



Handläggare

Martin Eriksson

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Sankt Ilian 39:3 och 39:4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för Sankt Ilian 39:3 och 39:4
2. miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Sankt Ilian 39:3 och 39:4.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren ansöker om en ändring av detaljplanen för Sankt Ilian 39:3 och 39:4 i syfte att möjliggöra bostäder i en annan utformning än vad som är möjligt i gällande detaljplan. Det föreslagna nya bostadshuset önskas utformas i tre våningar med indragen takvåning och planeras inrymma cirka nio lägenheter. Fastighetsägaren har tidigare ansökt om planbesked för fastigheterna, men då inkluderades även fastigheterna Sankt Ilian 39:2 och 39:11 norr om de som nu är aktuella. I den föregående ansökan önskades tre byggnader mellan fyra och sex våningar uppföras. Utskottet beslutade då i enlighet med förvaltningens förslag att ge avslag. Denna bedömning baserades på flera olika faktorer, bland annat bebyggelsens skala, bevarandevärden, grundvatten samt frågor kopplade till Doktor Westerlundsområdets pågående utbyggnad. I det nya förslaget är flera av

dess faktorer inte längre relevanta, medan andra fortfarande är aktuella och behöver hanteras.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar och andra relevanta aktörer både inom kommunen och externt. Ärendet har även diskuterats inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden, där även representanter från teknik- och serviceförvaltningen medverkar. Synpunkter och inspel har lämnats av VA-avdelningen, allmän plats, bygglov, kart- och GIS, miljöavdelningen och VafabMiljö. Synpunkterna har bearbetats och därefter har den sammanvägda bedömningen gjorts av avdelningen strategisk planering.

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. Det 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 byggrätters utformning och byggnadshöjd. Frågorna om kulturmiljövärden som tidigare lyfts handlade primärt om den gamla glasmästeribyggnaden på Sankt Ilian 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.

I en planprocess behöver flera frågor hanteras, bland annat följande:

- markföreningar
- trafikbuller
- kulturmiljöfrågor
- bebyggelsestruktur och gårdsytans utformning
- parkeringar

Planarbetet bedöms kunna påbörjas under första halvan av 2027 med ett förslag färdigt för antagande under första halvan av 2029 och kan hanteras med standardförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av att arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Relevanta utredningar görs inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2026-07-28
- PM: Underlag till beslut, 2026-07-28
- Ansökan om planbesked, 2026-03-25

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- detaljplan@enkoping.se, för åtgärd
- sökande, för kännedom