



Handläggare

Ming Engstrand

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Lillsidan 4:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Detaljplan för Lillsidan 4:1 skickas på samråd.
2. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsbolaget RO Properties beviljades år 2024 positivt planbesked för att inom ramen för en detaljplaneprocess pröva lämpligheten för bostäder på fastigheten Lillsidan 4:1. Den aktuella fastigheten är lokaliserad vid Dr Westerlunds gata i västra delen av centrala Enköping i ett område som i kommunens fördjupade översiktsplan är utpekad som ett högprioriterat område för bostadsutveckling med kompletterande servicefunktioner. I dagsläget pågår en större stadsomvandling från industri- och verksamhetsområde till en ny funktionsblandad stadsdel.

Det nu aktuella detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra en bostadsförtätning i flerbostadshusform. 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 allmänplats park, samt planlägga en markyta på fastigheten Lillsidan 4:6 som allmän plats gata.

I PLEX-utskottets positiva planbesked finns ett medskick om att de övergripande riktlinjer för utvecklingen av DPL 2017/495 (Mejeriet), DPL 2019/735 (Beckasinen) samt DPL 2017/537 (Coeli) med fördel även kan tillämpas i aktuell planprocess. Riktlinjerna fastställdes av PLEX-utskottet 2020-06-04 § 56 och har varit vägledande även för aktuellt planarbete.

Det framarbetade detaljplaneförslaget utgörs av en halvöppen kvartersstruktur med ett fristående hus i sju våningar och takterrass samt två lameller i sex våningar mot Dr Westerlunds gata. Sammantaget möjliggörs för cirka 6100 kvm BTA bostäder motsvarande cirka 100 lägenheter. Bebyggelsen har utformats utifrån ett gestaltningskoncept grundat på omgivande bebyggelsekaraktär med subtila material- och kulörreferenser till närliggande byggnadselement.

Den gemensamma utomhusmiljön föreslås primärt ligga i markplan vilket ger goda förutsättningar för plantering av växter och större träd. Förutom bostadsgården föreslås även att marken mot Dr Westerlunds gata anordnas som en gemensam utomhusmiljö. Den sammanlagda gårdsytan är cirka 20 kvm per 100 kvm BTA bostad. Utöver detta möjliggörs för gemensamma uteplatser i form av en takterrass samt i anknytning till en gemensamhetslokal placerad på gaveln i bottenvåningen mot rondellen.

Tre fastighetsregleringar möjliggörs som följd av att ny markanvändning föreslås. Nuvarande kvartersmark på Lillsidan 4:1 och Lillsidan 4:6 föreslås planläggas som allmän plats park, respektive allmän plats gata. Vidare föreslås även att en mindre markyta på den kommunala skolfastigheten Lillsidan 8:1 planläggs som kvartersmark med användningen bostäder.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts, i vilken ett plangenomförande bedöms kunna medföra en viss negativ miljöpåverkan, dock ej sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen strategisk planering med stöd av mark- och exploateringsavdelningen, miljöavdelningen, allmän plats och VA. Under planprocessen har följande utredningar tagits fram av externa konsulter:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Markteknisk undersökningsrapport Geo- och miljöteknik.
- PM Parkering och mobilitet

Dessa har granskats av berörda avdelningar inom kommunen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den samlade bedömningen av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen är att planförslaget utgör en logisk komplettering av pågående stadsomvandling som bidrar till att uppfylla intentionerna i kommunens fördjupade översiktsplan. Föreslagen kvartersstruktur bedöms skapa en mer stadsmässig front mot Dr Westerlunds gata som bidrar till att tydliggöra gaturummet och brygga befintlig glapp i stadsbilden. Bebyggelsens gestaltning anses vara väl grundat i omgivande bebyggelsekaraktär. Planförslaget bedöms i övrigt bidra till en förbättrad dagvattenhantering, en minskad olycksrisk, sanering av befintliga markföroreningar samt en långsiktigt hållbar skötsel av trädallén.

Med bakgrund av detta finner förvaltningen att planförslaget är redo för samråd. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att Detaljplan för Lillsidan 4:1 skickas på samråd, samt att en ändring av detaljplanen inte bedöms medföra en sådan betydande som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

Ekonomiska konsekvenser

Planprocessens ekonomi är reglerad genom ett planavtal med fastighetsägaren där denne står för kommunens kostnader för framtagandet av ny detaljplan. Ett beslut om samråd innebär ingen kostnad utanför detta avtal.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Ett beslut om samråd innebär att planhandlingarna remitteras för synpunkter.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2026-05-07
- Plankarta, 2026-05-07
- Planbeskrivning, 2026-05-07
- Markteknisk undersökningsrapport, 2025-08-15
- PM Miljöteknisk markundersökning, 2025-08-15
- PM Parkering och mobilitet, 2026-04-22
- Bullerutredning, 2025-10-21
- Dagvattenutredning, 2025-10-29

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Sökande