

# Detaljplan för Lillsidan 5:5 med flera

Enköpings kommun

Utökat förfarande

Antagen

2020-04-14

Laga kraft

201X-XX-XX



Planområdets läge i Enköping.

## PLANBESKRIVNING

*Till planen hör följande handlingar:*

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2019-12-19
- Planbeskrivning, 2019-12-19
- Fastighetsägareförteckning, 2019-06-11
- Samrådsredogörelse, 2019-05-23
- Utlåtande, 2019-12-19

# Innehåll

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| INLEDNING .....                   | 3  |
| Planens syfte .....               | 3  |
| Bakgrund .....                    | 3  |
| Kommunens bedömning .....         | 3  |
| Planprocessen .....               | 4  |
| Plandata .....                    | 5  |
| Tidigare ställningstaganden ..... | 5  |
| BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN .....     | 12 |
| PLANFÖRSLAGET .....               | 17 |
| KONSEKVENSER .....                | 29 |
| GENOMFÖRANDE .....                | 31 |
| Organisatoriska frågor .....      | 31 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....  | 31 |
| Ekonomiska frågor .....           | 32 |
| Tekniska frågor .....             | 34 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....      | 34 |
| REVIDERINGAR .....                | 34 |

## INLEDNING

### Planens syfte

Planen syftar till att genomföra den fördjupade översiktsplanens intentioner för den första etappen av omvandling av det område som kallas *Doktor Westerlunds gata* och där är utpekad som nytt bostadsområde.

Detaljplanens syfte är att inom planområdet skapa förutsättningar för bostäder i en stadsmässigt tät karaktär och inslag av service i form av handel (och kontor och annan service) i den norra delen.

Området skall vara väl integrerat med omgivningen fysiskt och visuellt, dels genom att bebyggelsen i den södra delen inte bildar ett helt slutet kvarter, samtidigt som en skyddad, delvis kringbyggd gård bildas. Och dels genom att området i sin helhet skall kopplas till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Planens syfte är också att ge bra förutsättningar för en god boendemiljö med tillräckliga gårdsmiljöer.

Planen skall också ge utrymme för en cirkulationsplats i anslutning till planområdet, som en del av anpassningen av Doktor Westerlunds gata till en ny central bostadsstadsdel.

### Bakgrund

ICA fastigheter AB ansökte i augusti 2017 om planbesked för att möjliggöra att etablera en ny butik inom fastigheten Lillsidan 5:5. Inom fastigheten önskade fastighetsägaren också möjliggöra byggnation av bostäder och en förskola.

### Kommunens bedömning

Inför beslut om planbesked gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning (Ur Tjänsteskrivelse 20170824, KS2017/493):

”En planändring i enlighet med ansökan har stöd i både antagen och föreslagen FÖP. En omvandling av fastigheten innebär en positiv förtätning av den centrala staden. Tillskott av såväl bostäder som kommersiell service (handel) och samhällsservice (förskola) bedöms kunna stärka centrum och ge förutsättningar för en ökad andel gång- och cykeltrafik i samband med såväl arbetspendling som inköp och rekreation. I direkt anslutning till planområdet finns ett väl förgrenat gång- och cykelvägnät och rekreativa ytor i form av parkområden och lekplats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med grund i ovanstående att det är lämpligt att påbörja en planprocess i enlighet med ansökan.

Under planprocessen finns några frågor som behöver studeras mer övergripande mot bakgrund av att ytterligare planprocesser inom kort kan bli aktuella i närområdet. Hur trafiken längs Doktor Westerlunds gata påverkas och om åtgärder behövs för att skapa en god trafik- samt boendesituation för såväl befintliga som tillkommande boende behöver utredas. Hur gestaltningen av ny bebyggelse skall förhålla sig till stadens entré från väster (Doktor Westerlunds gata) är en annan övergripande fråga.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att dessa frågor ska studeras i tidigt skede för att fungera som underlag för samtliga kommande processer i området, i form av en förstudie. Med tanke på områdets närhet till recipienten Enköpingsån behöver slutsatser från den nu pågående dagvattenutredningen som görs inom ramen för FÖP-projektet inkluderas som underlag i förstudien.

I övrigt behöver frågor som markföroreningar och buller utredas under planprocessen.

Planen har visserligen stöd i gällande FÖP och i samråd föreslagen ny FÖP men bedöms ha ett relativt stort allmänt intresse med tanke på det centrala läget och föreslås därför handläggas i ett utökat förfarande. Planen bedöms kunna vara färdig för ställningstagande om antagande i KF under första kvartalet 2019."

## **Planprocessen**

### **Planförfarande**

Detaljplanen har stöd i den fördjupade översiktsplanen men med tanke på det centrala läget har den bedömts ha ett allmänintresse varför detaljplanearbetet sker med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

**Tidplan**

Nedan finns tidplan för den genomgångna planprocessens olika steg.

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| Beslut om planbesked (PLEX)            | 2017-09-07     |
| Beslut om samråd (PLEX)                | 2018-08-30     |
| Samråd (3 veckor)                      | september 2018 |
| Beslut om granskning (8 veckor) (PLEX) | juni-aug 2019  |
| Granskning (8 veckor)                  | juni-aug 2019  |
| Beslut om antagande (PLEX)             | 5 mars 2020    |
| Beslut om antagande (KF)               | 14 april 2020  |

**Plandata****Lägesbestämning**

Planområdet omfattar fastigheten Lillsidan 5:5 i centrala Enköping. Planområdet ligger invid Doktor Westerlunds gata, på den södra sidan.

**Areal**

Planområdet omfattar cirka 18 600 kvm. Huvudsakligen är det del av Lillsidan 5:5 (cirka 17500 kvm) som utgör planområdet. Övriga fastigheter som ingår med mindre del inom planområdet är Lillsidan 5:6, 8:1 och 8:9.

**Markägo-  
förhållanden**

Fastigheten Lillsidan 5:5 ägs av Fastica 138 AB. Mindre del av Lillsidan 5:6 ingår också, denna ägs av en annan privat markägare. Mindre delar av fastigheterna Lillsidan 8:1 och 8:9 ingår också i planen, dessa ägs av Enköpings kommun.

**Tidigare ställningstaganden****Översiktliga planer**

Ny fördjupad översiktsplan för Enköping antogs i juni 2018. I denna pekas det aktuella området vid Doktor Westerlunds gata ut som nytt bostadsområde, som också kan rymma en del service, handel och annan icke störande verksamhet. Området klassas som prioritet hög. För området vid Doktor Westerlunds gata som helhet anges följande planeringsprinciper:

- 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.

**Trafikstrategi,  
parkeringspolicy**

- Ytor behöver avsättas för offentlig och kommersiell service, aktiviteter, mötesplatser och hantering av dagvatten.
- Kapaciteten i vatten- och avloppssystemet behöver säkerställas innan utbyggnad.

Kommunens trafikstrategi som antogs av Kommunfullmäktige i december 2017 har som övergripande mål att "Hållbara transporter skall vara norm när staden växer" samt att "2030 ska hälften av transporterna i staden ske med gång, cykel och kollektivtrafik. 2040 ska två tredjedelar av transporterna i staden ske med gång, cykel och kollektivtrafik". För att uppnå målet pekar strategin på fem utgångspunkter, eller delstrategier:

1. Planering med fyrstegsprincipen som utgångspunkt.
2. Prioritering av trafikslagen.
3. Strategi för stadens bebyggelsestruktur och trafik.
4. Minska biltrafikens klimatpåverkan.
5. Mobility management för hållbara resvanor.

Planering med fyrstegsprincipen skall prägla all planering som rör trafiksystemet i Enköpings kommun. Denna innebär att lämpliga lösningar provas i fyra steg, där åtgärder som påverkar behovet av att resa överhuvudtaget och val av transportsätt utgör det första steget och först i ett sista steg görs ombyggnader eller investeringar i helt ny infrastruktur.

Strategi 2 och 3 bedöms vara mest relevanta att arbeta med när denna nya del av Lillsidan (inräknat övriga pågående planer i närområdet) planeras och byggs ut. I planarbetet skall därför prioritering av gång- cykel- och kollektivtrafik vara utgångspunkt. Den nya stadsdelen skall därför också innehålla både kommersiell och offentlig service för att bidra till en blandad stad med korta avstånd som underlättar för människor att välja att resa hållbart i högre utsträckning.

Kommunens parkeringspolicy antogs också av kommunfullmäktige i december 2017. Det övergripande målet är "Parkeringssituationen för bil och cykel ska bidra till effektivt utnyttjande av marken, god sammanvägd tillgänglighet samt stödja utvecklingen för en attraktiv stad." Kommunen skall i enlighet med policyn arbeta inom följande delområden för att säkerställa målet:

- Tids- och avgiftsreglering
- Periodmärken/P-skiva
- Parkeringstal för bil och cykel
- Flexibla parkeringstal för bil
- Attraktiva cykelparkeringar i goda lägen
- Samlade parkeringar i centrums utkant

- Kommunala parkeringsköp
- Förnybara drivmedel ska gynnas

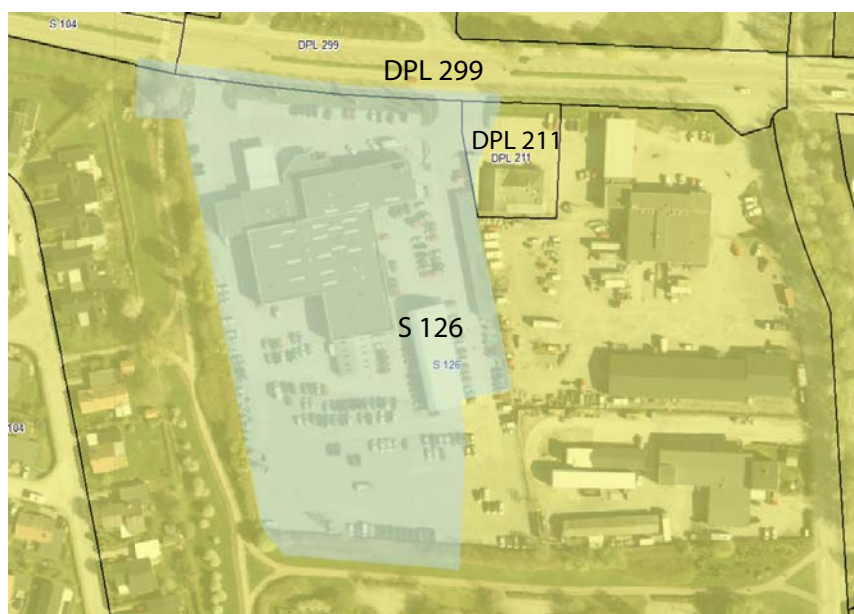
Enligt policyn skall kommunen ta fram parkeringstal för bil och cykel. Arbetet med detta har nyligen påbörjats och någon ny parkeringsnorm eller motsvarande finns därför inte ännu. Det parkeringspolicyn dock också pekar på är att flexibla parkeringstal för bil bör tillämpas, detta kommer att utredas och beskrivas närmare i samband med arbetet med att ta fram parkeringstal.

Parkeringspolicyn pekar på följande lägesrelaterade grundförutsättningar som skall vara uppfyllda för att det ska vara lämpligt att arbeta med reducerade parkeringstal. Förutsättningarna är dels att fastigheten ligger nära kollektivtrafik, högst två kilometer till tågstation, 500 meter till Gustavs Adolfs plan eller 300 meter till busshållplats med tät busstrafik. Och dels att fastigheten har närhet till offentlig och kommersiell service (till exempel högst 500 meter till förskola, skola och en kilometer till livsmedelsbutik).

Policyn ger också exempel på åtgärder som byggherrar och fastighetsutvecklare kan göra för att tillämpa reduktion av parkeringstal för bil, exempelvis erbjudande av bilpool i anslutning till bostäderna. Hur dessa motprestationer skall kunna säkerställas behöver dock utredas vidare i samband med att parkeringstal fastställs.

## **Gällande detaljplaner**

Föreliggande detaljplan ersätter delar av två gällande planer (stadsplan 126 och detaljplan 211). Ingen av dem har pågående genomförandetid.



Bilden visar gällande detaljplaner i området.

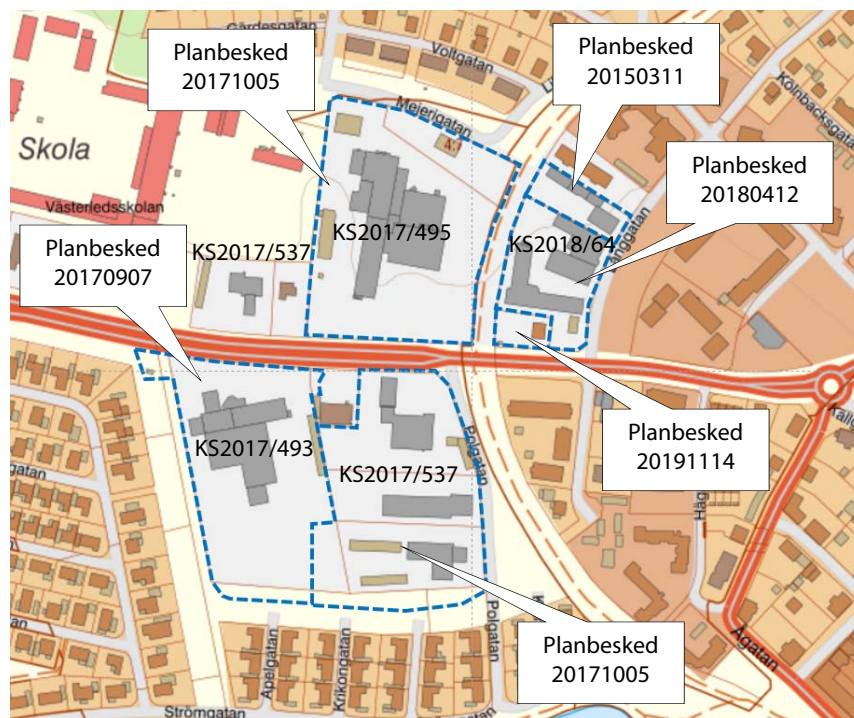
Planförslaget innebär att del av den omfattande stadsplanen 126 för sydöstra Lillsidan från 1968 ersätts för del av Lillsidan 5:5, 8:1 och 8:9. För Lillsidan 5:5 anger stadsplanen användningen motorserviceändamål (G) och begränsar byggnadshöjden till 12 meter men har annars en omfattande byggrätt. För fastigheterna Lillsidan 8:1 och 8:9 anger samma plan användningen Park med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplan 211 omfattar enbart fastigheten Lillsidan 5:6 och anger handelsändamål (H). Den del som tas i anspråk i detta planförslag är en del av nuvarande utfartsområde som består av "prickad mark", det vill säga mark som inte får bebyggas.

En mindre del av detaljplan 299 ändras men med bibehållen användning Gata.

### **Program för planområdet/ Förstudie**

Planprogram bedömdes inte nödvändigt i detta fall. Efter att ansökan om planbesked för Lillsidan 5:5 inkom till kommunen ansökte också ytterligare fastighetsägare om planbesked för intilliggande fastigheter. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför valt att inleda samtliga planarbeten i en informell gemensam förstudie där trafik, dagvatten, behovet av offentlig service och gestaltning av och mot doktor Westerlunds gata har studerats översiktligt.



*Kartan visar översiktligt geografiska avgränsningar för givna positiva planbesked i området. De tre fastigheterna i nordost planläggs inom samma detaljplan.*

Inom ramen för förstudien har en översiktlig trafikutredning tagits fram för att belysa eventuellt behov av åtgärder på Doktor Westerlunds gata för att skapa en funktionell och trafiksäker gata när området byter innehåll och karaktär. En fördjupningsstudie av dagvattensituationen i det aktuella området har också utförts, denna kommer att fungera som underlag för de separata dagvattenutredningar som tas fram inom ramen för respektive detaljplan.

Under förstudiearbetet har övergripande struktur (kvartersmark, gatumark etc) för området, områdets täthet (hur mycket får olika delar bebyggas) och dess innehåll (lägen för bostäder, handel, förskola etc) studerats. Detta har varit ett sätt att konkretisera de riktlinjer som den fördjupade översiktsplanen anger.

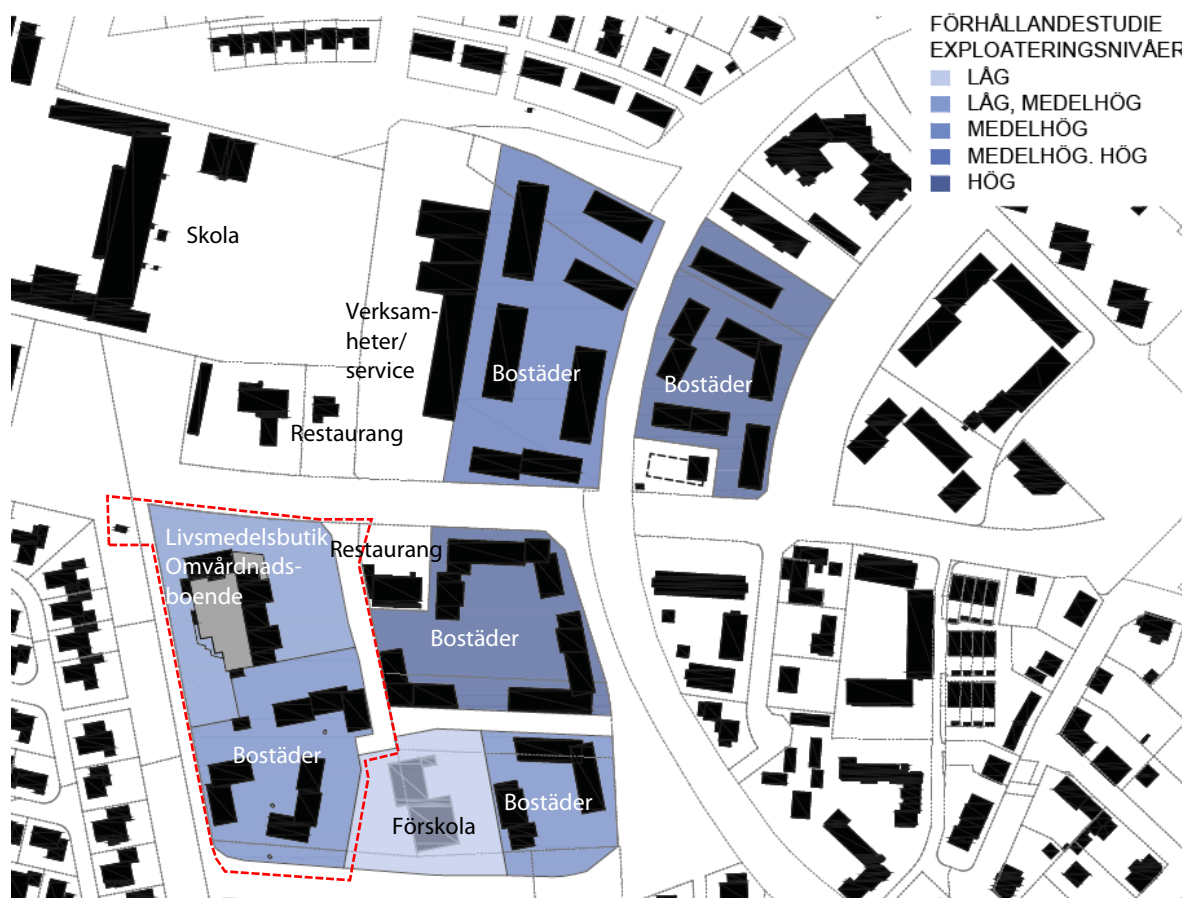
Under förstudiearbetet har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram följande generella gestaltungsprinciper för den del av omvandlingsområdet som är belägen söder om Doktor Westerlunds gata:

- I möjligaste mån bör strävas efter sammanhållna gårdar med parkeringarna utanför.

- För gårdarna skall strävas efter så mycket kontakt med omgivande gator och parkmark som möjligt för att skapa genomsläppliga kvarter som är integrerade med omgivningen.
- Helt slutna gårdar skall därför undvikas.
- Gårdar och parkering får inte anordnas så att en hel bostadsgård blir upphöjd. Eventuell nedgrävd parkering kan tillåtas inom Coelis nordöstra del. Minst 1/3 av parkeringsbehovet ska lösas som markparkering.
- Bostadsgårdarna skall uppfylla minst ca 20 kvm gårdsmiljö/100 BTA. Generellt bör strävas efter så hög andel genomsläpplig mark (ej hårdgjord) som möjligt.
- Generellt kan byggnadshöjder och områdets täthet vara högst i områdets nordöstra del för att sedan falla och glesna mot söder och sydväst.
- Den parkmark i söder som kan överföras till kvartsmark kommer inte att få bygg rätt för huvudbyggnad.

Gestaltungsprinciperna har arbetats fram med stöd i den fördjupade översiktsplanen, trafikstrategin och parkeringspolicyn. Riktlinjerna har legat till grund för detta planförslag för Lillsidan 5:5 med flera.

Principerna kommer, eventuellt i något anpassad form, att ligga till grund också för planarbetet för de två detaljplanerna norr om Doktor Westerlunds gata.



*Schematisk skiss (framtagen under förstudiearbetet) över omvandlingsområdet Lillsidan med inriktning för exploateringsnivåer inom området. Nu aktuell detaljplan är markerat med en streckad linje. För övriga delar av omvandlingsområdet redovisas tidiga idéskisser som kommer att förändras innan samråd för respektive detaljplan.*

### Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Denna visar att ändringen av detaljplan inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken. Miljökonsekvenserna beskrivs därför i denna planbeskrivning. Parallellt med plansamrådet samrådte kommunen med länsstyrelsen kring behovsbedömningen. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens uppfattning i denna fråga.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan- mark och exploateringsutskott (PLEX) beslutade 2017-09-07 om planuppdrag för Lillsidan 5:5. (Se även illustration under rubriken Program för planområdet/förstudie där beslutsdatum för planbesked för angränsande områden framgår.)

PLEX beslutade i augusti 2018 att skicka ett planförslag för Lillsidan 5:5 mfl på samråd. I samband med beslutet togs också ett tilläggsbeslut om att PLEX-utskottet betonar vikten av att parkeringsytornas och huskropparnas storlek och placering möjliggör mer och tydligare gårdsyta för rekreation och lek, samt att planbestämmelserna säkerställer att den intentionen förverkligas i kommande byggnation.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Marken inom planområdet är i princip helt hårdgjord. Till största delen med asfaltsytor och i övriga delar grusade kör- och uppställningsytor. Marken består enligt jordartskartan av lera.

#### *Förorenad mark*

Inom fastigheten Lillsidan 5:5 finns ett registrerat objekt i Mifo-databasen över förorenad mark. Primärt gäller det drivmedelshantering och sekundärt bilverkstad samt åkerier som funnits inom fastigheten. I samband med avetablering av drivmedelsanläggningen gjordes en schaktsanering under 2016.

På uppdrag av ICA fastigheter Sverige har WSP år 2016 utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Lillsidan 5:5. (Resultatet finns redovisat i ett PM daterat 160829 som finns att tillgå hos Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsavdelning.) Resultatet av undersökningen för den södra delen av fastigheten tyder på att marken uppfyller kraven för bostadsmark, det vill säga Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. Undersökningen indikerar inte något behov av omfattande saneringsåtgärder för denna del av fastigheten. Den norra halvan av fastigheten kommer däremot att behöva saneras ytterligare. Under och väster om befintlig byggnad noteras oljeföroreningar i proverna. Undersökningen pekar på att jord kommer att behöva schaktas ur och transporteras till deponi.

Inför och vid framtida markarbeten på fastigheten bör översiktliga markundersökningar utföras över hela fastigheten. Då bör även en eventuell förekomst av klorerande alifater granskas. Vid eventuellt påträffande av markförorening bör försiktighetsåtgärder vidtas för att säkerställa omfattning, spridning och volym innan ytterligare markarbeten fortskrider. Det behöver även klargöras om exploateringen kan skapa spridning av kvarvarande föroreningar som kan spridas till yt- och grundvattnet.

**Risk för skred/höga vattenstånd**

Känd risk för översvämning eller skred föreligger ej. Hela planområdet ligger över 3,5 m i RH2000.

**Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

**Befintlig bebyggelse****Bostäder**

Ingen bostadsbebyggelse finns inom planområdet idag. I anslutning till planområdet finns Lillsidans villa- och kedjehusbegyggelse i ett plan. Öster och nordost om planområdet finns flera fastigheter med flerbostadshus.



Bilden visar typ av bostadsbebyggelse i närområdet. Planområden för de fyra pågående detaljplaneprojekten markerade med röd streckad linje.



*Bilden visar kedjehusbebyggelse i ett plan längs Kastanjegatan, strax sydost om planområdet.*

#### *Övrig bebyggelse*

Planområdets bebyggelse består idag av lokaler för bilförsäljning och bilreparation.

#### *Offentlig och kommersiell service*

Inom området finns bilserviceverksamhet. I planområdets närhet (inom 300 meter) finns Västerledsskolan och Munksundsskolan. I anslutning till båda skolorna finns också förskolor. Kommunen har för avsikt att planlägga för ytterligare en förskola inom kommande detaljplan (KS2017/537) direkt öster om aktuellt planområde. Detta delvis inom fastigheten Lillsidan 5:5 och delvis inom Lillsidan 6:1.

*Kartan visar skolor (S) och förskolor (FS) i aktuell del av Enköping. Stjärnan markerar läge för ny förskola som nu utreds i samband med annan pågående planprocess.*



## Friytor

### *Lek och rekreation*

Idag finns inga rekreationsytor inom planområdet. Cirka 100-150 meter från planområdet ligger lekplatsen Ö-riket och parkområdet Åpromenaden. På cirka 300 meters avstånd finns Drömparken.

Södra Lillsidan och Munksundet har väl utvecklat grönstruktur- och gång- och cykelvägnät som gör det enkelt att röra sig till fots och cykel. Gröna GC-stråk finns i direkt anslutning till planområdet. Närmaste lite större naturområde/strövområde finns väster om Västerleden (cirka 800 m från planområdet) och på Kyrkåsen och Gröngarnsåsen/Dyarna (drygt 1 km från planområdet).

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik*

Fastigheten Lillsidan 5:5 trafikförsörjs idag från Doktor Westerlunds gata via en västlig och en östlig infart. Parallellt med Doktor Westerlunds gata finns gång- och cykelväg på både norra och södra sidan.

I den trafikutredning som ligger som underlag till planen har nuvarande utformning av Doktor Westerlunds gata analyserats. Analysen pekar på att gatan har en tydligt överdimensionerad utformning med breda vägbanor. De stora sidoområdena mot bebyggelsen bidrar till en stor skala för hela vägsträckan. Detta medför en dominerande roll för fordonstrafiken och en mer underordnad roll för oskyddade trafikanter. Efterlevnaden av hastighetsbegränsningarna är låg, vilket troligen beror på att vägens utformning och skala inte stämmer med reglerad hastighet.

Det finns tre viktiga passagepunkter på sträckan med tydliga konflikter mellan oskyddade trafikanter och fordonstrafik. Väster om planområdet finns ett nord-sydligt gång- och cykelstråk i parkmark. Denna gång och cykelväg kopplar ihop bostadsområdet söder om Doktor Westerlunds gata med Västerledsskolan. Cirka 130 meter öster om planområdet går gång- och cykelstråket på den gamla banvallen, från Drömparken i söder till Fagerskogen i norr, nästan hela vägen sammanhängande. Detta är ett av de västra stadsdelarnas viktigaste gång- och cykelstråk.

På den mellersta delen av sträckan finns många in- och utfarter från verksamhetsområdena utmed vägen. Dessa punkter bidrar till en något rörig trafikmiljö, vilket är till nackdel för passerande oskyddade trafikanter utmed befintliga cykelbanor.

Den inhägnade fastigheten Lillsidan 5:5 har idag (tillsammans med angränsande fastigheter direkt i öster) en påtaglig barriäreffekt i

stadslandskapet. Doktor Westerlunds gata har också en barriäreffekt för gång- och cykeltrafiken, som bara kan ta sig över gatan på några få ställen.

#### *Kollektivtrafik*

Doktor Westerlunds gata trafikeras av både regionbusstrafik och stadsbusstrafik. Närmaste hållplats är för regionbusstrafiken cirka 250-300 meter väster ut och för stadsbusstrafiken längs med Västerleden i höjd med Västerledsskolan, på ett avstånd om cirka 350 meter. Gustav Adolfs plan, där i princip all tillgänglig busstrafik angör, ligger inom 500 meter från planområdet.

För närvarande arbetar Region Uppsala med att ta fram ett nytt linjenät för Enköping. Kommunen har spelat in vikten av att stadsbussarna trafikerar Doktor Westerlunds gata.

#### *Parkering, utfarter, varumottagning*

Nuvarande verksamhet angörs via dels en västlig infart och dels en östlig, som delas med grannfastigheten Lillsidan 5:6 som inrymmer restaurangverksamhet. Den gemensamma infarten är mycket bred vilket skapar otydlighet kring hur in- och utfartsrörelser bör gå till.

### **Störningar**

#### *Trafikbuller*

Fastigheten är i viss mån bullerstörd från trafiken på Doktor Westerlunds gata. Nuvarande bilserviceverksamhet innebär en del trafik men fastighetens alstring av buller bör ha minskat i och med att drivmedelsförsäljningen lades ned för några år sedan. 2015 gjordes trafikmätningar på gatan och utifrån det beräknades ÅDT (årsmedeldygnstrafik) till cirka 7000 fordon.

#### *Verksamhetsbuller*

Visst buller kan uppstå från bilserviceverksamheten inom fastigheten och från angränsande verksamheter öster om planområdet, men det bedöms vara i relativt ringa omfattning.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp, Dagvatten*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheten Lillsidan 5:5 är redan ansluten med flera servispunkter.

I stort sett all mark inom planområdet är idag hårdgjord, ingen fördröjning sker inom planområdet.

#### *El*

Fastigheten försörjs med elektricitet via anslutning i mark västerifrån. En nätstation finns inom Lillsidan 8:9, inom mark som idag är planlagd som parkmark. EON är nätägare.

#### *Fjärrvärme*

Lillsidan 5:5 är ansluten till fjärrvärme.

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelseområden

Kvartersmarken inom detaljplanen består av tre delområden:

- Område betecknat HBKC i den norra delen av Lillsidan 5:5
- Område betecknat B i södra delen av Lillsidan 5:5
- Område Betecknat E, inom Lillsidan 8:9.

E-området beskrivs under rubriken Teknisk försörjning, avsnittet El, längre fram. De övriga två beskrivs vart och ett för sig nedan.

Planen har försetts med bestämmelser som syftar till att reglera utformning och skala hos den nya bebyggelsen på sådant sätt att en något tätare, stadsmässig, bebyggelse kan tillåtas inom området men med en öppen struktur för att anpassa mot den låga bostadsbebyggelse som finns i söder och väster, samtidigt som behovet av tillräckliga gårdsmiljöer för bostäderna tillgodoses.

Generellt inom planområdet gäller att huvudbyggnad i huvudsak skall uppföras i kulör med högst 60% svärta. Bestämmelsen om svärta innebär att för mörka färger inte får användas, dvs i färgens NCS-kod skall i sin första del högst ha siffran 60 efter S, exempelvis S6020. I övrigt beskrivs bestämmelserna för respektive användningsområde nedan.

Planen har också en generell bestämmelse om att gård skall anordnas i omfattningen minst 20 kvm/100 kvm bruttoarea (BTA) bostäder, detta gäller dock ej omvårdnadsboende. För denna typ av boende skall istället minst 40 kvm gård/100 kvm BOA anordnas. Med gård avses markyta som inte nyttjas för huvudbyggnader eller parkering/garage med tillhörande körytor. Den erforderliga gårdsytan kan bestå av flera delområden men dessa respektive delytor skall ha vistelsevärden. Till gårdsyta får inräknas anordnad utevistelseyta på tak i form av gård. (Minimivärdet 20 kvm/100 BTA är hämtat från Spacescapes rapport Mäta stad).

Bilden till höger är en illustration av hur planen kan genomföras, framtagen av Liljewall arkitekter.



HBKC-området, norra delen av planområdet

Inom planområdet föreslås en byggrätt för HBKC – Handel, boende, kontor och centrumändamål i den norra delen mot Doktor Westerlunds gata.

Inom området får högst 6900 kvadratmeter bruttoarea byggas, detta regleras av bestämmelsen e<sub>1</sub> 6900. Teknikutrymmen för omvårdnadsboende, inglasade balkonger, vindsförråd, fristående förråd och andra uthusbyggnader inräknas ej i bruttoarean.

Inom denna del avser fastighetsägaren att bygga en livsmedelsbutik som omfattar cirka 2400 kvadratmeter i bottenplanet och i övre våningsplan ett äldreboende om 4500 kvm. Detta kan ske i tre eller fyra våningar ovan bottenplanet (det vill säga totalt högst fem våningar) beroende på hur byggrätten nyttjas. Detta stöds av planen men den medger också att byggrätten också eller istället skulle kunna användas för exempelvis kontor eller centrumändamål som innebär verksamheter som behöver ligga centralt (exempelvis samlingslokaler, restauranger, enklare vårdmottagningar, caféer och annan service).

Illustrationsplanen visar hur fastighetsägaren har för avsikt att placera sin nya byggnad. Planen reglerar en prickmarkszon mot doktor Westerlunds gata som inte får bebyggas samt en  $p_1$ -bestämmelse som anger att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns mot allmän plats (GATA<sub>1</sub> eller PARK) än fem meter. Utfartsförbud reglerar var infarter till fastigheten kan få ske. I övrigt har omfattning och utformning bedömts vara det relevanta styra i detaljplanen.

Inom användningsområdet finns en bestämmelse om högsta nockhöjd för huvudbyggnad vilken begränsats till 24 meter. Höjderna är beräknade för att maximalt inrymma 5 våningar med sadeltak där bottenvåningen kan vara 6 meter hög för att butik ska kunna inrymmas.

Inom området finns en  $f_1$ -bestämmelse som anger att byggnaden ska delas upp med livförskjutning minst var 35:e meter mot allmän plats GATA<sub>1</sub> (mot norr och öster). Bestämmelsens har syftet att förhindra att allt för långa och enformiga fasader uppförs.

$f_2$ -bestämmelsen reglerar att ny bebyggelse inte kan byggas enbart i ett plan. ( $f_2$  - Huvudbyggnad ska i huvudsak utformas i minst 4 och högst 5 våningar (oräknat entresolplan i butikslokal) i delar som vetter mot allmän plats GATA<sub>1</sub> (mot norr och öster). På minst 30 % av huvudbyggnadens bottenarea skall byggnaden vara i minst 4 våningar.) Detta för att tillgodose den fördjupade översiktsplanens riktlinjer om en stadsmässig bebyggelse i området. Avsikten med bestämmelsen är att de delar av byggnaden som är synliga mot Doktor Westerlunds gata och mot den nya lokalgatan skall ha en stadsmässig karaktär.

Marken närmast Doktor Westerlunds gata, en cirka 1,75 meter bred remsa parallellt med gatan, har bestämmelsen  $n_1$  (*marken får inte hårdgöras*). Denna förgårdsmark bildar tillsammans med trädraden i den angränsande kommunala gatumarken övergången mellan bebyggd kvartersmark och gatan.

Lillsidan 5:5 har försetts med utfartsförbud mot Doktor Westerlundsgata och den övre delen av den nya lokalgatan för att styra in- och utfarterna till fastigheten.

Planens generella bestämmelse om krav på gårdsmiljö innebär för den norra delen att gårdsyta behöver anordnas på taket om planen nyttjas på det sätt exploatören i nuläget planerar. En gård ovan butiksdelen kan kompletteras med ytterligare en takterrass eller mindre gårdsmiljöer i markplan om så krävs för att uppnå planens krav.

I det fall 4500 kvadratmeter nyttjas till boende (ej omvårdnadsboende) innebär det att gårdsytan totalt ska bestå av minst 900 kvm. I illustrationskartan har redovisats en bostadsgård på taket om cirka 750 kvadratmeter. Ytterligare dryga 150 kvm där uteplats kan anordnas finns i illustrationen i markplan i anslutning till entrén. Denna del skulle kunna ersättas av en takterrass på del av bostadstak.



*Idéskiss över det planerade området sett från nordost med Doktor Westerlunds gata i förgrunden.  
Illustration Liljewall arkitekter.*

*B-området, södra delen av planområdet*

Den södra delen, betecknad B i plankartan, är avsedd för bostäder. Planen möjliggör här totalt 8500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) vilket motsvarar cirka 100 lägenheter. Denna omfattning styrs av bestämmelsen  $e_2$  som alltså är den totala sammanräknade byggrätten för alla byggrättsytor inom användningen B (planens södra del). Teknikutrymmen, inglasade balkonger, vindsförråd, fristående förråd och andra uthusbyggnader inräknas ej i bruttoarean.

Byggrätten har begränsats på sådant sätt att bostadshusen placeras runt en central gård där parkeringsplatser inte får anordnas. Detta regleras av att byggrätterna definieras av omgivande prickad och korsprickad mark. Gårdsytan har också bestämmelsen  $n_1$  (marken får inte användas för parkering. Garage får inte uppföras) för att säkerställa att gården inte upptas av parkering och tillhörande körytor. Inom gården får uthusbyggnader uppföras (exempelvis förråd), dock ej garage ( $n_1$ -bestämmelsen). En bestämmelse  $e_3$  reglerar att marken inom detta egenskapsområde högst får bebyggas med uthus med högst 60 kvm sammanlagd byggnadsarea.

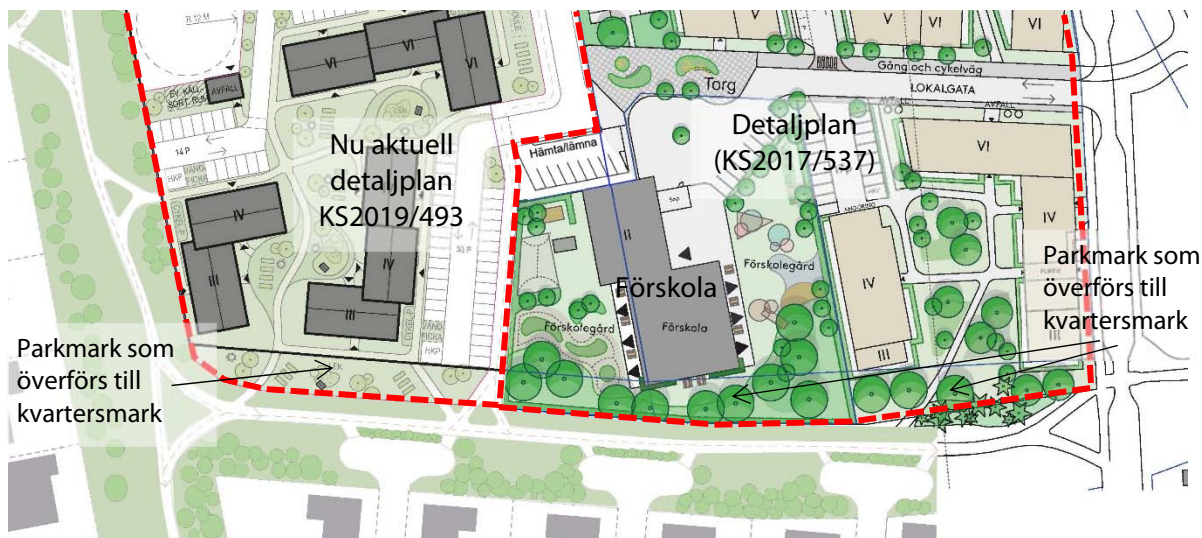
I den norra delen kan ett sexvåningshus byggas och längre söderut får byggas 4 respektive 3 våningar. Detta på ett sådant sätt att byggnadshöjderna sjunker mot befintlig villa- och kedjehusbebyggelse i söder och sydväst. Ytor för parkering finns utanför bebyggelsen och gården, dessa ytor är försedda med korsprickad mark vilket innebär att endast uthusbyggnad får uppföras, exempelvis garage, förråd och byggnader för källsortering av avfall.

Den generella planbestämmelsen om att minst 20 kvm gårdsyta ska anordnas per 100 kvm bruttoarea bostäder innebär för den södra delen med byggrätt om totalt 8500 kvm BTA bostäder att gårdsytan måste omfatta minst 1700 kvm. Den yta planen garanterar som gårdsyta (ej byggrätt och ej parkering) omfattar drygt 2100 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 26 kvm /100 BTA. I praktiken bör gårdsytan dock bli större eftersom den byggbara ytan inte kan nyttjas fullt ut på grund av begränsningen av total bruttoarea ( $e_2$ -bestämmelsen) i det fall byggherren väljer att bygga det högsta tillåtna våningsantalet i varje delområde. Beräknas gårdsytan i det skissförslag fastighetsägaren tagit fram innebär det istället cirka 32 kvm/100 kvadratmeter byggd bruttoarea.



*Idéskiss över det nya kvarteret sett från sydväst med det befintliga grönråket mot Västerledsskolan i förgrunden. Illustration Liljewall arkitekter.*

I den sydligaste delen av planområdet tas en del av grönråket tidigare planlagt som parkmark i anspråk som gårdsyta. Inom denna del får ingen ny bebyggelse tillkomma. Mark överförs till Lillsidan 5:5 i denna plan och till Lillsidan 6:1 i detaljplan KS2017/537 samtidigt som en del av Lillsidan 5:5 och intilliggande Lillsidan 6:1 kommer att tas i anspråk för en förskoletomt, tillsammans med en del av parkmarken. Förskoletomten planläggs i detaljplanen KS2017/537.



Bilden ovan illustrerar den södra delen av planområdet och den tänkta förskoletomten och ett bostadskvarter som kommer att ingå i detaljplan KS2017/537. Under hösten 2019 har ett planförslag för KS2017/537 varit föremål för samråd. Förslaget kommer att bearbetas ytterligare innan det blir dags för ny remissrunda, så kallad granskning under 2020.

## Friytor

### Lek och rekreation

I den södra delen skall bostadsgårdar anordnas i markplan i anslutning till bostäderna. För den norra delen kommer utevistelseyta också att kunna anordnas på tak ovan butiken. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att minst 20 kvadratmeter gårdsyta/100 kvm bruttoarea (BTA) bostäder skall uppfyllas och planen har försetts med en bestämmelse om detta. (Se avsnittet *Bebyggelseområden*).

I närområdet finns lekplats och grönområden samt gröna stråk som är förbundna med planområdet med gröna GC-stråk.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Parallellt med planprocessen studerar kommunen hur Doktor Westerlunds gata behöver åtgärdas och omdanas när närområdet omvandlas från ett verksamhetsområde med bilservice, lättare industri och visst inslag av handel huvudsakligen mot bilburna kunder, till ett nytt bostadsområde. Kommunen har för det syftet genom VAP tagit fram en trafikutredning som tittar på just detta. Kommunen har valt att arbeta vidare med gestaltningen av gatan enligt utredningens alternativ 2, en central cirkulationsplats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar parallellt med planprocesserna i området med att arbeta vidare med den omgestaltning av Doktor Westerlunds gata som krävs till följd av omvandlingen av området. Gatans körfält är idag mycket breda och kan minskas ned utan att gatans kapacitet skadas. Detta ger bättre utrymme för gång- och cykeltrafiken och grönska längs vägen. Det bidrar också till att sänka hastigheten på gatan vilket ökar trafiksäkerheten och minskar gatans barriäreffekt.

Förutom cirkulationsplatsen behöver ingen ytterligare mark utanför dagens vägområde tas i anspråk för Doktor Westerlunds gata. Föreliggande detaljplan omfattar den yta som cirkulationsplatsen kräver på gatans södra sida. Den kvartersmark som kommer att krävas för cirkulationen norr om gatan kommer att planläggas i detaljplanen för Lillsidan 4:5. Detta ger kommunen möjlighet att ytterligare studera väganslutning till Västerledsskolan inom fastigheten Lillsidan 4:4. *(Se också genomförandebeskrivningens avsnitt om fastighetsfrågor och inlösen.)*

Gång- och cykelvägen fortsätter sedan i gatans förlängning för att ansluta mot den öst-västliga gång- och cykelvägen i grönstråket söder om detaljplanen.

Planen omfattar en ny lokalgata som kommer att försörja planområdet men också intilliggande kvarter i öster, där planprocess också pågår (KS2017/537). Lokalgatan kommer att få en vinkelrät förlängning inom angränsande detaljplan, så att den ansluter mot Polgatan. I den del av lokalgatan som inryms i nu aktuell detaljplan har ett cirka 11-15 meter brett vägområde reserverats (vägområdet breddas i norr mot anslutningen till cirkulationen). Inom denna rymms en cirka 3 m bred gång- och cykelväg längs gatans västra sida, minst 6 meter körfält för bil och cirka 1,5 meter bred trottoar längs gatans östra sida.

#### *Kollektivtrafik*

Kommunen kommer parallellt med pågående planprocess att tillsammans med UL utreda möjligheten att förlägga en hållplats inom planens närområde, för att försörja den nya stadsdel som kommer att växa fram inom omvandlingsområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen studerar ett läge för en busshållplats som troligen kommer att vara strax nordost om planområdet. Hållplatserna bedöms kunna inrymmas inom nuvarande vägområde genom att gatans nu överdimensionerade körfält smalnas av.

*Parkering*

Samhällsbyggnadsförvaltningen har påbörjat ett arbete med att ta fram parkeringstal för bil och cykel, något som idag saknas. Arbetet skall också visa på hur reducering av parkeringstalen kan tillämpas och säkerställas genom hela kedjan från detaljplan till bygglov och färdig produkt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har konstaterat att detaljplanen har de förutsättningar som enligt parkeringspolicyn skulle göra det aktuellt för reducerade parkeringstal. Förutsättningarna för att kräva färre parkeringsplatser finns.

Mot bakgrund av detta och det högt ställda målet i kommunens trafikstrategi har samhällsbyggnadsförvaltningen därför utgått från att det i planen kan användas ett något lägre parkeringstal. I andra centrala lägen har kommunen de senaste åren krävt 0,8 parkeringsplatser/100 kvm BTA bostäder. I detta fall har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att 0,7 bilplatser per 100 kvm BTA krävs för bostäder. Detta innebär att det i den södra delen av planområdet som omfattar 8500 kvm BTA bostäder krävs 60 parkeringsplatser.

För den norra delen beror antalet parkeringsplatser på hur stor del av den totala byggrätten som nyttjas för bostäder. De skisser som exploatören redovisat i planprocessen ger att 4500 kvm BTA ska användas för bostäder och resterande del för handel. Det innebär att 32 parkeringsplatser krävs för bostadsdelen.

Planen har försetts med en generell bestämmelse om att 0,7 parkeringsplatser skall anordnas per 100 kvm bruttoarea (BTA). Bestämmelsen gäller inte för omvårdnadsboende.

För omvårdnadsboende krävs parkering enbart för personal och besök. Bedömningen av hur många platser som därmed behövs, görs i bygglovet utifrån verksamhetens personalomfattning. Situationsplanen illustrerar cirka 25 p-platser inom den södra delen som kan användas för den norra delens behov.

Parkering för handel, kontor och centrumverksamhet skall lösas inom den egna fastigheten men planen ställer inget krav på antalet parkeringsplatser i det fallet utan det bedöms ligga i fastighetsägarens intresse att säkerställa att verksamheten har den mängd parkeringar som behövs för att verksamheten skall fungera.

Exploatören redovisar i sin situationsplan totalt ett 90-tal bilplatser för butikens räkning, inklusive personalparkering vilket för den planerade butiken motsvarar cirka 40 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA dagligvaruhandel. Detta bedöms vara mer än tillräcklig mängd parkeringsplatser. (Som jämförelse kan nämnas att det per 1000 kvm BTA dagligvaruhandel i Norrtälje krävs 36 p-platser, i Västerås 24-29 platser och i Västervik mellan 15 och 25 bilplatser.)

#### *Utfarter, varumottagning*

In- och utfarter från planområdet kommer att kunna ske dels direkt mot Doktor Westerlunds gata i det nordvästra hörnet av Lillsidan 5:5 och dels via den nya lokalgatan och den planerade cirkulationen.

Den nordvästra in- och utfarten planerar exploatören att använda huvudsakligen för lasttrafik till och från den planerade butiken.

I detaljplanen finns utfartsförbud för att styra utfarterna enligt ovanstående resonemang.

Fastigheten Lillsidan 5:6, där restaurang Sarajevo är belägen, kommer i och med planen få en annan utfart än idag. Utfarten kommer efter planens genomförande att kunna ske mot den nya lokalgatan och via denna ut i cirkulationen på Doktor Westerlunds gata, istället för som idag direkt ut på genomfartsgatan.

## **Störningar**

#### *Trafikbuller*

I enlighet med förordningen 2015:216 3 § gäller att buller från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader inte bör överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning byggnaden.

Detta ska tillämpas vid bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt

1. vid planläggning
2. i ärenden om bygglov, och

### 3. i ärenden om förhandsbesked.

Som underlag för detaljplanen har en trafikbillerutredning tagits fram. Utredningen visar att samtliga bostäder inom planområdet klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt 3 § i SFS 2015:216. Samtliga bostadskvarter kan också få tillgång till en sida där antingen en enskild eller en gemensam uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden och som klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå enligt 3 § i SFS 2015:216. Bullerutredningen finns under samrådet tillgänglig på kommunens webbplats [www.enkoping.se/planer](http://www.enkoping.se/planer).

#### *Verksamhetsbuller*

Bostäder inom den aktuella planen bedöms kunna klara riktvärden motsvarande zon A enligt Boverkets vägledning "*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*". Detta förutsätter dock att buller från utvändiga installationer till butiken tas i beaktande i byggskedet och att inga leveranser av varor till butiken sker nattetid och att lastkaj utformas så att skärmning ges till bostäder inom planen och bostäder vid närliggande fastigheter. Utformning av butiken, lastkajen och installationerna kommer att hanteras under bygglovsskedet.

## **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Lillsidan 5:5 har serviser idag. Eventuellt kan nya servispunkter behöva avsättas. Den nuvarande kapaciteten i systemet har av samhällsbyggnadsförvaltningens VA-avdelning bedöms vara tillräcklig för genomförandet av detaljplanen.

#### *Dagvatten*

Kommunen har med hjälp av Väg och VA-ingenjörerna tagit fram ett PM om dagvattenhantering för omvandlingsområdet vid Doktor Westerlunds gata där aktuell detaljplan ingår. PM:et som visar på problem och möjliga lösningar är en fördjupning av den dagvattenutredning som gjordes som underlag för den fördjupade översiktsplanen för hela staden. Detta PM har fungerat som underlag för den dagvattenutredning som senare tagits fram av specifikt för detaljplanen (också av Väg och VA-ingenjörerna).

Utredningen har utgått från kommunens krav, bland annat att belastningen till det kommunala dagvattennätet inte får öka. Tillåtna flödet från planområdet till det kommunala dagvattennätet efter byggnation är det dimensionerande flödet för befintlig bebyggelse, det vill säga att den förändrade markanvändningen, dimensionering enligt Svenskt Vatten publikation P110 och klimatfaktor 1,25 blir det vatten som behöver fördröjas. För att underlätta en eventuell delning av fastigheten har dagvattenåtgärderna delas upp för den norra respektive den södra delen. I den norra delen behöver 27 m<sup>3</sup> dagvatten fördröjas och i den södra delen 13 m<sup>3</sup>. Fördröjningen och reningen görs för dagvatten från parkering och asfalterade vägar i växtbäddar/biofilter och skelettjordar.

Avledningen av 100-års regn från planområdet förändras inte i jämförelse mot nuvarande förhållande. Dagvatten avleds ytligt till GC-banor väster och söder om området samt till den nya lokalgatan som ska byggas för att sedan rinna ut i Enköpingsån.

Föroreningshalterna i dagvattnet bedöms i utredningen bli betydligt lägre efter byggnation enligt detaljplanen med föreslagna dagvattenåtgärder, jämfört med den befintliga markanvändningen.

De lösningar som föreslås är växtbäddar/biofilter och skelettjord. Lösningarna inom planområdet renar och fördröjer dagvatten så att det uppfyller kraven på att belastningen från området inte får öka i samband med den nya planen. Anslutning till det kommunala dagvattennätet sker där anslutningar finns i dagsläget.

#### *El och tele*

Ledningar för el och tele finns inom och i anslutning till planområdet. Utbyggnad av planområdet gör att befintlig nätstation för el (strax väst om planområdet) behöver bytas ut till en ny. Denna kommer fysiskt att vara lika stor som den nuvarande och ligga på samma plats.

I det fall undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering aktualiseras förutsätter ledningsägaren Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### *Fjärrvärme*

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärme.

**Avfall**

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*. "Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

I BBR (Boverkets byggregler) finns allmänna råd om avfallsutrymmen i flerbostadshus. I avsnitt 3:422 står att "Hushållsavfall som av hygieniska skäl behöver lämnas ofta, som till exempel matavfall, bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus."

I detta fall bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att mindre avsteg från riktlinjen kan vara värt att överväga i bygglovet för att möjliggöra så stor gårdsyta som möjligt mellan huskropparna, med tanke på den boendekvalitet detta kan medföra för både inne- och utomhusmiljö.

Exploatören har skisserat en lösning för hämtning och lämning av avfall för hela det nya området i anslutning till butikens vändplan för varuleveranser. Denna lösning innebär att hårdgörande av mark och konflikt mellan olika trafikorörelser minimeras. Lösningen har stöd i detaljplanen men planen reglerar inte vilken lösning som genomförs, detta hanteras detaljerat i bygglovsskedet.

## 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****Trafik**

Kommunen har som grund för omvandlingen av Lillsidan tagit fram en trafikutredning som visar på behov av åtgärder och möjliga lösningar när området omvandlas. När området omvandlas behöver den faktiska hastigheten på gatan minskas och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter öka. Samhällsbyggnadsförvaltningen har beslutat att arbeta vidare med en lösning som innebär en central cirkulationsplats i området som kommer att sänka hastigheten

samtidigt som flödet bibehålls när kvarteren längs gatan bebyggs med bostäder. Denna detaljplan ger plats för cirkulationens södra del.

Parallellt med planprocessen studerar kommunen också hur ökat utrymme och komfort för gående och cyklister kan skapas inom vägområdet och var och hur nya hållplatser för buss kan tillskapas.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen bidra med förutsättningar för en säkrare trafiksituation för oskyddade trafikanter för Doktor Westerlunds gata. Behovet av detta ökar markant i och med att denna och efterföljande detaljplaner i anslutning till gatan genomförs.

#### *Buller*

Planen innebär viss ökning av bilrörelser på Doktor Westerlunds gata samtidigt som den faktiska hastigheten sjunker när cirkulationen genomförs. God boendemiljö både inomhus och utomhus enligt gällande normer och krav bedöms kunna uppfyllas.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### *Utomhusluft*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

#### *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 kvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, 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 god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Tillämpas den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen kan det konstateras att planens genomförande inte negativt kommer påverka Enköpingsåns möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer, MKN eller orsaka en försämring av dess status.

Genomförandet av planen bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter dock att föroreningar i mark

undersöks och erforderliga åtgärder vidtas så att spridningar till yt- och grundvattnet inte sker.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år.

**Huvudmannaskap/  
ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, det vill säga för områden betecknade GATA, CYKEL, GÅNG och PARK.

För genomförandet på allmän plats ansvarar kommunen. För genomförande inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

### Avtal

*Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal som reglerar bland annat markinlösen, marköverlåtelse, utbyggnad av ny lokalgata, cykelväg, omgestaltung av Doktor Westerlunds gata inklusive cirkulationsplats och de förändringar som krävs inom angränsande allmän platsmark skall tecknas innan planens antagande.

Kostnaderna för av ombyggnation av Doktor Westerlunds gata kommer att delas mellan exploateringsprojekt och övriga detaljplaneprojekt inom omvandlingsområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsbildning,  
gemensamhets-  
anläggning m.m.**

Detaljplanområdet omfattar del av fastigheten Lillsidan 8:1 som är i kommunal ägo och del av fastigheten Lillsidan 5:6 som ägs av en privat fastighetsägare samt större delen av Lillsidan 5:5 som ägs av exploitören.

Planens två användningsområden på kvartersmark kan bilda varsin fastighet. Den norra delen av planområdet där en ny livsmedelsbutik planeras, kommer troligen också att 3D-fastighetsbildas så att butiken och kringliggande markområden ingår i en fastighet och bostadspåbyggnaden ingår i en egen fastighet.

Servitut kring nyttjandet av parkeringsytor med mera kan komma att behöva inrättas för att säkra rätten. Detta sker då i samband med fastighetsbildningen.

Den södra delen av planområdet som består av bostäder kan med stöd av planen avstyckas för att bilda en egen fastighet.

Avstyckning och fastighetsreglering från fastigheterna Lillsidan 5:5 och 5:6 krävs för att ge plats åt ny lokalgata och framtida cirkulationsplats och gång- och cykelväg. (*Se avsnittet inlösen/ersättning nedan.*) Mark från kommunens fastighet Lillsidan 8:1 kan med stöd av planen överföras till Lillsidan 5:5.

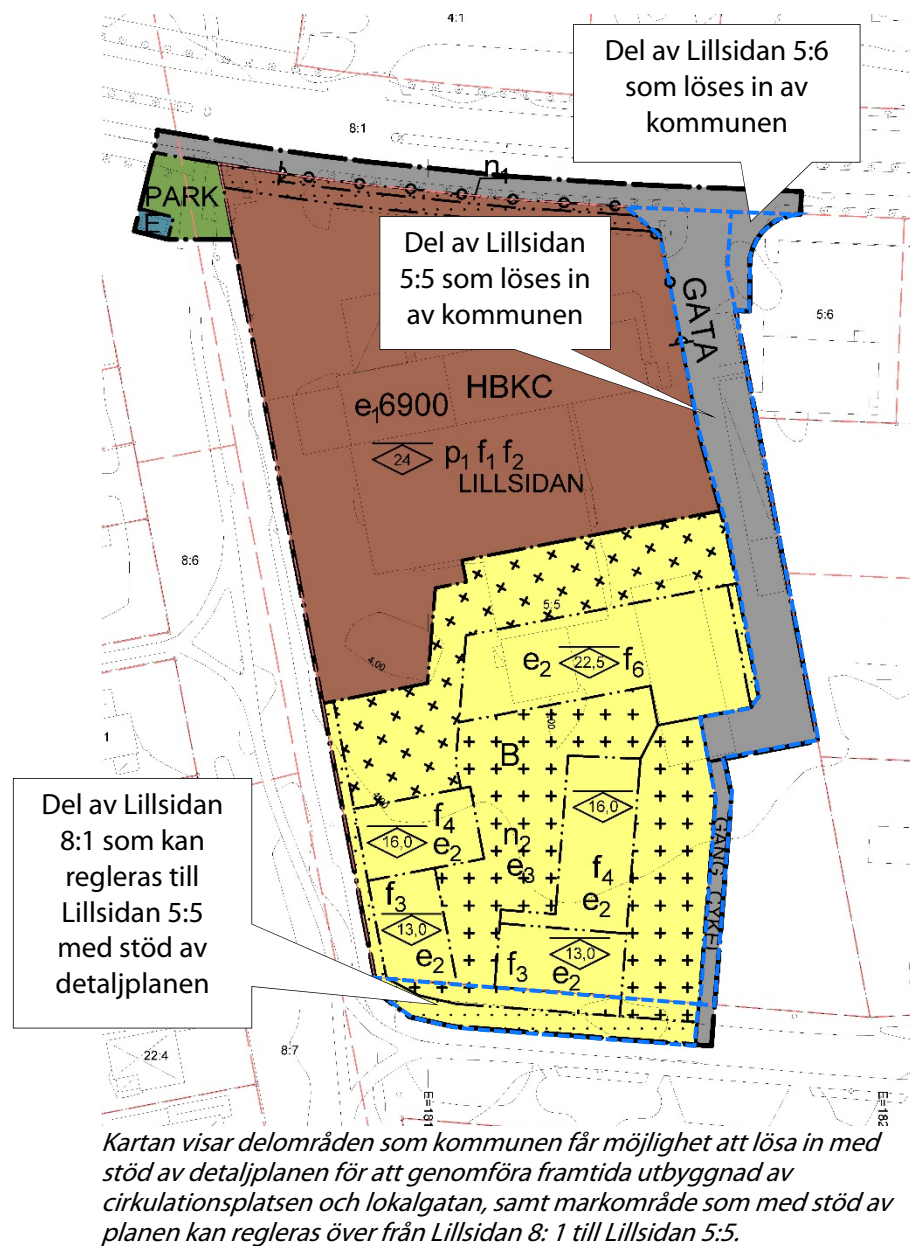
Eventuell ytterligare fastighetsbildning som kan komma att krävas för att genomförandet av planen (vid behov och eventuellt i samband med etappvis genomförande) ska ske genom ansökan av fastighetsbildning av respektive part. Fastighetsägaren ansvarar för att initiera fastighetsbildning inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för inlösen av mark.

Ansökan om fastighetsbildning skickas till Lantmäteriet som ansvarig myndighet för fastighetsbildningar.

## **Ekonomiska frågor**

### **Inlösen, ersättning**

Kommunen har för avsikt att lösa in den mark inom Lillsidan 5:5 och Lillsidan 5:6 som i plankartan ligger inom allmän plats (se illustration på nästa sida). När mark planlagts som allmän plats ger det kommunen både rätt och skyldighet att lösa in marken.



**Planekonomi**

Kommunen kommer att ta ut en gatukostnadsavgift för lokalgatan och utbyggnad av cirkulationsplatsen. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Detaljplanen bekostas av byggherren/exploatören genom tecknandet av ett planavtal.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av byggnader, ledningar och åtgärder som är nödvändiga för exploaterings genomförande.

Förrättningskostnaderna för genomförandet av detaljplanen skall betalas av byggherren.

**Tekniska frågor****Tekniska  
utredningar**

Som underlag för denna (och angränsande) detaljplaner har kommunen med hjälp av VAP tagit fram en trafikutredning för Doktor Westerlunds gata.

Fastighetsägaren har med hjälp av Väg- och vatteningenjörerna tagit fram en dagvattenutredning som visar hur dagvatten kan hanteras inom fastigheten samt en bullerutredning.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med övriga planarkitekter, tillförordnad stadsarkitekt Domagoj Lovas, exploateringsingenjör Ricardo Dojorti och plan- och exploateringschef Patrik Holm.

I planarbetet har också representanter från samhällsbyggnadsförvaltningens övriga avdelningar och miljö- och byggnadsförvaltningen deltagit.

**REVIDERINGAR**

De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef

Karin Komstadius  
Planarkitekt