

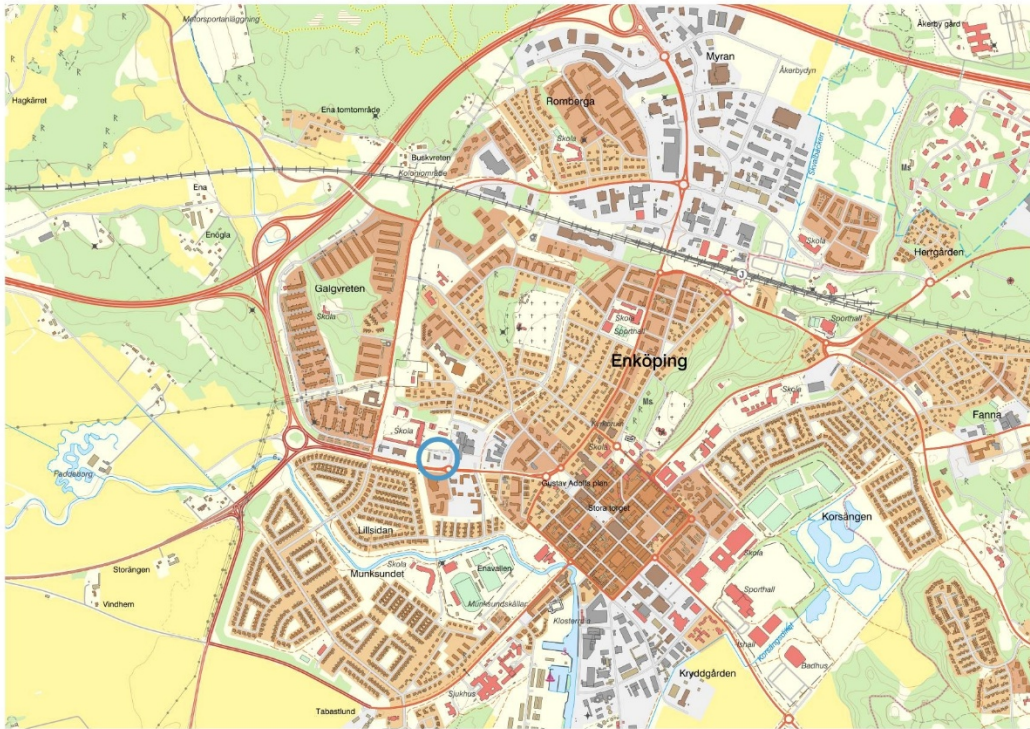
Detaljplan för Lillsidan 4:1

Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun

Utökat förfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2026-05-07
- Planbeskrivning, 2026-05-07
- Fastighetsägareförteckning, 2026-XX-XX
- Samrådsredogörelse, 202X-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)



**ENKÖPINGS
KOMMUN**

Innehåll

INLEDNING	3
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	10
PLANFÖRSLAGET	19
KONSEKVENSER	38
GENOMFÖRANDE	42

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se
E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bostadsförtätning i flerbostadshusform på fastigheten Lillsidan 4:1. Med hänsyn till planområdets exponerade läge i staden syftar planförslaget även till att bebyggelsen ska utformas med en medveten gestaltning grundad i områdets karaktär. Detaljplanen syftar även till att planlägga befintlig trädallé längs Dr Westerlunds gata som allmän plats park, samt en markyta på fastigheten Lillsidan 4:6 som allmän plats gata.

Huvuddrag

Detaljplaneförslaget möjliggör för ny bostadsbebyggelse med en mer stadsmässig karaktär gestaltad utifrån byggnadselement i omkringliggande kvarter. Bebyggelsen föreslås utformas med gemensamma drag för att skapa enhetlighet inom kvarteret. Mot Dr Westerlunds gata tillskapas entréer, uteplatser, samt en gemensamhetslokal, och på ett av taken föreslås en gemensam takterrass för att komplettera utomhusmiljön i bottenvåningen.

Bakgrund

Planområdet utgörs huvudsakligen av fastigheten Lillsidan 4:1, men även mindre delar av fastigheterna Lillsidan 8:1 och 4:6. Samtliga fastigheter är lokaliserade vid Dr Westerlunds gata i västra delen av Enköpings tätort. Området kring Dr Westerlunds gata genomgår i dagsläget en större stadsomvandling från industri- och verksamhetsområde till en funktionsblandad stadsdel. Omvandlingsområdet benämns i kommunens fördjupade översiktsplan, *Plan för Enköpings stad* från 2018, som Dr Westerlunds gata och den nya stadsdelen som Lillsidan.

Det är med bakgrund av detta fastighetsbolag RO Properties år 2024 fick ett positivt planbesked för att inom ramen för en detaljplaneprocess pröva lämpligheten för bostäder inom fastigheten Lillsidan 4:1. Bostäderna avses uppföras enligt bolagets koncept *Seniorliv Plus* som fokuserar på att skapa trivsamma boendemiljöer för personer över 65 år.

Kommunens bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att detaljplaneförslaget utgör en lämplig komplettering av pågående stadsomvandling samt att förslaget är i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget bedöms kunna medföra flera positiva konsekvenser för stadsdelen som helhet då frågor om dagvatten, risk, och markföreningar kan hanteras inom ramen för en detaljplaneprocess.

Planprocessen

Planförfarande

Med anledning av planområdets betydelse för stadsdelen och dess exponerade läge i staden sker planprocessen genom utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

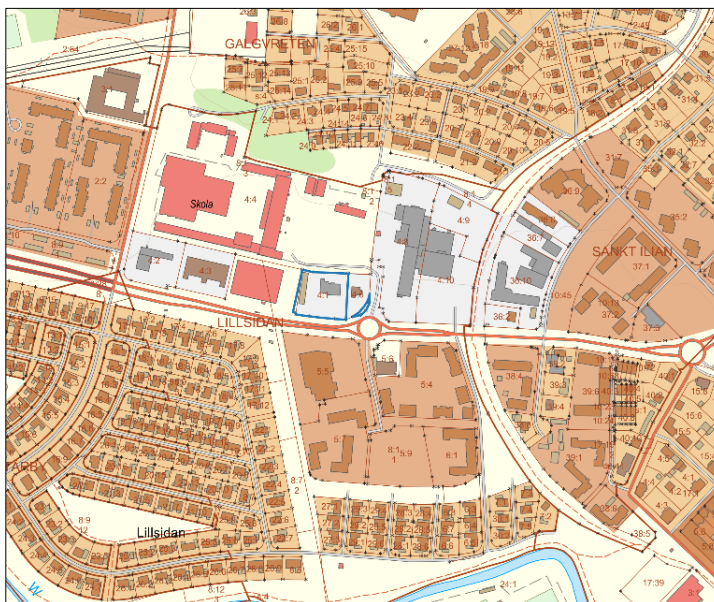
Nedanstående tidplan är preliminär och kan komma att ändras efter hand.

Beslut om planbesked	2024-06-18
Samråd	2026 kvartal 2
Granskning	2026 kvartal 4
Beslut om antagande PLEX-utskott	2027 kvartal 2
Beslut om antagande KS/KF	2027 kvartal 2

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat vid Dr Westerlunds gata i västra delen av Enköpings tätort, och omfattar fastigheterna Lillsidan 4:1 samt mindre delar av fastigheterna Lillsidan 4:6 och 8:1.



Lantmäteriets fastighetskarta, planområdet markerat med blå-streckad linje.

Areal & markägo-förhållanden

Sammantaget har planområdet en areal är cirka 3770 kvm, varav Lillsidan 4:1 utgör 3560 kvm. Lillsidan 4:1 och 4:6 är i privat ägo medan Lillsidan 8:1 ägs av kommunen.



Fastigheter i förhållande till aktuellt planområde, markerat med blå linje.

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

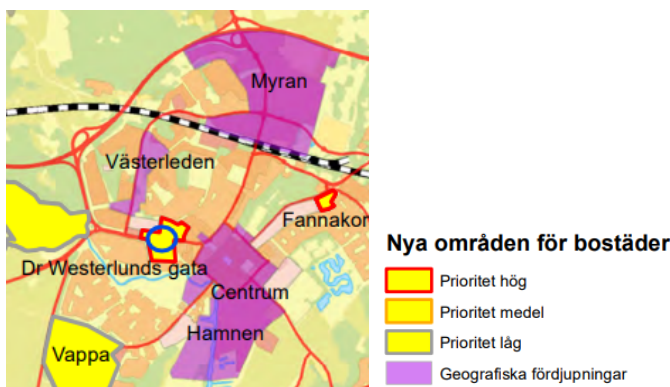
Webbadress
www.enkopings.se

E-post
detaljplan@enkopings.se

Tidigare ställningstaganden

FÖP

Planområdet ligger vid Dr Westerlunds gata i ett område som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad som ett högprioriterat område för nya bostäder. Närheten till centrum och tillgången till befintlig infrastruktur beskrivs utgöra goda förutsättningar för en stadsmässig bostadsförtätning med kompletterande centrum- och servicefunktioner.



Utsnitt från den fördjupade översiktsplanen som visar nya områden för bostäder, blå ring visar planområdets ungefärliga lokalisering.

I den fördjupade översiktsplanen anges följande principer för utvecklingen av 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.

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax
0171-392 68

Plusgiro

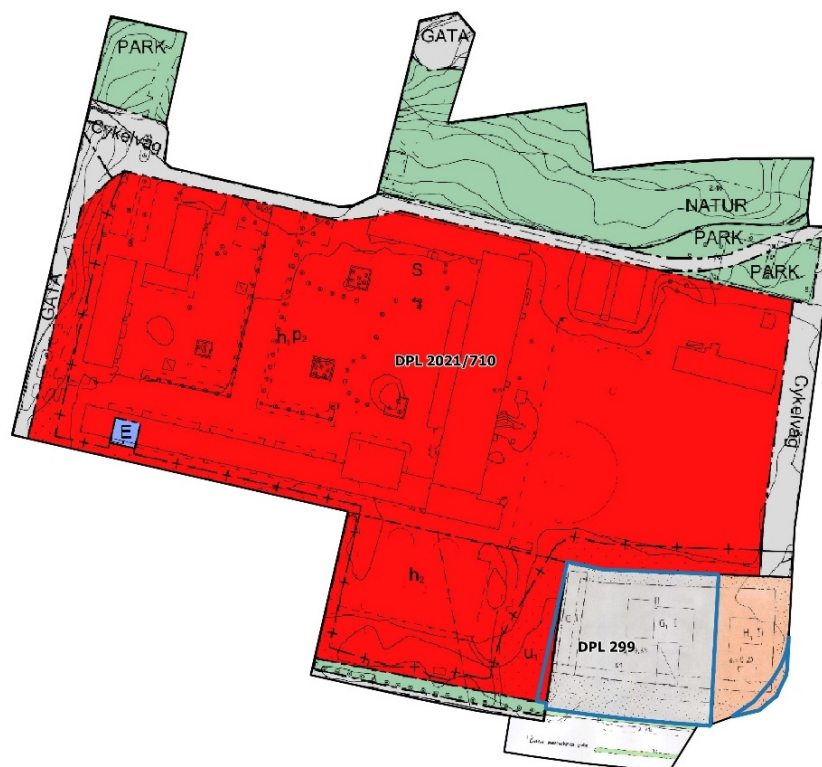
Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

Gällande detaljplaner

För planområdet finns två gällande detaljplaner. DPL 299 från 1996 och DPL 2021/710 från 2021. Genomförandetiden för DPL 299 löpte ut 2001 medan DPL 2021/710 har en genomförandetid till 2033.



Befintliga detaljplaner DPL 299 och DPL 2021/710, aktuellt planområde markerat med blå linje.

Fastigheten Lillsidan 4:1 är enligt DPL 299 är planlagd för **G**₁ - *Bensinstation med enbart automattankning, biluthyrning kiosk mm*, **G** - *Garage*. Detaljplanen har en byggrätt som medger att 35 procent av fastighetsytan får bebyggas i ett våningsplan. Längs södra och norra planområdesgränserna är marken prickad vilket innebär att bebyggelse inte får uppföras där. Vidare finns ett utfartsförbud mot Dr Westerlunds gata, bortsett vid befintlig infart. Den del av planområdet inom fastigheten Lillsidan 4:6 är planlagd för **H**₁ - *Gatukök*, och är huvudsakligen prickad.

Den en del av Lillsidan 8:1 som ligger inom planområdet är enligt DPL 2021/710 planlagd för **S** - *Skola*. Samma del utgör ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt är prickad.

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax
0171-392 68

Plusgiro

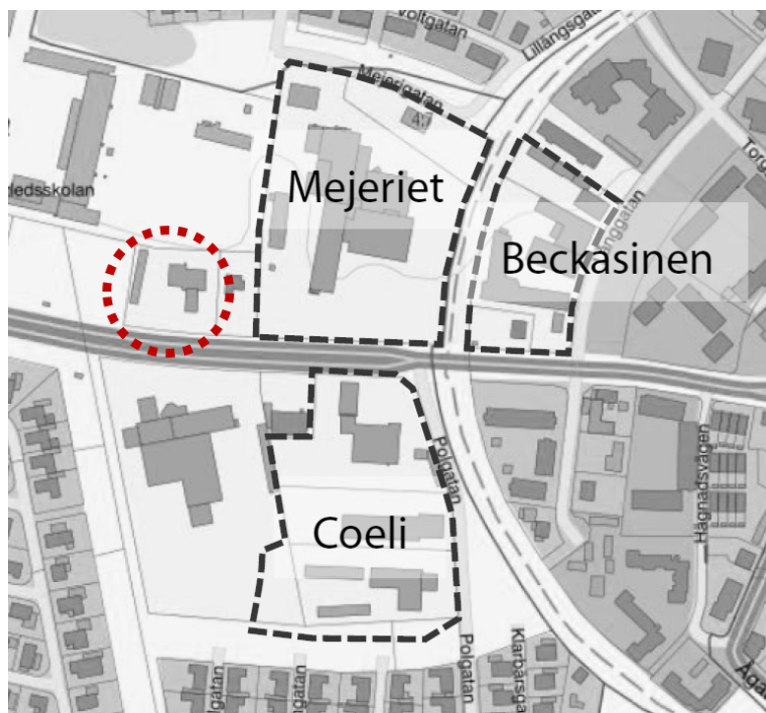
Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkopings.se
E-post
detaljplan@enkopings.se

Övergripande riktlinjer

Plan-, mark- och exploateringsutskottet fastställde 2020-06-04 §56, övergripande riktlinjer för utvecklingen av tre stycken detaljplaner vid Dr Westerlunds gata. Riktlinjerna syftade till att vägleda utvecklingen för:

- DPL 2017/495 (Mejeriet)
- DPL 2017/537 (Coeli)
- DPL 2019/735 (Beckasinen)



Geografisk lokalisering och avgränsning för de detaljplaner som riktlinjerna ursprungligen avsågs vägleda, ungefärlig lokalisering av aktuellt planområde markerat med röd-streckad ring.

Det aktuella planområdet ingår i stadsomvandlingsområdet Dr Westerlunds gata och har således flera likheter med tidigare projekt varför riktlinjernas applicerbarhet för aktuellt detaljplaneprojektet har utvärderats. Daterade riktlinjer eller riktlinjer avsedda för en stadsdelsnivå, snarare än för ett enskilt kvarter har sorterats ur. De riktlinjer som ansetts lämpliga att tillämpa i aktuellt planprojektet är:

- Området ska främja en hållbar livsstil och en hållbar stadsutveckling.
- 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.*
- Bostadsgårdarna ska vara sammanhållna och parkeringar ska i möjligaste mån placeras utanför eller grävas ned. *Mindre undantag kan tillåtas av tillgänglighetsskäl.*
- Bostadsgårdarna skall uppfylla minst ca 20 kvm användbar gårdsmiljö/100 kvm BTA. Generellt bör strävas efter så hög andel genomsläpplig mark (ej hårdjord) som möjligt. *Till användbar gårdsmiljö räknas ytor som de*

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkopings.se
E-post
detaljplan@enkopings.se

boende kan tillgodose sig och vistas på. T.ex. inräknas inte förgårdsmark mot gata, ej heller yta som uthus/förråd placeras på.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ MB. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i 5 kap. 18§ PBL. Detta har även studerats i en undersökning om betydande miljöpåverkan som genomförts inom ramen för detaljplaneprocessen. Kommunens bedömning ska samrådats med Länsstyrelsen i samband med detaljplaneprocessens samrådsskede.

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se
E-post
detaljplan@enkoping.se

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Riksintressen

Försvarsmakten

Planområdet ligger inom Försvarsmaktens påverkansområde för väderradar och MSA-område. Inom påverkansområden kan höga objekt eller byggnader medföra negativ påverkan på Försvarsmaktens riksintressen. Inom sammanhållen bebyggelse betraktas objekt eller byggnader över 45 meter som höga.

Natur

Mark och vegetation

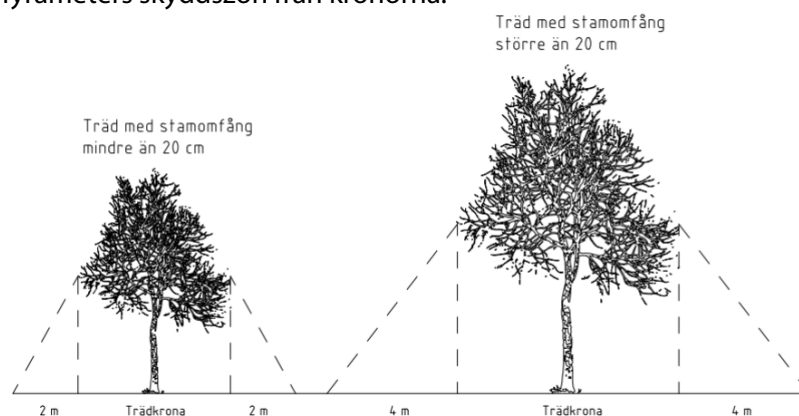
Marken inom planområdet är flack och utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor utan vegetation. I södra delen av planområdet ligger en gräsremsa med fem stycken askar. I Enköping finns en övergripande idé om att stadens infartsvägar skall kantas av träd och askarna ingår i en sammanhängande trädallé längs Dr Westerlunds gata. Allén är del av stadens gröna infrastruktur och har ett ekologiskt, såväl som ett estetiskt värde för gaturummet och stadsbilden.



Fyra av de fem askarna i anslutning till planområdet.

Trädallén omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11§ MB, vilket innebär att åtgärder i allén eller dess närhet som kan orsaka skada på träden kräver dispens från Länsstyrelsen. För att skydda träden tillämpas en skyddszon som utgår från trädens kronor. Inom skyddszonen ska samtliga åtgärder som riskerar att förorsaka skada på träden, exempelvis markarbeten eller framförelse av tunga fordon, föregås av en rotkartering. Detta för att klargöra rötternas utbredning samt ge underlag för att kunna vidta

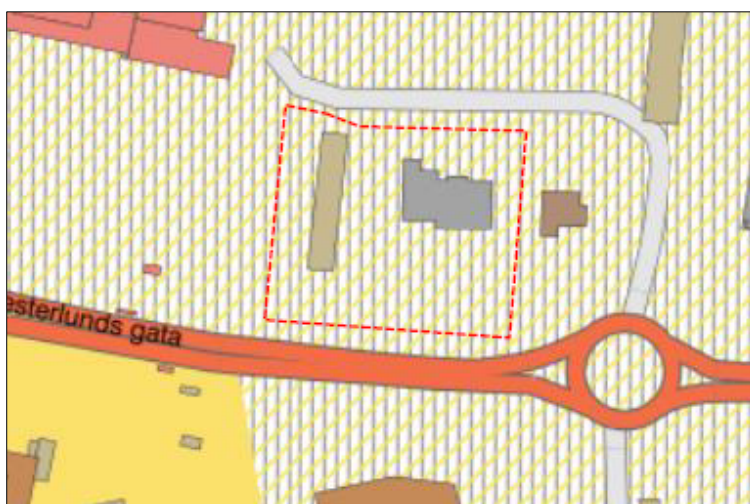
nödvändiga skyddsåtgärder vid byggnation eller markarbeten inom skyddszone. Då stamomfången är över 20 centimeter har träden en fyrameters skyddszon från kronorna.



Schablonbild som illustrerar trädens dropp- och skyddszon.

Träden är placerade utanför planområdesgränsen på kommunal mark, men trädkronorna, rötterna samt alléns undervegetation ligger delvis inom planområdet. Detta skapar ett delat skötselansvar för undervegetationen som i praktiken utgör en sammanhängande odelbar yta. Alléer kräver professionell och enhetlig skötsel, och med nuvarande gränsdragning skapas istället ineffektivitet och otydlighet vilket är oförenligt med god skötsel.

Geotekniska förhållanden



Utsnitt från Markteknisk undersökningsrapport Geo- och Miljöteknik. Gult representerar lera, och gråvitt representerar fyllning. Fastigheten Lillsidan 4:1 markerat med röd-streckad linje.

Marken inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av utfyllnadsmassor och lera. Konsultbolaget Bjerking har på uppdrag

av exploatören genomfört en geoteknisk undersökning som underlag för framtida bostadsprojektering på fastigheten Lillsidan 4:1, och i undersökningsrapporten ges en mer fullständig bild av jordlagerföljden. Uppifrån och ned utgörs marken av asfalt, fyllning, kohesionsjord, friktionsjord och berg. Kohesionsjorden utgörs av lera, och berget ligger på ett djup mellan 11 och 19 meter.

Förorenad mark

Bjerking har även genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning i syfte att undersöka föroreningsstatusen inom fastigheten Lillsidan 4:1. I samband med detta begärdes ett utdrag från EBH-databasen enligt vilket fastigheten Lillsidan 4:1 har ett riskobjekt med primär bransch drivmedelshantering, och sekundär bransch bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Riskobjektet är klassat till två på en fyrgradig skala vilket innebär en stor risk för människa och miljö.

Provtagning av marken utfördes i juni 2025, och enligt resultaten finns förhöjda halter av kvicksilver, kobolt, PAH-M, samt PAH-H i förhållande till Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Med känslig markanvändning avses att markanvändningen inte begränsas av markens kvalitet och därmed kan nyttjas för bostäder.

Förekomsten av kobolt bedöms vara naturlig och inte utgöra en risk för människor. Däremot kan förekomsten av kvicksilver och PAH-M innebära en hälsorisk för människor på grund av ångexponering, och förekomsten av PAH-H kan utgöra en risk vid förtäring av växter som odlats inom planområdet. Utifrån detta konstateras att marken är förorenad samt bedöms kunna utgöra en risk för människor, vilket innebär att marken inom planområdet behöver saneras till nivån för känslig markanvändning innan den kan bebyggas med bostäder. Genomförd undersökning har varit översiktlig och utförts då befintliga verksamheter fortfarande varit aktiva vilket har beaktats vid placering av provpunkter. På grund av detta kan resultatet inte betraktas som representativt för hela planområdet, varför en kompletterande provtagning rekommenderas efter att verksamheterna avvecklats.

Grundvatten

I samband med jordprovtagningen togs även ett grundvattenprov vars resultat visade på måttliga halter av nickel vilket kan tyda på viss påverkan från förorenad jord. Även måttliga halter av PAH-M och PAH-H uppmättes. Generellt är PAH svårslösligt i vatten och sprids därför inte så lätt från jord till vatten och provet togs i samma punkt där högst PAH värden i jorden uppmättes, vilket kan förklara de uppmätta halterna. Eventuell spridning av förorenat grundvatten ut från fastigheten har inte undersökts, risken för detta bedöms dock som låg utifrån uppmätta resultat.

Luftkvalitet

År 2020 gjordes en mätning av luftföroreningar i Uppsalas län vilket resulterade i en luftföroreningskarta som översiktligt redovisar halterna av partiklar (PM10) och kväveoxider (NO2). Karteringen syftar bland annat till att utgöra underlag i kommunal samhällsplanering. I områden med höga halter av PM 10 och NO2 finns risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft överskridas vilket indikerar ett behov av utförligare luftkvalitetsutredningar. Karteringen är genomförd av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

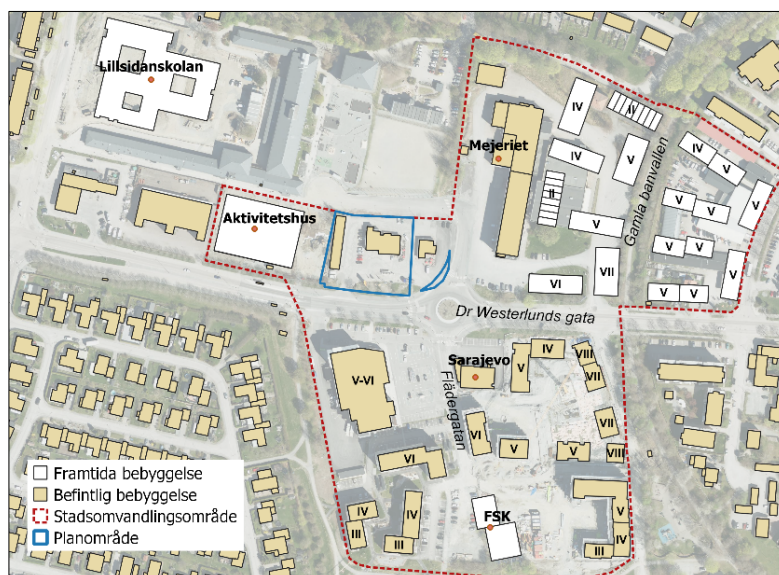
Inom och i anslutning till planområdet är halter av PM 10 och NO2 mycket låga i förhållande till miljö kvalitetsnormernas gränsvärden för PM 10 och NO2.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller dess närhet.

Befintlig bebyggelse*Bebyggelsestruktur
Närområdet*

På grund av pågående stadsomvandling är bebyggelsestrukturen i närområdet inne i en föränderlig fas. Men utifrån antagna detaljplaner och pågående planprocesser kan en framtida bebyggelsestruktur för stadsdelen Lillsidan komma att se ut som i bilden nedan.



Framtida bebyggelsestruktur i närområdet utifrån gällande detaljplaner. Kvarteret öster om Flädergatan uppförs i dagläget.

Stadsdelen får en halvöppen kvartersstruktur som skapar siktlinjer mellan husen och möjliggör smitvägar över bostadsgårdarna. Våningshöjden varierar mellan åtta och tre våningar, generellt är det

högst i öster och längs Dr Westerlunds gata, medan det är lägre mot söder.

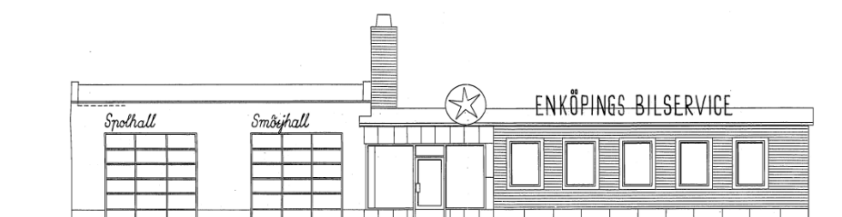
På en stadsdelsnivå får bebyggelsen ett varierat uttryck avseende material, form och kulör, medan det inom vardera kvarter kan urskiljas viss enhetlighet. Lillsidanskolan och aktivitetshuset utgör båda större offentliga byggnader som uppförs med ljusa kulörer. I kvarteren söder om planområdet har husen sadeltak och ett enhetligt formspråk, samt en fasad med röd och grå puts, varvat med tegel och trä. I kvarteren öster om Flädergatan uppförs bebyggelsen med varierade fasadmaterial, men har generellt en mörkare kulör. Mejeriet, Sarajevo och grillen, är alla uppförda i brunrött tegel.

Bebyggelse inom planområdet

Inom planområdet på fastigheten Lillsidan 4:1 finns två låga verksamhetsbyggnader placerade vägg i vägg, en biltvätthall i grå plåt och en pizzeria i brunrött tegel. Längs västra delen av planområdet finns en garagelänga med grå träfasad och snedtak. På fastigheten finns även en drivmedelspump. Utifrån tidigare flygfoton kan det konstateras fastigheten varit bebyggd åtminstone sen 1960-talet.



Flygfoto från 2024, planområdesgränsen är markerat med blå linje.



Fasadritning på befintliga verksamheter från söder.

Bebyggelsens centrala placering i mitten av planområdet medför att platsen präglas av öppna ytor utan koppling till omkringliggande bebyggelsestruktur, och förutom trädallén så saknas tydliga gränser till omgivningen. Detta i kombination med bebyggelsen låga skala medför att platsen upplevs som utsatt och ödslig. Befintliga verksamheter tillför en funktion till närområdet, men platsen har ett bristfälligt samspel med omgivningen och få stadsmässiga kvalitéer.

Offentlig och kommersiell service

Tillgången på offentlig och kommersiell service i närområdet är god och har förutsättningar att förbättras i framtiden. Förutom befintliga verksamheter inom planområdet ligger ett gatukök på fastigheten Lillsidan 4:6 och en restaurangverksamhet tvärsöver rondellen. Lillsidanskolan med tillhörande aktivitetshus är i dagsläget under uppbyggnad.

Vidare har antagandet av omkringliggande detaljplaner möjliggjort för ytterligare kommersiell och offentlig service, vilket matbutiken och apoteket mitt emot gatan är befintliga exempel på. I södra delen av omvandlingsområdet möjliggörs för en förskola, och i mejeribyggnaden, samt längs Dr Westerlunds gata möjliggörs för centrumlokaler.

Friytor

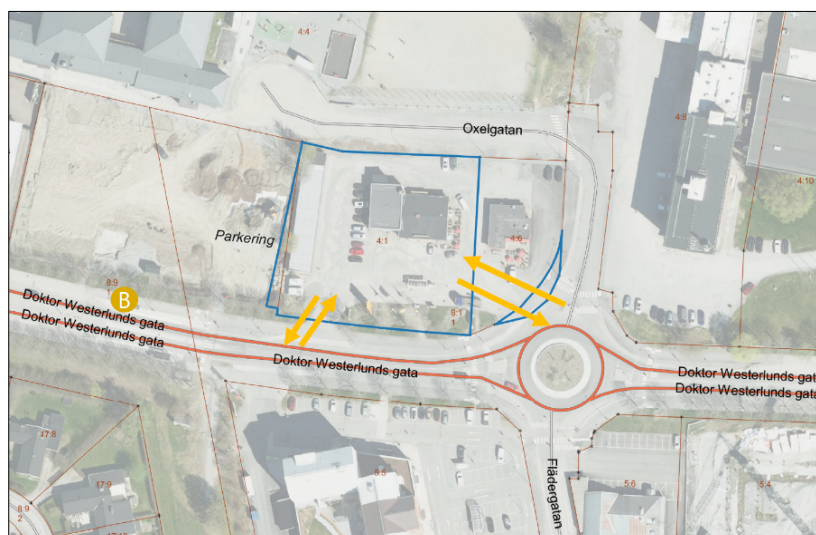
Lek och rekreation

Planområdet saknar lek- eller rekreationsytor, och för yngre barn är platsen direkt olämplig att vistas på. Tillgången på lek- och rekreationsmöjligheter i närområdet är dock god. Några minuters promenad söderut ligger Åpromenaden och lekplatsen Öriket. Vidare innebär färdigställandet av aktivitetshuset och Lillsidanskolans skolgård att tillgången på rekreations- och lekmöjligheter i närområdet ökar. Fagerskogen och Dyarna är två större naturområden lokaliserade cirka 1,5 kilometer norr, respektive söder om planområdet.

Gator och trafik

Planområdet består till största del av asfalterade körytor vilket vittnar om att fastigheten utformats för att underlätta framkomlighet för biltrafik. Det finns två befintliga utfarter, en mot Dr Westerlunds

gata, och en ut i rondellen via fastigheten Lillsidan 4:6. Utfarterna bidrar till en rörig och osäker trafikmiljö eftersom bilar tvingas korsa gång- och cykelvägen antingen på Dr Westerlunds gata eller vid rondellen.



Planområdet markerat med blå linje i förhållande till omkringliggande gator och befintliga utfarter. Busshållplatsen Västerleden markerat med B.

Dr Westerlunds gata är en huvudtrafikled i staden, medan Oxelgatan är en mindre lokalgata som angör skolan och aktivitetshuset. Gatan avslutas i en vändplan som ska utgöra en alternativ hämta- och lämnplats av elever. Vändplanen är även dimensionerad för lastbilar och i anslutning till aktivitetshuset anordnas en uppställningsplats för aktivitetshusets avfallshantering. Oxelgatan planeras få en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Den del av planområdet som ligger inom fastigheten Lillsidan 4:6 arrenderas i dagsläget av kommunen för gatuanvändning.

Parkering

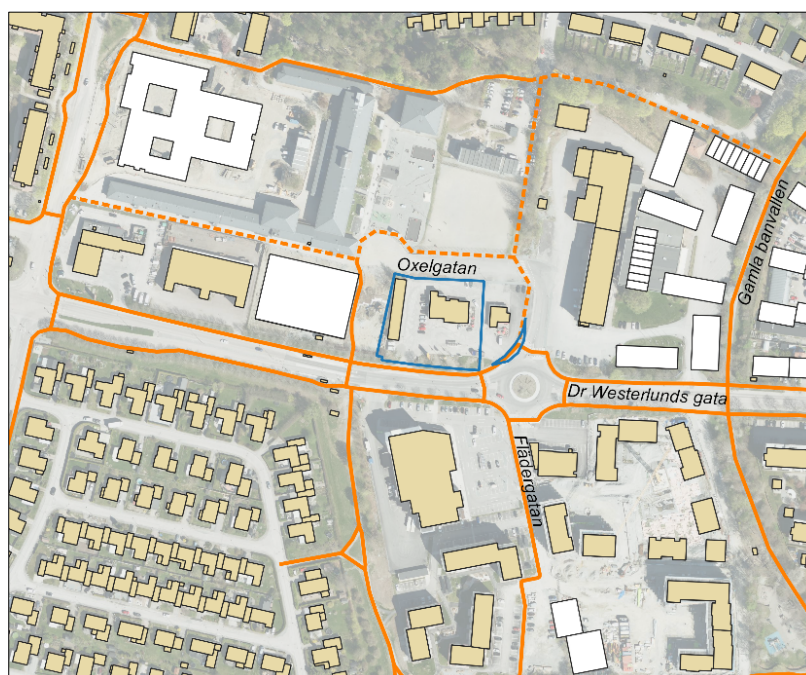
Inom planområdet finns parkeringsplatser mot tvätthallens västra sida och mot den norra planområdesgränsen. Men på grund av de generösa körytor är det möjligt att tillfälligt parkera på merparten av fastigheten Lillsidan 4.1. Väster om planområdet anläggs en parkeringsyta med 33 parkeringsplatser avsedda för besökare till aktivitetshuset och på oxelgatan planeras parkeringsplatser avsedda för framtida skolpersonal.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Västerleden, cirka 50 meter från planområdet. Hållplatsläget trafikeras av stadsbuss samt regionbuss till Västerås. Gustav Adolfs plan som är en större knutpunkt för bussar ligger cirka 500 meter öster om planområdet.

Gång- och cykelvägar

Närheten till, och tillgången på, gång- och cykelvägar är god. Längs Dr Westerlunds gata finns befintliga gång- och cykelvägar på båda sidor, och det finns även två gång- och cykelvägar i sydlig riktning ner mot Åstråket. I samband med arbetet med Lillsidanskolan planeras även för nya gång- och cykelstråk. En befintlig gång- och cykelväg från Västerleden förlängs till den gamla banvallen, och nya förbindelser tillskapas söder om skolgården till aktivitetshuset, samt från områdena Enögla och Galgvreten ned till Dr Westerlunds gata.



Planområdet i blått i förhållande till befintliga (heldragna) och planerade (Streckade) GC-vägar.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från närliggande gator. Dr Westerlunds gata utgör den huvudsakliga bullerkällan.

Skyfall

Konsultbolaget Rejlers har på uppdrag av kommunen genomfört en dagvattenutredning i vilken befintliga rinnvägar och lågpunkter vid ett skyfall karterats inom och i anslutning till fastigheten Lillsidan 4:1. Med skyfall avses enligt SMHI:s definition en timmes 100-års regn med en nederbörd på 50 millimeter. Nulägeskarteringen visar att vatten vid ett skyfall huvudsakligen avrinner söderut och ansamlas i en större lågpunkt på Dr Westerlunds gata, samt i mindre lågpunkter i sydvästra och nordöstra hörnorna av fastigheten Lillsidan 4:1. Vatten ansamlas även inom den del av planområdet som är lokaliserad inom fastigheten Lillsidan 8:1.



Utdrag ur dagvattenutredningen som visar befintliga lågpunkter och avrinningsvägar vid ett skyfall.

Drivmedelsanläggning

Befintlig drivmedelspump utgör en olycksrisk, och en förutsättning för planförslagets genomförande är att pumpen avvecklas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är lokaliserat inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheten Lillsidan 4:1 är ansluten till det kommunala ledningsnätet via en gemensam anslutningspunkt som delas med grannfastigheten Lillsidan 4:6, där punkten även är placerad.

El

Fastigheten Lillsidan 4:1 är ansluten till E:ons elnät, och befintliga el-ledningar finns både inom och i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfallshantering för befintliga verksamheter inom planområdet sker genom upphämtning.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget omfattar cirka 6300 kvm BTA var av cirka 6100 kvm BTA utgör bostäder, motsvarande cirka 100 lägenheter i olika storlekar. Bebyggelsestrukturen är framarbetad utifrån stadsdelen Lillsidan framtida struktur avseende exploateringsgrad, byggnadshöjd och utformning. Utifrån detta föreslås en halvöppen kvartersstruktur med en fristående sjuvåningsbyggnad med tillhörande takterrass, två sexvåningshus mot Dr Westerlunds gata, samt en komplementbyggnad innehållandes miljö- och cykelrum i nordväst. Strukturen tydliggör kvarterets gränser samt tillskapar en mer stadsmässig front mot Dr Westerlunds gata och cirkulationsplatsen. På insidan möjliggörs för en gemensam bostadsgård avskild från omgivningstörningar samtidigt som eftermiddags- och kvällssol släpps in från väster.



Gemensamhetslokal

En central del i exploatörens koncept *Seniorliv Plus* är att främja social gemenskap mellan boende, varför en gemensamhetslokal föreslås i bottenvåningen av hus 2. Lokalen planeras bli cirka 70 kvm stor och dess placering i gatuplan bidrar till att öka samspelet med gaturummet genom att främja aktivitet och tillföra transparens i bottenvåningen.

Gestaltningkoncept

Ett delsyfte med planförslaget är att "...*bebyggelsen ska utformas med en medveten gestaltning grundad i områdets karaktär...*". Exploatören och arkitektkontoret Ettelva har på grund av detta framarbetat ett gestaltningkoncept för bebyggelsens övergripande utformning. Material och kulörpalett har valts utifrån omgivande byggnadselement såsom bostadsbebyggelsen söder om planområdet, Mejeribyggnaden, och den framtida Lillsidanskolan. Utifrån konceptet föreslås att varje byggnad utformas enskilt men med gemensamma drag för att skapa en sammanhängande identitet inom kvarteret. Varje lägenhet förses med en balkong eller privat uteplats som komplement till den gemensamma bostadsgården. Med hänsyn till platsens exponerade läge är det viktigt att placering och utformning av balkongerna integreras med bebyggelsen övergripande gestaltning. Plankartan har försetts med flera utformningsbestämmelser i syfte att reglera bebyggelsens övergripande gestaltningen utifrån framarbetat koncept.



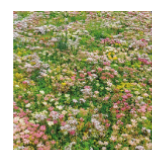
Puts i ljusgrå kulör



Puts i beige kulör



Puts i röttkalkkulör



Sedumtak på komplementbyggnad



Färska fönster i kombination med balkonger, Brechtbauer Wälder Architekten



Tegel i varm kulör



Tegellook, Dinef Johansson arkitekter



Fasad i grov puts, med detaljering i ljusare silp puts, Oriáales - Rápin Saló Architects



Fasad i grov puts, med detaljering i ljusare silp puts



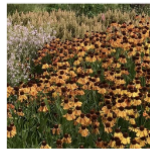
Färska fönster i kombination med balkonger



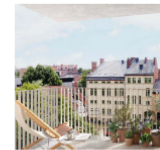
Fasad i grov puts, med detaljering i ljusare silp puts



Ärtdkvaliteter i vårbal



Päroner valda med hänsyn till ärtövåningar och kulörpalett




Alla bostäder har balkong eller uteplats, Kulturkvarteret i Lund RO Properties

Hus 1

Hus 1 är en robust volym som anspelar på mejeribyggnadens form och kulör. På taket möjliggörs för takterrass med tillhörande gemensamhetsutrymme, samt fläktrum och utrymme för trapphus. Detta är huvudsakligen ytterligare en utemiljö för boende, men det är också ett gestaltningsgrepp. Genom att placera ovannämnda funktioner i en indragen volym på taket dras byggnaden ut i höjded och får på så vis ett resligare uttryck. Fasaderna föreslås utformas med puts i terrakottakulör samt sockelvåning i brun-rött tegel. Burspråk och fasadindrag samspelar med placeringen av balkonger vilket bidrar till att bryta upp volymen och tillskapa ett varierat uttryck på nära och långt håll.

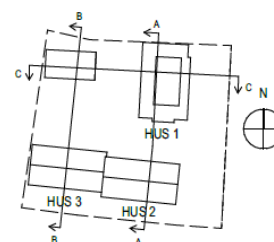


 Hus 1 till höger i bild sett från rondellen.

De mest välexponerade mittpartierna på husets östra och södra fasad föreslås vara fria från utkragande balkonger vilka istället placeras i hörnlägen. Mot innergården är balkongerna fler till antalet, djupare, samt placerade över hela fasaden vilket ansetts acceptabelt då de inte är lika synliga utifrån.

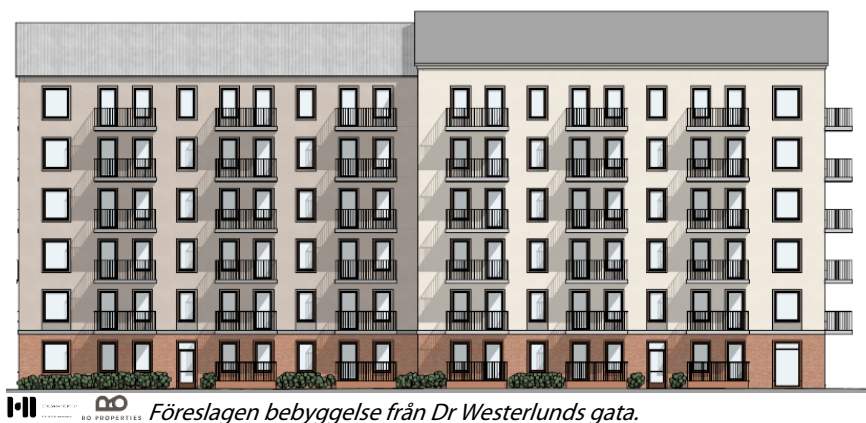


Byggnaden föreslås uppföras i sju våningar med tillhörande komplement på taket. Husets är cirka 25 meter från markplan, och cirka 23 meter upp till indraget.

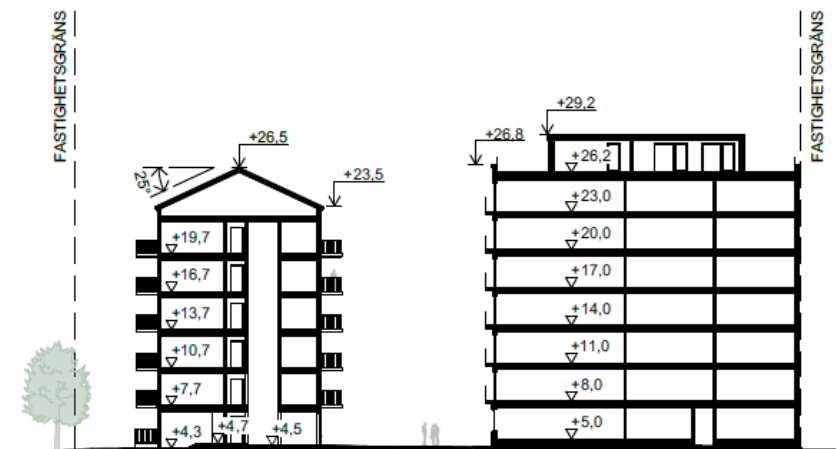


Hus 2 & 3

Hus 2 & 3 föreslås uppföras med sadeltak och puts i ljusa men olika kulörer. Sockelvåningarna utformas likt hus 1 i brun-rött tegel för att betona bottenvåningen och skapa enhetlighet inom kvarteret. Bottenvåningen förses även med uteplatser i markplan och genomgående entréer mot Dr Westerlunds gata för att främja närvaro och aktivitet i gaturummet.



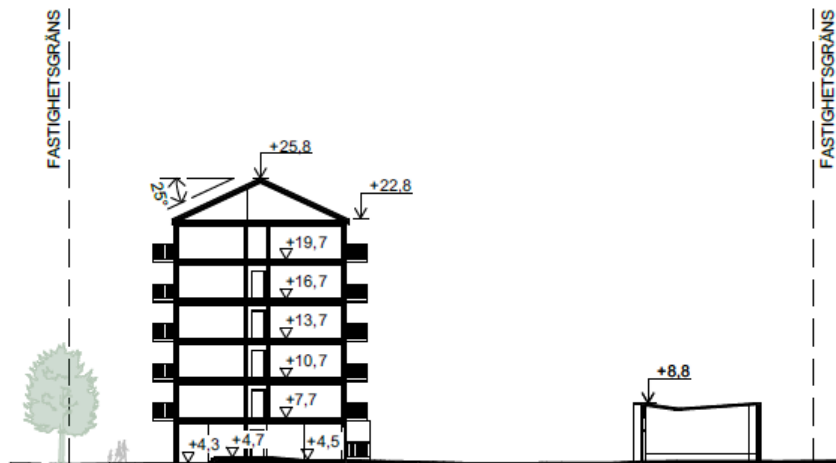
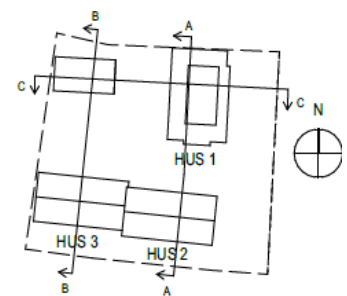
Mot Dr Westerlunds gata eftersträvas en lugn fasadrytm med balkonger placerade med jämna mellanrum i enhetliga rader. Mot innergården är balkongerna fler och djupare vilket ansetts acceptabelt av samma tidigare nämnda skäl.



Sektion A-A.



Både hus 2 & 3 föreslås uppföras i sex våningar med en förskjutning i takfot för att skapa variation i fasad och taklandskap. Hus 2 (sektion A-A), närmast rondellen är cirka 22 meter från marken och hus 3 (sektion B-B), cirka 21,5 meter från marken.



Sektion B-B.



Föreslagen bebyggelse från nordöst.

Friytor

Naturmiljö - Trädallén

En markremsa på cirka 140 kvm inom fastighet Lillsidan 4:1 föreslås planläggas som allmän platsmark i form av park. Detta för att säkerställa en långsiktigt god skötsel av befintlig trädallé med tillhörande undervegetation vilket är avgörande för att bibehålla trädens välmående. Föreslagen planläggning följer även de planmässiga förhållandena i intilliggande detaljplan DPL 2021/710 avseende trädallén.

Bebyggelsen har vidare anpassats utifrån trädens skyddszon, däremot kommer uteplatser, balkonger och gångvägar hamna innanför skyddszonen. Med anledning av detta avses en rotkartering genomföras mellan samråd och granskning för att klargöra rötternas utbredning och för att kunna vidta lämpliga skyddsåtgärder vid utförandet av planerade markåtgärder.

Gemensam utomhusmiljö

Ytterligare en bärande del i konceptet *Seniorliv Plus* är bostadsgården, vilken för målgruppen, personer äldre än 65 år är en stor tillgång som kan uppmuntra gemenskap och rörelse i vardagen. Förutom bostadsgården i mitten av kvarteret föreslås även förgårdsmarken framför husen utformas som en gemensam utomhusmiljö. Detta då förgårdsmarken har ett djup på cirka fyra meter vilket är tillräckligt för att anordna en användbar utemiljö med sittplatser och planteringar. Vidare bidrar allén till att rumsligt avgränsa föreslagen utemiljön och gångbanan utan att helt separera dem från varandra. Gaturummet kan därför gynnas av en ökad aktivitet och närvaro i markplan.

Gestaltningen av utomhusmiljön tar avstamp i Enköpings trädgårdstradition och Dr Westerlunds lära om motion i det gröna. Utifrån detta tillskapas platser för både samvaro och aktivitet sammanbundna med gångstigar av olika karaktär. Då gårdsmiljön är förlagd i markplan finns goda förutsättningar för odling, blomsterrabatter och att plantering av större träd i enlighet med 3- 30- 300 principen. För att förlänga den varma årstiden möjliggörs även för ett mindre orangeri på gården.

Gårdsyta

Enligt tidigare antagna riktlinjer för utvecklingen av Dr Westerlunds gata, ska minst 20 kvm användbar gårdsyta finnas per 100 kvm BTA bostad. Föreslagen bebyggelse omfattar 6114 kvm BTA bostad. Genom att programmera förgårdsmarken som en gemensam utomhusmiljö kan nyckeltalet uppnås. Utöver detta möjliggörs även för gemensamma utomhusmiljöer på taket av hus 1 och i anknytning till gemensamhetslokalen. Dessa har dock inte inkluderats i beräkningen av nyckeltalet.

Gårdsyta	Yta (m2)	Yta/ 100 kvm BTA bostad (m2)
Innergård	927	15
Förgårdsmark	311	
Sammanlagd utemiljö för boende	1238	20

Gator och trafik*Gång- och cykelvägar*

Den del av trottoaren som inom fastigheten Lillsidan 4:6 som arrenderas av kommunen och är planlagd för Handel-gatukök, föreslås planläggas som allmän platsmark gata i syfte att korrigera planförhållandena efter faktiskt användning och för att kommunen ska kunna lösa in marken. Detta medför i övrigt inga fysiska förändringar för gång- och cykelbanan.

Gator & angöring

Befintliga utfarter från fastigheten föreslås ersättas av en ny utfart mot Oxelgatan på fastigheten Lillsidan 4:4. Detta innebär att två planerade parkeringsplatser utgår till förmån för en ny infart. Det innebär även att ett vägservitut behöver tecknas mellan fastighetsägaren och kommunens Fastighetsavdelning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Föreslagen angöring bedöms bidra till ökad trafiksäkerhet och förbättrat trafikflöde för både oskyddade trafikanter och biltrafiken på Dr Westerlunds gata.

Parkeringsnorm

Cykel- och bilparkering anordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Föreslagen bebyggelse omfattar 6114 kvm BTA bostad vilket utifrån den kommunala parkeringsnormen ger ett grundparkeringstal på 190 cykelparkeringsplatser och 49 bilparkeringsplatser.

Parkeringsstal cykel zon 1a	Norm	Antal cykelparkeringar
Grundparkeringsstal boende	26 ppl/1 000 kvm BTA bostad	159 st
Parkeringsstal besökande	5 ppl/1 000 kvm BTA bostad	31 st
Totalt parkeringsstal för cykel		190 st

Parkeringsstal	Norm	Antal bilverkningar
Grundparkeringsstal		
Grundparkeringsstal boende	7,5 ppl 1 000 kvm	46 st
Parkeringsstal besökande	0,5 ppl 1 000 kvm BTA	3 st
Totalt grundparkeringsstal utan reducering		49 st

Redovisning av grundparkeringsstal för cykel och bil.

Flexibla parkeringsstal

Flexibla parkeringsstal innebär att parkeringstalet för boendeparkering för bilar kan reduceras om fastighetsägaren genomför mobilitetstjänster, som att exempelvis erbjuda bilpool eller synliggöra parkeringsavgifter. Syftet med flexibla parkeringsstal är att främja hållbart resande i kommunen. Planområdet är lokaliserat inom zon 1a och uppfyller samtliga kriterier för att tillämpa flexibla parkeringsstal. Inom zon 1a är det möjligt att få en parkeringsreduktion på max 50 procent, och exploatören har åtagit sig att genomföra de mobilitetsåtgärder som bedöms motivera en maxreduktion. Dessa åtgärder redovisas i tabellen nedan.

Mobilitetsåtgärd	Reducering
Synliggjorda parkeringsavgifter	10%
Bilpool	Upp till 25%
Cykelpool	Upp till 10%
Kollektivtrafikkort, information om hållbart resande och skåp för hemleveranser	Upp till 5%
	Upp till 50% reducering

Mobilitetsåtgärder som bedöms motivera en reduktion av bilparkeringsplatser.

En maxreduktion av grundparkeringsstalet ger ett flexibelt parkeringsstal på 23 parkeringsplatser. Till dessa tillkommer tre besöksparkeringar samt två platser för bilpool, vilket sammanlagt motsvarar 28 parkeringsplatser.

Utöver de mobilitetsåtgärder som enligt parkeringsnormen motiverar reduktionen avser exploatören även genomföra ytterligare målgruppsanpassade åtgärder för att främja ett hållbart resande. Exempelvis tillgänglighetsanpassade entréer, cykelverkstad samt samarbete med taxibolag. För fullständig lista se *Blomsterträdgården i Lillsidan PM Parkering och mobilitet*.

Flexibla parkeringstal		
Flexibla parkeringstal boende med 50 % reducering för mobilitetsåtgärder	3,75 ppl 1 000 kvm	23 st bilplatser
Parkeringstal besökande	0,5 ppl 1 000 kvm BTA	3 st
Bilpoolsplatser		2 st
Totalt parkeringstal med reducering för mobilitetsåtgärder		28 st

Redovisning av hur projektets parkeringstal har beräknats.

Parkeringslösning

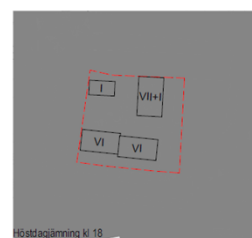
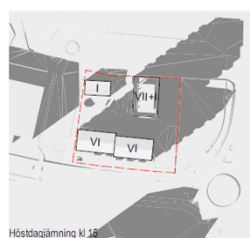
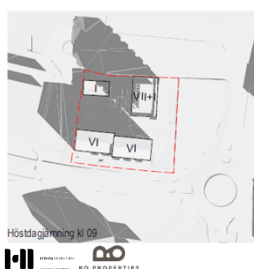
Utifrån ovan redogörelse har planförslaget möjliggjort för 190 cykelparkeringar och 28 bilparkeringar, varav två stycken anpassade för rörelseförhindrade. Cykelparkeringar föreslås placeras i komplementbyggnaden samt i cykelställ utplacerade vid entréerna. Dessa bör utformas med hög kvalitet vilket innebär att de är trygga, lättillgängliga samt erbjuder möjlighet till ramlåsning. Parkeringsplatser för bilar placeras i markplan i östra delen av kvarteret för att separera gårds- och trafikmiljö.



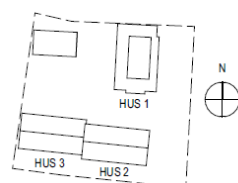
BO PROPERTIES Placering av parkeringsytor inom fastigheten.

Solstudie

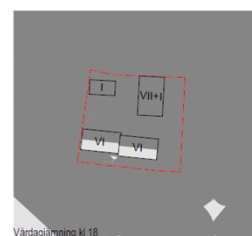
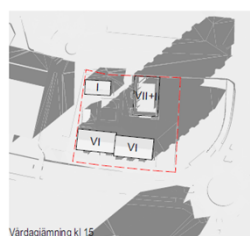
Exploatören och Ettelva har tagit fram en solstudie där skuggan från föreslagen bebyggelse simulerats vid höstdagjämning i september, vårdagjämning i mars, samt i slutet av juni. Utifrån studien kan det konstateras att bebyggelsen inte medför att skugga faller på någon omkringliggande bostadsbebyggelse. Befintlig restaurangverksamhet på grannfastigheten Lillsidan 4:6 kommer dock att skuggas under eftermiddag och kväll. Detta bedöms dock inte ske i en orimlig omfattning.



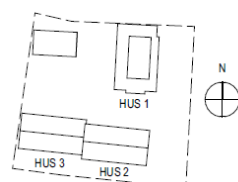
Skuggor från föreslagen bebyggelse den 20:e september.



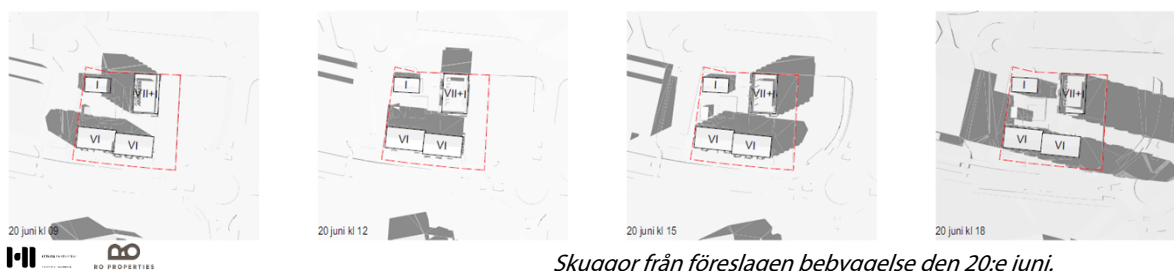
Från september till mars är en del av bostadsgården solbelyst på eftermiddagen, medan den under morgon och mitt på dagen skuggas av hus 2 och 3. Hus 1 är under samma period främst solbelyst från sydöst på morgnar. Restaurangverksamheten har goda solförhållanden från morgon till eftermiddag, klockan 15 varefter den skuggas av hus 2 och 3



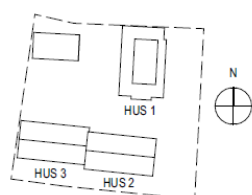
Skuggor från föreslagen bebyggelse den 20:e mars.



På våren runt mars är solförhållandena på gården förhållandevis lika förhållandena på hösten. Hus 1 får främst morgonsol från sydöst, och hus 2 och 3 är solbelysta mitt på dagen. Bostadsgården är i skugga fram till eftermiddagen. Däremot är utomhusmiljön framför husen solbelysta stora delar av dagen.



Skuggor från föreslagen bebyggelse den 20:e juni.



Under sommarhalvåret är solljusförhållanden bättre. Stora delar av bostadsgården är solbelyst under denna period, speciellt på kvällen. Efter lövsprickningen runt maj, antas skuggan från trädallén bli desto mer påtagligt vilket kan vara välbehövligt då hus 2 och 3 är konstant solbelysta från morgon till början på kvällen.

Störningar

Trafikbuller - bostäder

Planområdet är utsatt för trafikbuller från omkringliggande gator. De riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid byggnation av bostäder är:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger per natt).
- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) för en bostad om högst 35 kvadratmeter.
- 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan 06.00-22.00).

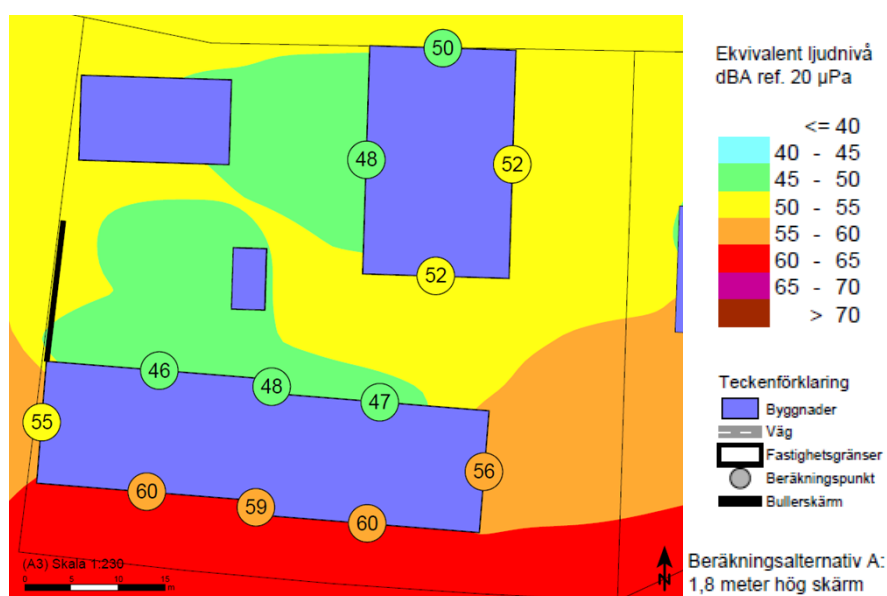
Konsultbolaget WSP har på uppdrag av kommunen genomfört en bullerutredning i vilken framgår att samtliga fasader klarar riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Utformningen av bostäder behöver således inte anpassas med hänsyn till trafikbuller.

Trafikbuller – bostadsgård

Däremot visar bullerutredningen att riktvärdet på 50 dbA ekvivalent ljudnivå vid uteplats överskrids på den planerade bostadsgården. För att klara riktvärdet föreslås att en bullerskärm uppförs längs den västra fastighetsgränsen, en bullerskärm längs den östra fastighetsgränsen har inte undersökts då det bedömts medföra negativa konsekvens för stadsbilden. Planområdet är inte lika exponerat mot väster, och en skärm i det läget kan även bidra till att rama in bostadsgården genom

att tydliggöra gränsen mellan gårdsmiljö och parkering bostadsgården.

I utredningen har tre alternativa utformningar med fyra olika höjder studerats. Samtliga alternativ medför att delar av bostadsgården klarar riktvärdet på 50 dbA ekvivalent ljudnivå. Men för att uppnå riktvärdet på majoriteten av gården bör skärmen vara åtminstone 1,8 meter. Det är dock möjligt att uppnå riktvärdena på stora delar av gården även med en kortare bullerskärm. Skärmen bör utformas med en spalje för klättrväxter i syfte att mjuka upp dess uttryck och tillföra grönska för boende och förbipasserande.



Redovisning av ekvivalent ljudnivå på bostadsgården med en bullerskärm på 1,8 meter.

För att möjliggöra föreslagen skyddsåtgärd förses plankartan med en planbestämmelse om att ett bullerplank får uppföras till en höjd av två meter. Detta skapar möjlighet för att uppnå riktvärdet för buller på bostadsgården vilket även innebär att övriga utemiljöer kan betraktas som komplement trots sämre ljudförhållanden.

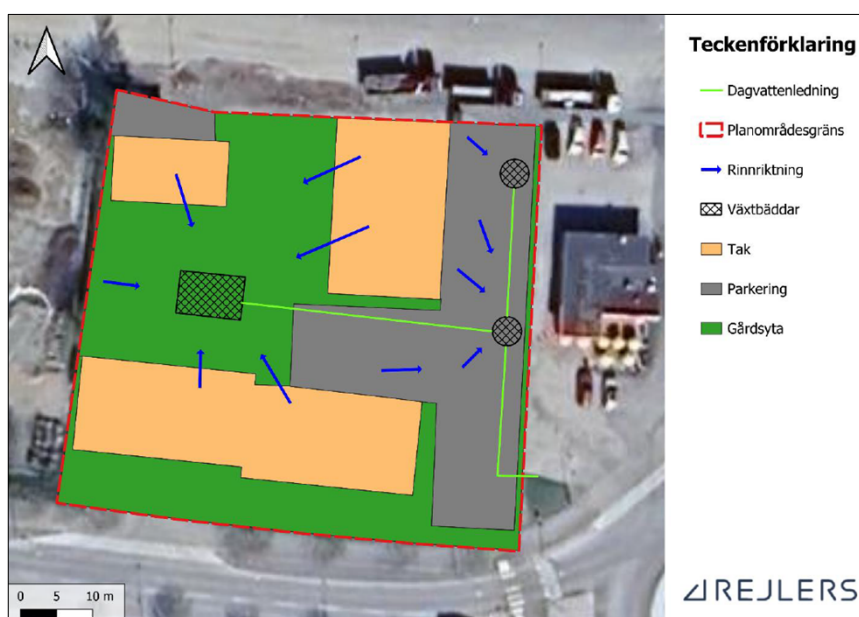
Markföreningar

För att säkerställa fastighetens lämplighet för bostäder behöver marken saneras till nivån för känslig markanvändning. Genomförd markundersökning har varit översiktlig och behöver kompletteras efter avveckling av befintliga verksamheter. Dialog om provtagning och vidare sanering ska ske med kommunens Miljöavdelning. Plankartan förses med en egenskapsbestämmelse om att startbesked för bostäder inte får ges förrän marken sanerats till erforderliga nivåer.

Teknisk försörjning

Dagvatten-fördröjning

Konsultbolaget Rejlers har på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning enligt vilken föreslagen exploatering föranleder ett behov av att fördröja och rena 47 m³ dagvatten. Utifrån förslagen kvartersstruktur med en grön bostadsgård i markplan föreslås en kombination av öppna dagvattenlösningar med växtbäddar och ledningar under mark.



Översiktsskiss av föreslagen dagvattenhantering för planområdet.

Lösning innebär att marken höjdsätts för att leda dagvatten till tre växtbäddar för rening och fördröjning. Dagvatten från takytor och bostadsgården leds till en växtbädd på mitten av gården, medan dagvatten från parkerings- och körytorna leds till två växtbäddar placerad mellan parkeringsplatserna. Växtbäddarna förbinds med dagvattenledningar vilka sedan för vattnet till angiven förbindelsepunkt.

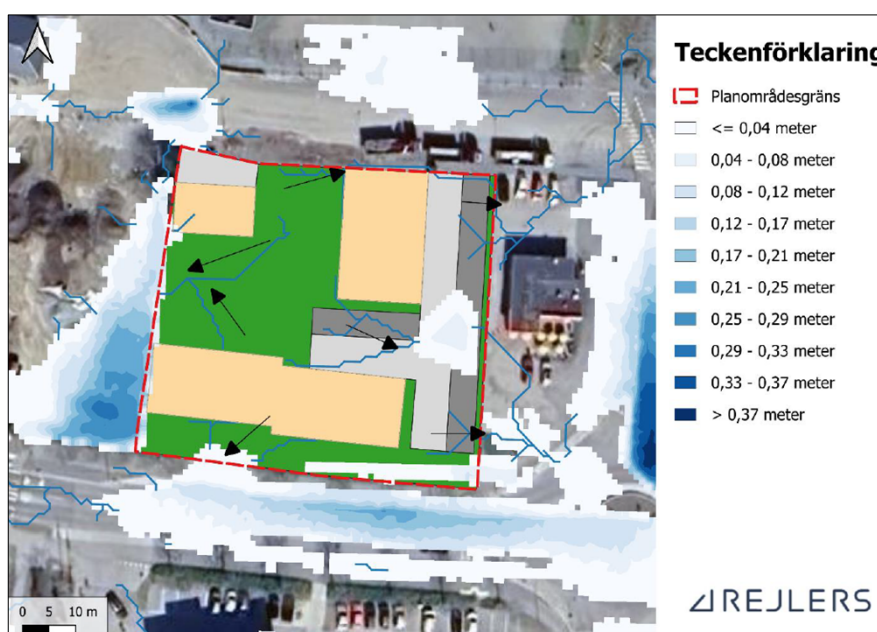
Dagvatten-föroreningar

Föroreningshalten i dagvattnet förväntas minska som följd av förändrad markanvändning från drivmedelspump och tvätthall, till bostäder med tillhörande grönytor. Vidare medför växtbäddarna att föroreningshalten i dagvattnet beräknas minska ytterligare.

Skyfall

Vid ett skyfall kommer vatten inte hinna avledas tillräckligt fort via dagvattensystemet. Marken inom planområdet behöver därför höjdsättas så att avrinningen sker bort från byggnaderna mot närliggande gator. I bilden nedan illustreras lågpunkter och avrinningsvägar vid föreslagen markanvändning och höjdsättning. Djupet i lågpunkten väster om fastigheten Lillsidan 4:1 ökar med cirka en centimeter, och vid frost eller tjäle cirka fyra centimeter. Detta bedöms som en liten ökning som kan accepteras med hänsyn till att det inte medför ökad risk för närliggande eller planerad bebyggelse. Lågpunkten på parkeringen inom planområdet är grundare än fyra centimeter och bedöms kunna hanteras genom föreslagna dagvattenbrunnar och växtbäddar. Planförslaget bedöms inte påverka nedströms områden negativt.

Plankartan har försetts med en planbestämmelse om att lägsta golvnivå för bostäder är minst 0,3 meter ovanför lägsta punkten på Dr Westerlunds gata söder om planområdet, vilket är cirka 3,9 meter. Detta säkerställer att lägsta nivån för färdigt golv i bostäder blir som lägst cirka 4,2 meter vilket med marginal bedöms säkerställa en golvnivå ovanför lågpunkter på intilliggande gator.



Flöden och lågpunktskartering vid föreslagen markanvändning och höjdsättning.

Vatten och avlopp

Ett genomförande av planförslaget innebär att nya anslutningar till det kommunala VA-nätet behöver tillskapas.

Avfall

Uppställningsplats för avfallshämtning är dimensionerad efter riktlinjerna i *Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen* och placeras i anslutning till komplementbyggnaden vilken även inrymmas med miljörum. Uppställningsplatsen är delvis lokaliserad inom skolfastigheten Lillsidan 4:4, och innebär att skolans vändplan behöver nyttjas vid avfallshämtning. Detta är en yteffektiv lösning som även bedöms trafiksäker då avfallshämtning kan utföras utan backrörelser.

I övrigt ska avfallshanteringen följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i *Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"*.

Motiv till detaljplanens regleringar

Gränsbeteckningar

Planområdesgräns



Planområdesgränsen anger omfattningen av detaljplanens geografiska område.

Användningsgräns



Användningsgränsen avgränsar detaljplanens användningsbestämmelser.

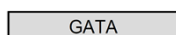
Egenskapsgräns



Egenskapsgränsen avgränsar detaljplanens egenskapsbestämmelser.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

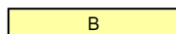


Användningsbestämmelsen **GATA** syftar till att anpassa planförhållandena efter faktiskt markanvändning.



Användningsbestämmelsen **PARK** syftar till att planlägga befintlig trädallé som allmän plats.

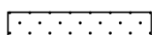
Kvartersmark



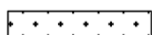
Användningsbestämmelsen **B-Bostäder** syftar till att möjliggöra bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens nyttjande



Egenskapsbestämmelsen *Marken får inte föreses med byggnad* redovisas i plankartan som prickmark. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadernas placering utifrån föreslagen bebyggelsestruktur.



Egenskapsbestämmelsen *Marken får endast föreses med komplementbyggnad* redovisas i plankartan som korsmark. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

h₁-Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 8 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnadens nockhöjd med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.

h₂-Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 10 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnadens nockhöjd med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.

h₃-Högsta nockhöjd på flerbostadshus är 26,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens nockhöjd med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning och områdets bebyggelsekaraktär.

h₄-Högsta nockhöjd på flerbostadshus är 27,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens nockhöjd med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning och områdets bebyggelsekaraktär.

h₅-Högsta nockhöjd på flerbostadshus är 30 m över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens nockhöjd med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning och områdets bebyggelsekaraktär.

Markens anordnande och vegetation

n₁- Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen syftar till att reglera placeringen av parkeringsplatser.

Skydd mot störningar

m₁- Bullerplank får uppföras till en höjd på 2 m.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett bullerplank.

Takvinkel

o₁- Största takvinkel är 6 grader.

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens takvinkel med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning och områdets bebyggelsekaraktär.

o₂- Minsta takvinkel är 22 grader.

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens takvinkel med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning och områdets bebyggelsekaraktär.

Utformning

f₁- Byggnadens fasad ska utformas med puts, förutom bottenvåningen som ska utformas med tegel.

Bestämmelsen syftar till att reglera fasadutformningen med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning och områdets bebyggelsekaraktär.

f₂- Byggnadens södra gavel får utformas med ett 1 m djupt burspråk med en frihöjd på 3 m över marken.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett burspråk på byggandens södra gavel.

f₃- Balkong på södra gaveln får endast placeras i hörnläge och kraga ut max 1,6 m från fasadliv.

Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen och placeringen av balkonger med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.

- f₄**- Balkong på östra fasaden får endast placeras i hörnläge. Balkonger i det nordöstra hörnläget ska dras in minst 1 m från fasadliv. Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen och placeringen av balkonger med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.
- f₅**- Översta våningen ska dras in minst 3 m från fasadliv och får endast innehålla gemensamhetslokal, fläktrum, samt utrymme för trapphus. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gemensamhetsutrymme, fläktrum och utrymme för trapphus ovanpå byggnadens tak, samt anpassa utformningen av dessa med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.
- f₆**- Byggnaden ska utformas med sadeltak. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens takutformning med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning och områdets bebyggelsekaraktär.
- f₇**- Byggnaden ska utformas med genomgående entré. Bestämmelsen syftar till att reglera att byggnadens entréer, med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.
- f₈**- Balkong får kraga ut max 1,6 m från fasadliv ut mot gata. Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av balkonger med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.
- f₉**- Gemensamhetslokal om 70 m² ska uppföras i bottenvåningen. Bestämmelsen syftar till att främja aktivitet och skapa transparens i bottenvåningen med hänsyn till bebyggelsens övergripande gestaltning.

Utnyttjandegrad

- e₁**- Största bruttoarea är 2560 m² per flerbostadshus. Därutöver får bruttoarea för tekniska utrymmen och gemensamma ytor på taket tillkomma. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus i sju våningar med tillhörande komplement på taket.
- e₂**- Största bruttoarea är 1860 m². Därutöver får bruttoarea för teknikutrymmen och vindsförråd tillkomma. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus i sexvåningar.
- e₃**- Största byggnadsarea är 144 m² per komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en komplementbyggnad.
- e₄**- Största byggnadsarea är 26 m² per komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett mindre växthus på innergården.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utformning

- Balkong mot innergård får kraga ut max 1,8 meter från fasad. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utkragande balkonger mot innergården.
- Balkong får inte glasa in. Bestämmelsen syftar till att omöjliggöra inglasning av balkonger med hänsyn till byggnadens övergripande gestaltning.

Utförande

Lägsta nivå för färdigt golv för bostäder är 0.3 m ovanför den lägsta punkten på Dr Westerlunds gata söder om planområdet.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den lägsta golvnivån för bostäder hamnar ovanför lågpunkter på intilliggande gator.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förens befintliga markföroreningar inom planområdet har avhjälppts till erforderliga nivåer.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga markföroreningar inom planområdet saneras till erforderliga nivåer.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen vinner laga kraft.

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en genomförandetid på 5 år. Genomförandetiden kommer att börja gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Bebyggelsehöjd

Föreslagen bebyggelse föreslås bli mellan sex och sju våningar med kompletterande teknikrymmen samt gemensamhetsytor i en indragen volym på sjuvåningshuset. Detta motsvarar cirka 25 till 22 meter från marknivån vilket är ungefär de höjdförhållanden som befintlig och planerad bostadsbebyggelse i den nya stadsdelen Lillsidan har eller planeras att få.

Trafik

Ett plangenomförande kan medföra en viss ökning av trafiken i närområdet som följd av nya boende på fastigheten. Samtidigt har parkeringslösningen tillämpat ett flexibelt parkeringstal i syfte att främja hållbart resande i kommunen. Med anledning av detta antas ett plangenomförande alstra cirka 70 bilrörelser per dag vilket bedöms vara en marginell ökning.

Markföroreningar

Ett plangenomförande medför att marken inom Lillsidan 4:1 saneras till nivån för känslig markanvändning vilket säkerställts genom plankartans reglering. Enligt en villkorsbestämmelse får startbesked för bostäder inte medges förens markföroreningar inom planområdet sanerats till erforderliga nivåer. Vidare dialog om kompletterande provtagning inför sanering, och efter avveckling av befintliga verksamheter ska föras med kommunens miljöavdelning.

Trädallén

Ett plangenomförande innebär att befintlig trädallé vid Dr Westerlunds gata planläggs som allmän plats park. Detta skapar långsiktigt goda förutsättningar för alléns underhåll vilket är avgörande för att upprätthålla stadens gröna infrastruktur.

Placeringen av byggnaderna har vidare anpassats utifrån trädalléns skyddszon. Inför granskning av planförslaget avses en rotkartering genomföras i syfte att ge underlag till nödvändiga skyddsåtgärder vid utförandet av åtgärder likt gångbanor och uteplatser inom skyddszone. Detta är en förutsättning för att föreslagna åtgärder inom skyddszone ska kunna utföras utan negativ påverkan på trädallén.

Miljö kvalitetsnormer

Buller

Utifrån bullerutredningen kan det konstateras att samtliga bostadsfasader uppfyller riktvärdena för buller. Plankartan har försetts med en egenskapsbestämmelse som möjliggör för en bullerskärm längs den västra fastighetsgränsen vilket medför att riktvärdet för buller kan uppnås på den gemensam bostadsgården. Planförslaget bedöms således möjliggöra goda ljudmiljöer både inom- och utomhus.

Luftkvalitet

Genomförda mätningar av luftkvaliteten i och kring planområdet visar att halterna av PM 10 och NO₂ är låga i förhållande till miljö kvalitetsnormerna för PM 10 och NO₂. Med anledning av detta har en utförligare utredning av luftkvaliteten bedömts som obehövlig. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}) överskrids.

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsstatus. Syftet med åtgärderna är att till år 2025, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk ytvattenstatus. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Utifrån dagvattenutredningen som genomförts inom ramen för planprocessen konstateras att föroreningshalten i dagvattnet beräknas minska som följd av förändrad markanvändning och föreslagna reningsåtgärder. Genomförande av planförslaget bedöms således bidra till att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten i recipienten.

Vidare bedöms ett plangenomförande inte påverka möjligheterna uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Tvärtom antas ett plangenomförande kunna bidra till en förbättrad kemisk status i grundvattnet som följd av att marken saneras till nivån för känslig markanvändning.

Barnkonsekvenser

År 2021 genomfördes en övergripande barnkonsekvensutredning, *Barnkonsekvensutredning Analys av konsekvenser för barn i samband med planering av nya bostadsområden på Lillsidan KS 2021/591*. Utredningen syftade till att belysa konsekvenserna för barn vid omvandlingen av området kring Dr Westerlunds gata. Det aktuella planområdet är lokaliserat inom samma stadsomvandlingsområde varför barnkonsekvensutredningens övergripande slutsatser bedöms relevanta även för aktuellt planförslag.

I barnkonsekvensutredningen beskrivs det tidigare verksamhetsområdet som en fysisk och mental barriär mellan stadens centrala och yttre delar, samt att en omvandling från industriområde till funktionsblandad stadsdel kan medföra positiva konsekvenser för barn. Detta då omvandlingen på en övergripande nivå bidrar till att binda samman stadens centrala och perifera lägen, vilket främjar barns rörelsefrihet genom att öppna upp och tillgängliggöra tidigare stängda och otillgängliga områden.

Det aktuella planområdet är en rest av det tidigare större verksamhetsområde, som främst kan betraktas som ett mindre glapp i stadsbilden, snarare än en barriär mellan olika delar av staden. Trots detta, och trots att planområdet inte är fysiskt otillgänglig, så bedöms rörelsefriheten för barn inom planområdet vara begränsad, och för yngre barn direkt olämplig. Platsens öppna ytor och bristfälliga samspel med omgivningen gör att platsen uppfattas som öppen och ödselig. På kvällen när verksamheterna stängt kan platsen mycket väl även upplevas som otrygg även för lite äldre barn. Ett plangenomförande möjliggör för en ny bebyggelsestruktur som bättre knyter an till omgivande sammanhang och bidrar till att brygga glappet i stadsbilden.

Direkta & indirekta barnkonsekvenser

I utredningen görs en distinktion mellan direkta konsekvenser vilka berör framtida barn som kommer bo inom planområdet, och indirekta konsekvenser, vilka berör framtida barn som vistas och rör sig i närområdet. Aktuellt planförslag antas huvudsakligen innebära indirekta konsekvenser, såsom förbättrad trafiksäkerhet längs Dr Westerlunds gata, ökad mänsklig närvaro på kvällstid, samt minskad olycksrisk som följd av att drivmedelsstationen läggs ned.

Detaljplaner

Ett antagande av planförslaget innebär att nu gällande detaljplaner, DPL 299 och DPL 2021/710, ersätts inom aktuell planområdesgränsen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden för detaljplanen är fem år fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap/
ansvarsfördelning** Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.
Kommunen är huvudman för allmän plats det vill säga områden betecknat med PARK och GATA i plankartan.

Avtal

Exploateringsavtal Ett exploateringsavtal avses upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet avses reglera följande punkter:

- Åtgärder på kvartersmark och anslutande allmänplats
- Marköverlåtelse
- Servitut
- Dagvatten
- Mobilitetsåtgärder

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor Fastighetsbildning utförs efter detaljplanens förutsättningar. Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas mellan Enköpings kommun och fastighetsägare för Lillsidan 4:1 och 4:6.

Servitut för väg avses upprättas på fastigheten Lillsidan 4:4.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet har finansierats av fastighetsägaren genom planavtal och en planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov. Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- *Markteknisk undersökningsrapport Geo- och Miljöteknik Lillsidan 4:1. Bjerking AB 2025-08-15.*
- *PM Miljöteknisk markundersökning Lillsidan 4:1. Bjerking AB 2025-08-15.*
- *Blomsterträdgården i Lillsidan PM Parkering och mobilitet. RO-Properties 2026-04-22.*
- *Bullerutredning Lillsidan 4:1. WSP 2025-10-21.*
- *Dagvattenutredning Lillsidan 4:1. Rejlers 2025-10-29.*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Ming Engstrand i samråd med enhetschef för detaljplanering Yasaman Ghanavi.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplanering

Ming Engstrand
Planarkitekt