

Ansökan om: Planbesked för Sankt Ilian 39:3 och 39:4.

Projektbeskrivning:

Undertecknade fastighetsägare till fastigheterna Sankt Ilian 39:2, 39:3 och 39:4 ansöker härmed om planbesked för uppförande av ett trevåningshus på fastigheten Sankt Ilian 39:4.

Till skillnad från tidigare ansökan med ärendenummer KS2025/701 har projektet kraftigt bantats både vad gäller antalet hus, lägenheter, och våningar. Garage under bebyggelse utgår helt i förslaget.

Vår plan för fastigheterna på södra Långgatans östra sida är följande:

Sankt Ilian 39:2.

Fastigheten har hyresgäster och kan efter en framtida renovering leva vidare som bostadshus med en eller två lägenheter samt en mindre näringsverksamhet, precis som idag.

Sankt Ilian 39:3.

Fastigheten har ett rivningslov (BYGG2025-000169) samt muntligt förhandsbesked till ett tillfälligt bygglov för bilparkering på hela fastigheten efter avslutad rivning.

I vår nya ansökan om planbesked skulle fastigheten enligt bifogad planritning få 12 bilparkeringar, miljörum och förråd. Bilparkeringar skall disponeras av lägenhetsägarna i nya huset på 39:4 vilket innebär att det kommer finnas en p-plats per lägenhet samt tre stycken gästparkeringar tillgängligt.

Sankt Ilian 39:4

Befintlig byggnad är idag obebott p.g.a. husets dåliga skick. Husets har som exempel en källarvåning som är kraftigt fuktskadad, läckande tak och uttjänta el- och rörinstallationer. Ett bevarande av huset är enligt sakkunnig varken ekonomiskt eller hållbarhetsmässigt försvarbart.

I inlämnad ansökan om planbesked föreslås ett nytt lägenhetshus med endast tre våningar, en mindre indragen takvåning med gemensamhetsytor och plats för solceller, och en källare under ca två tredjedelar av huset med bland annat förråd, skyddsrum, samlingssal, bastu och relax samt en gästlägenhet.

Antalet lägenheter i förslaget är totalt nio. Tre per våning och samtliga lägenheter har fönster åt tre väderstreck.

Vår nya ansökan om planbesked innehåller stora förändringar med anledning av de synpunkter som finns i **Tjänsteskrivelse daterad: 2025-12-18, ärende nummer: KS2025/701.**

1. Grundvattentäkt:

Parkeringsgarage under fastigheterna har helt utgått i det nya förslaget. Endast en mindre källare med utrymmen för skyddsrum, förråd, tvättstuga, samlingssal, bastu och relax samt en gästlägenhet återstår.

Ytan i husets källarplan motsvara ungefär samma yta som dagens källare i de befintliga husen på fastigheterna 39:3 och 39:4 har.

2. Vårda befintlig bebyggelse:

Sakkunnig konsult gör bedömningen att huset på Sankt Iljan 39:2 har potential att bevaras, medan Sankt Iljan 39:4 inte har det. Huset som är tomställt har bland annat en fuktskadad källare med svartmögel, läckande tak, icke godkända elinstallationer samt uttjänt rörsystem. Ett bevarande är ekonomiskt och hållbarhetsmässigt helt fel. (Kanske en parallell med det tidigare kommunhus)

3. Andra projekt i området:

De projekt som nu håller på att färdigställas utefter Dr. Westerlunds gata är mastodont stora projekt och saknar helt jämförelse med vårt förslag för 39:3 och 39:4.

Gällande detaljplan för våra fastigheter godkänner hus med källare, två våningar samt vind. Fastigheterna som ansökan gäller hade tillsammans fyra lägenheter innan huset på 39:3 revs. I vårt förslag ökar antalet lägenheter med endast fem stycken. Det är inte med verkligheten överensstämmande att kalla detta tillskott en förtätning. Det är heller inte i sak korrekt att avslå ansökan med motiveringen förtätning.

Vi ber Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inte: *"sila mygg och svälja kameler"*

4. Målgruppen 65+:

Det som saknas i färdigställda och pågående byggprojekt är bekväma och välanpassade lägenheter i centralt läge som tilltalar och är avsedda för målgruppen 65+. Vårt hus kommer att vara anpassat för denna aktiva och växande målgrupp.

Vi, min hustru och jag planerar naturligtvis att bo i huset. Delar av vår bekantskapskrets har samma önskan som vi. Det vill säga, att på åldern höst och under den tid vi har kvar i livet bo fint och lite lyxigt, i ett trivsamt och centralt område med närhet till parkområde med promenadstråk, affärer, caféer och restauranger. De åtta lägenheter som vi kommer att erbjuda målgruppen har redan flera intressenter. Målgruppen är inte intresserade av de lägenheter som byggs i storskalighet, och för Enköping, enorma komplex längs Dr. Westerlundsgatan just nu.

5. Långgatans östra sida innebär en gräns från 7-8 våningar till 2-3 våningar:

Just detta har vi tagit fasta i vårt nya planförslag då ansökan nu endast avser ett hus med tre våningar. Vi vill speciellt be handläggande planarkitekt att titta extra noga på vilken klar förbättring förslaget ger för grannfastigheten 39:6 då vår fastighet 39:3 förändras från bebyggelse till bilparkering samt ett mindre förråd och miljörum. Grannfastighetens innergård får fullt ljusinsläpp från väster när den centrala fastigheten 39:3 öppnas upp.

Sammanfattningsvis:

- Ingen förtätning, inga höga hus. Endast ett hus och tre våningar.
- Inget grundvattenproblem. Nya husets källare ersätter bara befintliga källare.
- Öppnar upp området då den centrala fastigheten 39:3 blir bilparkering och grönområde.
- Tolv bilparkeringar till nio lägenheter.
- Fint och lyxigt boende i ett perfekt läge som saknas på marknaden för målgruppen.
- Ett "GRÖNT HUS", med växter på fasad och tak.

Gör oss inte besvikna utan låt oss göra något unikt, - ett *grönt hus* som sticker ut.

En begäran: Undertecknad vill fysiskt träffa ansvarig planhandläggare innan ärendet föredras för Kommunstyrelsens PLEX-utskott. I samband med tidigare ansökan utlovades just detta men tyvärr uteblev kallelse till ett möte.

Med vänliga hälsningar

Lars-Olof Olsson
Hjulsta Fastighets AB
Enköpings-näs Hjulsta 21
745 92 Enköping

Kristina Olsson
Hjulsta Fastigheter AB