

# Blomsterträdgård & bostäder på Lillsidan

Ansökan om Planbesked, LILLSIDAN 4:1, Enköping



2024.05.10

# Utgångspunkt & intentioner

Seniorliv Plus

## Parkernas stad

Enköping har en stolt historia som "parkernas stad" med många vackra parker både i staden och i tätorterna. I centrala Enköping finns 20 parker med olika teman och växtlighet. Mest känd är Drömparken med flera hundra arter perenner. Mångfalden av träd, buskar och blommor ger invånare och besökare upplevelser av färger, former och dofter. Många medborgare upplever att staden känns "inbäddad i grönska". Med ambitionen att fånga upp och förädla Enköpings rika gröna historia så är en av de bärande idéerna bakom detta förslag att skapa en prunkande blomsterträdgård inspirerad av Drömparken på bostadsgården.



## Doktor Westerlund

Doktor Ernst Westerlund föddes 1839 och arbetade som läkare i Enköping 1868-1924. Han bodde på Kyrkogatan 29 där han skötte om en fin trädgård.

I sitt yrke sägs det att han använde sig av nya och ovanliga metoder för att få patienter att tillfriskna. Så t.ex. rekommenderade han dem att i sjukrummen ha en rosengeranium för att rena luften, göra den renare. Växten har sedan i folkmun börjat kallas "Doktor Westerlund". Doktor Westerlund trodde också på att frigöra patienternas egen läkekraft och förmå dem att överta ansvaret för sitt tillfrisknande. Han ordinerade "regimer" - regelbundna livsmönster - ofta med sträng diet, praktiskt arbete och vila. Det viktigaste var dock att "ta motion"!



## Samvaro och gemenskap

Vi lever i en tid där många människor bor isolerade utan att träffa familj och vänner mer än någon eller några gånger i månaden. Ensammast är de äldre. För att komma till rätta med samhällsproblemet finns inspiration att hämta från doktor Westerlund och hans idéer om regelbundna livsmönster, en aktiv livsstil, frisk luft och umgänge. I projektet blomsterträdgården på Lillsidan får livet plats. Hit flyttar seniorer inte för att bo - hit flyttar de för att leva. Vårt koncept heter **Seniorliv Plus**.



SENIORLIV  PLUS

# Utgångspunkt & intentioner

Seniorliv Plus



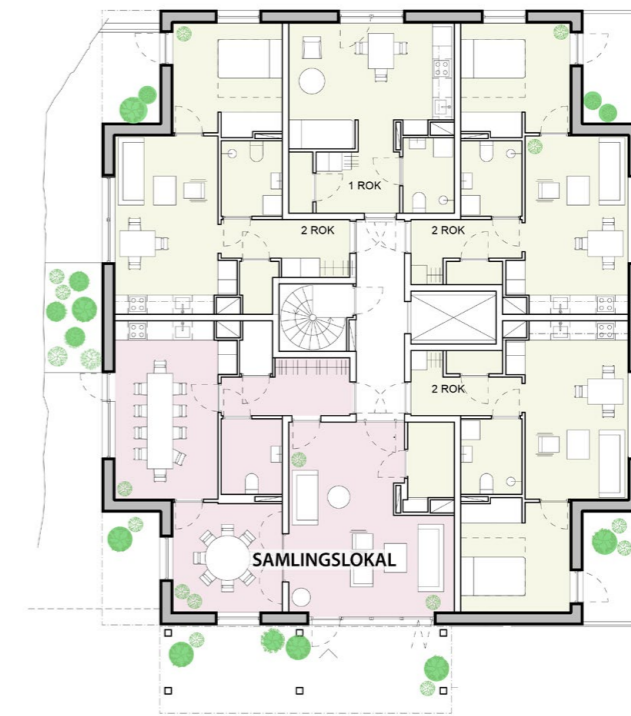
Referens samlingslokal



Maison de Cinq



Referenser trädgård



Exempel på bostadskvalitéer och samlingslokal, RO Properties, Panoram Nynäsham.

## Aktivt och socialt seniorliv

Vi bygger för livskvalitet och gemenskap. Här finns gott om utrymme för att träffa andra i samma livssituation. Gemensamma lokaler och funktioner av hög kvalitet underlättar ett aktivt och socialt seniorliv. Eftersom vi erbjuder våra gemensamma lokaler gratis till ideella organisationer och eldsjälar ökar vi chansen att aktiviteter ska anordnas i våra hus. Deras engagemang tillsammans med vår kompetens att skapa kvalitativa miljöer samverkar för att uppnå vår vision om ett rikare seniorliv för majoriteten av Sveriges seniorer.

## Tidlösa och genomtänkta bostäder

Seniorliv Plus är ett bostadskoncept utformat för seniorer som är 65 år eller äldre. Varje bostadsprojekt är unikt och vi låter platsens specifika förutsättningar styra arkitekturen. Vi tar fasta på stadens och närområdets identitet och involverar våra potentiella kunder i en aktiv dialog när vi utformar bostäderna. För seniorer erbjuds genomtänkta bostadsrätter om 2-4 rum och kök. För dem som söker en hyresrätt erbjuds trygghetsbostäder om 1-3 rum och kök. Vi lägger stor vikt vid kvalitéer som ljusinsläpp, balkonger och vackra ytskikt som är hållbara över tid. Gemensamma funktioner såsom övernattningslägenhet för familj och vänner, bokningsbara kontorsplatser och bokningsbart orangeri för middagar eller fester skapar möjligheter till ett rikare liv.

## Lokalt engagemang visar vägen

För att skapa förutsättningar för ett rikt utbud av aktiviteter och grund för gemenskap samarbetar vi med lokala seniororganisationer och eldsjälar som redan är aktiva på platsen. Genom att fråga hur vi kan bidra säkerställer vi att de funktioner vi bygger också är eftertraktade och används. Det lokala engagemanget är ofta rikt men en återkommande utmaning är att lokalkostnader eller avsaknad av lokaler hindrar organisationerna från att nå sin fulla potential.

**”Vi lever inte för att bo. Vi bor för att leva. Det viktiga med hur vi bor är hur det låter oss leva, hur det påverkar raden av vardagar som lagrar sig till våra liv.”**

/ Rita Liljeström

(Statens utredning; Bo för att leva Seniorbostäder och trygghetsbostäder)

# Utgångspunkt & intentioner

Förslaget

## Enköpings arkitektur

Enköping är en av Sveriges äldsta städer. Bevarade runstenar och medeltida kyrkor visar på gamla anor. Under vikingatiden låg strandlinjen och den viktiga hamnen på platsen för nuvarande Stora Torget. Redan på 1200-talet var kommunen en livlig handelsplats och köpstad. Fram till den stora Stadsbranden år 1799 var stora delar av staden byggd i trä. Sedan dess har sten, tegel och puts varit mer vanliga inslag i stadsbilden. Den tydligt läsbara rutnätsstrukturen ger innerstaden dess karaktär, med rester av äldre trästadbebyggelse. De ursprungliga kvarteren innehöll vanligtvis många olika byggnader och verksamheter, med **småskaliga gårdsbildningar och passager** till omgivande gator.



## Lillsidan

Lillsidan, det gamla industriområdet mellan E18 och centrum håller på att omvandlas till en ny blomstrande stadsdel med bostäder, butiker, skolor och upplevelser. Mejeriet är den största industribyggnaden på platsen, den kommer att bevaras och byggas om till kontor.

En serie projekt har redan planerats på Lillsidan. Projekten följer områdets övergripande målsättningar såväl som dom på olika sätt bidrar till att skapa **variation i arkitektur, stads- och bostadsmiljöer**. Nya byggnaders materialitet varierar från tegel, puts, natursten till inslag av trä.



## Förslaget och riktlinjer för Dr Westerlunds gata

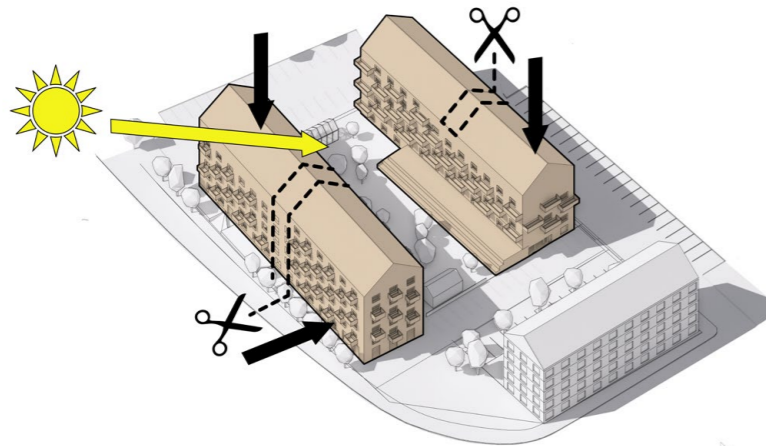
Blomsterträdgården tar avstamp i platsen och de övergripande kvaliteter och riktlinjer Enköping kommun har satt upp för Lillsidan. Projekt innehåller bostäder för seniorer, hyresrätter i form av trygghetsbostäder samt bostadsrätter. Totalt ca 110 st. lägenheter i byggnader om ca 5-6 våningar. En **blandad upplåtelseform** ger en naturlig **variation** i kvarterets volym, struktur och arkitektur. Längs med Dr. Westerlunds gata placeras två byggnadskroppar innehållande trygghetsbostäder som ges ett **stadsmässigt möte med staden och gatulivet**. Ett par trappsteg upphöjda uteplatser kantar gatan och ger bostäderna ett fint möte med omgivningen. En samlingslokal riktar sig mot och aktiverar en föreslagen förplats, områdets lilla entrétorg intill den nya gatukorsningen. Torget samspelar och speglar det torg som planeras i kvarteret med det forna Mejeriet där Mejerigatan ansluter Dr. Westerlunds gata. Gården i vårt nya kvarter är en **grön blomsterträdgård** där bilar hålls utanför och **smitvägar och siktlinjer** integreras och berikar. Gården fylls med Enköpings rika tradition av hälsosamma och prunkande trädgårdar, här kan boenden och besökare **mötas och umgås över generationsgränserna**. Bostadsgården är sammanhållen och planeras för att uppfylla minst **20 kvm användbar gårdare per 100 kvm BTA**. Gården kommer att ha en stor andel genomsläpplig mark.

Parkering föreslås placeras utanför gården, dels på mark och dels i garage. Utredning om parkeringstal och mobilitetsåtgärder planeras under kommande planprocess.



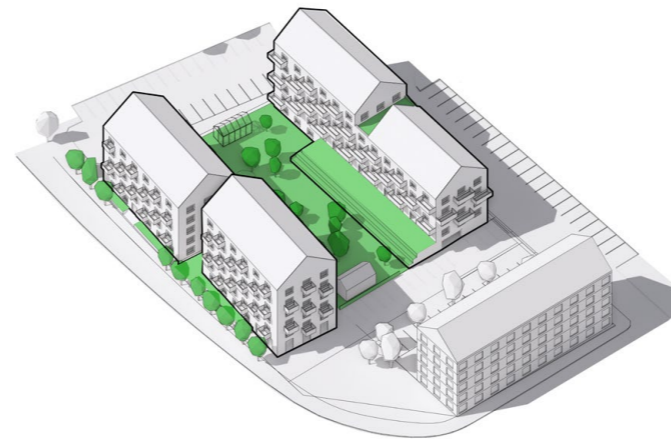
# Förslaget

LILLSIDAN 4:1 - Blomsterträdgården



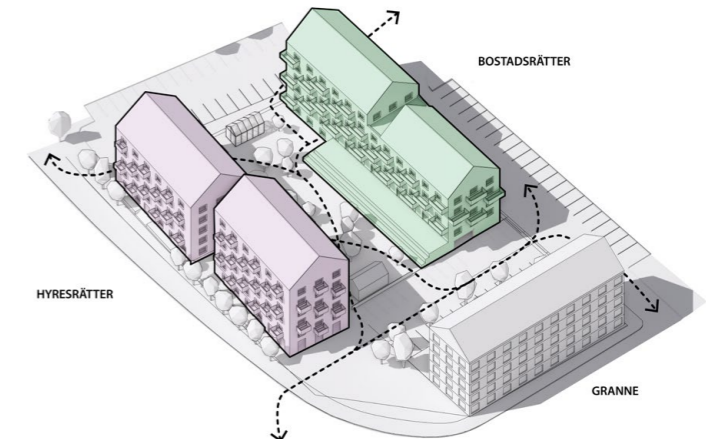
## 1. Bebyggelsestruktur

För att skapa en stadsmässig front mot Doktor Westerlundsgata med fasad och entrér 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.



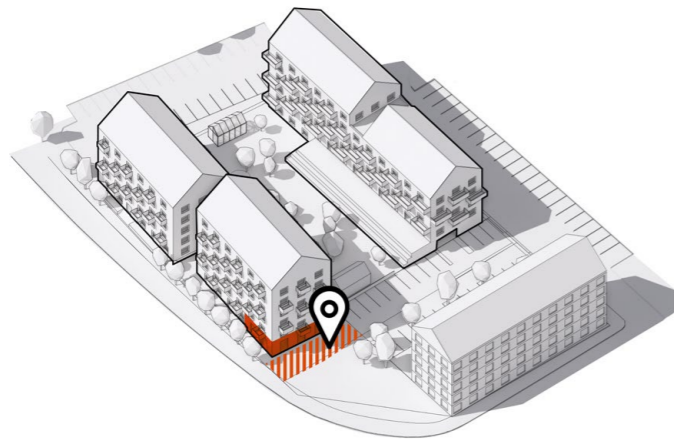
## 2. Grön blomsterträdgård

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 förträdgårdar till bostäderna.



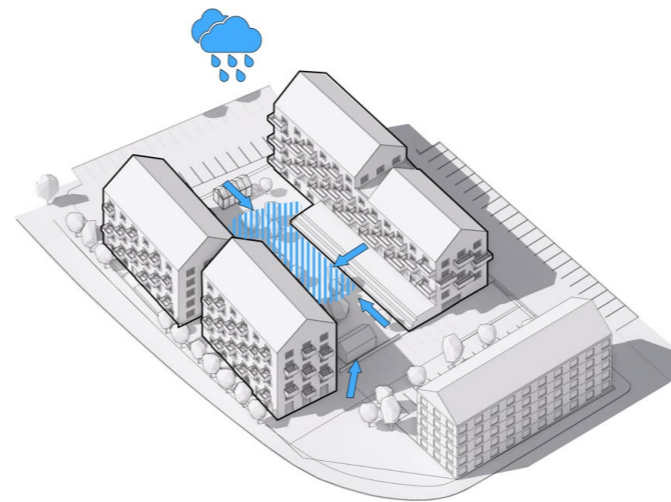
## 3. Variation

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.



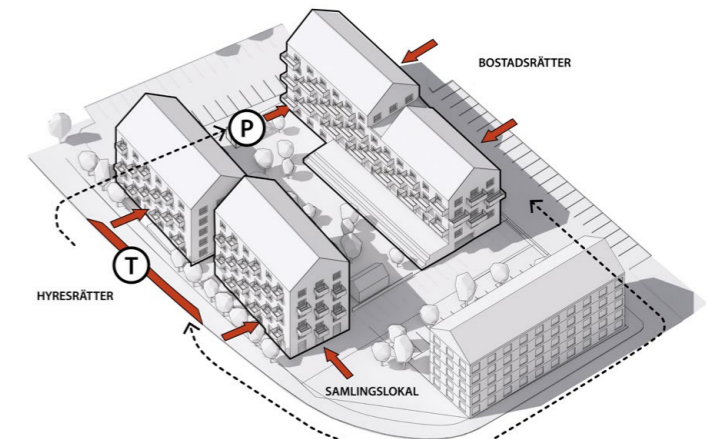
## 4. Mötesplats och förplats

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.



## 5. Dagvattenhantering

Dagvatten fördröjs och renas på fastigheten. Trädgården med träd, buskar och planteringar hjälper till omhändertaga 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.

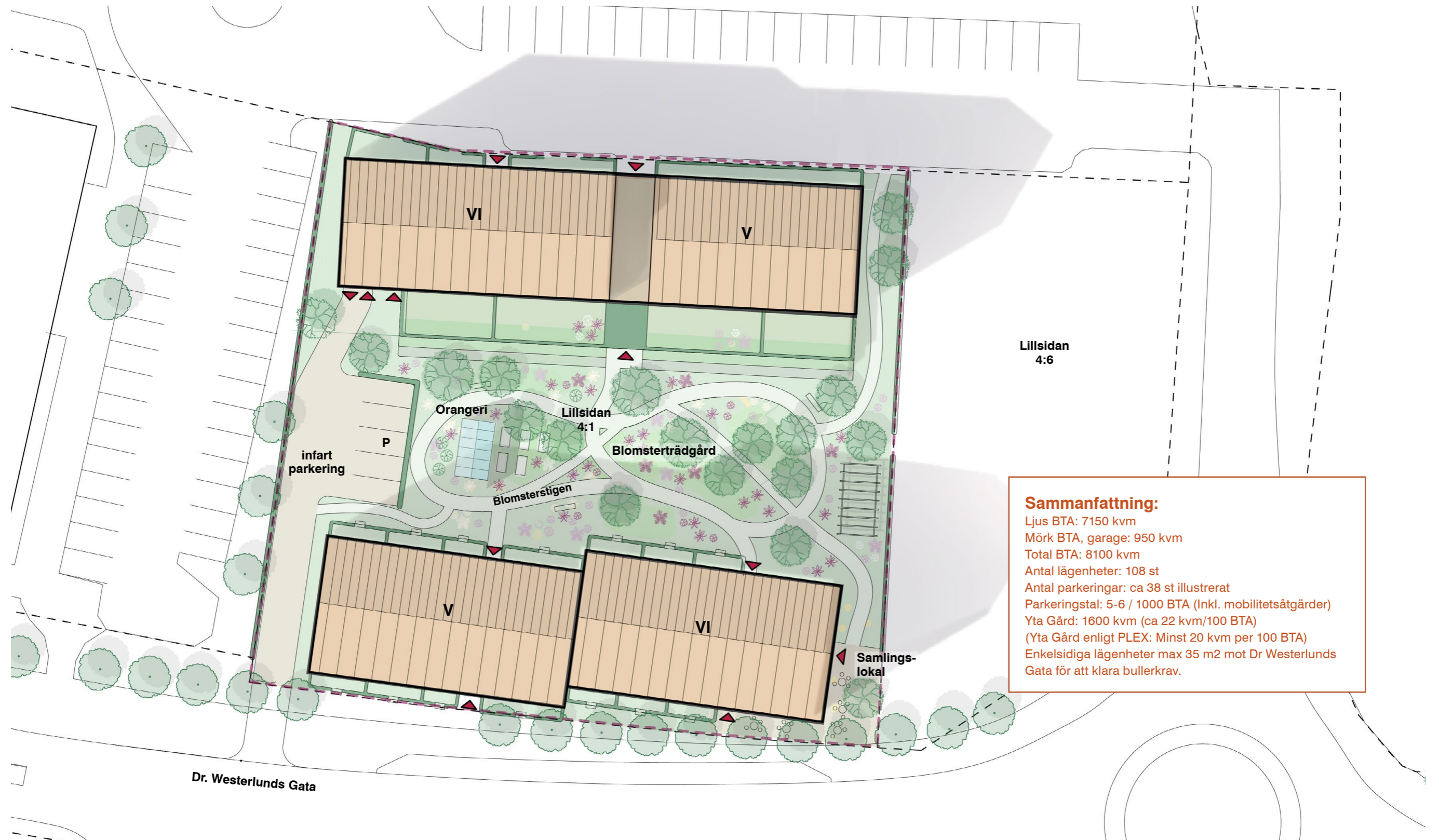


## 6. Angöring och parkering

Vi föreslår en stadsmässig angöring med adresser 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 reduktioner för främjande av hållbart resande samt anpassning till målgrupp.

# Situationsplan

Blomsterträdgården



## Sammanfattning:

Ljus BTA: 7150 kvm  
Mörk BTA, garage: 950 kvm  
Total BTA: 8100 kvm  
Antal lägenheter: 108 st  
Antal parkeringar: ca 38 st illustrerat  
Parkeringstal: 5-6 / 1000 BTA (Inkl. mobilitetsåtgärder)  
Yta Gärd: 1600 kvm (ca 22 kvm/100 BTA)  
(Yta Gärd enligt PLEX: Minst 20 kvm per 100 BTA)  
Enkelsidiga lägenheter max 35 m<sup>2</sup> mot Dr Westerlunds Gata för att klara bullerkrav.

Skala 1:400 A3

Situationsplan rev 20240430

# RO Properties & Galjaden

*Bolagen och referensprojekt*

Projektet Blomsterträdgården i Lillsidan utvecklas och förvaltas av **RO Properties och Galjaden Fastigheter** via ett samägt bolag, Stadsoljan fastigheter. RO Properties grundades 2017 och bolagets geografiska marknader är Mälardalen och Skåne. Med passion för fastighetsutveckling utvecklar RO Properties smarta och tidlösa bostäder som utgår ifrån platsens unika förutsättningar. Vi skapar högkvalitativa boendemiljöer och har som ledstjärna att varje projekt ska bidra till en förbättrad stadsbild. Projektportfölj består av 1 400 bostäder i olika skeden samt en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. Galjaden fastigheter förvaltar och utvecklar egna fastigheter inom främst lager och industri, men även bostäder, handel och lätt logistik. Galjaden Fastigheter har i olika former varit verksam på den svenska fastighetsmarknaden sedan 1996. Galjaden är ett stabilt bolag och en stark hyresvärd med långsiktiga ambitioner i varje projekt som företas.



*Vidsjötun Värmdö kommun, skede detaljplan*



*Väderviken Sollentuna kommun, planerad byggstart 2024*



*Kulturkvarteret i Lund, färdigställt*



*Panorama Nynäshamns kommun, planerad byggstart 2024*



GALJADEN



RO PROPERTIES

Koponen Stenqvist

# RO Properties

*Kontakt*



**Peter Kuylenstierna**

Grundare / vVD

+ 46 72-450 99 28

[peter.kuylenstierna@roproperties.se](mailto:peter.kuylenstierna@roproperties.se)



**Ulrika Bladh**

COO

+ 46 70-446 20 00

[ulrika.bladh@roproperties.se](mailto:ulrika.bladh@roproperties.se)