



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Domagoj Lovas
0171-62 52 75
domagoj.lovass@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Sankt Ilian 36:2, 36:7 och 36:10, Beckasinen

Förslag till utskottets beslut

Detaljplan skickas på samråd

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren till Sankt Ilian 36:2 har i september 2019 lämnat in en ansökan om planbesked med avsikt att planlägga den för bostadsbebyggelse. Kommunstyrelsens PLEX-utskott har i april 2018 lämnat ett positivt planbesked för angränsande fastighet Sankt Ilian 36:10 med avsikt att pröva möjligheten att upprätta en detaljplan för bostadsbebyggelse. För fastighet Sankt Ilian 36:7 finns ett positivt planbesked från mars 2015 också med avsikt att planlägga fastighet för bostadsbebyggelse. Eftersom dåvarande fastighetsägaren har tappat intresse har ingen detaljplan för fastighet Sankt Ilian 36:7 tagits fram. Fastighet Sankt Ilian 36:7 har under 2020 fått en ny ägare.

Alla tre fastigheter ligger inom samma kvarter Beckasinen och har potential att utgöra en sammanhållen bebyggelse med hög kvalitet. Att planlägga dem i tre separata planprocesser blir det omöjligt att skapa planförutsättningar för bebyggelse med önskvärda stadskvaliteter.



Därför har Samhällsbyggnadsförvaltningen i samband med beslut om planbesked för fastighet Sankt Ilian 36:2 motiverat beslut om att möjlighet för bostadsbebyggelse för alla tre fastigheter ska prövas med en enda detaljplan. Med anledning av detta har fastighetsägarna upprättat ett samverkansavtal och träffat ett planavtal med kommunen. Tre separata planärenden slås ihop i ett planärende.

Fastigheter i fråga ligger vid korsningen Dr. Westerlunds gata/Långgatan och har tillsammans ungefär 10 000 m² i areal. De ingår i detaljplan 327 och är planlagda för bilservice (Sankt Ilian 36:10 och 36:7) respektive icke störande industri och kontorsändamål (Sankt Ilian 36:2).

Ärendets beredning

Stöd för omvandling av området i fråga till bostadsbebyggelse med stadsmässiga kvaliteter finns i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018. Med anledning av fyra separata ansökningar om planbesked för omvandling av före detta industrimark längs Dr. Westerlundsgata till nya bostadsområden (inklusive aktuellt planområde) har verksamhet för strategisk planering i samverkan med andra berörda verksamheter inom Samhällsbyggnadsförvaltningen och Miljö- och byggnadsförvaltningen tagit fram en förstudie. Syftet var att utreda lämplig typ av bebyggelse, exploatering samt konsekvenser inom ramen som anges i FÖP. Som sammanfattning av förstudien har PLEX-utskott i juni 2020 beslutat om planeringsriktlinjer som gäller för alla fyra områden som vägledning inför kommande planläggning.

Koncept för möjlig bebyggelse som togs fram inom ramen av förstudie utgjorde underlag till arkitekter och planfattare att utveckla vidare till koncept som var underlag till detaljplan. Detta koncept har i sin tur utgjort underlag för framtagande av dagvattenutredningen och bullerutredningen. Eftersom området i fråga innebär industrimark har det tagits fram en mark- och miljöundersökningen för att belysa typ av markföroreningar och föreslå åtgärder.

För att säkerställa att planeringsprinciper från framtagna riktlinjer ska kunna genomföras omfattar detaljplan även delar av före detta banvallen samt Dr. Westerlunds gata och Långgatan. Konceptet samt planförslag har granskats av berörda avdelningar. Undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts för fastigheter Sankt Ilian 36:10 och 36:7. En ny samlad undersökning av betydande miljöpåverkan för alla tre fastigheter tas fram och ska samrådats med Länsstyrelsen i Uppsala län in samband med detaljplanesamråd. För att utreda vad områdets omvandling har för konsekvenser för barn togs fram en barnkonsekvensanalys.

Planförslag har i december 2022 sicksats upp till Kommunstyrelsens PLEX-utskott för beslut om samråd. Eftersom förslaget bedöms inte överensstämja helt med Plex-utskottets tidigare beslutade exploateringsriktlinjer vad gäller

exploateringsgrad har Plex-utskottet den 15 december 2022 beslutat om att skicka planförslag på återremiss.

Planförslaget har mellan december 2022 och mars 2023 ändrats i enlighet med Plex-utskottets beslut om återremiss.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att under planprocess har alla relevanta aspekter utretts på ett tillfredställande sätt. Planförslag har utformats utifrån ansökan, i enlighet med framtagna riktlinjer och fördjupad översiktsplan från 2018 och Plex-utskottets beslut om återremiss från december 2002. Med de i handlingarna redovisade aspekter bedöms planförslag kunna skickas på samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Själva planprocessens ekonomi är reglerad genom planavtal med exploatörer där de står för kommunens kostnader för framtagande av ny detaljplan. Ett beslut om samråd innebär ingen kostnad utanför detta avtal. Genomförandekostnader ska regleras med exploateringsavtal som måste träffas innan detaljplan antas.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser är centrala i fysisk planering. Relevanta utredningar av dessa frågor inklusive barnkonsekvensanalys görs inom ramen för planprocessen och redovisas i planhandlingarna. Ett beslut om att skicka på samråd innebär att detta remitteras för synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-03-13

Planbeskrivning daterad 2023-03-10

Plankarta daterad 2023-03-10

Patrik Holm
Chef över strategisk planering
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Planarkitekt/uf. stadsarkitekt
Enköpings kommun

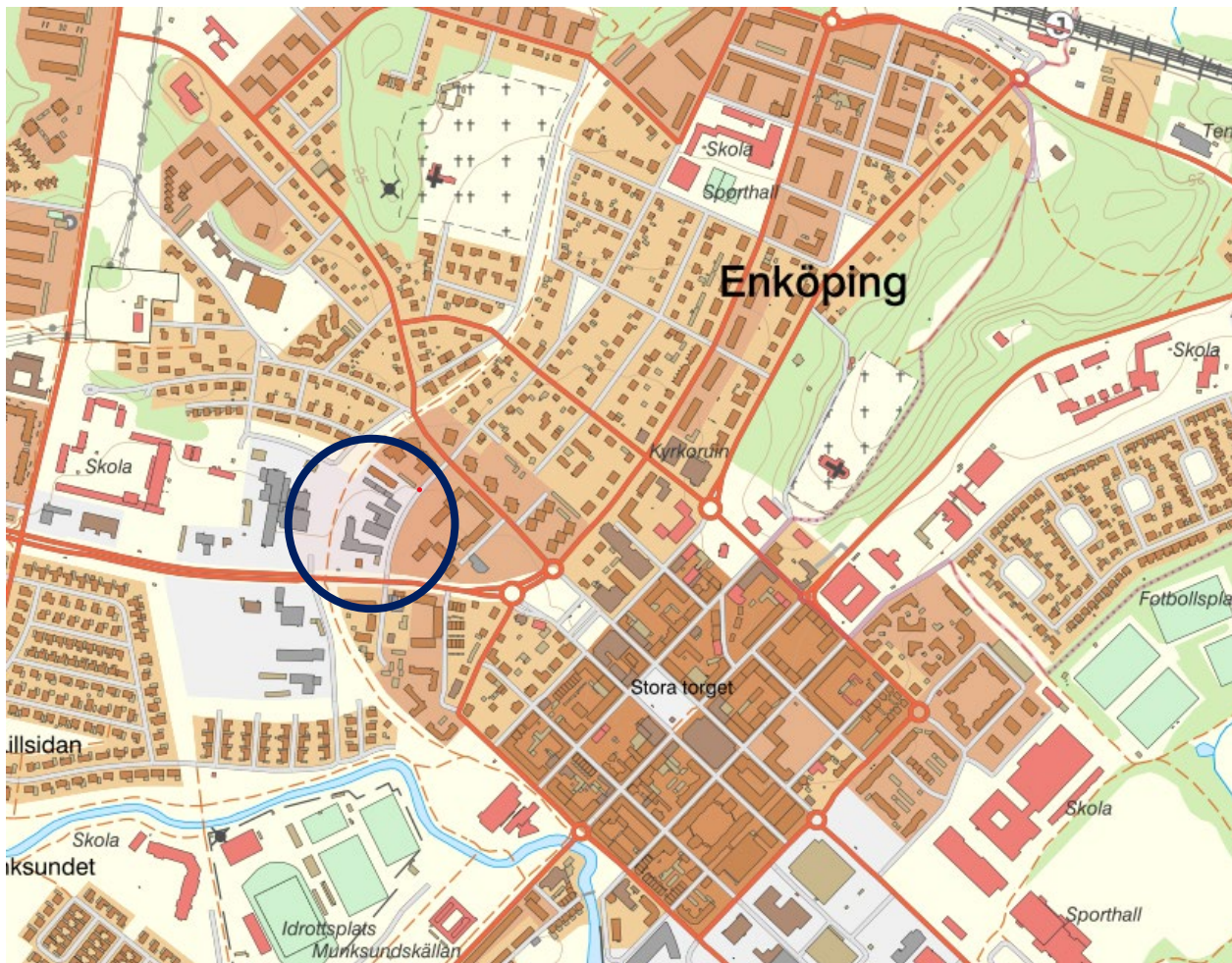
Beslutet skickas till:

Enligt remisslista

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 1:1000, 2023-03-10
- Planbeskrivning, 2023-03-10
- Fastighetsägareförteckning, 2023-02-24
- Samrådsredogörelse, 2023-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- 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.....	10
PLANFÖRSLAGET	14
KONSEKVENSER.....	33
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	33
GENOMFÖRANDE	36
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor.....	36
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	37
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	37

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se
E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för uppförande av ett nytt bostadskvarter som främjar en hållbar stadsutveckling och livsstil. För att främja en hållbar stadsutveckling 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 ska skapa planförutsättningar för en stadsmässig bebyggelsestruktur som är väl integrerad i omgivningen både fysiskt och visuellt. Detta görs genom att flerbostadshus föreslås placeras med långsidor mot gata samtidigt som kvarteret öppnar upp sig med gavlar mot GC-stråket i väster (banvallen). Detaljplanen ska skapa planförutsättningar för en stadsmässig bebyggelsestruktur som är väl integrerad i omgivningen både fysiskt och visuellt. Bostäderna och gårdarna ska utformas för att skapa kvalitativa livsmiljöer med goda förhållanden för ljusinsläpp och ytor för utevistelse. Detta föreslås göras genom att bostadshusen placeras med långsidorna mot gata och gavlarna mot banvallen i väst. På så sätt bildas en tydlig, stadsmässig karaktär mot gaturummen och skyddade gårdar för de boende samtidigt som gårdsmiljöerna integreras med parkstråket genom visuell och fysisk kontakt mot banvallen.

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.

Bakgrund

Fastighetsägarna ansökte i april 2018 om planbesked för att möjliggöra omvandling av området från småindustri och bilservice till bostäder i flerbostadshus.

Kommunens bedömning

Inför beslut om planbesked gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning:

”En huvudtanke i FÖP 2040 är att bygga staden inåt och förtäta i kollektivtrafikhöga områden. Då bilrelaterad verksamhet hör till skrymmande verksamheter med stora transportbehov är det önskvärt att ersätta den med bostäder med inslag av småhandel, kontor och liknande. Fastighetens geografiska läge med närhet till kollektivtrafik vid Gustav Adolfs plan, handel i centrum samt stadens gröna stråk och parker längs Enköpingsån gör fastigheten lämplig för önskvärd markanvändning (bostäder) och även kompletterande service som handel i bottenvåning, kontor och liknande.

Kommunen har pågående planprocesser för närliggande fastigheter väster om gamla banvallen som prioriteras på grund av dess betydelse för Enköpings utveckling. Även nu aktuell planansökan stämmer på så sätt överens med kommunens intentioner och prioritering av planärenden.”

Planförfarande

En planändring bedöms ha huvudsakligen positiv effekt på omkringliggande bebyggelse och vara utan särskilt stor betydelse för allmänheten. Detaljplanearbetet sker därför med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar 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-XX-XX
Samråd	Q2/2023
Granskning	Q3/2023
Beslut om antagande PLEX-utskott	2023-XX-XX
Beslut om antagande KS	2023-XX-XX
Beslut om antagande KF	2023-XX-XX

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger längs korsningen Doktor Westerlunds gata och Långgatan väster om Enköpings centrala kvarter. Planområdet omfattar fastigheterna Sankt Ilian 36:10, 36:7 och 36:2.



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

Ny 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 provas 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 och 3 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. Den nya stadsdelen ska därför också innehålla både kommersiell och offentlig service för att bidra till en blandad stad med korta avstånd som 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 sitt parkeringsbehov på ett sätt som inte belastar allmän plats samt öppna upp möjligheten för hållbart

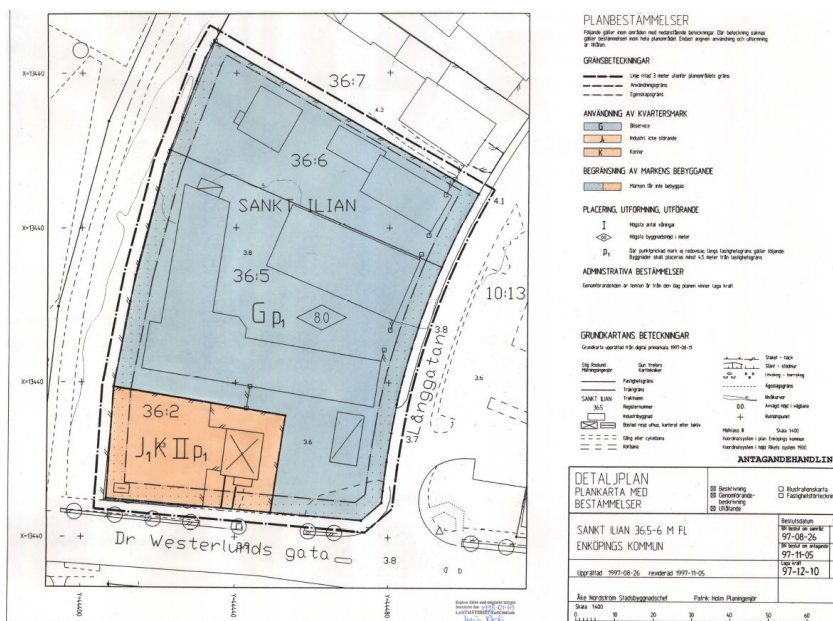
resande genom reducereing av parkeringstal vid genomförande av mobilitetsåtgärder.

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. Detaljplan 327 för fastigheter Sankt Ilian 36:5–6 m fl numera Sankt Ilian 36:2 och 36:10. Planen anger användningen bilservice i den norra delen och industri, icke störande samt kontor i den sydvästra delen. Planen tillåter byggnadshöjd om 8 meter respektive två våningar. Detaljplanen har inte pågående genomförandetid och ersätts i sin helhet av denna detaljplan.



Gällande detaljplan 327 Sankt Ilian 36:5–6 m fl

Fastighet Sankt Ilian 36:7 är i en gammal stadsplan 93 från 1961 planlagd för småindustri (stadsplan 93 från 1961) och med max. byggnadshöjd 8,5 m. Detaljplanen har inte pågående genomförandetid och ersätts i en del av denna detaljplan.

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 utgår 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 vistelsezoner 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 ska i samband med plansamråd skickas till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd.

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 utökad planförfarande.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Riksintressen

Försvarsmakten

Planområdets nordöstra del omfattas av totalförsvarets riksintresse för påverkansområde, stoppområde för höga objekt: TM0020, Uppsala övningsflygplats. Det innebär att objekt högre än 20 meter inte får tillkomma om inte Försvarsmakten medger det. Planområdet omfattas också av totalförsvarets riksintresse för påverkansområde MSA-områden (annan begränsning av höga objekt) och riksintresse för väderradar.

Stora delar av Enköpings stad omfattas av dessa riksintressen som i omkringliggande planer inte har resulterat i faktiska begränsningar i praktiken för de höjder och våningsantal som är aktuella för planförslaget. Dialog förs med Försvarsmakten under planprocessen.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet används idag för verksamheter och är till stora delar hårdjord 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 genomfört en översiktlig markundersökning (2023-01-13). Undersökningen visar att de föroreningar som har påträffats kräver åtgärd men bedöms hanterbara för genomförandet av en ny detaljplan innehållande bostäder.

Huvuddelen av de konstaterade föroreningarna har påvisats i de mellersta delarna av planen och är avtagande i den norra delen. De södra delarna har inte undersökts på grund av de pågående verksamheterna. Vid avlägsnandet av de befintliga byggnaderna rekommenderas kompletterande provtagning.

Risk för skred/höga vattenstånd

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

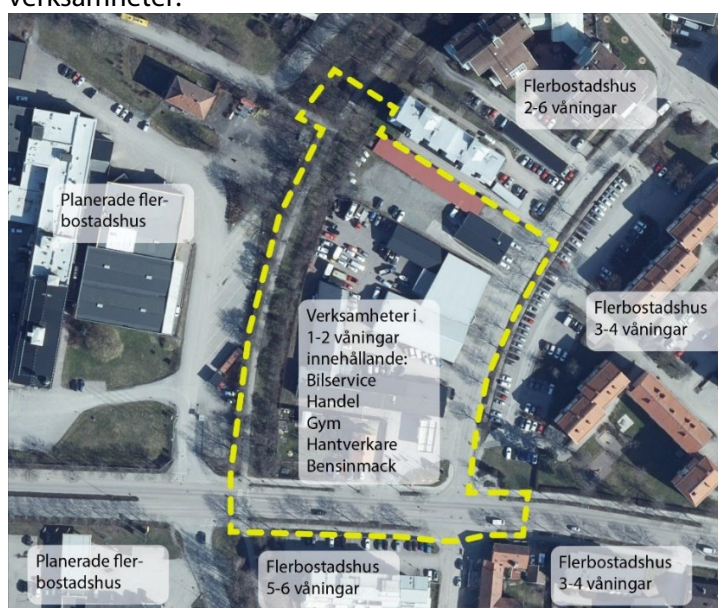
Fornlämningar

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.



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 innehåller 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.

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, industritängsel 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.

EI

Planområdet ingår i E.ONs nätkoncessionsområde.

Avfall

Avfallshantering sker enligt Enköpings avfallsplan 2020-2030.

Förslaget innehåller sex huskroppar som tillsammans skapar två bostadskvarter avgränsade av en central kvartersgata och en GC/angöringsgata 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 medger fyra till fem våningar och ges utrymme för olika typer av takutformningar. 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.



Förslag till material och kulör



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. Den norra kopplingen föreslås bli allmän tillgänglig för gång och cykel. Sammantaget bedöms de fysiska och visuella kopplingarna kunna bidra till att banvallen kommer upplevas som ett tryggt och grönt urbant stråk.



Perspektivbild från Långgatan norrifrån.



Perspektivbild från Doktor Westerlunds gata österifrån.



Perspektivbild från nordost med banvallen i förgrunden



Perspektivbild från Doktor Westerlundsgata västerifrån.

Solstudie

ÅWL Arkitekter har tagit fram en solstudie (2023-03-09) för förslaget som visar på liten påverkan på omkringliggande bebyggelse. De slagskuggor som skapas påverkar främst de föreslagna byggnadskropparna. Bostadsgårdarna bedöms få tillräckliga ljusförhållanden eftersom placeringen av byggnaderna skapar en relativt bred gård som öppnar upp sig mot väst.

Illustrationerna nedan redovisar skuggning vid sommarsolstånd samt vid vår- och höstdagjämning.

Sommarsolstånd

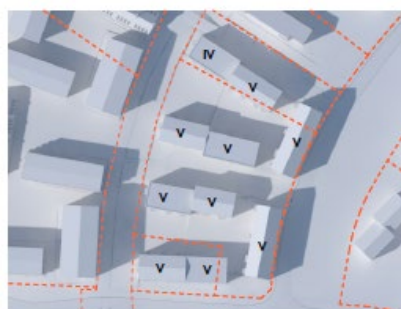
Sommarsolstånd kl 9:00



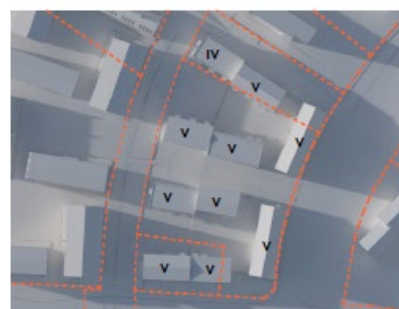
Sommarsolstånd kl 12:00



Sommarsolstånd kl 15:00



Sommarsolstånd kl 18:00



Vår- och höstdagjämning

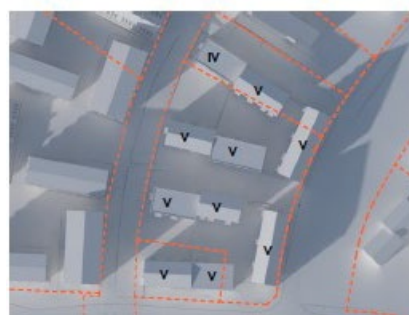
Vårdagjämning kl 9:00



Vårdagjämning kl 12:00



Vårdagjämning kl 15:00



Vårdagjämning kl 18:00

**Friytor***Banvallen, natur och gårdsmiljöer*

Det är viktigt att planförslaget bidrar till att 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 reglering i plankartan så att de ska kunna inrymma kvalitativa gårdsmiljöer med grönska, cykelparkering och uteplatser. Befintlig uppvuxen natur ska bevaras i den mån det är möjligt.

Utifrån de framtagna riktlinjerna ska bostadsgårdarna uppfylla minst 20m² användbar gårdsmiljö per 100 m² BTA.

Planförslaget innebär cirka 16 100 m² BTA för bostäder vilket ställer krav om minst 3200 m² gårdsyta. Enligt förslaget planeras omkring 3750 m² gårdsyta samt en möjlighet att anlägga uthusbyggnader om totalt 100 m². Ytterligare publika ytor så som delar av gårdsgatan och platsbildningen är inte inräknade men bedöms bidra med kvalitet både för de boende och för stadsmiljön.

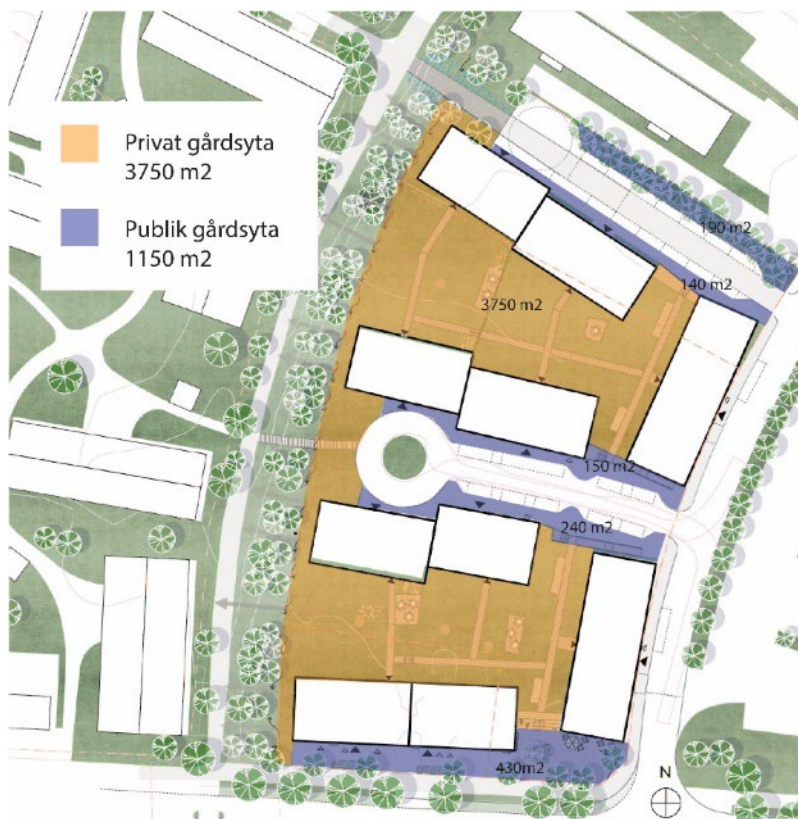


Diagram som visar andel privata och publika gårdsytor.

Exploateringen ska bidra till att banvallen blir ett tryggare stråk med lummig natur och bebyggelse som ger utblickar mot stråket. Nya kopplingar föreslås i form av en gångkoppling mot den centrala kvartersgatan inom planområdet samt en ny gång- och cykelväg i norr. 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.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

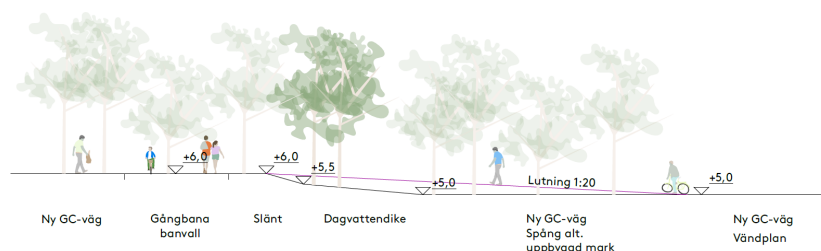
Planförslaget innebär att den norra delen av planområdet blir del av ett gång- och cykelstråk som kopplar mot banvallen och vidare västerut.

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.

Marken föreslås fortsatt vara i privat ägo med ett markreservat för allmän tillgänglig gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen kommer delvis behöva utgöras av en mindre spångkonstruktion eller att marken höjs då banvallens svackdike mot öst skapar höjdskillnader mot befintlig mark inom fastigheten. Gång- och cykelvägen syftar till att skapa genare och mer lättillgängliga vägar som kopplar till banvallen samt till och från Västerledsskolan.



Illustrationer över två alternativ till GC-koppling i planområdet norra del som föreslås delvis utformas av en spång över svackdiket.



Sektion som visar ett förslag på koppling mellan banvall och kvartersmarkens norra del. Marken behöver höjas upp eller bryggas över och samtidigt släppa igenom dagvatten norrifrån.

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 parkeringsbehovet 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	Rörelsehindre	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	Rörelsehindre	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

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 Dr Westerlunds gata. Förslaget inrymmer fyra lokaler om totalt 320 kvm. Den typ av verksamhet som kan inrymmas är verksamheter med lågt parkeringsbehov, både för verksamma och besökare. Parkeringsbehovet uppgår till närmare 5 parkeringsplatser.

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

Tabell: Parkeringsbehov för verksamheter

Maxbehovet för verksamheter uppstår under en tid på dygnet då boende och besökarparkering tenderar att vara som lägst. Verksamheternas parkeringsbehov bedöms därför kunna lösas tillsammans med besökarparkering för boende. Det ger ett

parkeringsbehov 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.



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.



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

Planens parkeringsbehov för cykel utifrån parkeringsnormen är sammanlagt 498 platser. Genom förslagen cykelpool tillkommer 20 cykelplatser till det totala behovet 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 parkeringsbehov 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 gång och cykelkopplingar till och genom 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 kvarteretsmark 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 uthålligt och livskraftigt.

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 dB(A) ekvivalentnivå, samt att en eventuell uteplats uppfyller en bra ljudmiljö.

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

En bullerutredning har tagits fram för planförslaget (2022-09-19). Den visar att planområdet i huvudsak påverkas av vägtrafikbuller från Doktor Westerlunds gata. Byggnaderna närmast den gatan får ljudnivåer upp till 62 dB(A) och maximala ljudnivåer omkring 76 dB(A). Vissa av bostäderna måste därför utformas som genomgående så att minst hälften av bostadsrummen är placerade mot tyst sida, alternativt små lägenheter om max 35 m². Byggnaden i planförslagets sydöstra del har högre bullernivåer och föreslås därför lösas genom smålägenheter. För övriga bostäder ljudnivån är som högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad finns inga särskilda krav på planlösningar.

- 1 RoK
- 2 RoK
- 3 RoK
- 4 RoK

- $L_{eq} \leq 50$ dB(A)
- $50 < L_{eq} \leq 55$ dB(A)
- $55 < L_{eq} \leq 60$ dB(A)
- $60 < L_{eq} \leq 65$ dB(A)

X/X Andel bostadsrum som uppfyller antingen 3§ eller 4§ enligt SFS 2015:216



Figur som visar förslag på hur samtliga lägenheter klarar bullerkraven.

En föreslagen disponering av bostadsytorna enligt ovan visar att samtliga planerade bostäder uppfyller kraven enligt Trafikbullerförordningen.

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.



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

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.

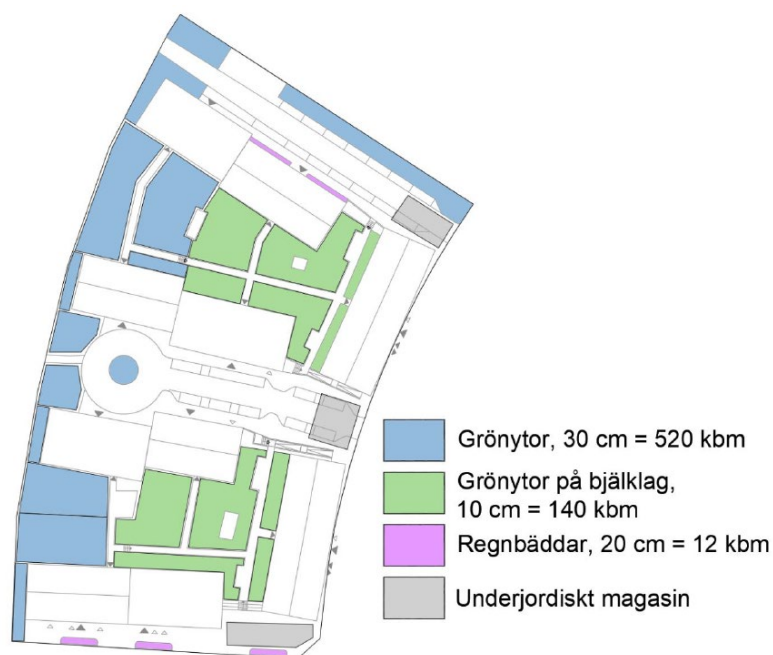
Dagvatten

Starkstad Project Partners AB har på uppdrag av exploatören tagit fram en dagvattenutredning (2022-10-26) 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.

Utifrån de ytor som finns tillgängliga kan en lösning med växtbäddar och underjordiska magasin anläggas upp till ca 130 m³. Utöver det föreslås 400 m³ i överdämningsyta för att inte öka belastningen för området vid skyfall. Det finns en stor flexibilitet i hur fördröjningsvolymerna kan uppnås. I utredningen beräknas förslaget utifrån ca 130 m³ fördröjning som genererar ett maximalt utflöde om 36 l/s per ha. Utflödet kan ytterligare minska 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.

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 14 Exempel på fördröjningsvolym som kan uppnås i ytliga volymer som t.ex. överdämningsytor/torrdammar. Djup som föreslås innebär genomsnittligt djup. Kompletterande underjordiskt magasin erfordras för dagvatten från ytor som ej kan ledas till ytliga anläggningar

Diagram som visar ytor som kan användas för fördröjning inom planområdet.

Erforderlig dagvattenhantering inom planområdet redogörs för i sin helhet i framtagna dagvattenutredning (rapport Starkstad Project Partners AB från 2022-10-26).

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges handbok. Vidare ska avfallshantering 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 markundersökning (2023-01-13). Den påvisar föroreningar inom planområdet som behöver åtgärdas för den planerade användningen. De påträffade föroreningar bedöms dock vara hanterbara och kan efter sanering uppfylla kriterierna för känslig markanvändning. Inför bostadsetablering rekommenderas vidare utredning samt eventuell riskreduktion avseende olja och klorerade lösningsmedel.

Huvuddelen av föroreningarna har påvisats i mellersta delen av planområdet. I norra delen indikerar provtagningen på lägre föroreningsgrad medan den södra delen inte är undersökt med hänsyn till pågående verksamheter. Vid avlägsnandet av de befintliga byggnaderna rekommenderas kompletterande provtagning. Plankartan har försetts med en bestämmelse om att marken ska uppnå krav för bostadsändamål innan startbesked ges.

Åtgärder för de identifierade markföroreningar beskriv i sin helhet i den framtagna bedömningen (PM, Structor Miljöteknik AB från 2023-01-13).

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 kvalitet. 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 under 2022 tagits fram för aktuellt planområde. Analysen visar att en exploatering enligt planförslaget innebär tydliga förbättringar för barn. Mark som idag är instängd föreslås bli bostadsgårdar som är tillgängliga och användbara för barn. Nya kopplingar skapar fler rörelser genom planområdet vilket bidrar till en ökad trygghet. Den föreslagna kopplingen i norr möjliggör en ny och gen väg till och från Västerledsskolan. Bebyggelsen föreslås vända sig mot omkringliggande gator och GC-stråk och skapa utblickar samtidigt som gatornas karaktär blir mer stadsmässiga och befolkade.

För att skapa en god boendemiljö kan vissa grundläggande förutsättningar regleras i detaljplanerna, så som 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.

Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvarteretsmark. 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.

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 framtagna barnkonsekvensanalys (2022-10-28).

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Detaljplanens genomförande är 5 år.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Kommunen är huvudman för allmän plats. Exploatören ansvarar för bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt de åtgärder på omkringliggande allmän platsmark som erfordras för områdets exploatering.

Avtal

Exploateringsavtal Kommunen kommer att ingå exploateringsavtal med exploatören inom planområdet.

Exploateringsavtal reglerar ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen på kvartersmark respektive allmän platsmark. Huvudsakligen ska exploateringsavtal reglera:

- åtgärder utmed Doktor Westerlunds gata respektive Långgatan (angöringsplatser mm),
- ny GC-väg mellan befintlig GV-väg längs gamla banvallen och Långgatan,
- iordningsställande av parkmark,
- mobilitetsåtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Fastighetsbildning kommer att utföras efter detaljplanens förutsättningar. Fastighetsägarna för Sankt Iljan 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. Detaljplanenens 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
Översiktlig markundersökning, *Structor Miljöteknik AB*, 2023-01-13

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Patrik Holm

Chef över strategisk planering

Domagoj Lovas

t.f. Stadsarkitekt/planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA, Huvudgata.
- GATA, Lokalgata.
- PARK, Park.

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B, Bostäder.
- C, Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning. Mot Dr Westerlunds gata ska minst 50 procent av bottenvåningens fasad utgöras av lokaler för centrumändamål.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Gång- och cykelväg
- Gång- och cykelväg

Mark och vegetation 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- +6.3, Markens höjd över grundkartans nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Vind får inte inredas för bostadsändamål 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast uthusbyggnader om totalt 100 kvm byggnadsarea och till en höjd av 3 meter samt skärmak får placeras
- Högsta nockhöjd i meter över grundkartans nollplan

Utformning 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f, Byggnadsverk som motverkar god fysisk och visuell kontakt mellan bostadsgård och PARK får ej finnas
- f, Entréer mot Långgatan ska utformas indragna
- f, Utfart i fasad ska utformas med siktränglar om minst 1,5 x 1,5 meter
- f, Flerbostadshus får uppföras i högst 4 våningar (undantaget teknisk anläggning)
- f, Flerbostadshus får uppföras i högst 5 våningar (undantaget teknisk anläggning)

Entréer ska finnas mot Doktor Westerlunds gata och Långgatan

Obehandlad koppar och zink får inte användas som utvändigt byggmaterial

Balkong får max kraga ut 0,6 meter över allmän platsmark med minsta frihöjd om 3,5 meter över allmän platsmark

Utförande 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b, Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m² ska orienteras mot lyst sida

Markens anordnande och vegetation 4 kap. 10 §

- n₁, Markytan får inte hårdgöras (gäller inte gångvägar)
- n₂, Marken får bebyggas med ett garage under planterbart bjälklag
- n₃, Marken får inte användas för bilparkering
- n₄, Högst 15 % av markytan får hårdgöras
- n₅, Markens höjd får inte vara högre än 1,0 meter över nivå på angränsande lokalgata (Långgatan)

Cykelparkering ska utformas lättgängligt i garage eller inlöst utrymme med ingång via markplan och får i mindre utsträckning anordnas på gården

+5.1, Markens höjd över grundkartans nollplan

Stängsel och utfart 4 kap. 9 §

- Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Markreservat 4 kap. 6 §

- x₁, Markreservat för allmännyttigt gång- och cykeltrafik

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för uppförande av nya bostadshus, anläggning av kvartersgata, gång- och cykelvägar och dagvattenanläggning inklusive tillhörande infrastruktur förän eventuella föreningar i mark avhjälpats till erforderliga nivåer. 4 kap. 5

ILLUSTRATION

- Illustration

GRUNDKARTA

Upprättad från digital primärkarta 2023-02-24
Torigny Appelgren
GIS-ingenjör

SANKT ILIAN 36:2, 36:7 och 36:10,
10:13 del av och 10:45 del av
i Enköping, Enköpings kommun

BETECKNINGAR

- Trådgärd
- Fastighetsgräns
- Gränsvägg
- Nedsänkt 0,5 m skivhöjd
- Bredare resp. utlös, höjare
- Bredare resp. utlös, isolator
- Öng tegelvägg, snar
- Skärmskä resp. Transformationskåpa
- Bredare resp. utlös, isolator
- Skärmskä resp. snar
- LÖSARE resp. snar
- Vårdad resp. karaktär
- Gång- och cykelväg
- Markenshöjning, berg mark
- Slätt
- Träskans
- Fångstmarkering
- Marknät
- Kommungräns
- Koordinatavskalen (plan): BWSRFS9 1000
- Koordinatavskalen (höjd): PR0200
- Kartan innehåller ändringar med tillägg av förändringar som inte är godkända av kommunstyrelsen och som inte är kommunala planföretag

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

Planbeskrivning, 2023-03-10

Fastighetsförteckning, 2022-02-24

Samrådsredogörelse, 2023-XX-XX (tillkommer efter samråd)

Utlåtande, 2023-XX-XX (tillkommer efter granskningen) Planavgift tas ej ut vid bygglo

		SAMRÅDSHANDLING	
Detaljplan för Sankt Ilian 36:2.m.fl. Enköpings kommun - utökat planförfarande		Beslut om samråd Beslut om granskning KF/KS Antagande	
Upprättad 2023-03-10		Laga kraft	
Patrik Holm Chef över strategisk planering		Clara Ahenius, Mats Åberg Planarkitekt (Urban Minds)	
Skala: 1 : 1 000 		Utskriftsformat A2	
Diarienummer KS 2019/735		Plannummer DPL 2019/735	