



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Karin Komstadius  
0171-62 52 67  
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark och  
exploateringsutskott

## Detaljplan för del av Ullunda 1:21

### Förslag till beslut

#### Förslag till utskottet

Kommunen är i nuläget inte beredd att upprätta detaljplan enligt ansökan.

### Beskrivning av ärendet



*Kartan visar den aktuella delen av Ullunda 1:21 markerad med blå linje.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen har mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Ullunda 1:21 (del av skiftena 1 och 4). Ansökan avser en detaljplan för villor och eventuellt parhus enligt till ansökan bifogat skissförslag.

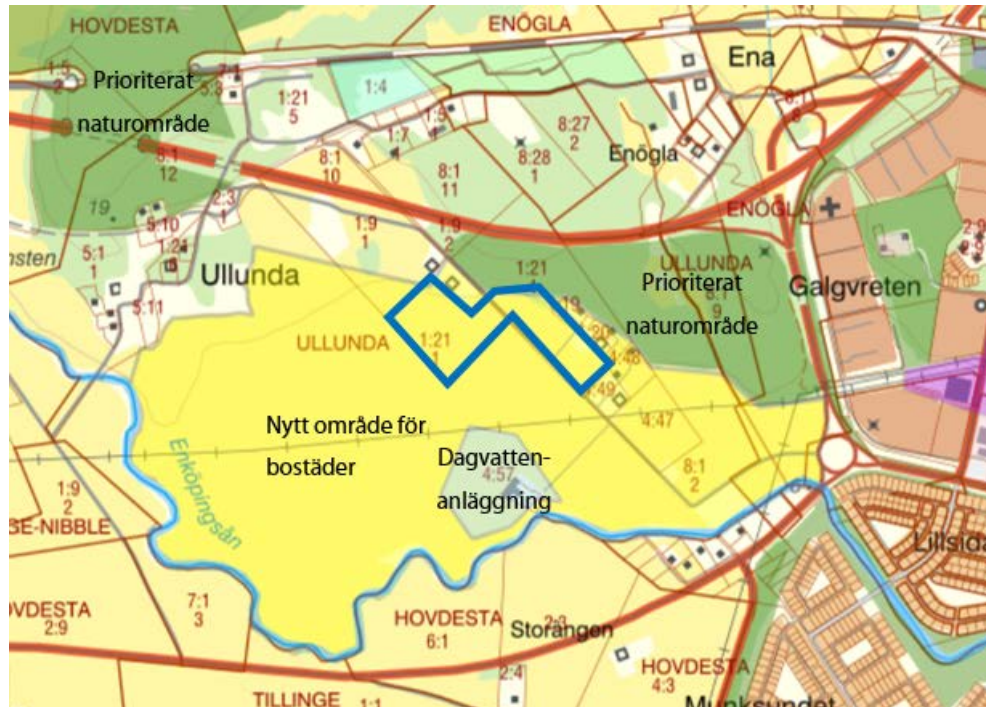


*Kartbild som bifogades ansökan om planbesked.*

Skissförslaget visar 24 nya bostadstomter samt lek- och grönytor inom mark som idag är brukad åkermark.

Området som är beläget strax väster om Enköpings stad och söder om E18 är inte tidigare detaljplanelagt.

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad (FÖP2040) ligger den aktuella fastigheten inom ett större område utpekad för bostäder. Området omfattar cirka 90 hektar, planeras kunna rymma mellan 1000 och 2500 lägenheter och har prioritet låg.



*Bilden visar markanvändningskartan inlagd i Enakartan. Området aktuellt för planansökan är markerat med blå heldagen linje.*

Insprängt i planområdet ligger område för dagvattenanläggning, Paddeborgsparken, som redan är anlagd.

I FÖP:en anges att det nya området för bostäder i Ullunda bör exploateras med blandad bebyggelse, med tätare inslag närmast staden och glesare i utkanten. På grund av områdets storlek bör planläggning inledas med framtagande av ett planprogram.

Vidare anges i FÖP:en att trafikläget är bra då infrastrukturen är delvis utbyggd. Men trafikplatsen och vägarna innebär också en barriäreffekt och risk för buller och detta måste utredas och hanteras vid exploatering i området. FÖP:en anger att kopplingen mellan Ullunda och centrum måste stärkas, framförallt för de oskyddade trafikanterna.

Ullundaområdet gränsar mot ett skogsområde som i FÖP:en pekas ut som prioriterat grönområde. Via bro över E18 och den passage i nordväst där E18 går genom en ekodukt finns möjlighet att koppla Ullundaområdet till naturområden norr om E18.

Följande planeringsprinciper anges i FÖP:en för Ullundaområdet:

- Planläggning av området bör inledas med framtagande av ett planprogram.

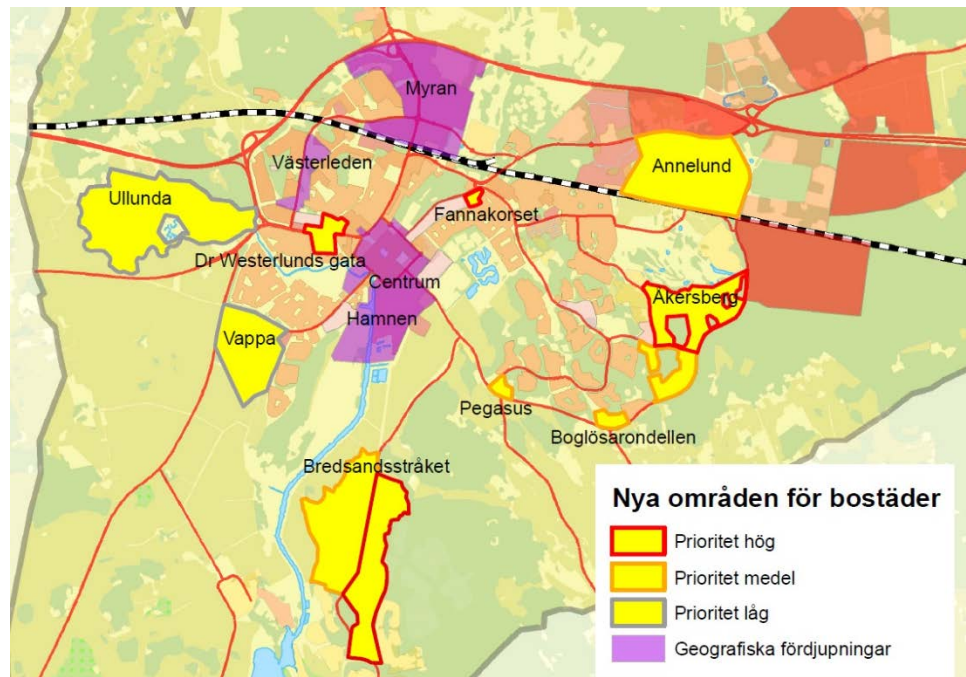
- Vid planläggning av området ska kommunen sträva efter olika upplåtelseformer.
- Möjlighet att på längre sikt utveckla ett rekreativt stråk via höjdområdet i nordväst ska beaktas.
- Grönstråk ska planeras för att koppla ihop rekreativa värden vid skogen, längs ån och in i staden. Skogsmarken i norr ska sparas och utvecklas som tätortsnära rekreativ mark.
- För att koppla samman staden och Ullunda måste över- och underfarter för oskyddade trafikanter anordnas vid trafikplatsen.
- En bullerutredning behöver tas fram vid planläggning av området.
- Vid planläggning av området ska E18 och väg 515:s intressen och skyddsavstånd tillgodoses.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Området för nya bostäder som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen är mycket stort. I FÖP:en lyfts en rad övergripande strukturfrågor som behöver lösas för att området på ett bra sätt skall kunna bli en blandad stadsdel som är väl integrerad med övriga staden. Infrastrukturen, störningar från omkringliggande vägar och grönstrukturen är exempel på sådana övergripande frågor som hör samman med varandra och behöver lösas på en översiktlig nivå för hela området. Det programskede som FÖP:en förordar är ett lämpligt planeringssteg för just den typen av frågor. I ett programskede behöver de faktiska åtgärder som krävs identifieras tydligt och en övergripande planering för stegvist genomförande behandlas.

Ullundaområdet har prioritet låg. De tre olika prioriteringsnivåerna baseras på sex övergripande strategier för att bygga en hållbar stad och syftar till att nya områden skall byggas färdig och att staden koncentreras där stora markområden redan tagits i anspråk. I huvudsak skall områden med prioritet hög och medel utredas och planeras i första hand medan områden med prioritet låg däremot är att se som en markreserv.

Med utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanens prioritering av Ullundaområdet och att det är ett område som behöver få en initial övergripande planering för att kunna åstadkomma en varierad och kvalitativ stadsdel som är med övriga staden sammanhängande, bedöms planering av en enskild mindre del inte lämplig i nuläget.



Utdrag ur kartan *Nya områden för bostäder*, sid 27 i FÖP2040.

Av de nya bostadsområden som FÖP:en pekar ut har planarbete påbörjats för Dr Westerlunds gata, Åkersberg, Boglösarondellen och Annelund. Samtidigt har planarbete som kan eller kommer att innefatta bostäder inlett inom det geografiska fördjupningsområdet centrum i form av exempelvis Coop-kvarteret och Paushuset. Med detaljplanen för Storskogen på väg mot antagande säkras utöver detta en omfattande planberedskap för blandad bostadsbebyggelse. Mot bakgrund av dessa pågående arbeten och i enlighet med FÖP:en prioriteringsresonemang bedöms att kommunens resurser behöver användas för att färdigställa påbörjade arbeten inom redan påbörjade områden med prioritering hög och medel.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därför att trots att planansökan innehållsmässigt har stöd i översiktsplanen bör detaljplanering inte påbörjas i nuläget. Den fördjupade översiktsplanen har horisonten fram till 2040 och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planering av området inte kommer att vara aktuell för än under den andra halvan av kvarvarande planeringsperiod, det vill säga efter 2030.

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

Kopia till:  
Sökande