



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 planavdelningen i samverkan med andra berörda avdelningar 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 pågår en mark- och miljöundersökningen.

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.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att under planprocess har alla relevanta aspekter utretts på ett tillfredställande sätt. Planförslag har utformats utifrån ansökan samt med hänsyn till framtagna riktlinjer och fördjupad

översiktsplan från 2018. 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 2022-11-28

Planbeskrivning daterad 2022-11-23

Plankarta daterad 2022-11-23

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Planarkitekt/uf. stadsarkitekt
Enköpings kommun

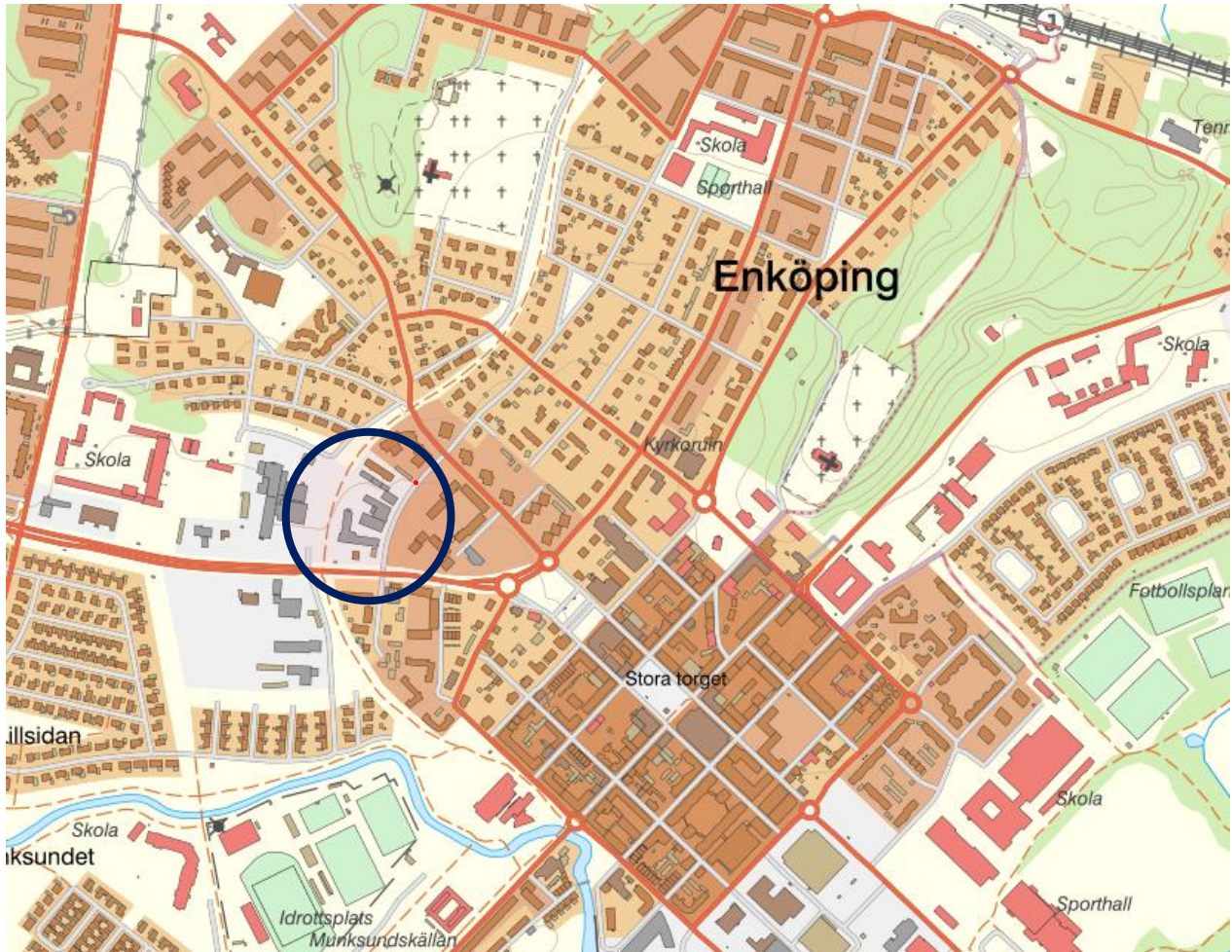
Beslutet skickas till:

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, 2022-12-06
- Planbeskrivning, 2022-12-06
- Fastighetsägareförteckning, 2022-XX-XX
- 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
Planprocessen.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	10
PLANFÖRSLAGET	14
KONSEKVENSER.....	29
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	29
GENOMFÖRANDE	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en omvandling från nuvarande bilservice- och industriändamål till bostadsändamål med verksamheter i bottenvåning mot Doktor Westerlunds gata.

Syftet med detaljplan var att 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 hållbar livsstil.

Syftet med detaljplan var att skapa planförutsättningar för en stadsmässig bebyggelsestruktur väl integrerad med omgivningen både fysiskt och visuellt. Detta görs genom att flerbostadshus föreslås placera med långsidor mot gata samtidigt som kvarteret öppnar upp sig med gavlar mot GC-stråket i väster (banvallen). På så sätt bildas en tydlig, stadsmässig karaktär mot gaturummen, skyddade gårdar för de boende samtidigt som gårdsmiljöerna integreras med parkstråket genom visuell och fysisk kontakt mot banvallen. Med detta avses skapa förutsättningar för en kvalitativ boendemiljö med väl dimensionerade gårdsmiljöer och ljusinsläpp.

Planförutsättningar för en kvalitativ boendemiljö avses också skapa genom att säkerställa bilfria bostadsgårdar med bilparkering som förbjuds på marken utan hänvisas till delvis nedgrävt garage som möjliggörs under delar av gårdsytor.

Bakgrund

Fastighetsägarna ansökte i april 2018 om planbesked för att möjliggöra en 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 kollektivtrafikhäna 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."

Planprocessen

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	2022-12-15
Samråd	Q1/2023
Granskning	Q2/2023
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 m ² .
Markägo- förhållanden	Sankt Iljan 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 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 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 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. 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.

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 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 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.

Det pågår en miljöteknisk undersökning för planområdet (*Structor Miljöteknik AB*). En preliminär bedömning (2022-11-23) av undersökningen visar att de föroreningar som påträffats kräver åtgärd men är hanterbara för genomförandet av en ny detaljplan.

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 planärende 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.

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

Parkering, utfarter, varumottagning 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.

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 drivmedesanläggning. 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 riktlinjerna som beslutats för området kring Doktor Westerlunds gata och specifikt inom planområdet för Beckasinen. Planen är därför utformad för att skapa både en stadsmässig och grön karaktär där bebyggelsen möter omkringliggande gator och öppnar sig mot banvallen.

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



Situationsplan över föreslagen bebyggelse. (ÅWL arkitekter)

Konceptet föreslår 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.

Byggnadshöjderna föreslås variera mellan fem och sex våningar och ger utrymme för olika typer av takutformningar. 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 18 500 m² BTA totalt ovan mark varav omkring 17 500 m² BTA avses för bostäder. Detta skulle möjliggöra uppförande av omkring 275 bostäder i varierade lägenhetsstorlekar. Resterande yta utgör verksamhetslokaler samt kompletterade lokaler (t.ex. 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 stadsrummet 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.

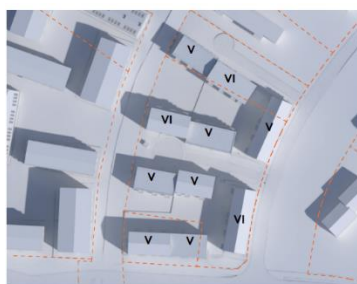
Solstudie

ÅWL Arkitekter har tagit fram en solstudie (2022-09-07) för förslaget som visar på liten påverkan på omkringliggande bebyggelse. De slagskuggor som genereras påverkar främst den interna strukturen eftersom byggnadskropparna av bland annat bullerskäl, vänts mot söder och Doktor Westerlunds gata. Bostadsgårdarna bedöms dock få tillräckliga ljusförhållanden eftersom placeringen av byggnaderna skapar en relativt bred gård som öppnar upp sig mot väst.

Två av de högre huskropparna är placerade på så vis att skuggningen ska påverka bostadsgårdarna i minsta möjliga mån där gården är som bredast samt mot angöringsgatan i norr. Den tredje högre huskroppen är placerad i nord-sydlig riktning längs Långgatan.

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

Sommarsolstånd



KI. 09.00



KI. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00

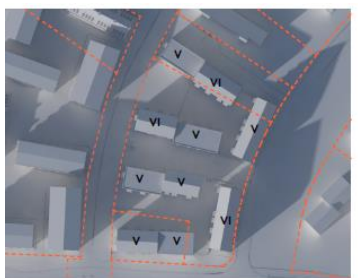
Vår- och höstdagjämning



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



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 20 m² användbar gårdsmiljö per 100 m² BTA. Detta regleras i plankartan och redovisas i diagrammet nedan.

Planförslaget innebär cirka 17 500 m² BTA för bostäder vilket ställer krav om minst 3500 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.

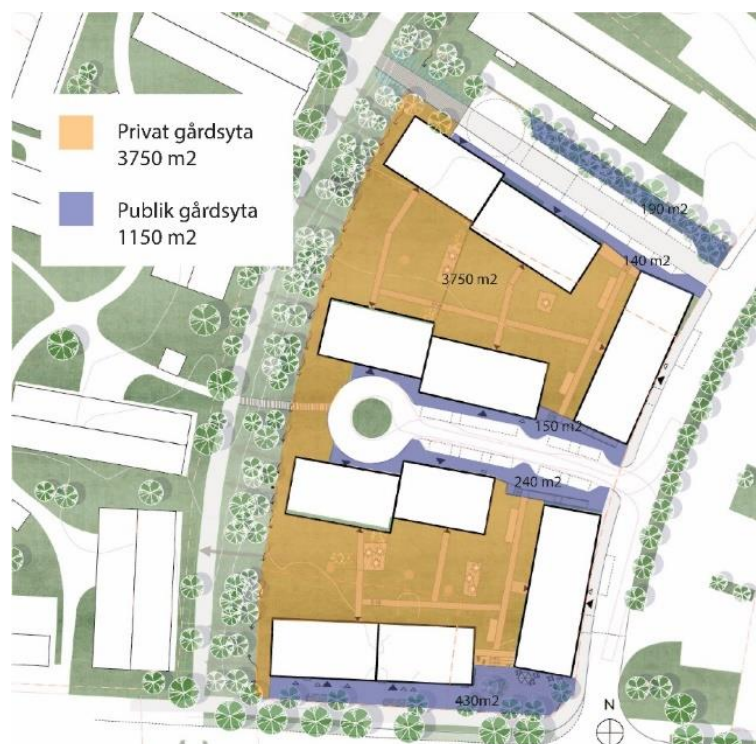


Diagram som visar andel privata och publika gårdsytor.

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.

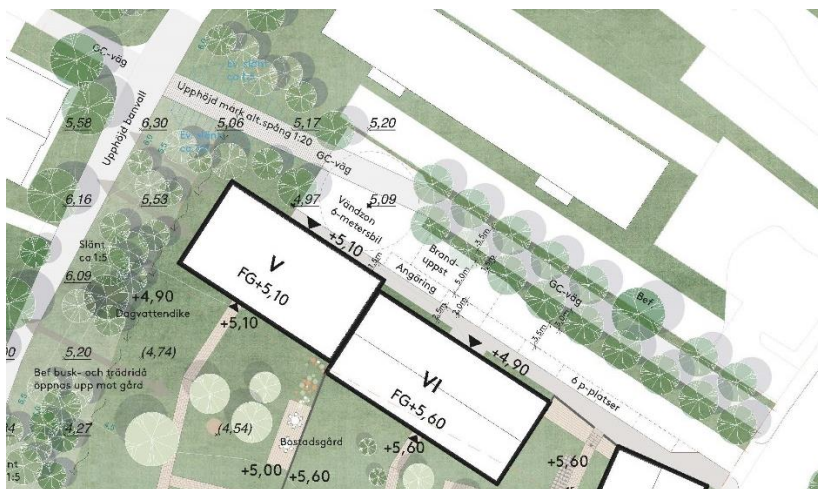
Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

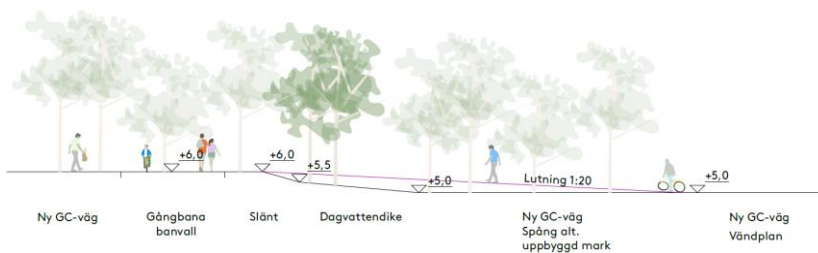
Planförslaget innebär att den norra delen av planområdet blir del av ett gång- och cykelstråk som kopplar mot banvallen och vidare västerut.

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 planområdets 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, utfarter, varumottagning

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 parkeringsbehov avses införa även 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 (inklusive besöksparkering på 0,5) per 1000 m² BTA för bostäder. För aktuellt planförslag betyder det ett behov om 149 parkeringsplatser. Inom föreslagen struktur finns möjlighet att anordna den mängd parkeringsplatser.

För aktuellt bebyggelseförslag föreslås att både bilpool och en cykelpool anordnas och därigenom öka andelen hållbara resor samt sänka behovet av parkeringsplatser. Kombinationen av bilpool och cykelpool i kollektivtrafikhärläge ger en reduktion på 35% och ett reducerat parkeringstal på 97st parkeringsplatser. Dessa föreslås framför allt lösas i garage under de båda gårdarna enligt kommunens riktlinjer för Beckasinen samt viss markparkering på den centrala kvartersgatan och längs med byggnaderna i norr.



Diagram som visar föreslagen placering av bilparkering och angöring inom planområdet.

Cykelnormen har inriktningen att det ska finnas en plats per boende samt en plats för besökare. För 1000 m² BTA bostäder uppskattas denna siffra ligga på 26 platser för boende samt 5 platser för besökare. Siffran för cykel är oberoende vilken zon som planområdet ligger i.

Parkeringsbehovet för cykel utifrån parkeringsnormen är ca 575 platser. Cykelparkering för boende föreslås ske på bostadsgårdarna samt i underjordiskt garage. Besöksplatser för cykel ska även finnas på platsbildningen inom planens södra del.

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 central kvartersgatan placeras soprum och gatan dimensioneras för angöring med sopbil.

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 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 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.

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.



Figur som visar förslag på hur samtliga lägenheter klarar bullerkraven.

Verksamhetsbuller

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

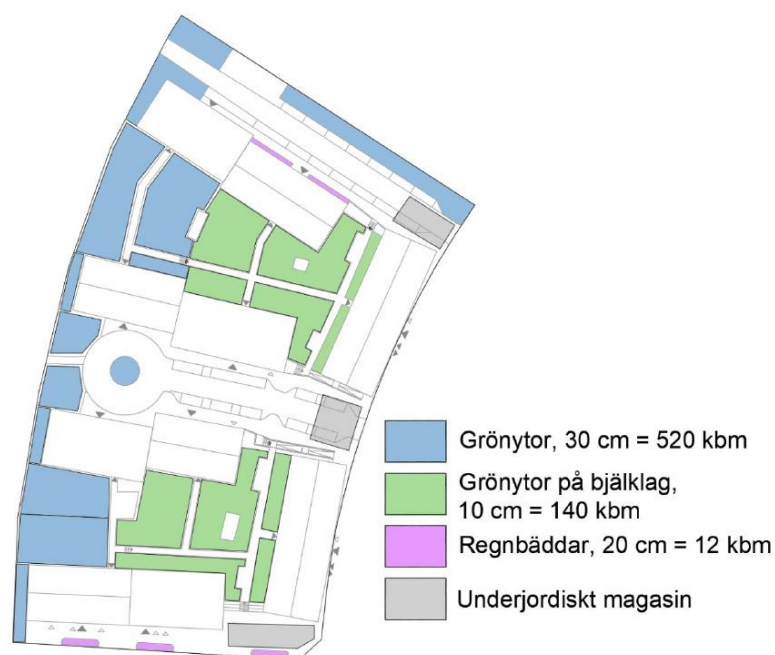
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Kommunens VA-avdelning undersöker eventuellt behov av kapacitetsökning till följd av planens genomförande.

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 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.

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 fördröjningsvolymerna som kan uppnås i yttliga 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 yttliga 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 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 miljökvalitetsnormer 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. Det pågår en miljöteknisk undersökning för att definiera i vilken omfattning en eventuell sanering ska göras. *Structor Miljöteknik AB* har gjort en preliminär bedömning (2022-11-23) som påvisar föroreningar inom planområdet som behöver åtgärdas innan byggnation. De påträffade föroreningar bedöms hanterbara och kan efter sanering uppfylla kriterierna för känslig markanvändning.

Delar av föroreningarna omfattas sannolikt av anläggningsschakter och avlägsnas i så fall från fastigheten. Kvarvarande föroreningar, oljeföroreningar och klorerade alifater, kan åtgärdas med ytterligare schakt eller in-situ metoder. Även barriär- och skyddslösningar kan vara aktuella för restföroreningar där naturlig eller inducerad nedbrytning sker, för att ge ett långsiktigt skydd vid genomförande av detaljplanen.

På vilket sätt skulle identifierade markföroreningar kunna åtgärdas redogörs för i sin helhet i den framtagna preliminära bedömningen (PM, Structor Miljöteknik AB från 2022-11-23).

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna

Vattenförekomster

för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

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 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.

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.

Huvudmannskap/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
Preliminärt PM - Föreningar, *Structor Miljöteknik AB*, 2022-11-23

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Patrik Holm

Planchef

Domagoj Lovas

t.f. Stadsarkitekt/planarkitekt

Barnkonsekvensanalys

Analys av konsekvenser för barn i samband med planering av det nya bostadsområdet på Sankt Ilian 36:2 mfl, i Enköping

2022-10-28



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	3
Syfte	3
Metod.....	3
Kommunala ställningstaganden	4
Bakgrund.....	5
Planeringsprocess.....	5
Detaljplan	6
1 Nulägesanalys	6
Trafik och rörelsemönster	6
Trygghet och hälsa.....	7
Målpunkter och aktiviteter	8
2 Projekt	9
Förslag.....	9
Konsekvenser av förslaget	9
Förslag till detaljplan	10
3 Sammanfattande slutsatser	11
Genomförande och ansvarsförhållanden	11
Processen.....	11
Slutreflektioner	12

Sammanfattning

FN:s barnkonvention är lag i Sverige vilket bland annat innebär att barns bästa ska beaktas i frågor som rör dem. Som barn definieras varje människa under 18 år. En barnkonsekvensanalys är ett sätt att säkerställa att barns och ungdomars rättigheter respekteras vid beslut. Barnkonventionen innehåller 54 artiklar varav fyra är grundläggande och vägledande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Utifrån dessa fyra grundprinciper är de nedanstående frågorna konstruerade.

Barnkonsekvensanalyser används inom ett flertal sektorer och samhällsplaneringen är en av dessa. Barns inflytande i samhällsplaneringen utgår vanligen från rörelsefrihet, tillgänglighet, säkerhet och miljö för barn. Det kan handla om att det ska finnas platser för lek och rörelse, samt en trafikmiljö som möjliggör för barn att kunna röra sig mellan platser på ett självständigt sätt. Om en befintlig plats som används av barn påverkas negativt av förändringen ska barnkonsekvensanalysen föreslå kompensatoriska åtgärder.

Anledning till risk- och konsekvensbedömningen	Barnkonsekvensanalys genomförs därför att aktuell detaljplan innebär konsekvenser för barn.
På vilket sätt påverkar förändringen barn?	Nuvarande otillgänglig verksamhetsmark blir tillgänglig boendemiljö vilket innebär förbättring ur barnperspektiv. Att för närvarande otillgänglig mark blir tillgänglig och bjuda på trygg och säker vistelse innebär positiva effekter för barn.
Hur har barns bästa beaktats?	Genom att säkerställa trygg och säker plats för nya lekplatser och vistelse på gårdsytor samt genom en ny gång- och cykelväg tvärs

	över kvarteret. Avsikt med detta är att förbättra rörelsefrihet och platsens tillgänglighet.			
Har barn fått uttrycka sina åsikter?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nej
	Därför att det inte finns någon exakt barngrupp i nuläget som skulle påverkas av planens genomförande och som skulle uttrycka sig om planförslaget på grund av det.			
Eventuella intressekonflikter	Det finns inga intressekonflikter vad gäller befintliga boende i grannskapet och de som ska bosätta sig i området. Eventuella intressekonflikter kan eventuellt uppstå mellan framtida boende på grund av deras olika uppfattningar om hur gårdsyta utanför bostäder i bottenvåningen skulle användas och av vem.			

Inledning

Syfte

Syftet med analysen är att belysa konsekvenserna för barn vid ett genomförande av detaljplan som håller på att tas fram för Sankt Iljan 36:2, 36:7 och 36:10 som i sig utgör en del av stadsomvandlingen längs Doktor Westerlunds gata i västra delen av Enköpings tätort. Syftet är också att identifiera eventuella åtgärder som kan vidtas för att göra genomförandet bästa möjliga för barn, och när i samhällsbyggnadsprocessen dessa behöver beaktas.

Metod

Analysen utgår från befintliga förhållanden på platsen samt påverkan och konsekvenser av detaljplanen som ska tas fram för området. De underlagen som har använts är bland annat den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, andra kommunala styrdokument, samt situationsplan och utredningar som hör till detaljplanen som tas fram.

Till denna analys har Huddinge kommuns checklista och metodhandbok för barnkonsekvensanalys använts som kunskapsunderlag. En naturlig del i framtagande av en barnkonsekvensanalys är att involvera barn som direkt berörs av föreslagna förändringar. För bostadsprojekt längs Doktor Westerlunds gata finns dock ingen naturlig barngrupp att fråga. Planområdet är idag i största delen inte lämpligt barn (verksamhetsmark, bensinstation och en liten bostadsgård) och vilka barn som kommer att flytta in i det nya bostadskvarteret går inte att säga. Det är även oklart hur många barn bor i närområdet i anslutning till planområdet. Analysen har därför i huvudsak utgått från forskning och tidigare erfarenheter av hur barn upplever sin omgivning för att därigenom kunna dra vissa slutsatser och göra generella ställningstaganden.

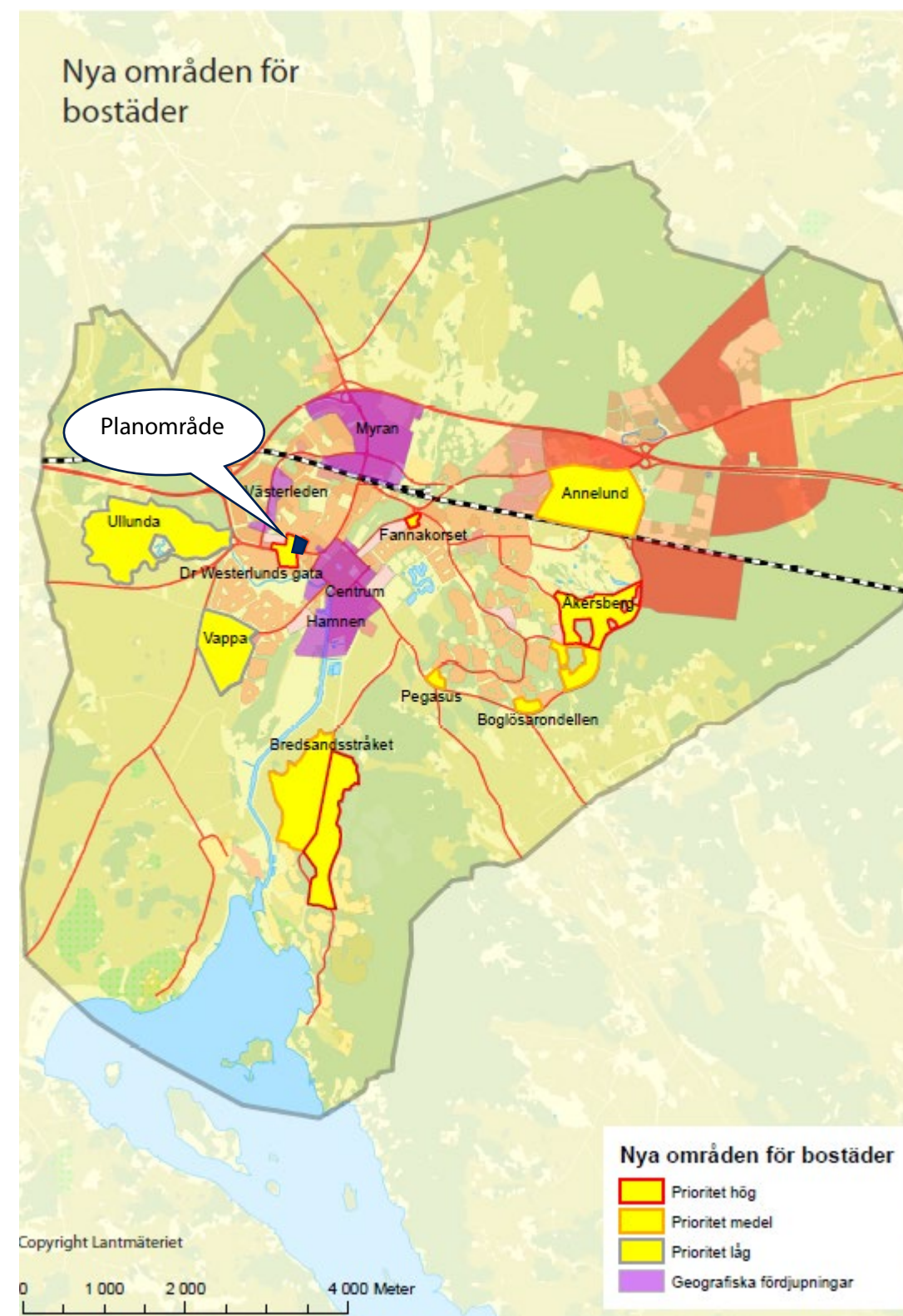
I framtagandet av analysen har arbete delats upp i tre steg; inventering, analys och sammanfattande slutsatser.

1. Första delen av analysen redogör för befintliga förhållanden, problem och möjligheter idag. Kartläggning görs av befintlig trafiksituation, stråk, rörelsemönster och eventuella barriärer, trygga och otrygga platser, målpunkter, aktivitetsytor och vistelseytor för olika åldrar.
2. I den andra delen görs en analys av projektet och konsekvenser; hur barnens rörelsefrihet, tillgänglighet, säkerhet och miljö påverkas av det aktuella planförslaget. Analysen redogör om förändringarna är till det bättre eller det sämre, samt om det finns motstående intressen.
3. I den tredje delen redovisas processen och görs sammanfattande reflektioner.

Kommunala ställningstaganden

Det aktuella planområdet ligger nära Enköpings centrum. Enligt den fördjupade översiktsplanen Plan för Enköpings stad (2018) ingår planområdet i ett av de högprioriterade områdena för bostäder i Enköping.

Vidare anges i den fördjupade översiktsplanen att området bör få en stadsmässig tät karaktär i anslutningen till stadskärnan samt att det ska kompletteras med grönska som även kopplas samman med grönstråket ner mot Åpromenaden. De ställningstagandena är relevanta för barnens möjlighet för liv och utveckling.



Bakgrund

Ansökan om planbesked för fastighet Sankt Ilian 36:7 med avsikt att riva befintligt hus och bygga nya bostäder i form av flerfamiljshus har kommit till Kommunen i september 2014. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har den 11 mars 2015 beslutat om att pröva markens lämplighet för nya bostäder och upprätta en ny detaljplan utan inledande planprogram och med ett utökat planförfarande. Av olika anledningar inklusive brist på intresse från fastighetsägaren har kommunen inte tagit fram en ny detaljplan enligt önskemål.

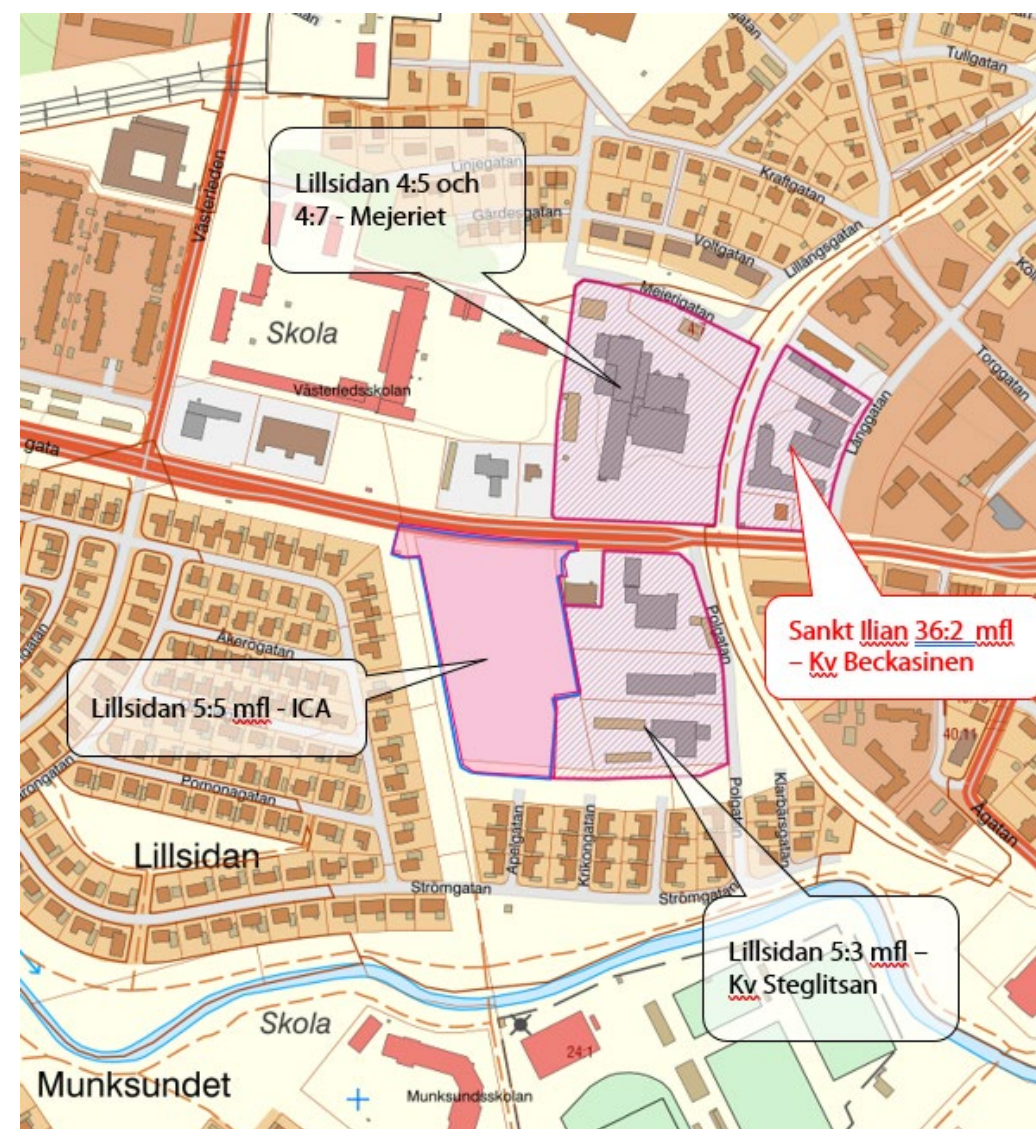
Den 24 januari 2018 har inkommit en ny ansökan om planbesked för angränsande fastighet Sankt Ilian 36:10 med önskemål att omvandla verksamhetsmark till bostäder i flerfamiljsform. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har den 12 april 2018 lämnat ett positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan. I september 2019 har fastighetsägaren till grannfastighet Sankt Ilian 36:2 lämnat in ansökan om planbesked med avsikt att planlägga fastighet för bostäder.

Kommunens bedömning var att ett positivt planbesked för fastigheten i fråga skulle tillsammans med positivt planbesked för angränsande fastigheter Sankt Ilian 36:10 från 2018 respektive fastighet Sankt Ilian 36:7 från 2014 skapa möjlighet för en gemensam planläggning av alla tre fastigheter med en enda detaljplan. Från stadsplaneringsperspektiv anses planering av alla tre fastigheter som en enhet positivt eftersom den skapar bättre planeringsförutsättningar för bostadsbebyggelse avseende boendemiljö, utformning av gaturummet, balanserad exploatering, angöring och parkering samt att det sparar kommunala resurser. Detta ledde till ett samarbetsavtal mellan fastighetsägarna för att kunna uppträda gemensamt gentemot Kommunen i alla frågor som berör detaljplanen.

Planeringsprocess

I den fördjupade översiktsplanen Plan för Enköpings stad (2018) 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.

Under hösten 2017 och våren 2018 inkom flera ansökningar om planbesked för fastigheterna runt Doktor Westerlunds gata. Samhällsbyggnadsförvaltningen valde att inleda samtliga planarbeten i en informell gemensam förstudie där trafik, dagvatten, behovet av offentlig service och gestaltning av och mot Doktor Westerlunds gata studerades översiktligt. Under förstudiearbetet har övergripande struktur för området, områdets täthet och dess innehåll studerats. Detta har varit ett sätt att konkretisera de riktlinjer som den fördjupade översiktsplanen anger.



I det förstudiearbete som gjorts har ett antal riktlinjer för omvandlingen inom detaljplanerna tagits fram. Riktlinjerna fastställdes av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott i juni 2020:

- Området ska främja en hållbar livsstil och en hållbar stadsutveckling.
- Omvandlingen av området längs Dr Westerlunds gata ska knyta an till angränsande områdens variation i bostadsmiljöer vad gäller såväl volymer och gestaltning som upplåtelseformer och möjlighet att tilltala olika livssituationer och grupper i samhället.
- Varje delområde ska innehålla en variation vad gäller bebyggelsestruktur, utformning och användning.

- Stadsdelen ska innehålla en blandning av upplåtelseformer som kan tilltala olika målgrupper.
- Bostadsgårdarna ska vara sammanhållna och parkeringar ska i möjligaste mån placeras utanför eller grävas ned.
- Bostadsgårdarna ska ha en väl fungerande kommunikation med omgivande gator och parkmark för att skapa genomsläppliga kvarter som är integrerade med omgivningen. Helt slutna kvarter tillåts inte.
- Bostadsgårdarna skall uppfylla minst ca 20 kvm användbar gårdsmiljö/100 kvm BTA. Generellt bör strävas efter så hög andel genomsläpplig mark (ej hårdgjord) som möjligt.
- Inom respektive detaljplaneprojekt ska exploatörer bidra ekonomiskt eller på annat sätt till nödvändig utveckling av de allmänna ytorna i stadsdelen, såsom upprustning/ omdaning av kommunala gator och/eller grönytor.
- Beslut om P-tal ska grundas på erfarenheter från liknande exploateringar samt kommunens pågående arbete med flexibla P-tal.
- Inom respektive detaljplan möjliggörs etappvis genomförande.

Detaljerade riktlinjer som gäller planområde var:

- De tre fastigheterna kan inte hanteras en och en utan ska planeras som en helhet. En samlad planering gör att vi får ett sammanhängande kvarter med bättre förutsättningar för en god boendemiljö. Genom att ytor kan utnyttjas mer effektivt, t.ex. med gemensam infart och parkeringslösning, blir mer yta tillgänglig för bostadsgård. Ytan kan också bli mer funktionell eftersom gårdarna i högre grad kan utformas sammanhängande.
- Lämplig bebyggelsestruktur: stadsmässig struktur med flerbostadshus i halvöppna kvarter. De omkringliggande kvarteren består av flerbostadshus i halvöppen kvartersstruktur. Beckasinen är det av kvarteren som ligger närmast centrum och lämpar sig därför för en något högre täthet.
- Genom helt eller delvis nedgrävd parkering kan kvarteret tåla en något högre befolkningstäthet. Med parkeringen under jord kan marken utnyttjas effektivare med fler bostäder och samtidigt uppfylla kraven på tillräckligt stor yta för bostadsgård m.m.
- Exploateringen i området ska omhänderta mötet med GC-vägen längs hamnstråket. Dagens höjdskillnad behöver jämnas ut och stråket rustas upp för att bostadsområdena ska integreras med sin omgivning. Bostadsgårdarna ska ha kontakt med omgivningen både fysiskt och visuellt.
- Kommersiella lokaler ska möjliggöras i södra delen, i anslutning till Dr Westerlunds gata.

- Lämplig nivå på exploateringen bedöms vara omkring 17 000 kvm BTA (motsvarar cirka 225 lägenheter med snittstorlek om 75 kvm). Under förutsättning att övriga riktlinjer uppfylls.

Detaljplan

Utifrån det har kommunen 2019 beslutat om att tre separata ansökningar om planbesked (en för fastighet Sankt Ilian 36:7, en för fastighet Sankt Ilian 36:10 och den som kom in sist fastighet Sankt Ilian 36:2) ska slås samman och hela planområdet planläggas som en helhet. Detaljplaner för andra delområden har redan antagits och vunnit laga kraft mellan 2020 och 2022.

1 Nulägesanalys

Trafik och rörelsemönster

Dr Westerlunds gata är en barriär som bildar en skarp gräns mellan stadsdelarna. Det är en mycket bred gata som inbjuder till högre hastigheter än de skyltade 30 respektive 50 km/h vilket bidrar till en viss otrygghet. Efterlevnaden av hastighetsbegränsningarna är låg, vilket troligen beror på att vägens utformning och skala inte stämmer med reglerad hastighet. Det finns gång- och cykelväg på båda sidor om gatan.

Utmed Långgatan finns idag flera in- och utfarter vilket bidrar till en något rörig trafikmiljö. Det är till nackdel för passerande oskyddade trafikanter utmed gångvägen på västra sidan Långgatan.

Inom planområdet finns två övergångsställen, en längs Dr. Westerlundsgata i planens sydvästra gräns och en i Långgatan vid korsningen Dr. Westerlundsgata/Långgatan. Det västra övergångsstället är utformad med mittrefug och är en del av gamla banvallen, ett av de mest välanvända GC-stråken mellan södra och norra delarna av staden. Övergångsställe i korsningen Dr. Westerlundsgata/Långgatan saknar både refug eller hastighetsdämpande åtgärder.

Det finns busshållplatser inom cirka 300 meter från planområdet, västerut längs Dr Westerlunds gata samt österut vid Gustav Adolfs plan.



Trygghet och hälsa

Idag är gårdsyta bakom verksamhetsbyggnader på fastigheter Sankt Ilian 36:7 och 36:10 instängslat områden som efter arbetstid är obefolkat. Trots att det ligger ett friliggande bostadshus på fastighet Sankt Ilian 36:2 har den också staket runtom trädgården och är otillgänglig för allmänhet. Området har idag en barriäreffekt i stadslandskapet både fysiskt och mentalt.

Alla fastigheter inom planområdet har stängsel mot GC-vägen som löper längs gamla banvallen. Parallellt med fastighetsgränser på kommunal mark finns buskar och plantering som tillsammans med staketet gör att det saknas genomsläpplighet mellan GC-vägen och fastigheterna. Instängslingen tillsammans med skymmande buskage och glesbefolkade delområden som är öde vissa tider vilket gör att denna sträcka av GC-vägen kan upplevas otrygg och undanskymd.

Målpunkter och aktiviteter

Planområdet har relativt nära till park- och grönområden samt aktiviteter för flertalet målgrupper. Söder om planområdet finns några av Enköpings finparker så som Drömparken och Åpromenaden. Här finns även Enavallens idrottsplats och Joar Blå med biograf och bibliotek.



Norr om planområdet finns tillgång till större grönområden så som skogsområdena i Galgvreten och vid S:t Olofs kyrkogård som har välanvända lekmiljöer.

För äldre barn är Västerleds torg och Enköpings centrum målpunkter för att träffas och umgås. Det håller på att uppföras en ny livsmedelsbutik inom planområdet som har potential att på liknande sätt bli en ny målpunkt.

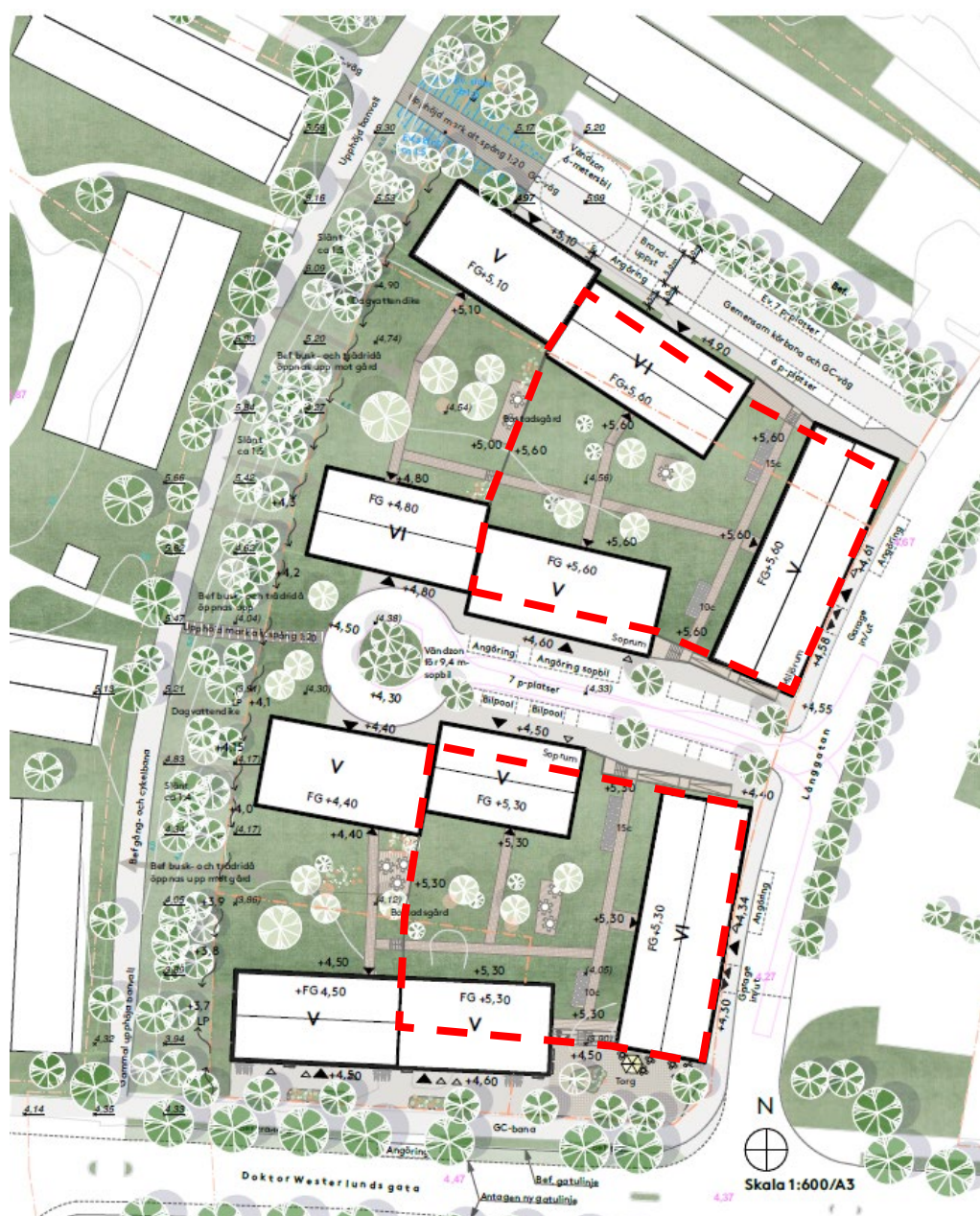


Gång- och cykelvägnätet dels inom och dels i direkt anslutning till planområdet är väl utvecklat vilket gör att det till stor del är möjligt att ta sig till olika målpunkter utan att behöva röra sig längs bilvägar.

2 Projekt

Förslag

För att utreda möjligheter för exploatering av området i fråga har ÅWL arkitekter på uppdrag av exploitörer utvecklat konceptskisser från förstudien och i enlighet med framtagna riktlinjer. Konceptet bygger på halvslutna bostadskvarter med sammanhållna bostadsgårdar utan fysiska barriärer enligt riktlinjer.



Totalt inom planområdet planeras omkring 18 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för bostäder vilket bedömts motsvara runt 200 - 220 lägenheter beroende på storlek. Förslaget innebär ca 22 kvm användbar gårdsmiljö/100 kvm BTA vilket är i enlighet med framtagna riktlinjer.

Parkering ska dimensioneras enligt kommunens parkeringsnorm och anläggas som två separata nedgrävda garage under planterbart bjälklag som skulle uppta halva av var sin gårdsyta (markerade med rött). Båda bostadsgårdarna planeras därmed som upphöjda upp till max 1 m i förhållande till Långgatan och bör ha en sömlös kontakt mellan delar som skulle ligga ovanpå garage och delar som är naturmark samt med gröna stråket utmed GC-vägen ovan gamla banvallen. För att göra bostadsgårdarna tillgängliga planeras tekniska trappor och ramper i anslutning till interna kvartersgator.

Konsekvenser av förslaget

Analys av rörlighet, stråk och barriärer

Situationsplan som visas utgör underlag till detaljplan.

En av de huvudprinciper för planering av nya bostadsmiljöer utgår ifrån barnens intresse och syftar till att säkerställa att det finns:

- Tillräcklig stor grönyta för lek och vistelse/möten,
- Överskådlig grönyta för lek och vistelse/möten,
- Tillgänglig yta för lek och vistelse/möten utan barriärer,
- Skyddad yta för lek och vistelse/möten

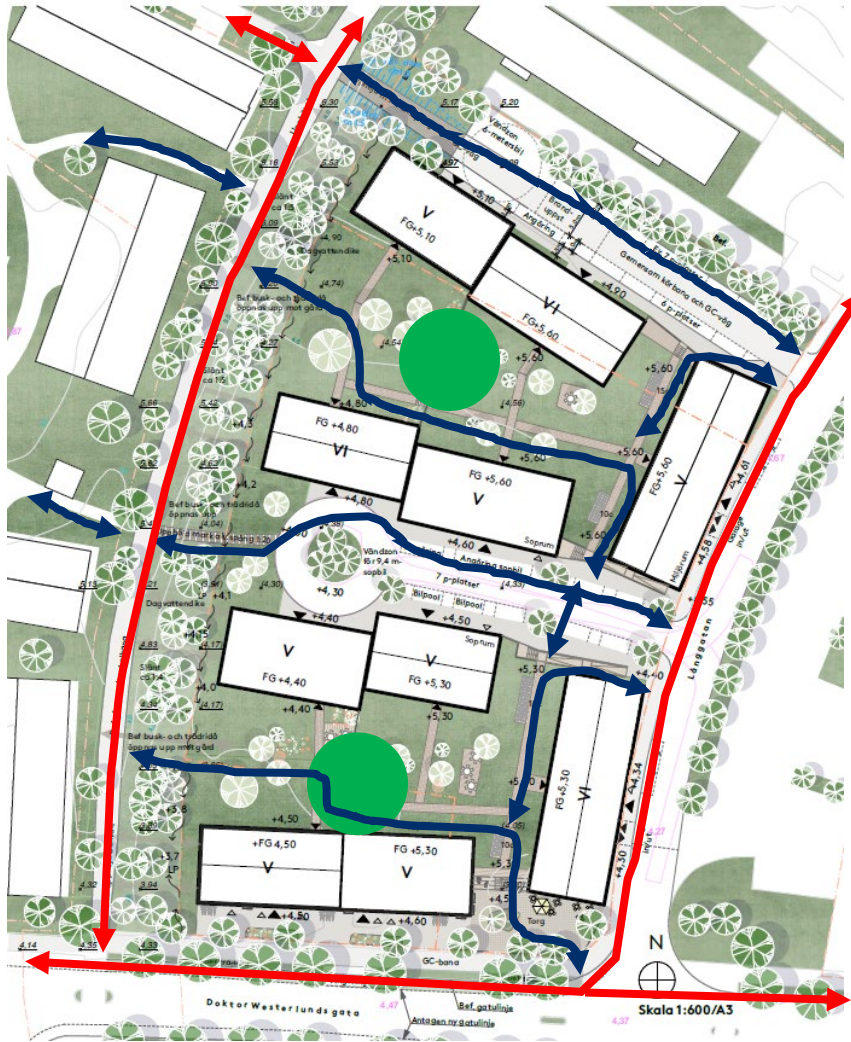
i en miljö som möjliggör för barn att kunna röra sig mellan platser på ett självständigt sätt.

Dimensionering

Bostadsgårdarna som är dimensionerade utifrån framtagna riktlinjer (som i sin tur bygger på forskning och praktiska erfarenheter) som syftar till att ge goda förutsättningar för planering och iordningställande av platser för lek och vistelse för barn med god standard.

Överskådlighet och trygghet

Överskådlighet och därmed trygghet bygger på placering av bostadsgårdarna mellan bostadsbyggnader med sömlös kontakt med gröna stråket utmed gamla banvallen.



Tillgänglighet

Situationsplan visar att befintliga GC-vägar runt om området (röda linjer) kompletteras med nya interna gångvägar tvärs över bostadsgårdarna mot GC-vägen ovanpå gamla banvallen (blåa linjer). Med detta blir bostadsgårdarna lättillgängliga från olika håll. Höjdskillnad mellan upphöjda gårdar och omkringliggande gator avses hantera med olika lösningar (ramper mm).

Skyddat läge

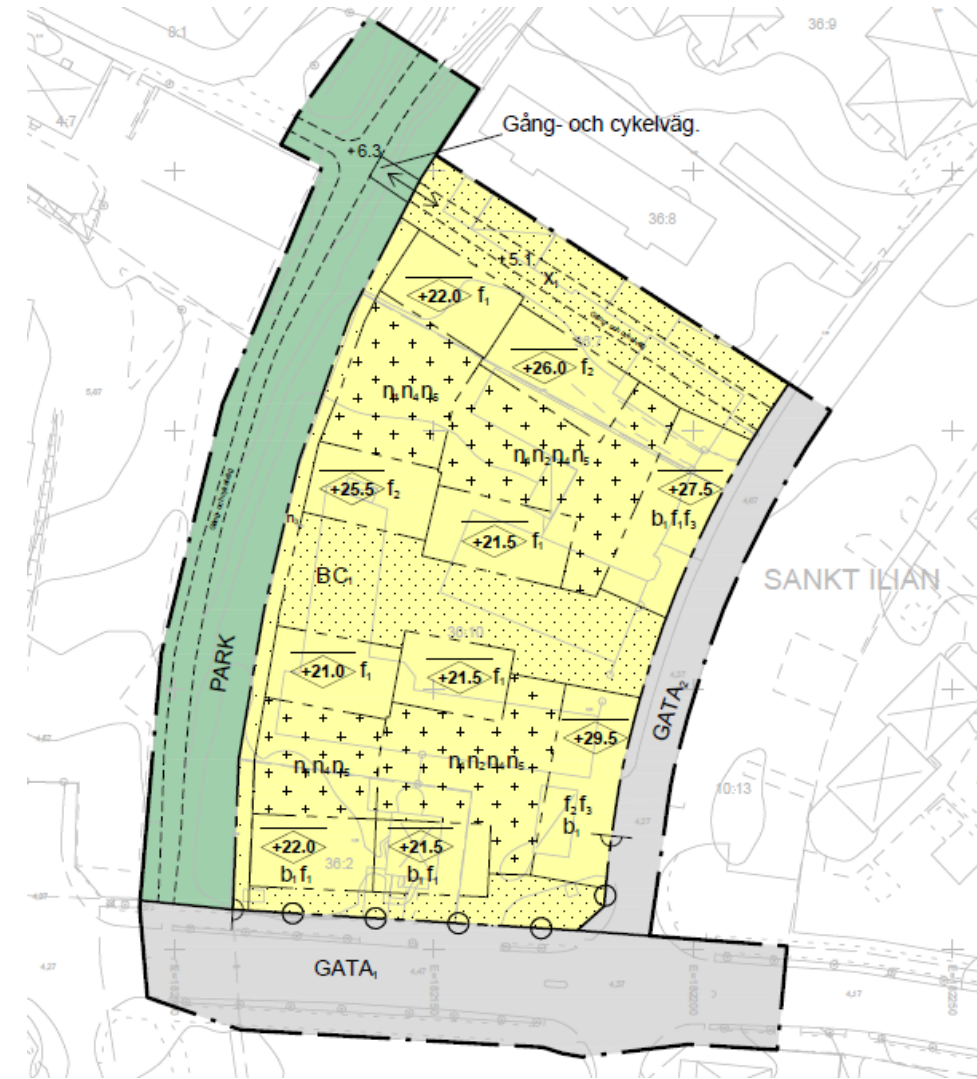
Bostadsgårdarna planeras i ett skyddat läge vad gäller olägenheter som kommer från trafiken på Dr. Westerlunds gata respektive Långgatan (damm och buller).

Allt detta ska säkerställas med utformning av plankartan och med planbestämmelser.

Förslag till detaljplan

Detaljplan styr inte lägenhetsfördelning och ska inte styra upplåtelseform. I och med att detaljplan inte styr lägenhetsfördelning kan det därför bara uppskattas hur stor befolkningen inom området kommer att bli liksom andel barn.

Kommunen bedömer att planområdet totalt kan befolkas av runt 400 – 500 personer varav 40 - 50 barn och ungdomar i åldern 0 - 18 år.



För att säkerställa god miljö för barn utifrån ovannämnda principer regleras följande med detaljplan:

Dimensionering

Genom att reglera möjlig placering av byggnader och vad som får göras med ytan emellan byggnader säkerställs bostadsgårdar i enlighet med framtagna riktlinjer. Detta även anges som planbestämmelse som reglerar markens anordnande och vegetation. Detaljplan även reglerar t.ex. var parkering tillåts (under planterbart bjälklag bara) samt hur stor del av marken får hårdgöras och hur stora gårdsbyggnader avsedda för cykelparkering får vara.

Överskådlighet och trygghet

Genom att reglera placering av byggnader samt avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark utmed gamla banvallen säkerställs trygghet och överskådlig gårdsmiljö.

Tillgänglighet

Genom att reglera max. höjdskillnad mellan upphöjda gårdsytor och närliggande lokalgatan skapas förutsättningar för uppförande av enkla trapp- och ramplösningar som i sin tur säkerställs tillgänglighet.

Skyddat läge

Genom att reglera möjlig placering av byggnader mot Långgatan respektive Dr. Westerlunds gata skapas förutsättningar för placering av ytor för lek och vistelse i ett skyddat läge. Detta gäller även solförhållanden och skydd från obehagliga vindar.

3 Sammanfattande slutsatser

Ea sådan omdaning av området från ett primärt verksamhetsområde till blandad bebyggelse bedöms medföra en positiv påverkan på barn när det gäller dess framtida möjlighet att utvecklas i området.

Bostadsbebyggelse med en aning högre befolkningstäthet på grund av läget i Enköping påverkar även gatuliv inom och i anslutning till planområdet vilket i sig bidrar till känsla av trygghet hos barn och föräldrar. Möjlig blandning av olika upplåtelseformer (som konsekvens av uppdelning av byggrätter mellan aktörer/fastighetsägarna) kan även innebära blandning av olika socioekonomiska grupper inom samma område vilket i sig kan bidra även till bättre integration.

Genomförande och ansvarsförhållanden

Kommunen ansvarar för utformning och genomförande av allmän plats inom och i anslutning till detaljplan. Men i enlighet med framtagna riktlinjer ska exploatörer också bidra ekonomiskt eller på annat sätt till nödvändig utveckling av de allmänna ytorna inom eller i direkt anslutning till planområdet. I det här fallet handlar det om åtgärder inom gröna stråket längs gamla banvallen

samt i Långgatan respektive Dr. Westerlunds gata. Åtgärder av intresse för barn och ungdomar i Långgatan respektive Dr. Westerlunds gata skulle handla om utbredning av trottoaren, placering av angöringsplatser och utveckling av grönstrukturen i gaturummet samt ev. åtgärder vad gäller nya övergångställen. I det gröna stråket skulle det handla om nya gångvägar till och från bostadsgårdar samt iordningställande av vistelseplatser eller åtgärder som gäller mark och växtlighet.

Alla de åtgärderna även om de avser allmän platsmark bidrar till områdets övergripande kvalitet, ser till att det blir en god boendemiljö med bostadsgårdarna som har kontakt med omgivningen både fysiskt och visuellt och att det blir möjligt att ha en hållbar livsstil.

Byggherren 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 parkeringsytor ska utformas på ett trafiksäkert vis.

Processen

Finns det en analys/kartläggning?	
Ja	I denna konsekvensanalys har gjorts en analys/kartläggning av befintliga förhållanden och vad de innebär för barn och ungdomar och deras intressen.

Finns det kunskap om tillgänglig service för barn, ungdomar och barnfamiljer?	
Ja	Planförslaget i sig innebär inte några nya service av intresse för barn och ungdomar utan avser använda de som redan finns i stadsdelen (förskolor, grundskolor, parker o.d.). Planförslag innebär endast nytt bostadskvarter med tillhörande grönytor som är avsedda framför allt för lek och vistelse för boende inklusive barn och ungdomar.

Vilka barn och ungdomar kan komma att påverkas av projektet?	
Ja	Framför allt de som ska bo där men även alla andra som ska röra sig runtom eller genom planområdet (genom att gena tvärs över bostadsgårdar eller längs den nya gång- och cykelvägen som planeras utmed planens nordöstra gräns mellan Långgatan och befintlig GC-väg längs den gamla banvallen) eller de som ska välja att använda lek och vistelseytor inom planområdet.

Bedöms konsekvenserna av förslaget stora nog att en barnkonsekvensanalys ska göras?	
Delvis	lanspråktagande av verksamhetsmark för nya bostäder innebär i sig att barnens intressen påverkas fast på ett positivt sätt. Detta eftersom en tidigare otillgänglig mark blir till ett nytt bostadsområde som i sin tur blir tillgängligt och av intresse för barn och ungdomar. Men denna påverkan är bara positiv u barnens perspektiv.

Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?	
Nej	Detta eftersom idag inte finns någon exakt barngrupp som påverkas av områdets exploatering (framför allt på ett negativt sätt) som borde på grund av det uttrycka sina åsikter. Med hänsyn till förslagetets karaktär är det oklart vilka och hur många barn som ska bo där som skulle ha störst intresse av att yttra sina åsikter.

Har kunskap om förslagetets möjliga konsekvenser för barn och ungdomar påverkat utformningen av förslaget?	
Ja	Övrig kunskap om barnens intressen (som inte kommit från dialog med barn utan från gällande regelverk, riktlinjer, dialog mm) har påverkats förslagetets utformning.

Innebär projektet att barnets bästa sätts i fokus?	
Ja	Barnens bästa är i linje med grundintentioner att tillgängliggöra planområdet och skapa platser för nya ytor för lek i vistelse i den utsträckning som var fysiskt möjligt med hänsyn till platsens geografiska förutsättningar.

Slutreflektioner

Områdets exploatering enligt planförslaget ska innebära en tydlig förbättring av förhållanden sett ur barnperspektiv. Åtgärder som syftar till att förbättra gång- och cykelväg längs Långgatan skulle göra rörelser inom den delen av planområdet säkrare än de är idag. Nya bostadsgårdar för boende ska en otillgänglig mark göra till en tillgänglig och användbar för barn och boende. Ny bebyggelse ska ändra på områdets karaktär som tillsammans med den nya bebyggelsen i områden väster om planområdet förstärker Långgatans respektive Dr Westerlunds gata karaktär som stadsgator. Allt detta innebär förbättring sett ur barnperspektiv.



www.enkoping.se

PLANKARTA



- f₁ Byggnadsverk som motverkar god fysisk och visuell kontakt mellan bostadsgård och PARK får ej finnas
- f₂ Ulfart i fasad ska utformas med siktrianglar om minst 1,5 x 1,5 meter
- f₃ Entréer mot Långgatan ska utformas indragna
- Entréer ska finnas mot Doktor Westerlunds gata och Långgatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 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 tyst sida

- Markens anordnande och vegetation.** 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n₁ Marken får inte användas för parkering
 - n₂ Marken får bebyggas med ett garage under planterbart bjälklag
 - n₃ Markytan får inte hårdgöras (gäller inte gångvägar)
 - 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 lättillgängligt i garage eller inlåst utrymme med ingång via markplan och får i mindre utsträckning anordnas på gården

+5.1 Markens höjd över grundkartans nollplan

Stängsel och ulfart
 Ulfartsförbud, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid.** 4 kap. 21 §
Genomförandetiden är 5 år
- Markreservat.** 4 kap. 6 §
x. Markreservat för allmännyttigt gång- och cykeltrafik

GRUNDKARTA

över Sankt Ilian 36:2 m.fl., i Enköpings kommun
 Upprättad från digital primärkarta 2022-04-12

BETECKNINGAR

- Trasgräns
- Fasthetsgräns (med medförl)
- Nivåkurvor, 0,5 m skivdistans
- Bostad- resp. uthus, hustv
- Bostad- resp. uthus, takfot
- Övrig byggnad, hustv
- Skärmak resp. Transformationsstation
- Rättighetsgräns, Ledningsrätt
- Staket
- Näsk
- Lövådd
- Vägart
- Gång- och cykelväg
- Markanordningslinje, övrig mark
- Slätt
- Traktnamn
- Regieternummers
- Markhöjd
- Ruttnäppunkt
- Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
- Koordinatsystem i höjd: Rikets system RH2000
- Måttas: 1:1

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Huvudgata
- Lokalgata
- Park

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- Bostäder
- 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, 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.

- f₁ Marken är avsedd för flerbostadshus i högst 5 våningar (undantaget teknisk anläggning)
- f₂ Marken är avsedd för flerbostadshus i högst 6 våningar (undantaget teknisk anläggning)

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2022-12-06
- Fastighetsförteckning, 2022-XX-XX
- Samrådsredogörelse, 2023-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 2023-XX-XX (tillkommer efter granskningen)

Planavgift tas ej ut vid bygglovs

		SAMRÅDSHANDLING	
Detaljplan för Sankt Ilian 36:2 m.fl. Enköpings kommun - utökat planförfarande			Beslut om samråd Beslut om granskning KF/KS Antagande
Upprättad 2022-12-06			Laga kraft
Clara Ahlenius, Mats Åberg, Johanna Bahador Planarkitekter (Urban Minds)		Genomförandetid	
Patrik Holm Planavdelningschef		Domagoj Lovas t.f. Stadsarkitekt/planarkitekt	
Skala: 1 : 2 000 		Utskriftsformat A4	
Diarienummer KS2019/735		Plannummer DPL 2019/735	