

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Martin Eriksson

martin.eriksson@enkoping.se

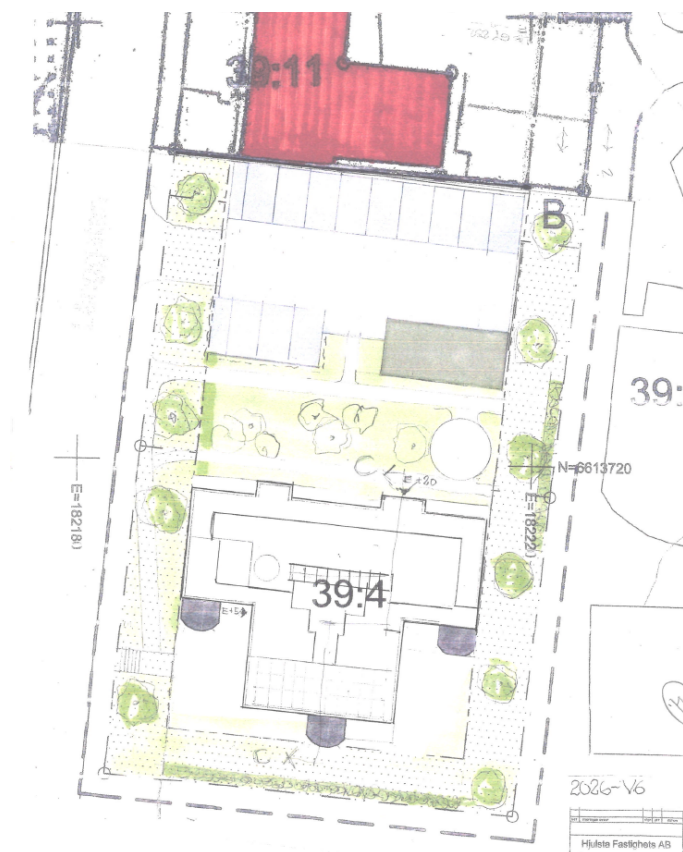
PM: Underlag till beslut om planbesked – Sankt Ilian 39:3 och 39:4



Utdrag ur Enakartan. Blå rektangel markerar det aktuella planområdets läge.

Ansökan

En ansökan om planbesked har inkommit till kommunen med syfte att möjliggöra bostäder på fastigheterna Sankt Ilian 39:3 och 39:4, på mark som idag redan är planlagd för bostäder men i en något lägre skala och utformning än vad som nu önskas. Det nya bostadshuset föreslås vara tre våningar samt en indragen takvåning. Totalt planeras cirka nio nya lägenheter. I anslutning till bostadshuset planeras bilparkeringar, bostadsgård samt förråd och soprum. En mindre källare föreslås också ersätta befintliga källare inom planområdet och ska innehålla skyddsrum, förråd, tvättstuga mm. Gårdsbyggnaden på fastigheten Sankt Ilian 39:3 har nyligen rivits.



Utdrag ur ansökan om planbesked. Bilden visar föreslagen ny bebyggelse inom Sankt Iljan 39:3 och 39:4.

Bakgrund

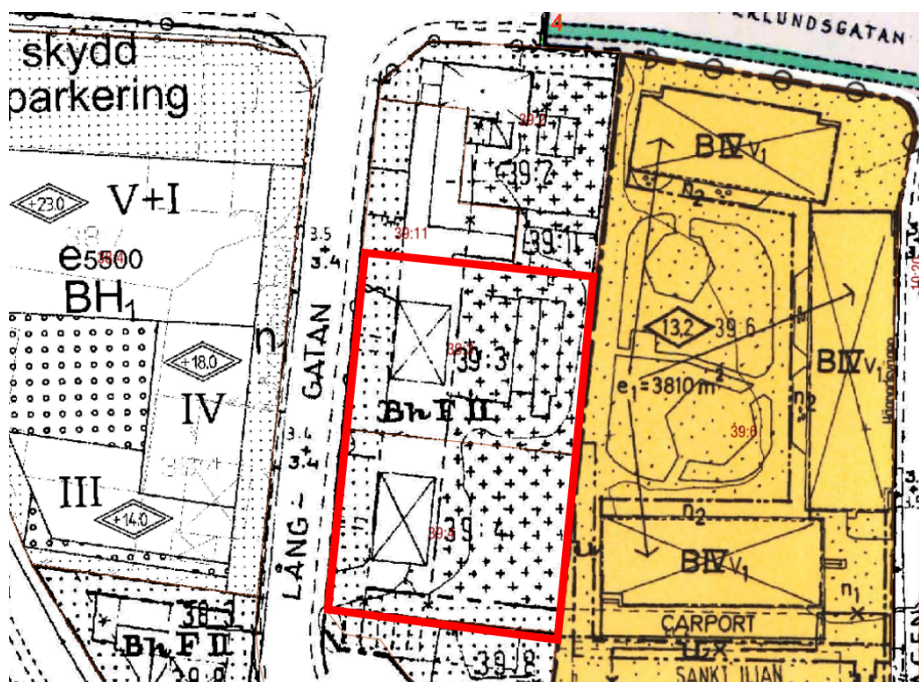
Fastighetsägaren har tidigare ansökt om planbesked för fastigheterna (augusti 2025), men Plex-utskottet beslutade den 21 januari 2026 i enlighet med förvaltningens bedömning om att ge avslag på ansökan. Innehållet i den gamla ansökan skiljer sig åt från den nu aktuella ansökan. Tidigare rörde det sig om ett större område som även inkluderade fastigheterna 39:2 och 39:11. Man önskade då möjliggöra tre byggnader i mellan 4 och 6 våningar vilket innebar en rivning av all befintlig bebyggelse. Utöver detta planerades garage under den nya bebyggelsen och bostadsgårdar mellan husen. Förvaltningens tidigare bedömning om att föreslå ett avslag på den gamla ansökan baserades på flera faktorer, bland annat att man saknade tillgång till fastigheten Sankt Iljan 39:11, att många bostäder redan är på gång och har tillkommit i närområdet på senare tid, osäkerheter kring bebyggelseskalan, bevarandevärden kopplade till befintlig tidstypisk bebyggelse, grundvattenkänslighetsfrågor samt att kommunen önskar bygga färdigt det som påbörjats vid Doktor Westerlunds gata innan kommunen tar ställning till hur området bör utvecklas vidare i framtiden.



Befintlig bebyggelse inom fastigheterna. Blå rektangel markerar det aktuella planområdets läge. OBS! Ortofoto från 2025. Gårdsbyggnaden på Sankt Ilian 39:3 som syns i bilden nu har rivits.

Gällande detaljplaner

För de aktuella fastigheterna gäller Stadsplan 173 från 1986. Detaljplanen anger "Bostäder samt i vissa fall handel" och kan uppföras som fristående hus i två våningar. Det finns en planbestämmelse om att vind inte får inredas, men i och med de nya byggreglerna som trädde i kraft 2025 finns möjligheten att inreda vind i strid med detaljplan trots ett uttryckligt förbud i planbestämmelser. Byggrätterna ligger indragna från Långgatan med en cirka 6 meter bred prickmarkszon. Mot den inre delen av kvarteret får fastigheterna bebyggas med uthus, garage och mindre gårdsbyggnader. Gällande detaljplan medger en tillåten byggnadsarea på cirka 220 - 270 kvm på Sankt Ilian 39:3 samt Sankt Ilian 39:4 (totalt cirka 500 kvm) för fristående huvudbyggnader.



Utdrag ur gällande detaljplan, Stadsplan 173.

Fördjupad översiktsplan

Den gällande fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad från 2018 pekar ut de aktuella fastigheterna som "befintligt bebyggelseområde". Därmed finns inte så mycket vägledning för planering av området. Planområdet hör dock till stadsdelen Sankt Ilian, som har särskilda planeringsprinciper i FÖP. Här lyfts bland annat att hänsyn behöver tas till grundvattenförekomsten och vattenskyddsområdet, att den sammanhängande grönstrukturen och stråken ska värnas, samt att områdena närmast järnvägen "...och Långgatans södra del kan förtätas med kontor och/eller bostäder."

Planeringsprinciper Sankt Ilian

- Hänsyn behöver tas till grundvattenförekomsten och vattenskyddsområdesföreskrifterna.
- Drottninggatan är stadens paradgata och vid eventuell exploatering ska denna följa områdets befintliga utformning.
- Kompletteringen inom enbostadshusen ska ske med försiktighet. Byggnadsinventeringens rekommendationer ska vidtas.
- Cykelstråket från Drottninggatan behöver förlängas ner mot centrum.
- Områdena närmast järnvägen och Långgatans södra del kan förtätas med kontor och/eller bostäder.
- Vid exploatering intill järnvägen behöver buller utredas särskilt.
- Traktorparkeringen ska säkerställas som samlad parkeringsyta för att avlasta kantstensparkeringar i centrum.
- Kyrkåsen ska bevaras och utvecklas som natur- och rekreationsområde.
- Den sammanhängande grönstrukturen och stråken ska värnas när stadsdelen växer.

Bilden visar planeringsprinciperna för Sankt Ilian i den gällande fördjupade översiktsplanen.

Platsens förutsättningar

Fastigheterna Sankt Ilian 39:3 och 39:4 är belägna i den södra delen av stadsdelen Sankt Ilian i ett kvarter som primärt består av radhus/villabebyggelse i 1–2 våningar samt flerbostadshus i 3–4 våningar. Väster om planområdet är skalan högre och rör sig mellan 4–7 våningar. Fastigheterna angörs från Långgatan. Längs Doktor Westerlunds gata finns separerad gång- och cykelväg på båda sidor. Långgatan saknar i dagsläget gång- och cykelväg, men planområdet bedöms ha goda möjligheter till gång- och cykelrörelser samt närhet till kollektivtrafik.

På Sankt Ilian 39:3 fanns tills nyligen en befintlig gårdsbyggnad i en våning. I övrigt används fastigheten för bilparkering. På Sankt Ilian 39:4 finns ett befintligt tvåvåningshus från 1955, som består av en bostads- och en butiksdel. Huset är tidstypiskt till sin form och i detaljer, med t.ex. smidesräcke, fönstersättning, putsfasad och sadeltak.

Fastigheterna ligger inom ett område där grundvattenkänsligheten klassats som hög. Fastigheterna ingår dock inte i vattenskyddsområdet. Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det finns ett behov av att göra åtgärder på de kommunala ledningarna i Långgatan.

Inom de båda fastigheterna finns identifierade markföroreningar (MIFO-objekt). På Sankt Ilian 39:3 är MIFO-objektet kopplat till bilverkstad/bilvårdsanläggning samt åkeri. På Sankt Ilian 39:4 är MIFO-objektet kopplat till en el- och VVS-firma. Båda Mifo-objekten saknar riskklassning. I närområdet finns flera Mifo-objekt kopplade till liknande bilrelaterade verksamheter.



Bilden är tagen i sydöstlig riktning från Långgatan och visar befintlig bebyggelse inom de aktuella fastigheterna. Röd linje markerar fastighetsgränsen mellan Sankt Ilian 39:3 och 39:4.



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



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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en sådan utveckling som föreslås i aktuell ansökan är lämplig att pröva i en detaljplaneprocess. Flera av de faktorer som bidrog till att helhetsbedömningen för den tidigare ansökan om planbesked landade i ett avslag har nu åtgärdats i det nya förslaget. Den nu aktuella ansökan kan bedömas vara en förhållandevis liten ändring från gällande detaljplan, som i dagsläget tillåter fristående huvudbyggnader med totalt cirka 500 kvm i BYA (byggnadens fotavtryck) som kan disponeras i två våningar samt inredd vind. Ansökan rör ett mindre område än tidigare, med endast ett nytt bostadshus i lägre skala, goda förutsättningar att tillgodose gårdsyta samt följa parkeringsnormen, mindre behov av rivning än tidigare förslag mm.

Frågan om den befintliga planberedskapen för bostäder påverkas i väldigt låg utsträckning av denna utveckling som endast innehåller nio lägenheter. Att möjliggöra den önskade utvecklingen enligt aktuell planansökan skulle således inte innebära att ett stort nytt stadsutvecklingsprojekt påbörjas vid Doktor Westerlunds gata, utan snarare att två mindre fastigheter i södra delen av Långgatan kan få en mindre ändring av gällande bygggrätters utformning och byggnadshöjd. Frågorna om kulturmiljövärden som tidigare lyfts handlade primärt om den gamla glasmästeribyggnaden på Sankt Iljan 39:2, som nu bevaras. Den önskade utvecklingen bedöms ha stöd i gällande FÖP, som lyfter just Långgatans södra del som en lämplig plats för bostadsförtätning.

Samtidigt finns det flera frågor som skulle behöva hanteras i en eventuell planprocess. Bland annat behöver markföroreningar att behöva undersökas inom fastigheterna, vilket ska utredas i en sakkunnig konsult med en provtagningsplan som lämnas in till miljöavdelningen innan fältarbetet påbörjas. Detta för att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål samt för att utreda risken för negativ påverkan på grundvattnet, med tanke på de kända MIFO-objekten inom fastigheterna samt i närområdet. Även trafikbuller kommer att hanteras under planprocessen.

Det befintliga huset på Sankt Iljan 39:4 har vissa kulturhistoriska värden och utgör en del av 40- och 50-talets årsring i staden. Utgångspunkten för Enköpings kommun är att befintlig bebyggelse ska bevaras så långt som möjligt. Om det av olika skäl inte går ska tillräckligt underlag finnas för att rivning ska kunna motiveras. Detta ska utredas under planprocessen.

I en planprocess behöver disponering av bebyggelse och gårdsyta studeras närmre, för att säkerställa att marken nyttjas på bästa tänkbara sätt vid utformning av bostadsgård, parkeringsplatser, bebyggelsestruktur samt förhållandet till Långgatan. Förslaget till ny exploatering enligt skissen i ansökan behöver revideras under planprocessens gång för att uppnå en balans mellan viktiga funktioner och kvalitativa gårdsytor. Bland annat behöver sophusets placering planeras om i linje med Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen. Det är också viktigt att förslaget följer kommunens parkeringsnorm för bil- och cykelparkeringar.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Martin Eriksson
Planarkitekt

8 (8)