



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Patrik Holm
0171-62 52 33
patrik.holm@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Exploateringsanalys Dr Westerlunds gata – riktlinjer för fortsatt detaljplanearbete

Förslag till utskottet

Riktlinjerna fastställs.

Beskrivning av ärendet

Plexutskottet beslutade vid sammanträde 23 januari 2020 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en analys som ger vägledning för den fortsatta planeringen i de västra stadsdelarna.

Bakgrunden till beslutet var bland annat att kommunens lokalförsörjning under 2019 utrett placering och utformning av ny f-9-skola i västra stadsdelarna. Utredningen visade på flera möjliga placeringar av skolan. Under 2019 arbetade samhällsbyggnadsförvaltningen samtidigt med flera parallella detaljplaneprocesser i anslutning till Doktor Westerlunds gata, varav en direkt angränsande mot skolområdet.

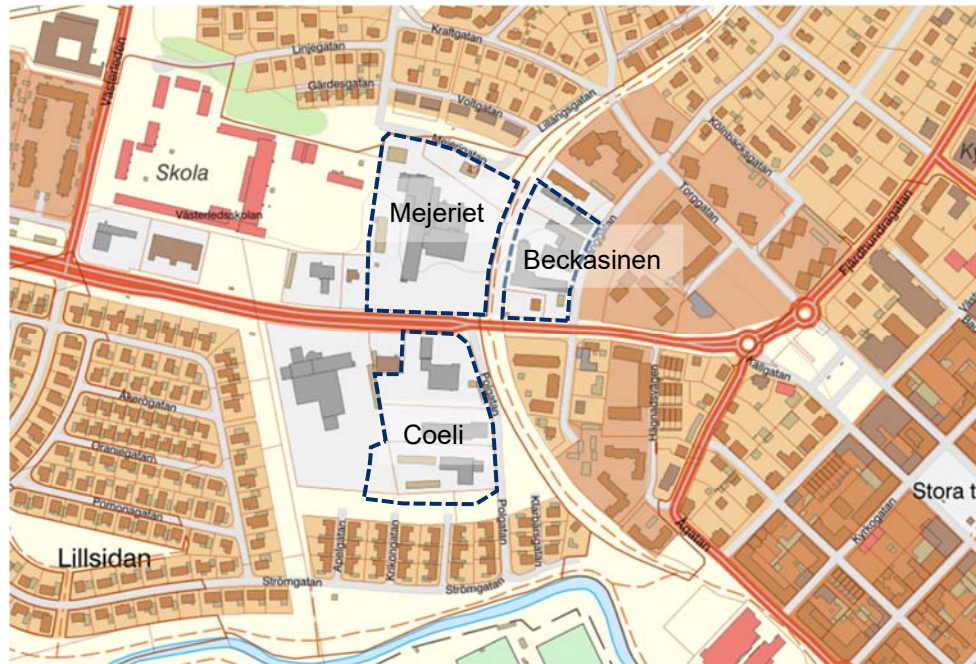
Med sitt läge mellan Enköpings centrum, villor, bostadsrätter och hyresrätter i socioekonomiskt både starka och svaga stadsdelar, blir omvandlingen av nuvarande verksamhetsområde längs en av stadens infarter viktig i utvecklingen av den hållbara staden (socialt, ekonomiskt och ekologiskt). Rätt planerat och genomfört kan ett slags stadsläkning möjliggöras på flera nivåer i framväxten av en ny bostadsstadsdel med inslag av förskola, handel och andra mindre verksamheter.

Diskussioner och avstämningar har genomförts under vårens fyra ordinarie sammanträden med plex samt därtill vid tre extra sammankomster. En skolplacering och förtydligande planeringsprinciper för denna beslutades i plex vid sammanträde 2 april 2020 och därefter har exploateringsanalyserna för detaljplaneringsprojekten fördjupats ytterligare genom bland annat framtagande av en 3D-modell, prov av olika nyckeltal och sammanvägning av befintliga värden i området. Exploatörernas skisser har djupstuderats på både kvartersnivå och sammantaget. Resultatet av detta arbete är ett antal riktlinjer på såväl övergripande nivå som för respektive detaljplaneprojekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Följande riktlinjer ska vara vägledande i den fortsatta detaljplaneringen.

Övergripande riktlinjer har tagits fram som gäller för samtliga projekt, utöver dessa har specifika riktlinjer formulerats för de tre aktuella planområdena: Mejeriet, kvarteret Beckasinen och Coeli.



Övergripande riktlinjer

- 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.
Exempel: byggnadstyp (lameller/skivhus/punkthus/radhus m.m.), placering av byggnader, förskjutna fasadliv, våningsantal, takutformning, materialval. Variation vad gäller användning är t.ex. inslag av kommersiella lokaler.
- Stadsdelen ska innehålla möjligheter till en blandning av upplåtelseformer som kan tilltala olika målgrupper.
- Bostadsgårdarna ska vara sammanhållna och parkeringar ska placeras utanför eller grävas ned. *Mindre undantag kan tillåtas av tillgänglighetsskäl.*

- 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. *Nedgrävd parkering får inte ordnas så att en bostadsgård blir helt upphöjd, gårdarna ska ha kontakt med omgivningen både fysiskt och visuellt och vara tillgängliga.*
- 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. *Till användbar gårdsmiljö räknas ytor som de boende kan tillgodose sig och vistas på. T.ex. inräknas inte förgårdsmark mot gata, ej heller yta som uthus/förråd placeras på.*
- Inom respektive detaljplaneprojekt ska exploatörer bidra till nödvändig utveckling av de allmänna ytorna i stadsdelen, såsom upprustning/omdanning av kommunala gator och/eller grönytor. *Ytor i direkt anslutning till exploateringsområdet eller ytor som kan rustas upp för att gynna hela stadsdelen. Kostnader följs upp i exploateringsavtal.*
- Inom respektive detaljplan möjliggörs etappvis genomförande.

Mejeriet

- Stor hänsyn ska tas till mejeribyggnadens kulturmiljömässiga värde. Ny bebyggelse i mejeriets direkta närhet ska vara underordnad, lämpligtvis stadsradhus.
- Lämplig bebyggelsestruktur: Flerbostadshus med inslag av stadsradhus eller likvärdigt.
- Parkering ska i huvudsak lösas som markparkering på västra sidan om mejeriet. Parkeringsytorna ska gestaltas för att minska intrycket av parkeringshav, t.ex. med inslag av planteringar. *Enligt den kulturmiljöutredning som gjorts bidrar öppna asfalterade ytor till industrikaraktären i området, vilket innebär att markparkering kan fungera väl på platsen.*
- Kommersiella lokaler (utöver mejeriet) ska möjliggöras i södra delen, i anslutning till torgytan framför mejeribyggningen, eller i anslutning till Dr Westerlunds gata.

- Lämplig nivå på exploateringen bedöms vara omkring 20 000 kvm BTA. (motsvarar cirka 225 lägenheter med snittstorlek om 75 kvm + 15 radhus). *Under förutsättning att övriga riktlinjer uppfylls.*

Beckasinen

- 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.*

Coeli

- Generellt ska byggnadshöjder och områdets täthet vara högst i områdets nordöstra del för att sedan falla och glesna mot söder och sydväst.

- Gårdar och parkering får inte anordnas så att en bostadsgård blir helt upphöjd. Gårdarna ska ha kontakt med omgivningen. Eventuell nedgrävd parkering tillåts i nordöstra delen.
- 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.*
- Lämplig bebyggelsestruktur: stadsmässig struktur med flerbostadshus i halvöppna kvarter. Närmast det befintliga villaområdet i söder ska bebyggelsen vara max tre våningar.
- Kommersiella lokaler ska möjliggöras i anslutning till Dr Westerlunds gata.
- Särskild omsorg ska läggas på utformningen av fasaden mot Dr Westerlunds gata samt hörnet vid korsningen mot Polgatan. *Fasaderna ska utformas så att de upplevs varierade. Exempelvis kan långa fasader brytas upp med hjälp av förskjutna fasadliv.*
- Lämplig nivå på exploateringen bedöms vara omkring 20 000 kvm BTA (motsvarar cirka 260 lägenheter med snittstorlek om 75 kvm). *Under förutsättning att övriga riktlinjer uppfylls.*

Patrik Holm
Plan och exploateringschef
Enköpings kommun