

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Domagoj Lovas

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

domagoj.lovass@enkoping.se

Detaljplan för Lillsidan 4:1

Förslag till utskottets beslut

Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för Lillsidan 4:1.

Ärendet

Bakgrund

Bolaget Ro Properties har lämnat in 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.

Fastigheten Lillsidan 4:1 ligger i västra delen av Enköpings stad, i stadsdelen Lillsidan, mitt emot matvarubutiken vid Dr Westerlunds gata. Fastigheten ligger i anslutning till Lillsidanskolans blivande skolgård. Väster om fastigheten ska iordningställas parkering för ny idrottshall och i öst ligger fastigheten Lillsidan 4:6 med snabbmatsrestaurang. På den aktuella fastigheten finns idag en drivmedelsstation och en envåningsbyggnad med bilverkstad i ena delen och en pizzeria i andra delen.

Fastigheten Lillsidan 4:1 ingår i detaljplan 299 från 1995 och är planlagd för bensinstation med enbart automattankning, biluthyrning, kiosk med mera och medger envåningsbyggnader. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Ärendets beredning

Under beredningen har ansökan diskuterats i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp och synpunkter har hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

En ändring av gällande detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse (inklusive konceptet "Seniorliv Plus") inom fastigheten bedöms ha generellt stöd i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018. Generellt bedöms nya bostäder inom fastigheten som ett positivt tillskott och som en 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. Planeringsriktlinjerna som togs fram för närliggande kvarter i stadsdelen Lillsidan skulle med fördel kunna tillämpas även i det här detaljplaneprojekt.

Fastighetens kollektivtrafikhärläge 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 ett reducerat P-tal för att främja en hållbar livsstil.

Med tydlig inriktning att omhänderta ovanstående frågor är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att ett positivt planbesked kan lämnas *för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan*. Med hänsyn till placering, planområdets visuella exponering och betydelse för stadsdelen Lillsidan föreslås planprocessen ske med ett utökat planförfarande.

Det pågår ett planarbete för ett nytt bostadskvarter inom det närliggande kvarteret Beckasinen som skulle vara redo för antagande Q4-2024 eller Q1-2025. På grund av bland annat begränsade kommunala resurser och lärdomar från genomförandet av detaljplan för kvarteret Beckasinen föreslås detaljplanprocessen påbörjas för fastigheten Lillsidan 4:1 när detaljplanprocessen för kvarteret Beckasinen avslutas, tidigast Q1-2025. Detaljplanen för fastighet Lillsidan 4:1 bedöms kunna vara färdig för ett antagande omkring Q2-2026.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sett ur ett större perspektiv och hur närliggande bostadskvarter avses komplettera stadsdelen med nya bostäder i olika upplåtelseformer bedöms exploatering av fastigheten enligt förslaget bidra till den sociala mångfalden som de övriga

bostadskvarteren ska medföra. Detta skulle medföra positiva effekter för stadsdelen.

Exploatering av fastigheten för känslig markanvändning innebär nödvändig sanering av eventuella markföroreningar som bilrelaterade verksamheter möjligtvis har förorsakat under senaste tre decennierna. Detta avses positivt med tanke på att strax väster och norr om den aktuella fastigheten bygger kommunen en ny grundskola med tillhörande skolgård. Relevanta utredningar görs därmed inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-30

Bilaga till tjänsteskrivelse, daterat 2024-05-30

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande, för kännedom
detaljplan@enkoping.se, för åtgärd