

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott

Domagoj Lovas

domagoj.lovas@enkoping.se

Underlag till beslut om planbesked för Lillsidan 4:1 i Enköping

Syfte

Ändring av gällande detaljplan för fastigheten Lillsidan 4:1 i Enköping syftar till att pröva möjlighet för omvandling av befintlig markanvändning (bilverkstad, restaurang och obemannad drivmedelsstation) till bostäder med tillhörande lokaler för centrumändamål mot Dr Westerlunds gata.

Bakgrund

Bolaget Ro Properties har lämnat ansökan om planbesked för fastigheten Lillsidan 4:1 i Enköping med avsikt att ändra planlagt ändamål för fastigheten från bilservice och garage till bostäder. Bolagets intention är att skapa ett trivsamt och grönskande bostadskvarter för seniorer. Enligt förslaget avses uppföra omkring 100 seniorbostäder i flerbostadshusform med tillhörande gårdsmiljö.

Plandata



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Fastigheten Lillsidan 4:1 ingår i kvarteret Lillsidan i västra delen av Enköpings tätort och är belägen mitt emot nya ICA butiken väster om nya cirkulationsplatsen. I söder angränsar den med Dr Westerlunds gata, i väst och nor med Lillsidanskolan och i öst med fastighet Lillsidan 4:6.

Fastigheten Lillsidan 4:1 har 3 557 kvm i areal och har in- och utfart för fordon mot Dr Westerlunds gata. I och med att det inte finns något staket eller annan begränsning mellan Lillsidan 4:1 och grannfastigheten Lillsidan 4:6 sker fordonstrafik till och från den obemannade drivmedelstationen (Preem) även över fastigheten Lillsidan 4:6.

Gällande detaljplaner

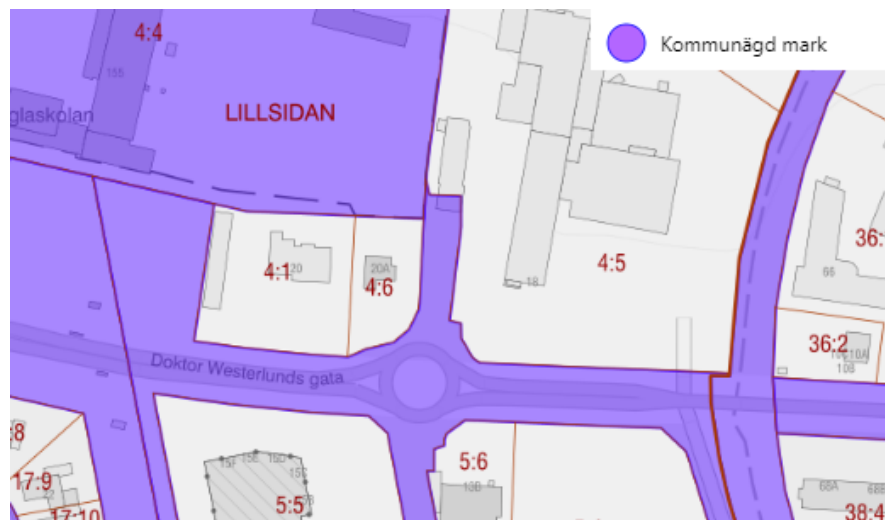
Fastigheten Lillsidan 4:1 ingår i detaljplan 299 från 1995 och är planlagd för bensinstation med enbart automattankning, biluthyrning, kiosk mm och medger envärningsbyggnader.



Detaljplan 299 från 1995, utdrag ur plankartan

Markägoförhållanden

Fastigheten Lillsidan 4:1 är i privatägo liksom grannfastighet Lillsidan 4:6. Alla andra fastigheter som aktuell fastighet angränsar till ägs av kommunen.



Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner

Aktuell fastighet omfattas av fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort (FÖP) från 2018. Marken ligger inom ett område som i den FÖP:en är utpekad som "prioritet hög" vad gäller nya områden för bostäder. Enligt FÖP gäller följande planeringsprinciper för fastigheten:

Planeringsprinciper Dr. Westerlunds gata

- 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.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Idag är fastigheten bebyggd med en envåningsbyggnad som hyser bilverkstad och restaurang. På fastigheten finns även teknisk anläggning i form av obemannad bensinstation (Preem). Marken runt om byggnader är i stor utsträckning asfalterad med väldigt små grönytor.

Stadsbild och karaktär

Befintlig envåningsbyggnad på den aktuella fastigheten och grannfastigheten härstammar från andra halvan av 1900-talet där hela området var exploaterat för olika typer av verksamheter i utkanten av staden. Områdets omvandling från verksamheter till nya bostadskvarter ändrar stadsdelens karaktär. Den nya Lillsidanskolan och idrottshallen som håller på att byggas väster och norr om Lillsidan 4:1 (under 2024 och förmodligen 2025) skapar ett nytt sammanhang runt fastigheten. I det nya sammanhanget ska de befintliga byggnaderna och verksamheterna på Lillsidan 4:1 och 4:6 upplevas som opassande och föråldrade i både gestaltning och användning.

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten i fråga har direkt anslutning till intilliggande trafikapparat i form av in- och utfart mot Dr Westerlunds gata. Strax norr om fastigheten iordningställs ny infart och parkering intill Lillsidanskolan och idrottshallen, så även det kan användas för angöring.

Ca 50 m från fastighetens västra gräns har det iordningställts nya busshållplatser i båda riktningar. De trafikeras av Stadsbusslinje 23 och regionbussar.

Markföreningar/MIFO objekt

Namn: Preem
Primär: Drivmedelshantering
Sekundär: Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier
Status: Identifiering avslutad -ingen åtgärd
Riskklass: Uppgift saknas

Grundvattenskydd

Fastigheten ingår i område för grundvattenskydd *Enköpingsåsen i Fagerudd* (03-G23:4). Fastigheten ligger utanför lokal skyddszon *Enköpingsåsen Centrum*.

Rättigheter

Det finns registrerat servitut 03-96:65.1 på Lillsidan 4:1 och 03-96:65.2 på grannfastighet Lillsidan 4:6 (förmodligen att reglera tillgång till bensinstation)

Teknisk försörjning – VA

Fastighet ingår i VA-verksamhetsområde och är ansluten till kommunalt VA-nät.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade inom aktuella fastigheten.

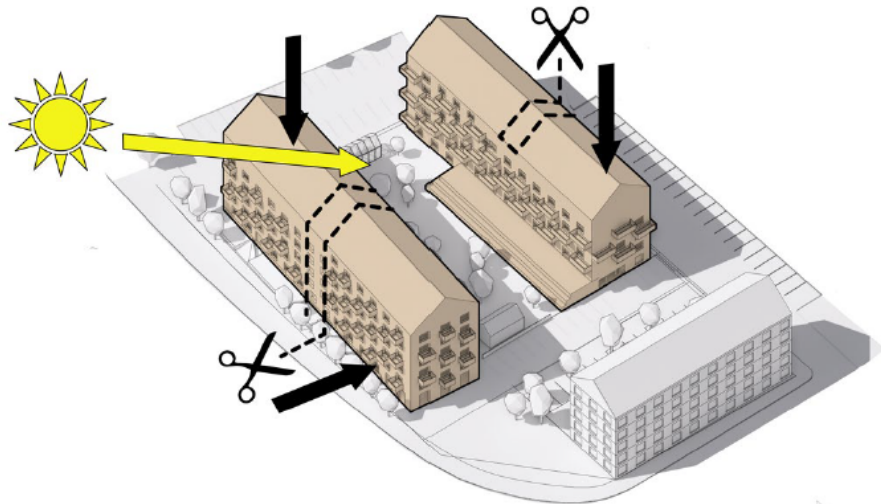
Andra begränsningar (inom natur/kultur mm)

Det finns inga andra registrerade begränsningar som skulle påverka fastighetens lämplighet för önskad exploatering.

Koncept – bilaga till ansökan om planbesked (förslag från Ro Properties)

Nedan i kursiv anges beskrivning av de tidiga idéskisserna som exploatören har lämnat i samband med ansökan om planbesked. De utgör planeringsutgångspunkt och ska studeras och utvecklas under planprocessen.

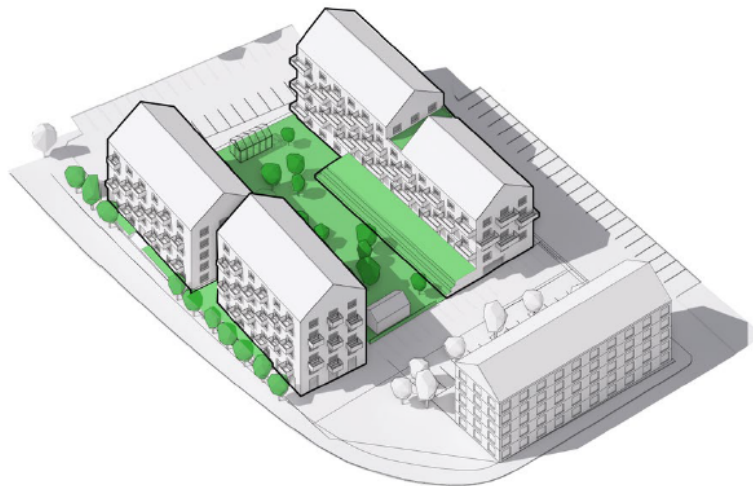
Arkitektoniskt koncept - Bebyggelsestruktur



Källa: Ro Properties

För att skapa en stadsmässig front mot Doktor Westerlunds gata med fasad och entréer som frontar gatan placeras två lamellbyggnader i öst/västlig riktning på tomten. Variation skapas genom att dela lamellerna på mitten och sänka höjden i sydväst för solen. Sänkning i nordöst ger en fin variation.

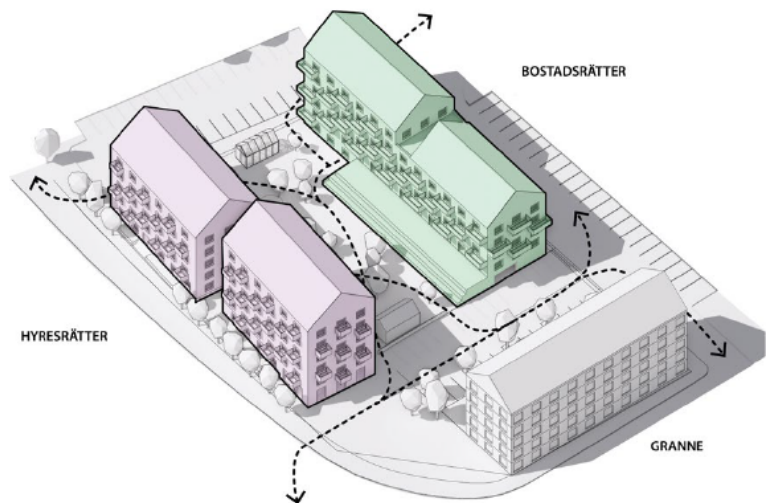
Arkitektoniskt koncept – Grön blomsterträdgård



Källa: Ro Properties

En grönskande trädgård mellan bostadshusen utgör hjärtat i kvarteret och är central i utvecklingen. Bilar hålls utanför och smitvägar och siktlinjer interagerar med omgivningen. Trädgården kommer inbjuda till möten mellan boende och erbjuda möjlighet att plantera, sköta och skörda tillsammans med sina grannar. Gården har en variation av miljöer och möblering, bänkar, pergola, växthus, grillplats, perenner, fruktträd och en promenadstig. Trädgården ger ett bra habitat för biologisk mångfald. Längst Dr. Westerlunds gata kompletteras den befintliga allén med fler träd samt upphöjda mindre förgårdar till bostäderna.

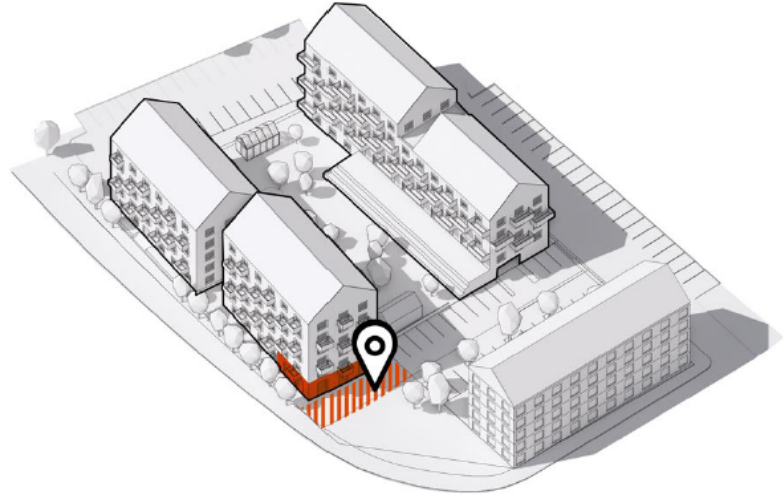
Arkitektoniskt koncept – Variation



Källa: Ro Properties

Inom konceptet **Seniorliv plus** planeras för både hyresrätter och bostadsrätter. Det ger möjlighet att erbjuda boende för en bredare målgrupp med olika önskemål och preferenser. Hyresrätter placeras mot Dr. Westerlunds gata, här finns genomgående samt enkelsidiga lägenheter under 35 kvm då bullernivån från gatan är över 60 dB. Alla lägenheter får fina kvaliteter, utblickar och balkonger. Lägenheterna direkt ovanpå parkeringsgaraget får privata uteplatser i bästa läge mot trädgården. Bostadsgården kommunicerar fint med omgivande gator och stadsrum genom smitvägar och siktlinjer.

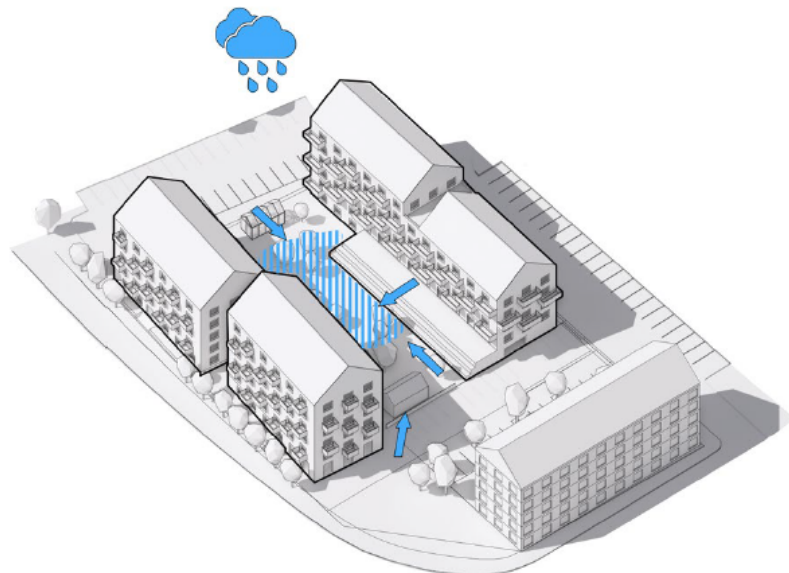
Arkitektoniskt koncept – Mötesplats och förplats



Källa: Ro Properties

Kvarteret möter omgivande stadsrum med en publik förplats. Kanske även en lite större torgbildning tillsammans med grannen Lillsidan 4:6. I bottenplan på gaveln mot platsen föreslås en samlingslokal. Här kan boende träffas till vardags och till fest. Intentionen är också att lokalen kan nyttjas i en bredare krets för Enköpings förenings- och seniorliv. Samlingslokalen har generösa glasade fönsterpartier för att skapa in-, utblickar och trygghet. Platsen ger möjligheter till möblering fika, aktivitet och liv på platsen.

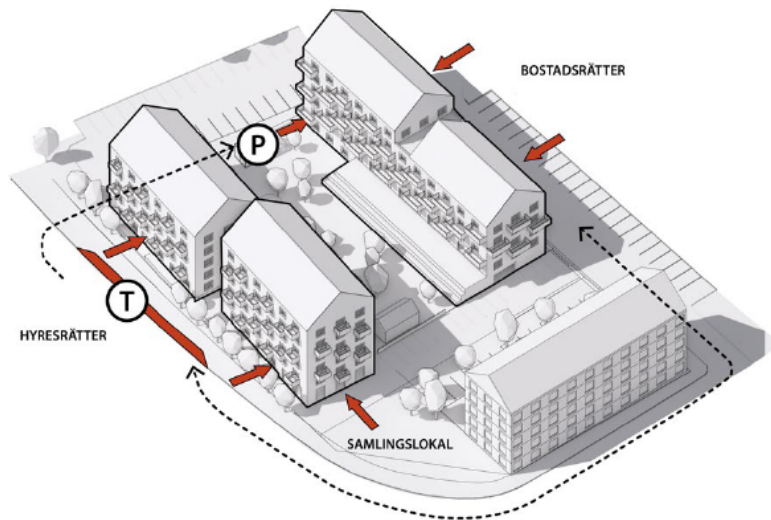
Arkitektoniskt koncept – Dagvattenhantering



Källa: Ro Properties

Dagvatten fördröjs och renas på fastigheten. Trädgården med träd, buskar och planteringar hjälper till att omhänderta dagvattnet. Gården är endast delvis underbyggd i tomtens nordöstra del. Centralt i trädgården ges möjlighet att anlägga en trädgårdsdamm som kan ta emot och balansera skyfall samt berika den biologiska mångfalden.

Arkitektoniskt koncept – Angöring och parkering



Källa: Ro Properties

Vi föreslår en stadsmässig angöring mot kringliggande gator. Hyresrätterna angör från Dr. Westerlunds gata och bostadsrätterna från den planerade angöringsgatan för Lillsidanskolan. Antal parkeringsplatser anpassas med fördel under en planprocess till möjliga reduceringar för främjande av hållbart resande samt anpassning till målgrupp.

Förslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Exploatering av fastigheten i fråga för bostäder medför förstärkning av bostadsbeståndet i den delen av Enköping och i Enköping i stort. Konceptet som riktar sig mot seniorer i det fysiskt begränsade läget verkar som en bra metod att komplettera stadsdelen med nya bostäder, Detta eftersom de inte förväntas vara krävande vad gäller annan samhällsservice i omgivningen (t.ex. förskoleplatser eller skolplatser). I och med att seniorboende som sådant inte medför stor betydelse för områdets utformning eller innebär en viss omgivningspåverkan är det enligt gällande regelverk omöjligt att med detaljplan precisera markanvändning till enbart seniorboende. Den ingår i markanvändning "Bostäder" som generellt ändamål.

Trygghet

Nya bostäder innebär nya invånare vilket brukar medföra större liv och rörelse i stadsdelen. Närhet till dagligvaruhandel på andra sidan Dr Westerlunds gata, busshållplatser samt publika grönytor utmed Enköpingsån kan bland annat utgöra anledning till fler rörelser till fots eller med cykel till och från aktuell fastighet mot de målpunkterna. Med fler människor ökar även trygghet i offentliga rummet.

Preliminär exploateringsanalys

Under beredningen har ansökan diskuterats i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp och synpunkter har även hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar.

För att utreda om det finns eventuella ömsesidiga beroenden mellan fastigheten Lillsidan 4:1 och grannfastigheten Lillsidan 4:6 samt om det finns fördelar med gemensam planläggning av båda fastigheter har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram en enkel preliminär exploateringsanalys av båda fastigheterna.

Analysen visar att exploateringsmöjligheter på grannfastigheten Lillsidan 4:6 som är begränsad på grund av fastighetens geometri, läge och storlek inte kommer att förbättras vid en gemensam planläggning av båda fastigheterna. Slutsatsen från analysen och en genomförd dialog med båda fastighetsägarna under våren 2024 var att aktuell fastighet Lillsidan 4:1 har goda förutsättningar för att omvandlas till ett välintegrerat bostadskvarter som uppfyller kommunens alla krav och planeringsprinciper gällande bl.a. gårdsyta och parkering.

En exploatering av fastigheten Lillsidan 4:1 bedöms inte försvåra möjligheten för eventuell utveckling av grannfastigheten Lillsidan 4:6 i ett senare skede. Trots fysiska begränsningar har exploatering av grannfastigheten Lillsidan 4:6 potential att komplettera den pågående stadsutvecklingen den också och därmed bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur längs med Dr. Westerlunds gata.

Uppmärksammade frågor som måste tas i beaktande

Trafik

Förslag till angöring från Dr. Westerlunds gata behöver utredas vidare under planprocessen liksom iordningställande av angöringsplatser längs Dr. Westerlunds gata som kanstensparkering.

Grönska

Placering av byggnader mot Dr. Westerlunds gata behöver studeras vidare med hänsyn till närhet till befintliga träd. Trädens utbredning och skyddszon måste säkerställas. Trädallén längs Dr. Westerlunds gata bör planläggas som allmän plats för att säkra långsiktighet och rådighet.

Buller

Analys av trafikbuller från närliggande gator (främst Dr. Westerlunds gata) behöver tas fram. Utifrån slutsatser och rekommendationer från trafikbulleranalysen behövs med detaljplan säkerställas lämplig placering och utformning av byggnader närmast bullerkällor. Även buller från skolgården och även parkeringen intill nya idrottshallen bör tas i beaktande vilket kan ha ev. påverkan på placering av t.ex. balkonger.

Vatten och avlopp

VA-avdelningen ska kapacitetsutreda hela området. I nuläget är det svårt att göra en uppskattning kring vilket behov den tänkta exploateringen genererar vad gäller vattenförsörjning. Frågan behöver utredas under planprocess.

Markföroreningar

Under planprocessen behöver en markmiljöunderökning genomföras för att utreda ev. föroreningssituation samt de åtgärder som behöver vidtas för att göra marken lämplig för känslig markanvändning-bostäder. En uppskattning om saneringskostnader och en bedömning kring projektets ekonomiska genomförbarhet behöver också göras utifrån projektets omfattning och exploateringsgrad.

Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

En ändring av gällande detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse (inklusive koncept "Seniorliv Plus") inom fastigheten bedöms ha generellt stöd i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018. Generellt bedöms nya bostäder inom fastigheten som positivt tillskott och logisk komplettering av stadsdelen Lillsidan som redan genomgår en omvandling från före detta verksamhetslokaler i utkanten av staden till en stadsdel med blandad bebyggelse, funktioner och med bebyggelsestruktur med en stadsmässig karaktär.

Ur gestaltningsperspektiv bedöms nya flerbostadshus i föreslagen form med en sammanhållen bostadsgård i ett skyddat läge som lämpligt tillskott till planerad bebyggelsestruktur längs den delen av Dr Westerlunds gata. Planeringsriktlinjer som togs fram för närliggande kvarter i Lillsidan skulle med fördel tillämpas även i det här detaljplaneprojekt.

Fastighetens kollektivtrafiknära läge och närhet till väl utformade gång- och cykelvägar i omgivningen minskar behov av biltrafik till och från fastigheten vilket är i linje med kommunens trafikstrategi och kan motivera reducerad P-tal för att främja en hållbar livsstil.

Förslag till beslut

Med tydlig inriktning att omhänderta ovanstående frågor är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att ett positivt planbesked kan lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan.

Planprocess

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig på den platsen enligt Plan- och bygglagen.

Med hänsyn till placering, dess visuella exponering och betydelse för stadsdelen bedöms planprocess vara av stort intresse för allmänhet. Därför föreslås planprocess ske med ett utökat planförfarande.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska under planprocessen innan plansamråd och i samverkan med Miljö- och byggnadsförvaltningen göra en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § Plan- och bygglagen. Den ska senast under plansamråd skickas till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd.

Preliminär tidplan

I och med att i skrivande stund (maj 2024) pågår förfarande en detaljplanprocess för fastigheter Sankt Ilian 36:2 med flera (som ligger inom samma stadsdel ca 200 m öster om aktuell fastighet) föreslås därför avsluta den planprocessen innan en ny planprocess påbörjas. Detta av flera skäl bland annat kommunala resurser men även lärdomar och samlad

kunskap som kan gynna planprocess för aktuell fastighet Lillsidan 4:1. Ovannämnd planprocess för fastigheterna Sankt Ilian 36:2 mfl. har gått igenom granskningsfas och förväntas vara klar innan årsskiftet 2024/2025.

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiserars:

Planbesked	juni 2024
Uppstart	Q1-2025
Samråd	Q2-Q3 2025
Granskning	Q4-2025 - Q1-2026
Antagande	Q2-2026

Planavtal

Planavtal ska tecknas med byggaktören för att täcka kommunens kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Yasaman Ghanavi

Enhetschef för detaljplanering

Enköpings kommun

Domagoj Lovas

Planarkitekt

Enköpings kommun