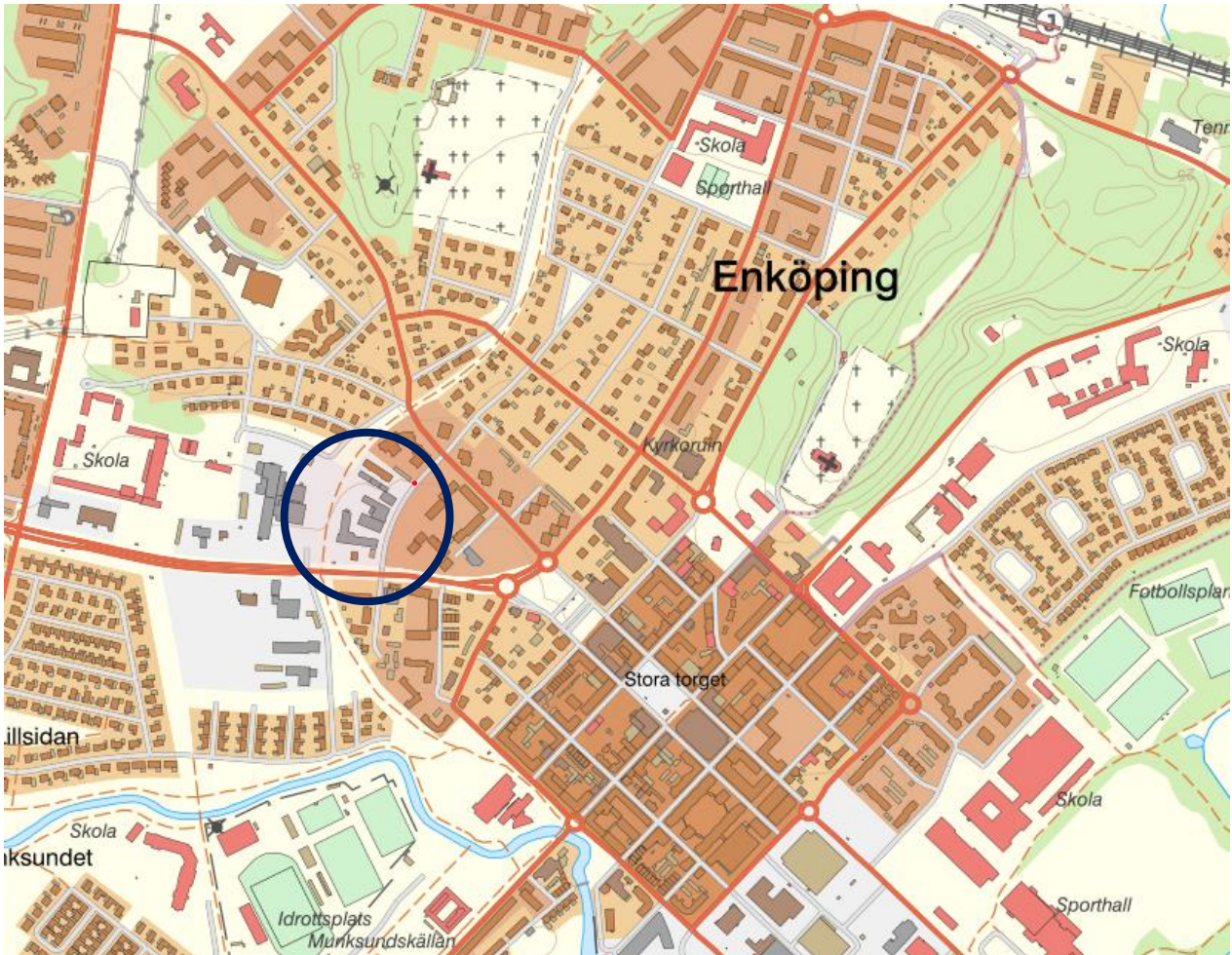


Detaljplan för Sankt Ilian 36:2 m.fl., Beckasinen

Antagen
202X-XX-XX
Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun Utökat planförfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000 (A2), 2024-04-04
- Planbeskrivning, 2024-04-04
- Fastighetsägareförteckning, 2024-04-XX
- Samrådsredogörelse, 2024-03-27
- Utlåtande, 2023-XX-XX (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	11
PLANFÖRSLAGET	16
KONSEKVENSER.....	36
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	36
GENOMFÖRANDE	48
Organisatoriska frågor	48
Fastighetsrättsliga frågor.....	49
Ekonomiska frågor	49
Tekniska frågor	49
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	49
REVIDERINGAR	50

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförande av ett nytt bostadskvarter som främjar en hållbar stadsutveckling och livsstil. För att göra det planeras bebyggelse i flerbostadshusform för en effektiv markanvändning som samtidigt möjliggör en kvalitativ boendemiljö inom kvarteret. Flerbostadshusform innebär önskvärd förtätning i centrumnära lägen samt skapar förutsättningar för minskad bilanvändning och ökat hållbart resande vilket främjar en hållbar livsstil.

Detaljplanen syftar till att skapa planförutsättningar för en stadsmässig bebyggelsestruktur som är väl integrerad i omgivningen både fysiskt och visuellt. Detta föreslås göras genom att flerbostadshus placeras med långsidorna mot gata och med gavlarna mot banvallen i väst. På så sätt öppnar kvarteret upp sig mot GC-stråket i väster längs banvallen och bildas en tydlig, stadsmässig karaktär mot gaturummen och två skyddade gårdar för de boende. Samtidigt integreras gårdsmiljöerna med parkstråket genom visuell och fysisk kontakt mot banvallen.

Bostäderna och gårdarna dimensioneras och utformas så att det blir möjligt att skapa kvalitativa livsmiljöer med goda förhållanden för ljusinsläpp och ytor för utevistelse. Gårdarna hålls bilfria genom att placera större delen av parkeringsplatserna i garage under mark. Besöksparkering för boende och verksamheter samt bilpool förläggs i markplan längs kvartersgatorna.

Förslag till utformning av bostadskvarteret syftar till att möjliggöra en etapputbyggnad. Därav förslag till två självständiga delområden separerade med en central kvartersgata och med egna parkeringslösningar under gårdarna.

Bakgrund

Tre olika fastighetsägare har vid tre olika tillfällen lämnat in ansökan om planbesked. 2014 för fastighet Sankt Ilian 36:7, 2018 för fastighet Sankt Ilian 36:10 och 2019 för fastighet Sankt Ilian 36:2. Alla med önskemål att möjliggöra området omvandling från småindustri och bilservice till bostäder.

Kommunens bedömning

I samband med motivering till beslut om planbesked för fastighet Sankt Ilian 36:2 som kom in sist av de tre gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen under hösten 2019 följande bedömning:

Planförfarande

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ansökan är förenlig med intentionerna i fördjupad översiktsplan för Enköping stad och därmed planläggning behöver inte inledas med planprogram. Fastighetens geografiska placering längs Dr. Westerlunds gata gör den en del av ett större område som under 2018 och 2019 planläggs för bostadsbebyggelse. Med tanke på pågående detaljplanprocesser i närområdet är bedömningen att fastigheten i fråga är lämplig för planläggning enligt ansökan.

Ett positivt planbesked för fastighet i fråga skulle tillsammans med positivt planbesked som 2018 lämnades för angränsande fastighet Sankt Ilian 36:10 samt 2014 för fastighet Sankt Ilian 36:7 skapa möjlighet för en gemensam planläggning av alla tre fastigheter med en enda detaljplan vilket berörda parter anser som positivt.

Trots att förslag till detaljplan är förenlig med fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018 och att dess genomförande skulle medföra positiv effekt på omkringliggande bebyggelse var bedömningen i motivering till positivt planbesked att den skulle väsentligt påverka stadsdel i fråga och bör därför vara av större intresse för allmänheten. Därför planläggning sker med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2018-04-12
Beslut om samråd	2023-03-29
Samråd	2023-04-17 - 2023-05-15
Beslut om granskning	2024-XX-XX
Granskning	2024-XX-XX – 2024-XX-XX
Beslut om antagande PLEX-utskott	2024-XX-XX
Beslut om antagande KS	2024-XX-XX
Beslut om antagande KF	2024-XX-XX

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger längs korsningen Doktor Westerlunds gata och Långgatan väster om Enköpings centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Sankt Ilian 36:10, 36:7 och 36:2 och delar av fastigheter Sankt Ilian 10:13 (Långgatan och delvis Doktor Westerlunds gata) samt Sankt Ilian 10:45 (gamla banvallen).



Figur 1. Planområde

Areal

Planområdet omfattar ca 17 150 m².

Markägo- förhållanden

Sankt Ilian 36:10, 36:7 och 36:2 är i privat ägo.
Övrig mark ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort antogs i juni 2018. I denna pekas det aktuella området vid Doktor Westerlunds gata ut som nytt bostadsområde, som också kan rymma en del service, handel och annan icke störande verksamhet. Området klassas som prioritet hög. För området vid Doktor Westerlunds gata som helhet anges följande planeringsprinciper:

- Vid nybyggnation behöver bullersituationen från vägen utredas och riktvärden för buller säkerställas.
- Marken i området kan behöva saneras innan den bebyggs.

- Området bör få en stadsmässig tät karaktär i anslutningen till stadskärnan för att sedan glesas ut mot angränsande småhusområden.
- Tillgängligheten för gång- och cykeltrafik genom området behöver utvecklas.
- Området ska kompletteras med grönska som även kopplas samman med grönstråket ner mot Åpromenaden.
- Ytor behöver avsättas för offentlig och kommersiell service, aktiviteter, mötesplatser och hantering av dagvatten.
- Kapaciteten i vatten- och avloppssystemet behöver säkerställas innan utbyggnad.

Trafikstrategi, parkeringspolicy

Kommunens trafikstrategi som antogs av Kommunfullmäktige i december 2017 har som övergripande mål att "*Hållbara transporter ska vara norm när staden växer*" samt att "*2030 ska hälften av transporterna i staden ske med gång, cykel och kollektivtrafik. 2040 ska två tredjedelar av transporterna i staden ske med gång, cykel och kollektivtrafik*". För att uppnå målet pekar strategin på fem utgångspunkter, eller delstrategier:

1. Planering med fyrstegsprincipen som utgångspunkt.
2. Prioritering av trafikslagen.
3. Strategi för stadens bebyggelsestruktur och trafik.
4. Minska biltrafikens klimatpåverkan
5. *Mobility management* för hållbara resvanor.

Planering med fyrstegsprincipen ska prägla all planering som rör trafiksystemet i Enköping. Denna innebär att lämpliga lösningar prövas i fyra steg, där åtgärder som påverkar behovet av att resa överhuvudtaget och val av transportsätt utgör det första steget och först i ett sista steg görs ombyggnader eller investeringar i helt ny infrastruktur.

I aktuell detaljplan bedöms strategi 2, 3 och 5 vara mest relevanta att arbeta med när denna nya del av området (inräknat övriga pågående planer i närheten) planeras och byggs ut. I planarbetet ska därför prioritering av gång- cykel- och kollektivtrafik vara utgångspunkt. För att minska parkeringsefterfrågan och bilinnehav bedöms bilpool som lämplig åtgärd inom *mobility management* paket av åtgärder. Kombination av kommersiell och offentlig service och bostäder bidrar därför till en blandad stad där korta avstånd mellan olika service underlättar för människor att välja att resa hållbart i högre utsträckning.

Kommunens parkeringspolicy antogs också av kommunfullmäktige i december 2017. Det övergripande målet är "*Parkeringsituationen för bil och cykel ska bidra till effektivt utnyttjande av marken, god sammanvägd tillgänglighet samt stödja utvecklingen för en attraktiv stad.*"

Parkeringsnorm

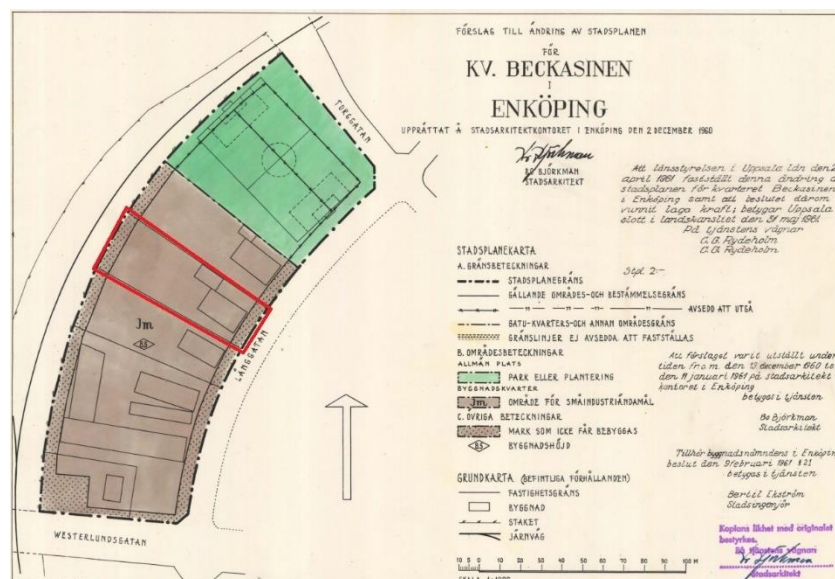
I november 2021 antogs en ny parkeringsnorm för Enköping. Syftet med parkeringsnormen är att ge vägledning vid planering av parkering för cykel och bil på kvartersmark. Riktlinjerna ska i samband med plan- och bygglovsprocesser säkerställa att fastighetsägare löser sin parkeringsefterfråga på ett sätt som inte belastar allmän plats samt öppna upp möjligheten för hållbart resande genom reducering av parkeringstal vid genomförande av mobilitetsåtgärder.

Parkeringsnormen ska bidra till uppfyllelse av målen av trafikstrategin och parkeringspolicyn:

- Hållbara transporter
- Andelen transporter med gång, cykel och kollektivtrafik ska öka
- Ett effektivt utnyttjande av marken
- God sammanvägd tillgänglighet stödja utvecklingen av en attraktiv stad

Gällande detaljplaner

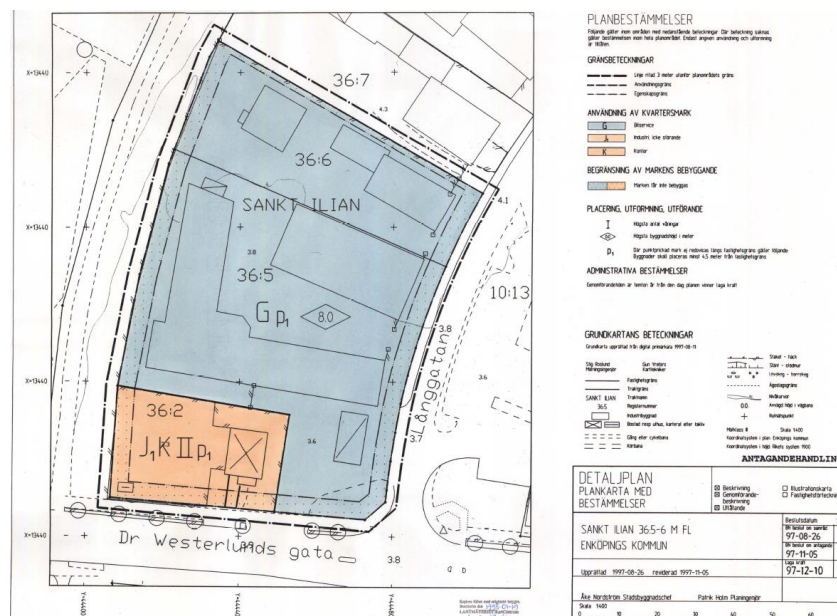
För aktuellt planområde gäller två detaljplaner, stadsplan 93 och detaljplan 327. Stadsplan 93 är från 60-talet och numera gäller endast för fastighet Sankt Ilian 36:7. Den medger småindustri som huvudändamål med högsta byggnadshöjd på 8,5 m. Genomförandetid för stadsplan har gått ut.



Figur 2. Gällande stadsplan 93 för Sankt Ilian 36:7

För fastigheter Sankt Ilian 36:2 och Sankt Ilian 36:10 (som på den tiden bestod av två fastigheter Sankt Ilian 36:5 och 36:6) gäller detaljplan 327. Planen medger bilservice i den norra delen och industri, icke störande samt kontor i den sydvästra delen. Planen

tillåter byggnadshöjd om 8 meter respektive två våningar.
Genomförandetid för detaljplan har gått ut.



Figur 3. Gällande detaljplan 327 Sankt Ilian 36:5-6 m.fl.

Förstudie för planområdet

Flera planansökningar har inkommit för fastigheter i området. Planprogram har inte bedömts nödvändigt utan Samhällsbyggnadsförvaltningen har istället valt att inleda samtliga planarbeten med en exploateringsanalys, en informell förstudie där exploatering, trafik, dagvatten, behovet av offentlig service och gestaltning av och mot Doktor Westerlunds gata har studerats översiktligt.

Inom ramen för förstudien har en översiktlig trafikutredning tagits fram för att belysa eventuellt behov av åtgärder på Doktor Westerlunds gata samt för att skapa en funktionell och trafiksäker gata när området byter innehåll och karaktär. En fördjupningsstudie av dagvattensituationen i det aktuella området har också utförts, denna utgör underlag för de separata dagvattenutredningar som tagits fram inom ramen för respektive detaljplan.

Under förstudiearbetet har övergripande struktur (kvartersmark, gatemark etc.) för området, områdets täthet (hur mycket olika delar får bebyggas) och dess innehåll (lägen för bostäder, handel, förskola etc.) studerats. Detta har varit ett sätt att konkretisera de riktlinjer som den fördjupade översiktsplanen anger.

Som sammanfattning av slutsatser från förstudiearbetet som har arbetats fram med stöd i den fördjupade översiktsplanen, trafikstrategin och parkeringspolicyn har PLEX-utskottet den 4 juni

2020 beslutat om ett antal generella riktlinjer som gäller även det aktuella planområdet, bland annat:

- I möjligaste mån bör strävas efter sammanhållna gårdar med parkeringarna utanför.
- För gårdarna ska strävas efter så mycket kontakt med omgivande gator och parkmark som möjligt för att skapa genomsläppliga kvarter som är integrerade med omgivningen.
- Helt slutna gårdar ska därför undvikas.
- Bostadsgårdarna ska uppfylla minst 20 m² gårdsmiljö/100 BTA. Generellt bör strävas efter så hög andel genomsläpplig mark (ej hårdgjord) som möjligt.
- Generellt kan byggnadshöjder och områdets täthet vara högst i områdets sydöstra del för att sedan falla och glesna mot norr.

För planområdet gäller bland annat:

- De tre fastigheterna kan inte hanteras en och en utan ska planeras som en helhet.
Lämplig bebyggelsestruktur: stadsmässig struktur med flerbostadshus i halvöppna kvarter.
Genom helt eller delvis nedgrävd parkering kan kvarteret tåla en något högre befolkningstäthet.
Exploateringen i området ska omhänderta mötet med GC-vägen längs hamnstråket.
- Kommersiella lokaler ska möjliggöras i södra delen, i anslutning till Doktor Westerlunds gata.
- Lämplig nivå på exploateringen bedöms vara omkring 17 000 m² BTA (motsvarar cirka 225 lägenheter med snittstorlek om 75 m²). *Under förutsättning att övriga riktlinjer uppfylls.*

Konsekvenser för barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för aktuell detaljplan. Analysen har utvecklats ifrån en tidigare barnkonsekvensutredning som har tagits fram för de fyra detaljplanerna som föreslås längs Doktor Westerlunds gata. Denna barnkonsekvensutredning var produkt av ett tvärsektorielt samarbete under våren och sommaren 2021 med representanter för utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen, upplevelseförvaltningen samt samhällsbyggnadsförvaltningens park- och gatuenhet.

Barnkonsekvensanalysen för aktuell detaljplan finns upprättad som särskilt underlagsdokument och visar att området genom planförslagen blir mer tillgängligt för barn, skapar tryggare vistelseytor och stråk genom området samt bilfria bostadsgårdar. Samtidigt krävs medvetenhet om frågorna vid genomförande av förändringar längs befintliga bilgator, busshållplatser och gång- och cykelvägar.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Kommunen har funnit att genomförande av planen bedöms kunna antas medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Miljökonsekvenserna beskrivs i den ordinarie planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har i samband med plansamråd skickats till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd. Länsstyrelsen bedömer liksom kommunen att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, och i miljöbedömningsförordningen samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsägarna har lämnat in varsin ansökan om planbesked. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade den 11 mars 2015 om att upprätta en ny detaljplan för fastighet Sankt Ilian 36:7 och den 12 april 2018 om att upprätta en ny detaljplan för grannfastighet Sankt Ilian 36:10.

Med anledning av att det blir omöjligt att skapa ett funktionellt och väl gestaltat bostadsområde om de planläggs i tre separata planprocesser har PLEX-utskott i samband med beslut om positivt planbesked för fastighet Sankt Ilian 36:2 från den 14 november 2019 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att slå ihop dem och ta fram en gemensam detaljplan för alla tre fastigheter med utökat planförfarande.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Riksintressen

Försvarsmakten

Planområde ingår i totalförsvarets riksintresse för påverkansområde för TM0020, Uppsala övningsflygplats:

- MSA-område ("Minimum Safe Altitude"),
- påverkansområde för väderradar

samt i planområdet nordöstra del även

- stoppområde för höga objekt.

Alla tre ovannämnda områden är på var sitt sätt känsliga mot höga objekt. För sammanhållen bebyggelse innebär det att objekt högre än 45 meter inte får tillkomma om inte Försvarsmakten medger det.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet används idag för verksamheter och är till stora delar hårdgjord med asfaltsytor och byggnader. Kontorsbyggnaden i sydväst har en trädgård med en del uppvuxna träd. Den gamla banvallen i väster, som numera är parkstråk och GC-väg, har svackdiken på bägge sidor och omgärdas av en blandning av uppvuxna träd och sly.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's jordartskarta består marken av lera och slit med låg genomsläpplighet. Detta påverkar var det är lämpligt eller olämpligt med infiltration av dagvatten och kan även påverka krav på grundläggningsteknik och schaktanläggning.

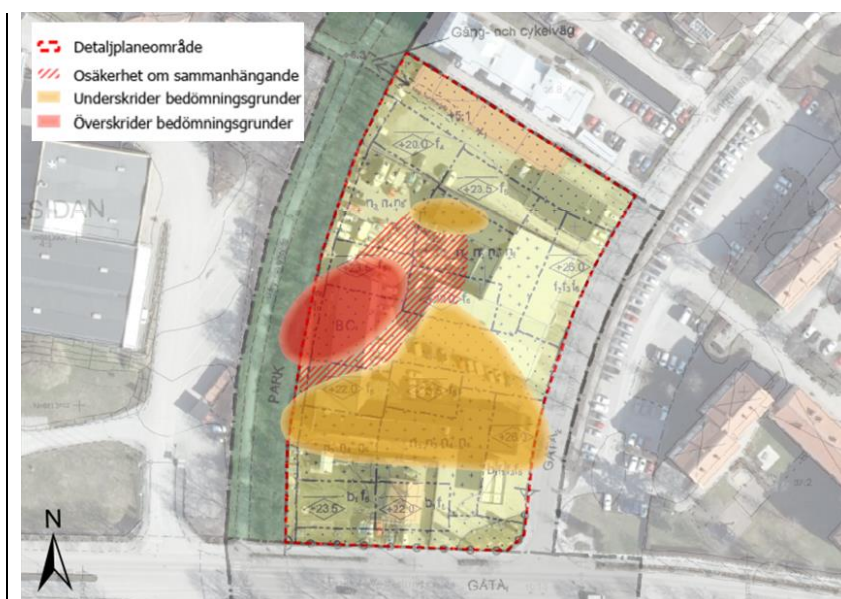
Förorenad mark

Inom fastigheten Sankt Ilian 36:10 finns ett registrerat objekt i Mifo-databasen över förorenad mark på grund av verksamhet inom ytbehandling av metaller, bilservice, åkerier samt gummiproduktion.

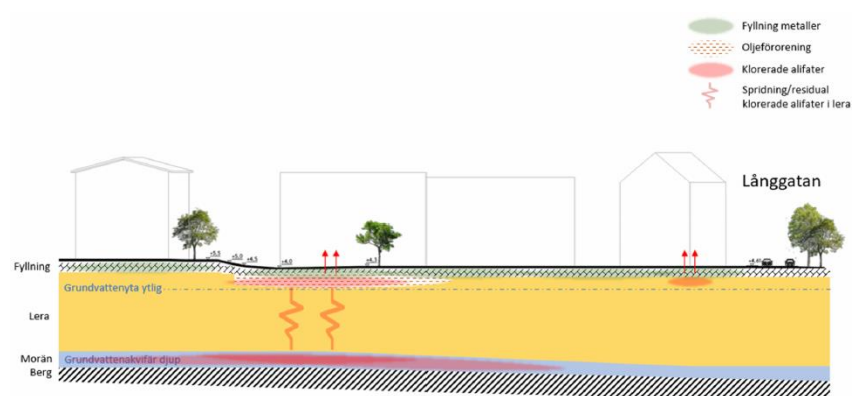
Structor Miljöteknik AB har vid tre tillfällen genomfört markundersökningar (rapport 6940-005 från 2014-01-15) genom flertal provpunkter som togs mellan och inom befintliga byggnader. Undersökningen visar att de föroreningar som har påträffats kräver åtgärder.

Huvuddelen av de konstaterade föroreningarna har påvisats i de mellersta delarna av planen och är avtagande i den norra delen, se figur 4. Riskreduktion vid genomförande av planen ska krävas för:

- klorerade alifater i jord och eventuellt grundvatten på stora delar av detaljplaneområdet
- fyllningsjorden (metaller, PAH, bekämpningsmedel, cyanid)
- oljeförorening i fyllning och torrskorpelera i mindre delområden



Figur 4. Föreslagna åtgärdsområden (figur från översiktlig markundersökning)



Figur 5. Konceptuell modell över föroreningsituationen i ett tvärsnitt mitt på fastigheten. Öster till höger (figur från översiktlig markundersökning)

Risk för skred/höga vattenstånd

Känd risk för översvämning eller skred föreligger ej. Hela planområdet ligger 4 - 6 meter över havet i RH2000.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet idag men angränsande fastigheter i norr, öst och söder består av flerbostadshus. I väst och sydväst pågår planläggning eller genomförande av ytterligare tre bostadsområden blandat med flerbostadshus, skola och

verksamheter.



Figur 6.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Bebyggelsen består idag av lokaler med bilhallar, småindustri och drivmedelsförsäljning i mellan en och två våningar. Den äldsta byggnaden är från 40-talet och står i sydvästra delen av planområdet. Den är utformad som en bostadsbyggnad men har varit planlagd och använd som småindustri sedan 1960-talet. Inga av de befintliga byggnaderna bedöms ha något större kulturhistoriskt värde. Hela området är under omvandling som redovisats under rubriken *Program för planområdet/förstudie*.

Offentlig och kommersiell service

Cirka 300 meter västerut ligger Västerledsskolan som ingår i ett pågående planerande för en ny grundskola med tillhörande sporthall och fritidsgård (KS 2021/710). 500 meter söderut ligger Munksundsskolan. I anslutning till båda skolorna finns även förskolor. Sydväst om planområdet planeras det för en ny förskola (KS2017/537).

Friytor

Lek och rekreation

Inom västra delen av föreslaget planområde finns idag en helt separerad gång- och cykelväg på den gamla banvallen i riktning mot Enköpings resecentrum. Den befintliga Västerledsskolan innehar en större grusplan med skolidrottsytor. Söder om Doktor Westerlunds gata cirka 150–200 meter från planområdet ligger lekplatsen Ö-riket. Vidare söderut ligger Drömparken och Åpromenaden.

Söder om Doktor Westerlunds gata finns ett välutvecklat grönstruktur- och gång- och cykelvägnät som gör det enkelt att röra sig till fots och cykel.

Närmaste plats för spontanidrott som syftar till att försörja bostäder inom planområdet med möjligheter för sporthand utomhus ska i samband med utbyggnad av den nya Västerledsskolan lokaliseras intill befintlig grusplan, i skolgårdens östra sida, ca 300 m från planområdet (längs Mejerigatan). En annan idrottsplan som möjliggör spontanidrott ligger intill Munksundsskolan, ca 750 m från planområdet.

Naturmiljö

De närmsta naturområdena finns väster om Västerleden (cirka 800 meter från planområdet) samt på Kyrkåsen och Gröngarnsåsen/Dyarna (cirka 1 km från planområdet).

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Fastigheterna inom planområdet trafikförsörjs idag från Långgatan via flera infarter. Gång- och cykelvägar finns parallellt på båda sidor av Doktor Westerlunds gata, samt på banvallen i västra delen av planområdet.

I tidigare trafikutredning kring området har nuvarande utformning av Doktor Westerlunds gata analyserats. Analysen pekar på att gatan har en tydligt överdimensionerad utformning med breda vägbanor. De stora sidoområdena mot bebyggelsen bidrar till en stor skala för hela vägsträckan. Detta medför en dominerande roll för fordonstrafiken och en mer underordnad roll för oskyddade trafikanter. Efterlevnaden av hastighetsbegränsningarna är låg, vilket troligen beror på att vägens utformning och skala inte stämmer med reglerad hastighet.

Det finns tre viktiga passagepunkter på sträckan med tydliga konflikter mellan oskyddade trafikanter och fordonstrafik. Väster om planområdet finns ett nord-sydligt gång- och cykelstråk i parkmark. Denna gång och cykelväg kopplar ihop bostadsområdet söder om Doktor Westerlunds gata med Västerledsskolan. Cirka 130 meter öster om planområdet går gång- och cykelstråket på den gamla banvallen, från Drömparken i söder till Fagerskogen i norr, nästan hela vägen sammanhängande. Detta är ett av de västra stadsdelarnas viktigaste gång- och cykelstråk.

Barriäreffekten i Doktor Westerlunds gata identifierades även i barnkonsekvensunderlaget, dels som längsgående stråk mellan stadens västra delar och centrum, dels som barriär norr-söder. En utveckling där tyngre verksamhetstransporter kan minska, industristängsel ersättas med bostadsfasader och bilfriagårdar samt ut- och infarter samlas till färre konfliktpunkter, bedöms vara positiv för alla individer och trafikanter men särskilt för oskyddade sådana (gående och cyklister).

Kollektivtrafik

Doktor Westerlunds gata trafikeras av både regionbusstrafik och stadsbusstrafik. Närmaste hållplats är för regionbusstrafiken cirka 250 meter väster ut och för stadsbusstrafiken längs med Västerleden

i höjd med Västerledsskolan, på ett avstånd om cirka 300 meter. Gustav Adolfs plan, där i princip all tillgänglig busstrafik angör, ligger inom 500 meter från planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Nuvarande verksamheter angörs via flera infarter längs Långgatan. Parkering och varumottagning sker inom fastigheterna.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet är i viss mån bullerstört från omkringliggande gator, främst från Doktor Westerlunds gata. I och med att befintliga småindustrier i och kring Doktor Westerlunds gata håller på att omvandlas kommer även den tunga trafiken minska enligt prognosen för 2040.

Verksamhetsbuller

I takt med att området omvandlas från industri till bostadsområde kommer också verksamhetsbullret att minska. Vidare utredning av verksamhetsbuller bedöms därför vara överflödigt.

Drivmedelspumpar

Inom planområdet finns idag en drivmedelsanläggning. Vid ett genomförande av aktuellt förslag kommer den att avvecklas och ersättas av bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheterna är redan anslutna med flera servispunkter.

Dagvatten

I viss mån förekommer idag fördröjning/infiltration av dagvatten inom planområdet på de grönytor som finns, men stora delar är hårdgjorda från vilket dagvattnet via brunnar når det kommunala dagvattennätet utan särskild fördröjning.

El

Planområdet ingår i E.ONs nätkoncessionsområde.

Avfall

Avfallshantering sker enligt Enköpings avfallsplan 2020-2030.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Byggnadsförslag och gestaltning

Förslaget utvecklas utifrån de riktlinjer som beslutats för området kring Doktor Westerlunds gata och specifikt inom planområdet för kvarteret Beckasinen. Planen är därför utformad för att skapa både en stadsmässig och grön karaktär där bebyggelsen möter omkringliggande gator och öppnar upp sig mot banvallen.

Konceptet innebär att byggnaderna placeras för att skapa två halvöppna kvarter med utrymme för nedgrävda garage och gröna, tysta gårdar som möter banvallen.



Figur 7. Situationsplan över föreslagen bebyggelse, mars 2024 (ÅWL arkitekter)

Förslaget innehåller sex huskroppar som tillsammans skapar två bostadskvarter avgränsade av en central kvartersgata och en angringsgata i norr. Tre byggnader placeras längs Doktor Westerlunds gata och Långgatan. De övriga tre placeras inne i kvarteret i öst-västlig riktning för att skapa en öppenhet mot banvallen i väst och bilda inre gårdar.

Reglering av högsta nockhöjd och för vissa huskroppar även minsta taklutning medger fyra till fem våningar och ser till att det ska finnas en variation i utformning av taklandskapet. Vind tillåts inte inredas för bostadsändamål. Viss förskjutning föreslås i fasaderna inom kvarteret för att förstärka upplevelsen av att strukturen öppnar sig mot väst. Verksamhetslokaler ska placeras i bottenvåning mot Doktor Westerlunds gata för att bidra till ökad stadsmässighet och ett befolkat gaturum. Byggnadskropparna utformas där indragna från gatan för att ge utrymme till en mindre platsbildning. Strukturen, placering och volymer regleras genom varierade nockhöjder, våningsantal och avgränsade byggrätter.

Planförslaget enligt konceptet möjliggör uppförande av omkring 17 100 m² BTA totalt ovan mark varav cirka 16 100 m² BTA avses för bostäder. Detta skulle möjliggöra uppförande av omkring 250 bostäder i varierade lägenhetsstorlekar. Resterande yta utgör verksamhetslokaler samt kompletterade lokaler (till exempel cykelförråd, soprum mm).

Bebyggelsen föreslås gestaltas med enkla former i ljusa färger med en tydlig fasadindelning. Omsorg och kvalitet i detaljer och fasadmaterial är en bärande faktor för helheten. Entréer och lokaler mot gata ska finnas för att bidra till trygghet och variation i gaturummet. Kulörsättningen och material är ett förslag som inte regleras i detaljplan men utgör ett underlag för vidare bearbetning.



Figur 8. Förslag till material och kulör



Figur 9. Visionsbilder över planförslaget. Bebyggelsen sedd från sydost. Den högre bebyggelsen placeras längs Långgatan för att ge gaturummet en mer stadsmässig karaktär.

Gavlarnas placering och gårdarnas öppenhet ska bidra till att skapa en mänsklig kontakt och ökad trygghet mot banvallen i väst. Sly och natur längs banvallen som bedöms sakna naturvärde bör gallras ur för att skapa visuell koppling mellan gårdarna och banvallen. Vid två platser föreslås även fysiska kopplingar till och genom planområdet. En i norr mot befintlig GC-korsning på banvallen och en mot den centrala kvartersgatan. Sammantaget bedöms de fysiska och visuella kopplingarna kunna bidra till att banvallen kommer upplevas som ett tryggt och grönt urbant stråk.



Figur 10 Perspektivbild från Långgatan norrifrån.



Figur 11. Perspektivbild från Doktor Westerlunds gata österifrån.



Figur 12. Perspektivbild från nordost med banvallen i förgrunden



Figur13. Perspektivbild från Doktor Westerlundsgata västerifrån.

Friytor

Banvallen, natur och gårdsmiljöer

Dimensionering av bostadsgårdar

Planförslaget syftar till att bidra till och förbättra både stads- och naturmiljön. Långgatan och Doktor Westerlunds gata föreslås få en mer stadsmässig karaktär med byggnader längs med gatorna. Banvallen i väst ger en naturlig och tydlig gräns för gårdarnas utsträckning. Gårdarnas storlek säkerställs genom olika egenskapsbestämmelser i plankartan.

Utifrån de framtagna riktlinjerna dimensioneras bostadsgårdarna så att de uppfyller minst 20 m² användbar gårdsmiljö per 100 m² BTA. Detta innebär att för cirka 16 100 m² BTA för bostäder behövs minst 3 200 m² totalt gårdsyta (exklusive förgårdsmark). Med planförslag säkerställs omkring 3 750 m² gårdsyta inklusive möjlighet att anlägga uthusbyggnader om totalt 100 m². Detta innebär att ca 37% av kvartersmarken ska utgöra bilfri gårdsyta. Detta är i enlighet med vad forskningen säger bör säkerställas med tanke på behovet av ekosystemtjänster och möjligheterna att skapa en grön livsmiljö.



Figur 14. Situationsplan som visar andel privata och publika gårdsytor.

Ytterligare publika ytor så som delar av kvartersgator och platsbildningen intill korsningen Långgatan/Doktor Westerlunds gata är inte inräknade men bedöms bidra med kvalitet både för de boende och för stadsmiljön.

Bostadsgårdar inom planområdet regleras med avsikt att möjliggöra utformning av kvalitativa gårdsmiljöer med grönska, cykelparkering, uteplatser och även platser för lek. Befintlig uppvuxen natur ska bevaras i den mån det är möjligt. Exakt utformning av gårdsmiljöer regleras inte med detaljplan utan ska fastställs i bygglovskedet.

Exploateringen ska bidra till att banvallen blir ett tryggare stråk med lummig natur och bebyggelse som ger utblickar mot stråket.

På så vis uppfyller planförslaget två av kommunens fastställda riktlinjer genom att bidra till omhändertagandet av mötet med GC-vägen samt utvecklingen av de allmänna ytorna.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget innebär att den norra delen av planområdet blir del av ett gång- och cykelstråk som kopplar mot banvallen och vidare västerut.

Kvartersgator

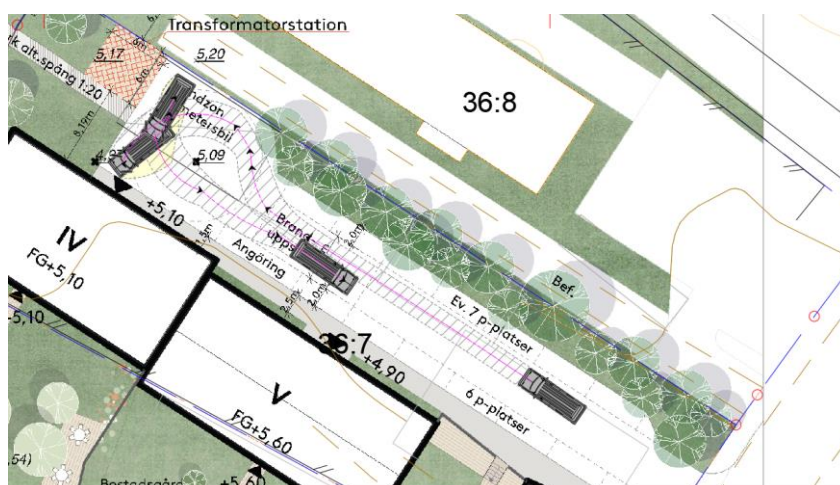
Både den centrala och den norra angöringsgatan planeras som återvändsgränder med vändplatser nära gamla banvallen. Den centrala kvartersgatan planeras separera norra och södra kvarteret och skulle uppfylla flera syften. Den möjliggör etapputbyggnad, angöring samt markparkering för bilpool och besök.



Figur 15. Central kvartersgata med simulerad sopbils körspår

Den är dimensionerad i enlighet med Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser för att även möjliggöra smidig sophämtning. Soprummen för båda kvarteren planeras lokalisera i byggnader intill kvartersgatan.

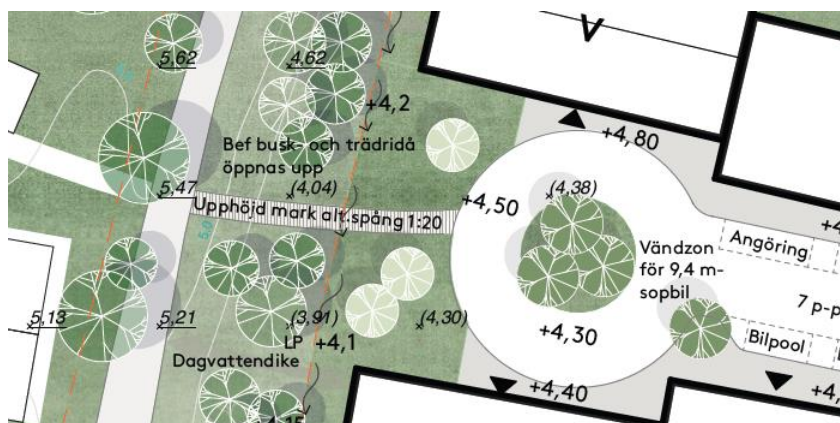
Angöringsgatan utmed planens norra gräns är till för att möjliggöra angöring samt markparkering för personbilar i begränsad omfattning framför allt för besök och bilpool. Vändplan i gatans slut är dimensionerad för personbilar men skulle fungera även för skåpbilar eller mindre lastbilar för att placera och underhålla planerad transformatorstation.



Figur 16. Körspår för skåpbil/mindre lastbil mot planerad transformatorstation

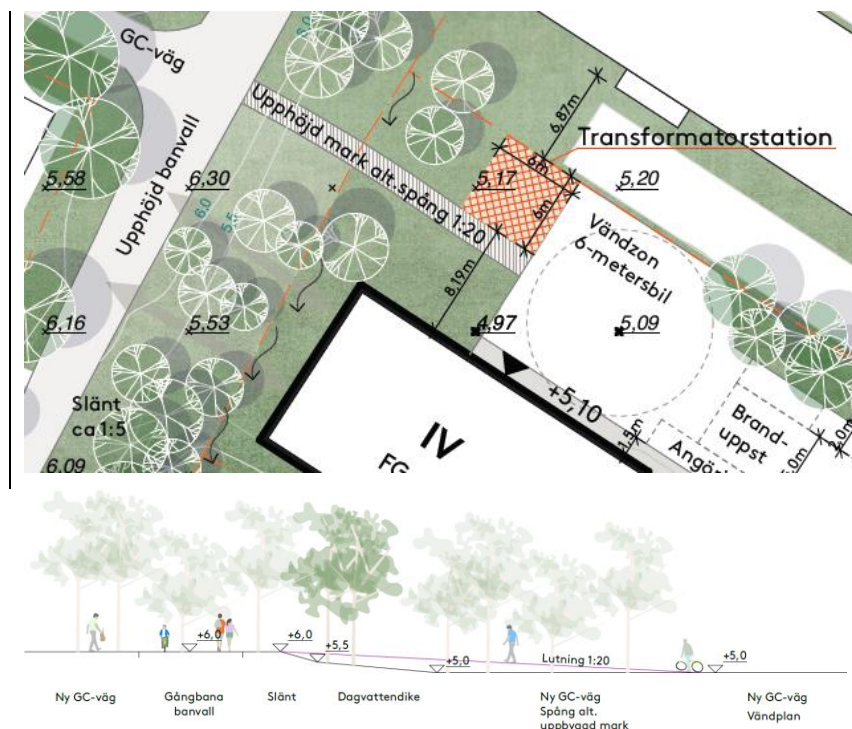
Gångtrafik

För att möjliggöra rörelser mellan planområdet och gång- och cykelvägen längs gamla banvallen och vidare planeras två gångvägar som skulle förbinda gång- och cykelvägen längs gamla banvallen och kvartersgator. Även från bostadsgårdar skulle mindre gångstigar mot gång- och cykelvägen längs gamla banvallen iordningställas.



Figur 17a. Illustration över förslag till GC-koppling från planområdets centrala kvartersgata mot befintlig gång- och cykelväg längs gamla banvallen och vidare mot bostadsgårdar inom planerade bostadskvarteret intill gamla Mejeriet.

Kopplingarna ska bidra till att tillgängliggöra och befolka banvallen samt göra kvarteren mer lättillgängliga med gena vägar att röra sig på lokalt såväl som för området i stort.



Figur 17b. Illustration över förslag till GC-koppling i planområdets norra del som föreslås delvis utformas av en spång över svackdike.

Kollektivtrafik

Doktor Westerlunds gata trafikeras av regionbusstrafik och stadsbusstrafik. Den närmaste busshållplatsen för regionbussar ligger cirka 250 meter västerut och för stadsbusstrafik cirka 300 meter västerut. Vidare ligger Gustav Adolfs plan 500 meter österut där i princip all tillgänglig busstrafik angör.

Parkering för boende

Parkering för cykel och bil föreslås lösas främst genom:

- nedgrävt garage under del av bostadsgårdarna, och
- markparkering på vissa ställen (utanför bostadsgårdarna).

För att tillgodose parkeringsefterfrågan avses även införa bil- och cykelpool.

Parkering anordnas enligt kommunens parkeringsnorm samt områdets fastställda riktlinjer. Planområdet tillhör zon 1a vilket innefattar Enköping kommuns mest centrala delar. Det medför de bästa förutsättningarna för lägre parkeringstal för bilar och mobilitetsåtgärder.

Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder som kan bidra till att göra det attraktivt att välja alternativ till egen bil finns därmed förutsättningar för byggaktören att minska antalet parkeringsplatser under parkeringstalens nivå samtidigt som en mer hållbar livsstil främjas för de boende.

Utifrån zonindelningen ligger nuvarande parkeringstal på 8 parkeringsplatser för bilar (7,5 platser för boende plus 0,5 för besöksparkering) per 1000 m² BTA för bostäder. För aktuellt planförslag betyder det ett behov om 129 parkeringsplatser.

Målgrupp/ Fordon	Boende	Besökare	Rörelsehindrade	Totalt
Cykel	417	81	-	498
Bil	121	8	7 av 121	129

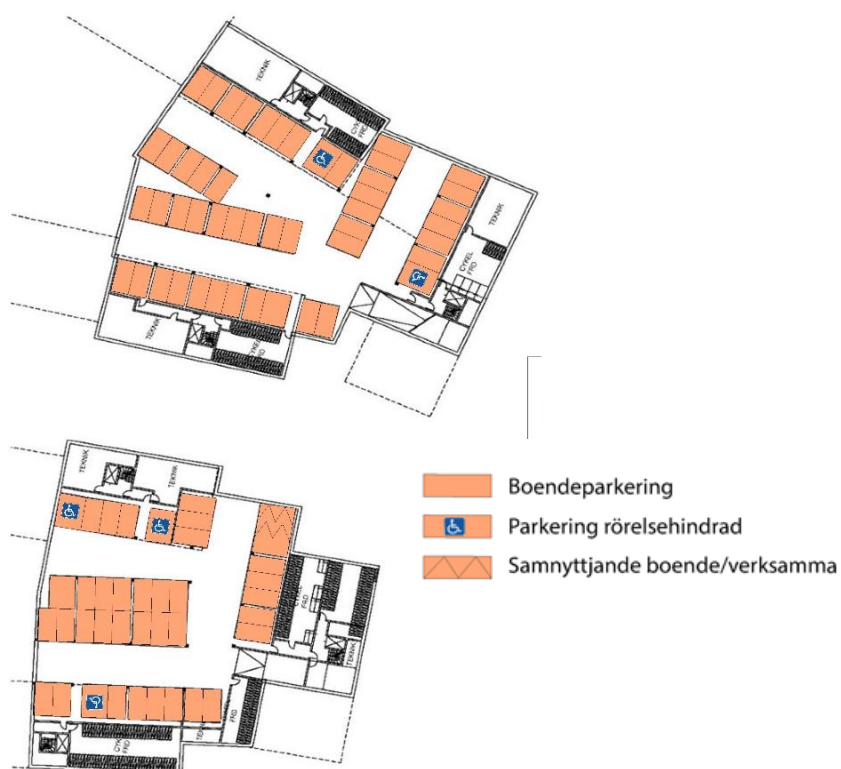
Tabell: Behov av antal parkeringsplatser för respektive målgrupp utan reduktion.

För aktuellt bebyggelseförslag föreslås att både bilpool och cykelpool anordnas och därigenom öka andelen hållbara resor samt sänka behovet av parkeringsplatser. Kombinationen av bilpool och cykelpool i kollektivtrafikhärläge möjliggör en reduktion på 35% vilket sänker totalbehovet till 94 parkeringsplatser för bilar. Dessa föreslås framför allt lösas i garage under de båda gårdarna enligt kommunens riktlinjer för Beckasinen samt med markparkering på den centrala kvartersgatan och längs med byggnaderna i norr.

	Boende	Besökare	Rörelsehindrade	Pool	Totalt
Cykel	417	81	-	20	518
Bil	79	8	7 av 79	7	94

Tabell: Behov av antal bilplatser för respektive målgrupp vid reduktion.

Parkering för
verksamheter och
angöring



Figur 18. Illustration som visar uppställning av bilparkering i garage. Det uppstår ett visst överskott på platser som kan vid behov användas för ytterligare samnyttjande mellan boende och verksamma utöver de platserna föreslagna på markplan.

Detaljplanen reglerar att det ska finnas verksamhetslokaler i området södra del mot Doktor Westerlunds gata. Förslaget inrymmer fyra lokaler om totalt 320 m². Den typ av verksamhet som kan inrymmas är verksamheter med låg parkeringsefterfråga, både för verksamma och besökare. Parkeringsefterfrågan uppgår till närmare 5 parkeringsplatser.

Målgrupp/ Fordon	Verksamma	Besökare	Totalt
Cykel	3	5	8
Bil	2,3	2,3	4,6

Tabell: Parkeringsefterfrågan för verksamheter

Maxbehovet för verksamheter uppstår under en tid på dygnet då boende och besöksparkering tenderar att vara som lägst. Verksamheternas parkeringsefterfråga bedöms därför kunna lösas tillsammans med besöksparkering för boende. Det ger en parkeringsefterfråga på totalt 8 parkeringsplatser för besökande till boende och verksamheter samt verksamma.

I aktuellt planförslag finns 11 parkeringsplatser för besökare. Det ger ett överskott på 3 parkeringsplatser.

Angöring för bostäder och verksamhetslokaler föreslås ske på Långgatan och Doktor Westerlunds gata samt längs den centrala kvartersgatan och längs GC-vägen i norr. Längs den centrala kvartersgatan placeras soprum och gatan dimensioneras för angöring med sopbil. Besöksparkering för boende, verksamheter samt bilpool ska placeras på marken på kvartersgator enligt figuren nedan.



Figur 19. Illustration av fördelning av markparkering

Målgrupp/Antal bilparkeringsplatser	Markplan	Garage	Totalt
Boende	0	79	79
<i>Varav RHP</i>	2	5	7
<i>Samnyttjas med verksamheter</i>	0	2	2
Besökande bostäder	8	0	8
<i>Samnyttjas med verksamheter</i>	2		2
Bilpool	7	0	7
Totalt behov	17	79	94
Redovisad lösning	20	90	110
Differens	+3	+11	+16

Tabell som visar totalt behov av bilparkering samt antalet parkeringsplatser i aktuellt förslag.

Cykelparkering

Enligt Enköpings kommuns cykelnorm ska det finnas en plats per boende samt en plats för besökare. Det innebär att för 1000 m² BTA bostäder ska det finnas 26 platser för boende samt 5 platser för besökare. Siffran för cykel är oberoende vilken zon som planområdet ligger i.



Figur 20. Illustrationer som visar cykeluppställning i garage (t.v.) och på markplan (t.h.)

Planens parkeringsefterfråga för cykel utifrån parkeringsnormen är sammanlagt 498 platser. Genom förslagen cykelpool tillkommer 20 cykelplatser till den totala efterfrågan av 518 cykelplatser. Cykelparkering för boende föreslås övervägande ske i underjordiskt garage samt i mindre utsträckning på bostadsgårdarna. Besöksplatser för cykel ska även finnas på platsbildningen inom planens södra del mot Dr. Westerlundsgata.

Planens parkeringsefterfråga och föreslagen lösning beskrivs i sin helhet i den framtagna Parkerings-PM (PM Parkering, Civit från 2023-03-10)

Hållbar samhällsplanering

Syftet med detaljplanen är att omvandla tidigare industrimark till ett kvarter med goda bostadsförhållanden och skapa förutsättningar för en hållbar livsstil. Bebyggelsen ska bidra till en stadsmässig och grön karaktär med genomsläppliga kvarter och nya kopplingar.

Utifrån kommunfullmäktiges 20 övergripande mål och prioriterade åtgärder har kommunen identifierat fyra prioriterade målområden som är relevanta för en hållbar samhällsplanering:

- Livsmiljö
- Mobilitet
- Energi
- Ekosystemtjänster

Med planbestämmelser och utformning av plankartan är det möjligt att säkerställa en rad åtgärder som bidrar till att uppfylla målen inom livsmiljö, mobilitet och ekosystemtjänster. Målområdet om energi och byggnader regleras inte med detaljplan utan senare i bygglovsskedet. Genom detaljplanen skapas däremot nödvändiga förutsättningar för åtgärder inom målområdet energi.

Livsmiljö

Med avsikt att skapa planförutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö där människor trivs och som bidrar till en hållbar samhällsutveckling säkerställs med detaljplan:

- Stadsmässig struktur som möter upp och levandegör omkringliggande gator och GC-stråk
- Variation i byggnadsvolymer
- Kvalitativa gårdar med ytor för utevistelse och grönska
- Nya gångkopplingar till och från planområdet
- Entréer och verksamhetslokaler mot gata

Mobilitet

Med avsikt att skapa planförutsättningar för användning och val av klimatsmarta och attraktiva lösningar för mobilitet och transport säkerställs med detaljplan:

- Nya kopplingar mot befintligt GC-nät med genare vägar till målpunkter,
- Närhet till kollektivtrafik,
- Ett sänkt parkeringstal till förmån för hållbara transporter,
- Cykelpool,
- Bilpool,
- Kvalitativa cykelparkeringar.

Detta avses bidra till att minska persontransporter med bil och öka andelen transporter som görs med gång, cykel eller kollektivtrafik enligt antagen trafikstrategi.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en stadsdel där människa och natur är i samspel. Detta avses säkerställa med detaljplan genom att:

- Andelen hårdgjorda ytor minskar vilket skapar förutsättningar för mer grönytor, planteringar och biologisk mångfald,
- Andelen parkeringsplatser är mindre än normalt och skapar möjligheter för mer gårdsytor och planteringar,
- Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark i regnbäddar, magasin och markytor,
- Föroreningar i marken tas bort i och med exploateringen vilket leder till en bättre jordmån och mindre spridning av farliga ämnen,
- Planen reglerar användning av obehandlad koppar och zink.

Utöver detta skapar detaljplan förutsättningar för åtgärder som inte regleras med detaljplan utan genom en bygglovsprövning men som också kan bidra till att ge området karaktär och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Detta främst innebär att byggnader kan uppföras med t.ex. trästomme, gestaltas med träfasadpaneler och förses med solpaneler. Genom miljöcertifiering av byggnader samt samverkan för cirkulär ekonomi som skulle kunna skapa nya arbetstillfällen blir området mer hållbart på längre sikt samt mer uthållig och livskraftig.

Störningar

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger per natt).

- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) för en bostad om högst 35 kvadratmeter.
- 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan 06.00-22.00)

Riktvärden för ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad kan överskridas under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalentnivå, samt att en eventuell uteplats uppfyller en bra ljudmiljö.

Vid ombyggnad, då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids vid den mest exponerade fasaden, räcker det att minst ett bostadsrum orienteras mot skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

En bullerutredning har tagits fram för att granska planförslaget utifrån trafikbullerperspektiv (*Akustikkonsulten, rapport 2022-09-19*). Den visar att planområdet i huvudsak påverkas av vägtrafikbuller från Doktor Westerlunds gata.



Figur 21. Figur som visar förslag på hur samtliga lägenheter klarar bullerkraven.

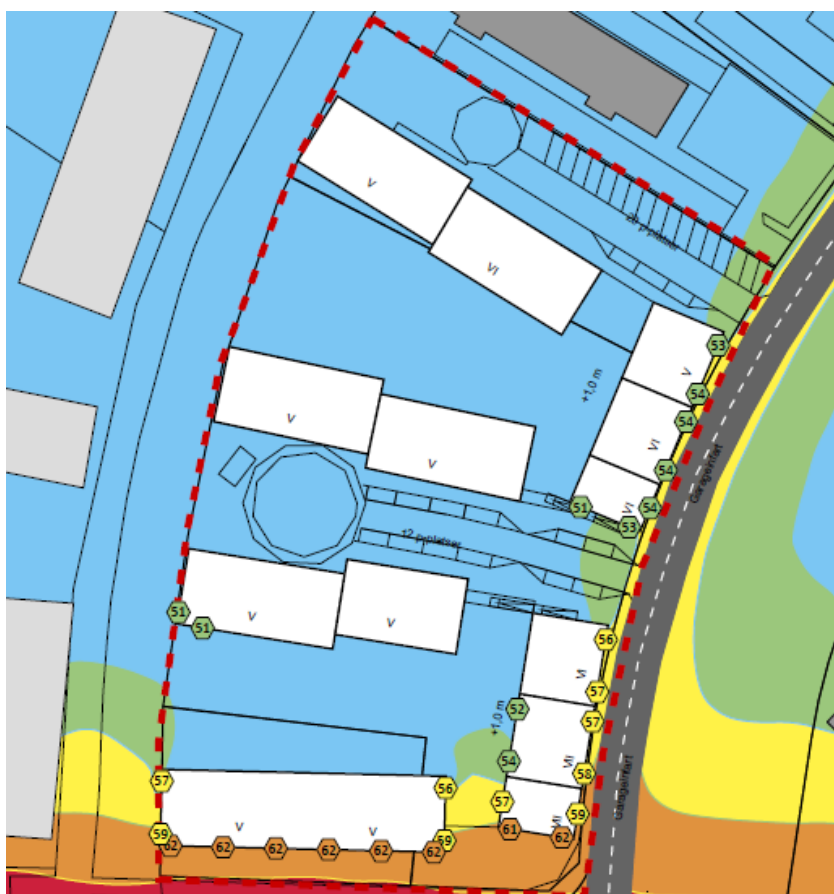
Enligt framtagen bullerutredning skulle byggnaderna närmast Doktor Westerlunds gata få ljudnivåer upp till 62 dB(A) och maximala ljudnivåer omkring 76 dB(A) vid fasaden. Vissa av bostäderna måste därför utformas som genomgående så att minst hälften av bostadsrummen är placerade mot tyst sida. Alternativet är att de lägenheterna som vänder sig mot Doktor Westerlunds gata är små lägenheter (max 35 m²).

Mindre del av byggnaden i planförslagets sydöstra del närmast korsningen Doktor Westerlunds gata/Långgatan (se figur 21) skulle enligt bullerutredningen få högre bullernivåer. Detta föreslås lösas genom smålägenheter (max 35 m²). För övriga bostäder ljudnivån är som högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. För de ställs inga särskilda krav på planlösningar.

En föreslagen disponering av bostadsytorna enligt Figur 21 visar att samtliga planerade bostäder uppfyller kraven som anges i antingen 3§ eller 4§ enligt Trafikbullerförordningen.

Ekvivalent ljudnivå,
L_{Aeq,24h} i dBA

	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	≤ 70
70 <	



Figur 22. Figur som visar ekvivalent ljudnivå för trafik två meter över mark.

Samtliga bostadshus inom planområdet har också tillgång till åtminstone en sida där gemensam uteplats kan anläggas i anslutning till byggnaden och som klarar högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå enligt 3§ i SFS 2015:216.

Enligt bullerutredningen klarar majoritet att de enskilda uteplatser som finns i kvartersförslaget krävet, se figur 22. För några lägenheter närmast Doktor Westerlunds gata, där riktvärdena överskrids, är det ett krav att antingen bullerskydda uteplatserna lokalt såsom delvis inglasning och absorbent i balkongtak, eller erbjuda tillgång till en gemensam yta för uteplats.

Sammanfattningsvis bedöms i bullerutredningen att med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns det goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i planerade bostäder.

För att säkerställa det förses plankarta med bestämmelser b_1 som reglerar krav för byggnader i planens södra del närmas Doktor Westerlunds gata att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m² orienteras mot tyst sida.

Erforderlig bulleranalys och förslag till lösningar redogörs för i sin helhet i framtagna bullerutredningen (*Akustikkonsulten, rapport 2022-09-19*).

Verksamhetsbuller

Eftersom närliggande industrifastighet i väst planändras från industri finns inga direkta närliggande verksamheter som medför risk för omgivningsbuller.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Kommunens VA-avdelning undersöker eventuellt behov av kapacitetsökning till följd av planens genomförande.

Dagvattenhantering

Starkstad Project Partners AB har på uppdrag av exploatören tagit fram en dagvattenutredning (2022-10-26, rev. 2024-02-08) för förslaget.

Utredningen visar att föreslagen exploatering bedöms kunna innehålla en dagvattenlösning som är tillräcklig för att minska utflödet samt minska andelen föroreningskoncentrationen. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras. Det finns en stor flexibilitet i hur fördröjningsvolymerna kan uppnås

Utifrån de ytorna som finns tillgängliga kan en kombinerad lösning med ytliga anläggningar (växtbäddar och liknande) och underjordiska magasin anläggas upp till ca 130 m³. 45 m³ skulle omhändertas med täta underjordiska magasin för delar av planområdet (kvartersgator, förgårdsmark) där dagvatten inte kan ledas till en ytlig dagvattenanläggning. Återstående ca 85 m³ fördelas ut på grönytor på planterbart bjälklag ovan underjordisk parkering.



Figur 23. Schema som visar ytliga (regnbäddar, överdämningsytor, översilningsytor o.d.) och underjordiska dagvattenanläggningar som tillsammans kan skapa erforderlig fördröjningsvolym på 130 m³

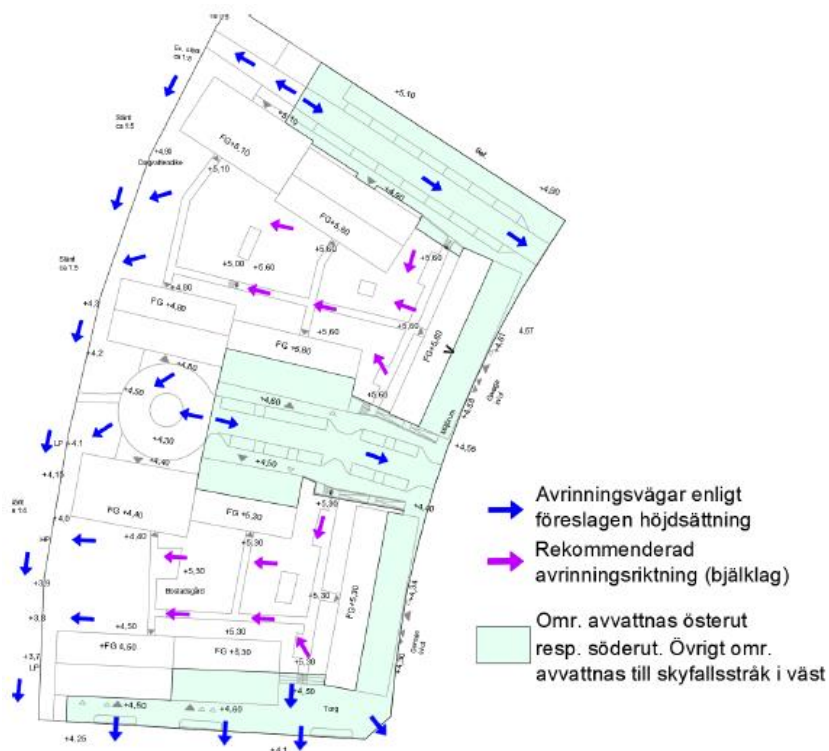
I utredningen beräknas förslaget utifrån ca 130 m³ fördröjning som genererar ett maximalt utflöde om 36 l/s per ha. Utflödet kan ytterligare minskas med större fördröjningsvolym inom området. Med föreslagen lösning kan området minska utflödet från dagens 265 l/s till 36 l/s vid ett dimensionerande 20-årsregn. Även utan lokalt omhändertagande av dagvatten förbättras situationen från 265 l/s till 220 l/s.

Spridning av föroreningar

För att undvika potentiell ökad risk för spridning av föroreningar till grundvatten och recipient föreslås enligt framtagna dagvattenutredningen lösningar för infiltration på områden utan förorenad mark och underjordiska magasin så som stenkistor eller regnbäddar. De får anläggas täta för att undvika infiltration till grundvatten samt inträngning av eventuellt förorenat grundvatten in till dagvattensystemet och därmed recipient. Genom detta arbets sätt bibehålls eller minskar föroreningsrisker till grundvatten och recipient.

Skyfallshantering

Vid höjdsättning är det viktigt att säkerställa att byggnader inte riskerar skada vid skyfall. Vattnet måste även kunna ledas vidare vid skyfall när fördröjningsvolymerna står fulla. Ytan som ligger mellan banvallen och planerad exploatering kan nyttjas vid skyfall.



Figur 24. Avrinningsriktningar och önskvärda justeringar för att säkerställa avrinning av skyfallsvatten

Enligt rekommendation som anges i framtagna dagvattenutredning bör marknivå luta från husgrund 5 % 2 meter från fasad och därefter 2 % till gatan. I förslaget bibehålls avrinningsriktningar för skyfallsvatten till och från planområdet. Grönytor i väst, som inte ligger på planterbart bjälklag, kan utnyttjas för hantering av skyfallsvatten när dagvattensystemet står fullt och för skyfallsvatten som leds in västerifrån längs grönstråket. Potential att öka mängden volym som kan fördröjas inom området kan ske genom ytterligare djup och total användning av grönytor på bjälklag till fördröjning / överdämning samt genom att sänka mark ytterligare i områdets västra grönytor för överdämning av ytor av vatten från området samt västerifrån.

Erforderlig dagvattenhantering inom planområdet och förslag till lokalomhändertagande av dagvatten redogörs för i sin helhet i framtagna dagvattenutredning (rapport Starkstad Project Partners AB från 2022-10-26, rev. 2024-02-08).

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Vidare ska avfallshandling följa kommunens riktlinjer om källsortering.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Kommunen bedömer att planförslaget inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd med Länsstyrelsen i Uppsala län, ska genomföras i samband med plansamråd.

Miljöbedömning

Buller

Planområdet är påverkat av buller från Doktor Westerlunds gata och Långgatan. God boendemiljö bedöms kunna uppfyllas både inomhus och utomhus enligt gällande normer och krav.

I framtagen bullerutredning framgår bullerförsättningar, beräkningar och konsekvensbeskrivning i sin helhet (rapport Akustikkonsulten från 2022-09-19).

Markföroreningar

Inom planområdet finns flera MIFO-objekt. *Structor Miljöteknik AB* har genomfört en översiktlig markmiljöutredning (2023-01-13, rev 2024-01-15). Den påvisar föroreningar inom planområdet som behöver åtgärdas för den planerade användningen.

Enligt framtagen markmiljöutredning krävs en riskreduktion vid genomförande av detaljplanen för:

- Klorerade alifater i jord och eventuellt grundvatten på stora delar av detaljplaneområdet
- Fyllningsjorden (metaller, PAH, bekämpningsmedel, cyanid)
- Oljeförorening i fyllning och torrskorpelera i mindre delområden

För klorerade alifater bedöms det enligt framtagen markmiljöutredning finnas teoretiska risker för inträngande ånga i byggnader vid genomförande av planen, även om porluftsmätningar visar på acceptabla nivåer. Som lämplig åtgärd föreslås tekniska lösningar i byggnader mot inträngande ånga som i byggbranschen brukar benämnas *radonsäkert byggande* vilket är de högsta kraven mot inläckande jordluft.

För metall- och oljeförorenad fyllning kommer påverkas av anläggningsschakter och i det fallet är schakt och borttransport det mest lämpliga alternativet.

En preliminär kostnadsbedömning som togs fram inom ramen av markmiljöutredningen visar att uppskattade kostnader för inom ramen av beskrivna åtgärder är rimliga för projektet att bära i maximalt uppskattad omfattning.

Sammanfattningsvis bedöms därför föroreningsituationen vara utredd i tillräcklig omfattning för att på ett övergripande plan bedöma risker vid omställning till bostadsmark. Åtgärdsutredningen visar att det med rimliga åtgärder går att uppfylla krav för bostadsmark både i kort och långt tidsperspektiv.

Enligt framtagen markmiljöutredning är den aktuella marken möjlig att planlägga för bostäder. Genomförande av planen bedöms inte heller påverka möjligheter till att uppnå miljö kvalitetsnormer för grundvatten eller ytvatten med föreslagna skyddsåtgärder.

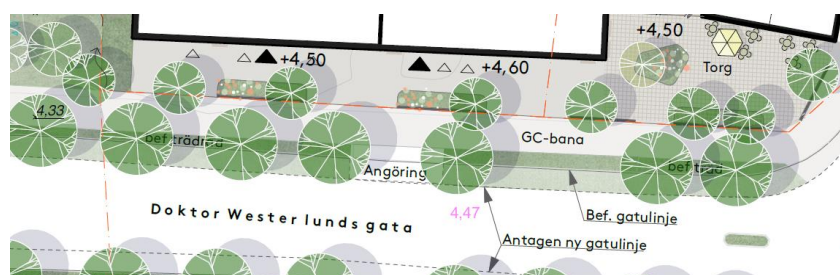
För att säkerställa rekommenderade åtgärder förses plankartan med lämpliga planbestämmelser som reglerar villkor för startbesked och byggnadens utförande.

Med detaljer kring åtgärder för de identifierade markföroreningar inklusive uppskattade kostnader beskrivs i sin helhet i den framtagna bedömningen (PM, Structor Miljöteknik AB från 2023-01-13, rev 2024-01-15).

Biotopskydd

Doktor Westerlunds gata inom och strax utanför planområdet präglas av en allékaraktär, med dubbla trädrad som separerar körbana från gång- och cykelvägar på ömse sidor gatan. Den skulle omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

I samband med exploatering av planområdet och intilliggande områden väster om planområdet har kommunen för avsikt och har redan börjat med att bland annat ändra på Doktor Westerlunds gata profil genom att smalna av befintlig körbana från ca 11 m till 7 - 8 m till förmån av grönremsor och trädallén som i så fall blir bredare än idag, från ca 1,5 m upp till 3-3,5 m.



Figur 25. Illustration av förslag till flytt av kantstenen som skulle innebära en smalare körbana och bredare grönremsa inkl. en angöringsplats



Figur 26. Doktor Westerlunds gata och del av trädallén och grönremsa som avses bredas ut på bekostnad av i nuläget ca 11 m bred körbana (källa: Google)

Samma gäller även den korta sträckan av Doktor Westerlunds gata inom planområdet där på gatans norra sida planeras en sådan avsmalning av körbana och utbredning av grönremsan med trädallén. Denna justering av gatuprofilen regleras med exploateringsavtal.

Utöver detta och för att skydda trädallén på gatans norra sida planeras nya flerbostadshus inom kvartersmarken närmast Doktor Westerlunds gata med avstånd på min 8 m från trädallén (ca 5 m från fastighetsgränsen mot Doktor Westerlunds gata). Detta säkerställs på plankartan. Båda planåtgärder bedöms medföra en positiv påverkan på allén genom bättre förutsättningar för träd och grönska i gaturummet.

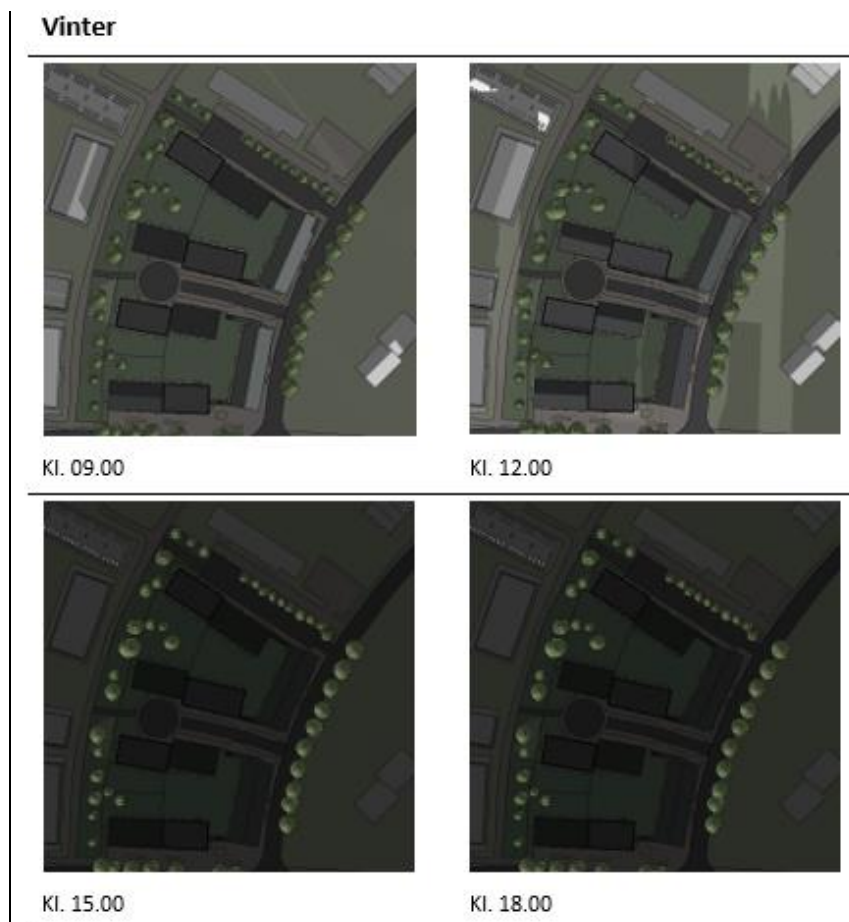
Solstudie

I framtaget solstudie redovisas en fördjupad skuggningsanalys med bedömning av påverkan för närliggande bebyggelse och gaturum.

Vinter (ca 1 januari)

Solstudie visar att byggnader inom planområdet skuggar varandra och att det är bara översta våningar som ska få direkt solljus under de få ljusa timmarna under dagen. Bostadsgårdar kommer att få direkt solljus vintertid i en mycket begränsad omfattning.

Samma gäller även flerbostadshus på grannfastighet norr om planområdet (BRF Pepparrotten på Långgatan 58A och 58B).



Figur 27.

Vårdagjämning/
höstdagjämning

Byggnader inom planområdet kommer att skugga varandra några timmar på förmiddag och eftermiddag. Bostadsgårdar kommer att få direkt solljus i slutet av mars/oktober i en begränsad omfattning och ska på sen eftermiddag även planerade flerbostadshus på andra sidan gamla banvallen skugga bostadsgårdar i planområdet.

Flerbostadshus på grannfastighet (BRF Pepparrotten) förväntas börja få skugga från planerade byggnader inom planområdet från och med kl. 14 på det sättet att skuggningen drabbar först nedersta våningar och sedan går upp högst till våning 3. Senare på eftermiddagen förväntas skuggningen ske även från planerade flerbostadshus på andra sidan gamla banvallen (intill g:a Mejeriet). Innan solen går ned ska de båda skugga hela BRF Pepparrotten (vid 18-tiden).

Vårdagjämning/höstdagjämning

Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



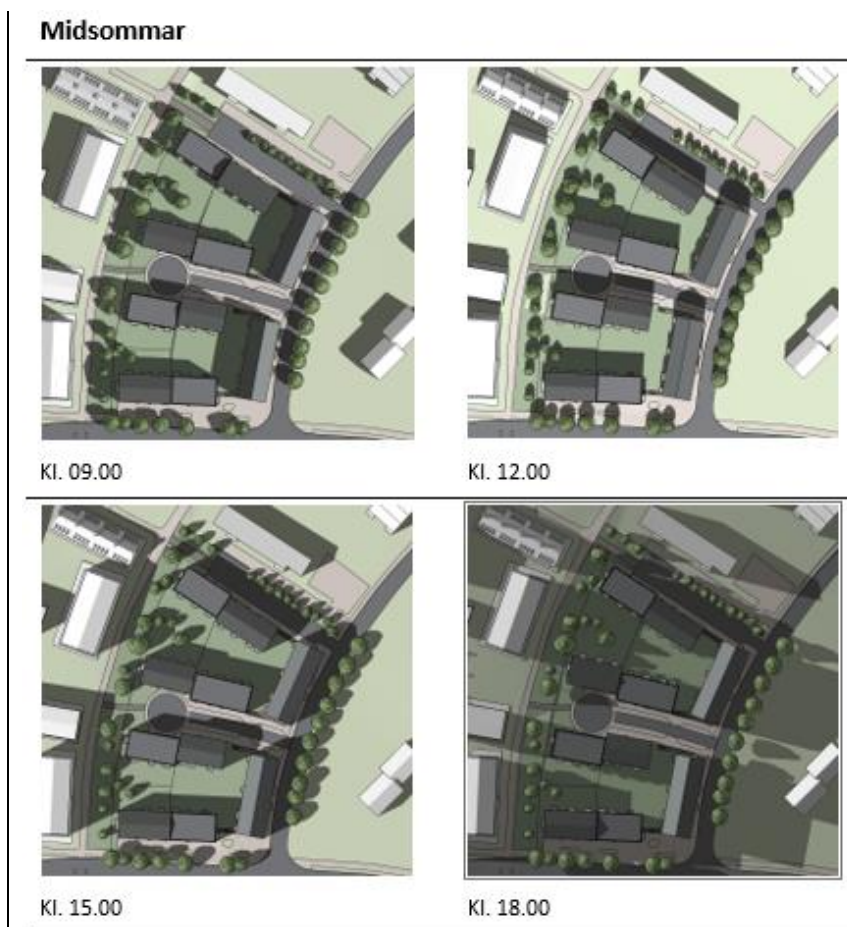
Kl. 18.00

Figur 28.

Midsommar

Byggnader inom planområdet kommer att skugga varandra ännu mindre och att stora delar av bostadsgårdar kommer att få direkt solljus på olika delar under olika timmar under dagen. Skuggningen som kommer från planerade flerbostadshus på andra sidan gamla banvallen har som största effekten på bostadsgårdar sen på eftermiddagen och mot kvällen (från och med kl. 16.)

Flerbostadshus på grannfastighet (BRF Pepparrotten) kommer inte att skuggas av byggnader inom planområdet. Även planerade flerbostadshus på andra sidan gamla banvallen förväntas inte skugga BRF Pepparrotten heller.



Figur 29.

Planerade flerbostadshus inom planområdet kommer att medföra en viss skuggning främst på egna bostadsgårdar och till en viss del även på grannfastigheter.

Vad gäller flerbostadshus på grannfastighet (BRF Pepparrotten) visar solstudie att byggnaden inte kommer att drabbas av en orimlig skuggning under ljusa halvåret (mellan vårdagjämning och höstdagjämning). Största skuggningen sker under vintern. Den ska från första januari gradvis minska så att den vid vårdagjämningen drabbar endast nedersta våningar under några timmar på eftermiddagen.

Sedan förväntas planerade byggnader inom planområdet inte kasta någon skugga på flerbostadshus på grannfastighet (BRF Pepparrotten) över huvud taget mellan ungefär 15 april och ungefär 25 augusti.

Bedömningen är att planerade byggnader medför en viss skuggning men att den är i omfattning som motsvarar andra bostadskvarteren med liknande bebyggelsestruktur (flerbostadshus i 4 till 5 våningar med halvöppna bostadsgårdar).

Skuggningen som konsekvens av planerad bebyggelse som detaljplan medger inte bedöms ske i den omfattningen som skulle kunna tolkas som orimlig och som skulle medföra oacceptabla olägenheter och väsentlig minskning av livskvalitet för boenden i närliggande bebyggelsen och även för framtida boende inom själva planområdet.

En mer detaljerad solstudie redogörs för i sin helhet i bilagan.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

Barnkonsekvenser

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för aktuellt planområde. Analysen visar att en exploatering enligt planförslaget innebär tydliga förbättringar för barn jämfört med dagsläge. Mark som idag är instängslad verksamhetsmark föreslås bli bostadsgårdar som är tillgängliga och användbara för barn. Nya kopplingar skapar möjligheter för rörelser genom planområdet vilket bidrar till en ökad trygghet. Bebyggelsen föreslås vända sig mot omkringliggande gator och GC-stråk och skapa utblickar samtidigt som gatornas karaktär blir mer stadsmässiga och befolkade.

Dimensionering av bostadsgårdar - konsekvenser

För att skapa en god boendemiljö regleras med detaljplanen vissa grundläggande förutsättningar framför allt övergripande struktur och placering av bebyggelsen. På det sättet säkerställs att det finns utrymme att anlägga ändamålsenliga bostadsgårdar med platser för lek och vistelse. Under detaljplaneprocessen studeras också hur allmän plats ska gestaltas och här ansvarar kommunen för utformning och genomförande. I aktuell detaljplan handlar det om att banvallen ska bli mer tillgänglig samt att den omhändertas och driftas på ett sätt som gör miljön attraktiv och trygg att röra sig i.

Enligt framtagen Barnkonsekvensanalysen framgår att ca 50 – 80 barn skulle kunna bo i de ca 250 lägenheterna som skulle kunna uppföras i planområdet enligt planförslaget (ca 250 lägenheter möjliggör ca 500 invånare varav ca 16% skulle utgöra barn mellan 2-15 år enligt SCB).

Bostadsgårdarna dimensionerade utifrån framtagna riktlinjer (minst 20 m² användbar gårdsmiljö per 100 m² BTA) innebär i praktiken att om alla barn i ålder som tillåter mer eller mindre självständig lek utomhus i den miljön (2-15 år) skulle vistas på gårdarna samtidigt (ca 80 barn) skulle varje barn i så fall få ca 44 m² av gårdsytan för sig själv. Detta bedöms som en god standard.

Som referensvärde för en sådan bedömning används Boverkets riktlinjer för fri yta per barn som är 40 m² per barn för förskolor respektive 30 m² per barn för grundskolor.

Även om de har ca 50 vuxna med sig på gården blir utfallet ca 30 m² av användbara delen av bostadsgården per person vilket motsvarar rekommendation för grundskolegård.

Sannolikhet att alla barn ska leka ute samtidigt är mycket låg vilket innebär att barn som ska leka ute ska ha mycket större gårdsyta att använda för lek och umgänge och därmed goda förutsättningar för utveckling inom planområdet på de bostadsgårdarna.

Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Utöver byggnaderna i sig är det viktigt att gårdsmiljöer utformas med god kvalitet och medvetenhet om barn som användare. Även trafikmiljöer såsom gårdsgator och parkeringsytor ska utformas på ett trafiksäkert vis. Detta regleras i bygglovsskedet.

Analys av förutsättningar, och frågeställningar relevanta barn och ungdomar samt slutsatser och samlad bedömning hur barnens bästa kan säkerställas inom ramen av detaljplan redogörs för i sin helhet i framtagen barnkonsekvensanalys (rev. 2024-02-20).

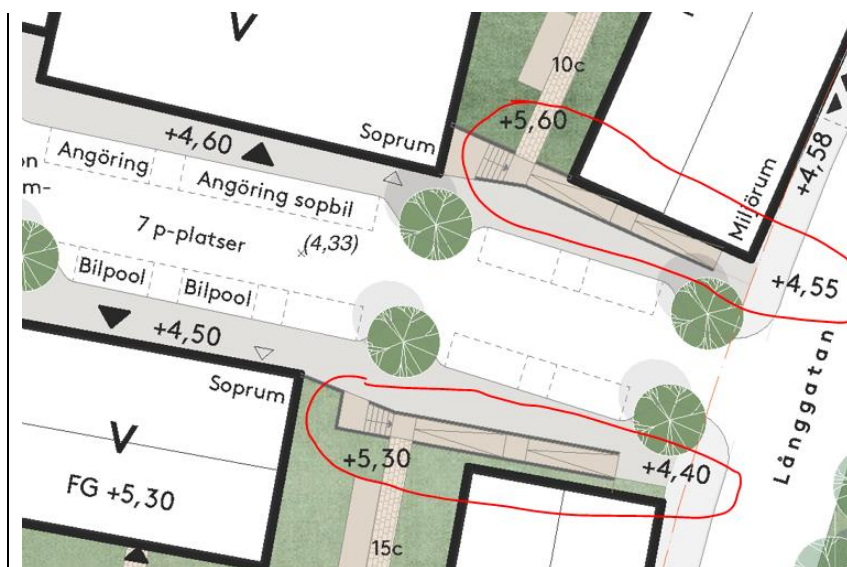


Figur 30. Situationsplan som visar dimensionering av bostadsgårdarna

Andra sociala effekter

Konsekvens för äldre och/eller barn/vuxna med funktionsnedsättning

För att säkerställa att bostadsgårdar blir tillgängliga så som det föreslås regleras med detaljplan max höjdskillnad mellan bostadsgårdar och omkringliggande gator på 1 meter. Med detta säkerställs att det blir möjligt att inom tillgänglig plats intill byggnader (utomhus) iordningställa trappor/ramper så som det visas i Figur 31.



Figur 31.

På det viset görs bostadsgårdar tillgängliga för småbarnsföräldrar med barnvagnar liksom äldre och alla som har funktionsnedsättning.

Inomhus kan bostadsgårdarna göras tillgängliga för äldre, barn och alla som har en funktionsnedsättning med hjälp av höjdsättning och planlösningar med genomgående entréer. Detta regleras dock inte med detaljplan utan fastställs i bygglovskedet.

Placering av byggnader säkerställer en tyst och lugn miljö på bostadsgårdarna som tillsammans med dimensionering skapar goda förutsättningar för en kvalitativ utemiljö som möjliggör vistelse, umgänge, lek och utomhusaktiviteter. Bostadsgårdar bör utformas utan hinder. Exakt utformning av gårdsmiljöer säkerställs dock inte med detaljplan utan i bygglovskedet.

Konsekvenser för social hållbarhet

Nya bostäder som planförslag medger förväntas medföra positiva effekter för stadsdel i stort på många olika sätt och förväntas bidra till områdets sociala hållbarhet.

Detta förväntas ske genom att bostäder och nya invånare kontra instängslad industri och verksamheter medför större liv och rörelse i offentliga rummet under fler timmar under dygnet och större möjligheter för mänskliga kontakter vilka bidrar till tryggheten i området.

Genom åtgärder längs gamla banvallen skapas trevligare och mer överskådlig miljö. Den ska tillsammans med havlöppna bostadsgårdar på bägge sidor möjliggöra interaktion mellan invånarna från de bostadskvarteren. Olika upplåtelseformer och ohindrad rörelse och möjligheter för kontakter mellan både barn och vuxna kan ha positiva effekter även för integration.

Riksintressen

Riksintresse Totalförsvaret

Planområdet ingår i tre olika totalförsvarets riksintresseområden för TM0020, Uppsala övningsflygplats: MSA-område ("Minimum Safe Altitude"), påverkansområde för väderradar samt delvis i planens nordöstra del även i stoppområde för höga objekt.

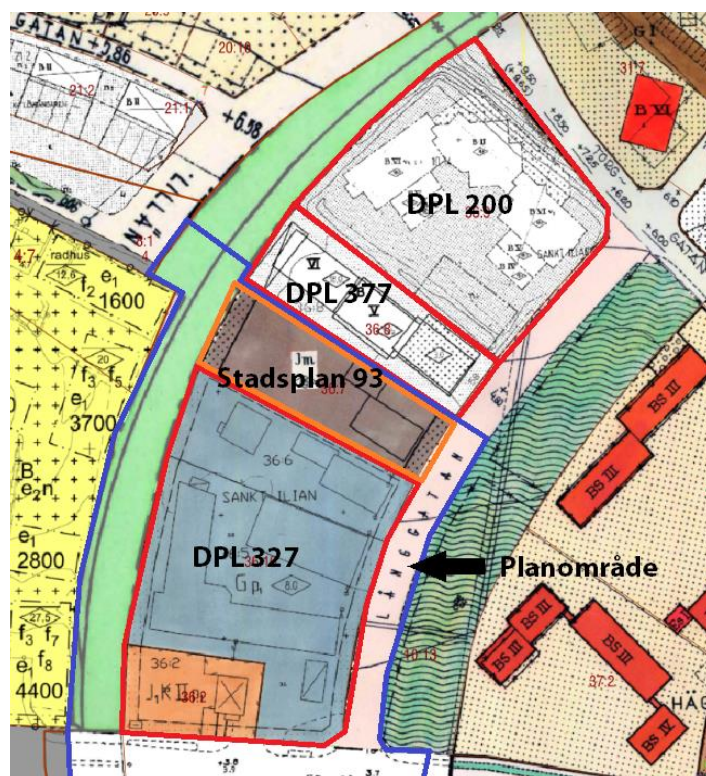
I och med att planområdet ligger inom en sammanhållen bebyggelse och syftar till att medge en bostadsbebyggelse i flerbostadsform upp till 5 våningar är bedömningen att genomförande av detaljplan inte ska medföra negativ påverkan eller risker och påtaglig skada för riksintresse för Totalförsvaret. Detta eftersom 5-våningsbostadshus är mycket lägre än 45 m höga objekt som tillåts uppföra inom sammanhållen bebyggelse.

Konsekvenser för gällande detaljplaner

Varken stadsplan 93 eller detaljplan 327 har pågående genomförandetid.

Stadsplan 93 har i norra delen redan ersatts av två detaljplaner, detaljplan 200 och 377 och i södra med detaljplan 327.

Fastigheten Sankt Ilian 36:7 är den enda som fortfarande ingår i stadsplan 93.



Figur 32. Planmosaik med gällande detaljplaner och plangräns för aktuell detaljplan

I figur 28 visas planmosaik med gällande detaljplaner och plangräns för aktuell detaljplan.

Aktuell detaljplan omfattar i sin helhet gällande detaljplan 327 och fastigheten Sankt Ilian 36:7 som är den sista som ingår i stadsplan 93. Detta innebär att detaljplan 327 och stadsplan 93 upphör att gälla inom planområdet när aktuell detaljplan antas och vinner laga kraft.

Varken stadsplan 93 eller detaljplan 327 innehåller bestämmelser om fastighetsindelning som skulle påverka genomförande av den aktuella detaljplanen.

Ovannämnda detaljplanen ersätts av denna detaljplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande är 10 år från den dagen detaljplan vinner laga kraft.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Exploatören ansvarar för och bekostar bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark. Kommunen ansvarar för bygg- och anläggningsåtgärder på allmän platsmark. Åtgärderna på allmän platsmark bekostas av Exploatören.

För genomförande inom kvartersmark planlagt som E₁-område (Transformatorstation) ansvarar anläggningsägare.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

- **Anläggningar som exploatören ska utföra**

Exploatören ska utföra byggnationer inom kvartersmark.

- **Kostnader som exploatören åtar sig att betala**

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Åtgärder inom GATA (Doktor Westerlunds gata respektive Långgatan) - angöringsplatser, justering av gång- och körbanan, iordningställande av grönytor mm,
- Åtgärder inom PARK – gångstigar mm
- Samtliga lantmäterikostnader.

- **Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar**

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

- **Säkerhet för åtagande enligt avtalet**

Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de kostnader som exploatören ansvarar för enligt avtalet. Garantierna utformas i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

- **Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal**

Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning kommer att utföras efter detaljplanens förutsättningar. Fastighetsägarna för Sankt Ilian 36:10, 36:7 och 36:2 ska gemensamt ansöka om fastighetsbildning för planområdet. Detaljplanen möjliggör för att en eller flera bostadsfastigheter kan bildas inom bostadskvarteren. Detaljplanens genomförande förutsätter dock inte detta.

Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark samt bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar och underlag

Bullerutredning, *Akustikkonsulten*, 2022-09-19
Dagvattenutredning, *Starkstad*, 2022-10-26, rev. 2024-02-08
Markmiljöutredning, *Structor Miljöteknik AB*, 2023-01-13, rev. 2024-01-15

Övriga utredningar

Barnkonsekvensanalys, uppdaterad 2024-03-27
Solstudie, 2024-02-14

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Urban Minds på uppdrag av fastighetsägarna i samarbete med tjänstepersoner från Enköpings kommun.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Domagoj Lovas
Planarkitekt