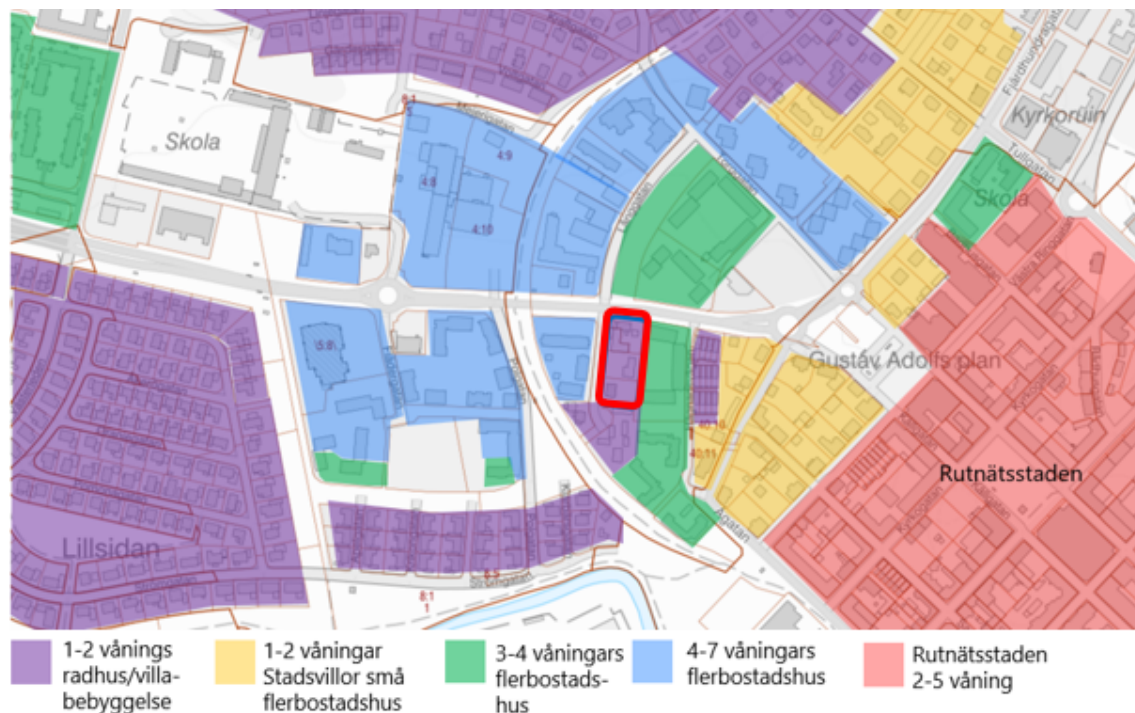
Längs Doktor Westerlunds gata finns separerad gång- och cykelväg på båda sidor. Långgatan saknar gång- och cykelväg i nuläget.

Stadsbild och karaktär

Fastigheterna ligger i södra delen av stadsdelen Sankt Iljan, nära Enköpings centrum. Närområdet har en lite brokig stadsbild, med en blandad bebyggelse från 1900-talets olika epoker.

Fastigheterna ligger nära FÖP:ens bostadsutvecklingsområde "Doktor Westerlunds gata" som sedan 2017 har varit föremål för detaljplanering och i vissa delar genomförande. Tidigare verksamhetsmark omvandlas stegvis till bostadsområde med inslag av service. Den första etappen är färdigställd (Ica Westerlund med intilliggande bostäder) och de sista

etapperna planläggs nu (Beckasinen och Lillsidan 4:1). Området kommer kunna omfatta cirka 1200 nya bostäder när det är färdigställt. Området kommer till största delen bestå av flerbostadshus, med ett mindre inslag av radhus. Bebyggelsen kommer att vara mellan 2 och 8 våningar högt med en tyngdpunkt på cirka 5 våningar. Området kommer att påtagligt ändra upplevelsen av att närma sig staden längs med Doktor Westerlunds gata när det är utbyggt.



Karta som visar områdets bostadsbebyggelse utifrån antal våningar och typ. FÖP-området doktor Westerlunds gata har markerats i enlighet med den bebyggelse som planeras för området.



Översta raden bilder av befintlig bebyggelse längs Doktor Westerlunds gata sett in mot staden när Långgatan har korsats.. Mittersta raden bilder på befintlig bebyggelse längs Långgatan, i anslutning till de aktuella fastigheterna. Nedersta raden illustrationer ur detaljplaner inom FÖP:ens område Doktor Westerlunds gata.

Inom de nordligaste två tomterna (Sankt Iljan 39:2 och 39:11) finns ett bostadshus sammanbyggt med en verksamhetsbyggnad. Byggnaderna uppfördes i slutet av 1940-talet/början av 1950-talet av Glasmästare Eklund som kombinerad bostad och glasmästeri. Huset är tidstypiskt, inte minst genom den integrerade hantverksdelen. Något som det idag inte finns många exempel kvar av i Enköping. Idag nyttjas verksamhetslokalerna för gymverksamhet och bostadshuset som bostad. Byggnaderna med sin neonskylt är karaktäristiska och en välkänd del av stadsbilden i Enköping.



Foton av bebyggelsen inom kvarteret. Övre raden bebyggelsen inom Sankt Iljan 39:2 och 39:11. Nedre raden bebyggelsen inom Sankt Iljan 39:3 och 39:4.

Inom fastigheten Sankt Iljan 39:3 fanns tidigare ett bostadshus från 1952 som nu är rivet. På samma fastighet finns en gårdsbyggnad i ett plan som nyligen har fått rivningslov och kommer att rivas inom kort. Inom fastigheten Sankt Iljan 39:4 finns ett bostadshus från 1955 som består av en bostads- och en butiksdel. Huset är tidstypiskt till sin form och i detaljer som tex smidesräcke, fönstersättning och den putsade fasaden.

När bebyggelsen kom till, kring 1950, var detta ytterkanten av staden. De aktuella tomterna längs Långgatan bebyggdes ungefär samtidigt eller något år efter att Arlas mejeri byggts ett stenkast härifrån. Runt mejeriet växte sedan ett industri-/verksamhetsområde ut och först under 1960-talet började Lillsidans och Munksundets bostadsområden att byggas ut.



Bild från cirka 1950 som visar Doktor Westerlunds gata med nyuppförda Glasmästare Eklunds hus till höger.



Ortofoto från 1958-60, de aktuella fastigheterna markerade med röda polygoner. Då låg de relativt nyuppförda bostäderna i stadens yttre årsring för bostäder och utanför dem tillkom verksamhetstomter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Då sökanden i nuläget inte har tillgång till 39:11 är det inte möjligt att bygga inom denna fastighet och heller inte på 39:2 i enlighet med förslaget. Detta gör att positivt planbesked inte kan ges för denna del av ansökan. Då återstår att ta ställning till fastigheterna 39:3 och 39:4.

Den vägledning som ges i såväl översiktsplan och fördjupad översiktsplan kan tala såväl för ett positivt som ett negativt planbesked. Att vårda redan befintlig bebyggelse istället för att riva, att bygga klart det vi har påbörjat, att komplettering inom områden med enbostadshus ska ske med försiktighet och att ta hänsyn till grundvattentäkt ger stöd för att säga nej till förslaget så som det är utformat. Att eftersträva bebyggelseutveckling i kollektivtrafikhäna stråk och att förtäta inom redan ianspråktagen mark för att nyttja befintlig infrastruktur är exempel på riktlinjer som skulle kunna tala för ett positivt planbesked.

Det centrala läget och den idag låga exploateringsgraden gör det naturligt att tänka att platsen kan vara lämplig att nyttja för bostäder på ett mer effektivt sätt än i nuläget. Men samtidigt saknas ett stort behov av fler bostäder då planeringen och utbyggnaden av området Doktor Westerlunds gata tillsammans med annan planering i staden gör att planberedskapen är och kommer att vara mycket god under en lång tid framöver. I huvudsak har bostäderna som planerats inom detta område varit inriktade på lägenheter i flerbostadshus som antingen kan upplåtas som bostadsrätter eller hyresrätter (det senare

har kommunen ingen rådighet över utan detta styrs i hög grad av marknaden). I de delar som planeras nu finns minst en del som innehåller just den tänkta målgruppen som ansökan avser (65+).

Den redan planerade tillskottet av bostäder längs Doktor Westerlunds gata kommer att innebära en radikal förändring av området. Genom att följa översiktsplanens princip om att bygga färdigt det vi påbörjat innan vi gör ytterligare i närområdet kan man få möjlighet att skapa sig en tydligare bild av hur nya förtätningar bäst skulle kunna komplettera området i framtiden, utifrån det läge som uppstår när nu pågående omvandling av Doktor Westerlunds gata är helt genomförd. Det ger också en bättre möjlighet att säkerställa att befintlig infrastruktur, såväl gatustrukturen som befintliga grönområden, klarar mer belastning än vad som redan är under planering.

När Doktor Westerlunds gata (FÖP-området) är utbyggt kommer upplevelsen av att röra sig längs gatan in mot centrum att ha fått en helt annan karaktär än vad den tidigare haft, med relativt höga flerbostadshus mot gatan. Den befintliga bebyggelsen på Långgatans östra sida innebär då en gräns där skalan förändras från 6, 7 och 8 våningar till 2- och 3-våningsbebyggelse. I skalförändringen kan 40-50-talets årsring avläsas, det som då var stadens ytterkant. När man når rutnätsstaden från detta håll gör man det i den mest småskaliga delen i form av bebyggelsen mellan Fjärdhundragatan och Västra Ringgatans södra del. Vid förändringar inom de nu aktuella fastigheterna behöver ställning tas till värdet hos en nedtrappning av skalan och möjligheten att avläsa stadens årsringar som den medför. Förvaltningen bedömer att det kan vara klokt också ur detta perspektiv att avvakta att den redan planerade bebyggelsen längs Doktor Westerlunds gata får komma på plats innan ställning tas till lämpligheten med en större utbredning av den nya högre bebyggelseskalan.

En fråga som också kan påverka hur fastigheterna i framtiden bäst kan bebyggas är det faktum att området ligger inom område av hög känslighet vad gäller grundvatten. Detta kan innebära att det inte är lämpligt att gräva ner garage under bebyggelsen vilket i sig medför att det inte går att få plats med någon högre exploateringsgrad när både gårdsmiljö och parkering skall rymmas inom det relativt lilla området. Den dag en ny detaljplan ska tas fram kommer risken för påverkan på grundvattentäkten att behöva utredas. Och även om nedgrävda garage skulle kunna tillåtas innebär en sådan lösning att gården blir upphöjd och anlagd ovan garage. Detta ger sämre förutsättningar för gröna gårdar och dagvattenhantering och medför också att upplevelsen av gaturummet intill påverkas negativt.

Sammanfattningsvis är Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att det i nuläget är lämpligast att ge ett negativt planbesked i det aktuella fallet. Vid eventuella framtida ansökningar om planbesked när området Doktor Westerlunds gata är genomfört får ställning tas till om, var och hur förtätningar i närområdet bäst kan göras. Till dess gäller nuvarande detaljplan för de aktuella fastigheterna, denna plan ger också den möjlighet att bygga bostäder och även handel, men i en mindre skala.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Karin Komstadius
Planarkitekt

