

Detaljplan för Lillsidan 5:3 med flera

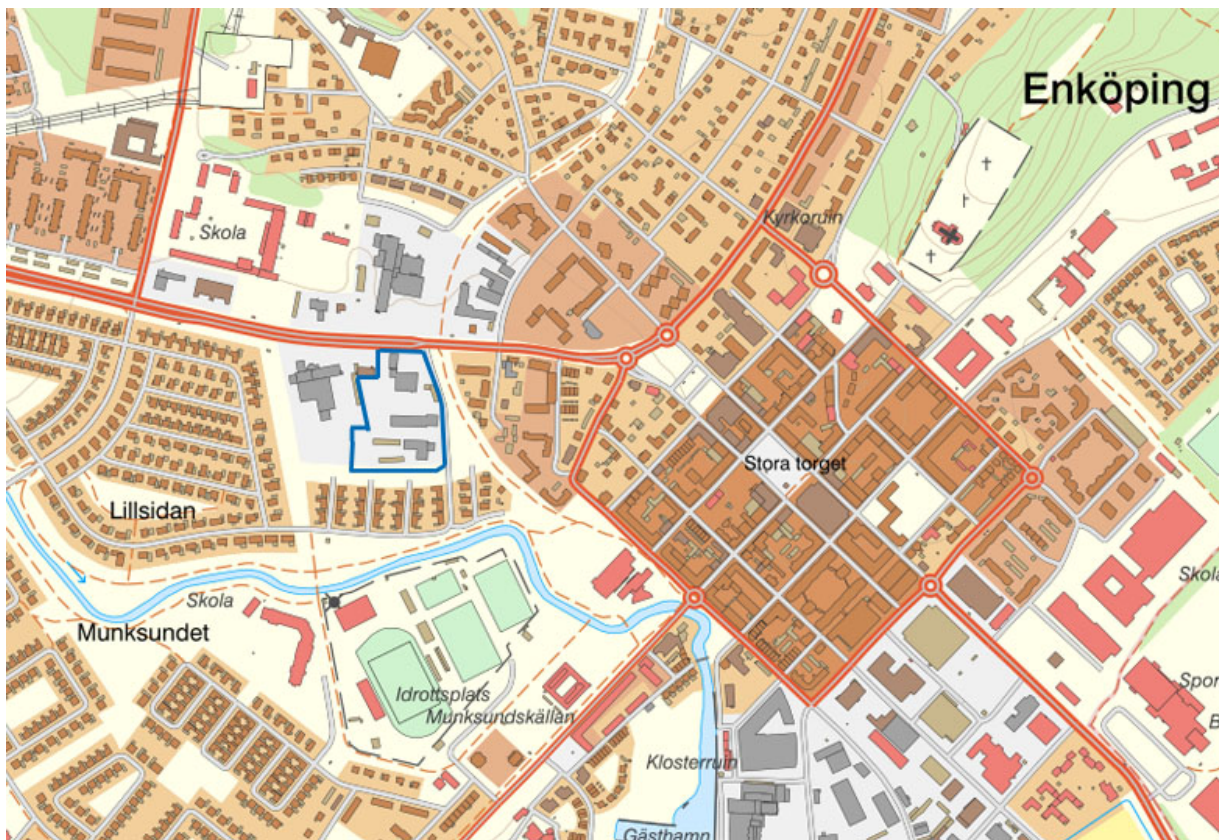
Antagen
2021-10-18

Laga kraft
2021-11-18

Enköpings kommun

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500 (A1), 2021-09-01
- Planbeskrivning, 2021-09-01
- Fastighetsägareförteckning, 2021-01-28
- Samrådsredogörelse, 2020-11-25
- Utlåtande, 2021-08-31
- Barnkonsekvensutredning, 2021-08-31

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	12
PLANFÖRSLAGET	16
KONSEKVENSER	31
GENOMFÖRANDE	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	36
REVIDERINGAR	Fel! Bokmärket är inte definierat.

INLEDNING

Planens syfte

Planen syftar till att ge planstöd för omvandlingen av det område som i den fördjupade översiktsplanen kallas *Doktor Westerlunds gata* och som där är utpekad som nytt bostadsområde. Planens syfte är att skapa förutsättningar för en stadsmässig karaktär med inslag av verksamhetslokaler i den norra delen av planområdet. Planen skapar även förutsättningar för en ny förskola för att tillgodose ett ökat behov av förskoleplatser som följer av en ökad befolkning i området.

Området skall vara väl integrerat med omgivningen fysiskt och visuellt. Detta genom att bebyggelsen inte bildar helt slutna kvarter, samtidigt som skyddade, delvis kringbyggda gårdar bildas. Området i sin helhet skall också kopplas till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Planens syfte är också att ge bra förutsättningar för en god boendemiljö med tillräckliga gårdsmiljöer.

Bakgrund

Fastighetsägaren ansökte i september 2017 om planbesked för att möjliggöra en omvandling av området från småindustri till bostäder i flerbostadshus.

Kommunens bedömning

Inför beslut om planbesked gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning:

”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 inslag av offentlig och kommersiell service 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 för att pröva ändrad markanvändning i enlighet med ansökan. Först under den processen kan ställning tas till lämplig exploateringsgrad inom området.

Under planprocessen finns några frågor som behöver studeras mer övergripande mot bakgrund av att ytterligare planprocesser nyligen påbörjats eller kan bli aktuella i närområdet. Befintliga rekreationsytor i närområdet tål inte obegränsat nyttjande från ytterligare bostäder och exploateringsgraden i förhållande till förstärkta möjligheter till allmänna grönytor och mötesplatser behöver därför avvägas. 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 också 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.”

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

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2017-10-05
Beslut om samråd	2019-10-03
Samråd	2019-10-24 – 2019-11-21
Granskning	2021-02-08 – 2021-03-05
Beslut om antagande PLEX-utskott	2021-09-16
Beslut om antagande KF	2021-10-18

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger söder om Doktor Westerlunds gata i centrala Enköping. Området avgränsas i öster av Polgatan och i söder av ett grönstråk med en kommunal gång- och cykelväg. Söder om grönstråket ligger ett bostadsområde med villor.



Vy över planområdet sett mot nordost.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2 hektar.

Markägo- förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av fastigheterna Lillsidan 5:3, 5:4 och 6:1 som är privatägda. Mindre del av Lillsidan 5:5 ingår också, även denna är privatägd. Planen omfattar även mindre delar av Lillsidan 8:1 och 8:5 vilka ägs av Enköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

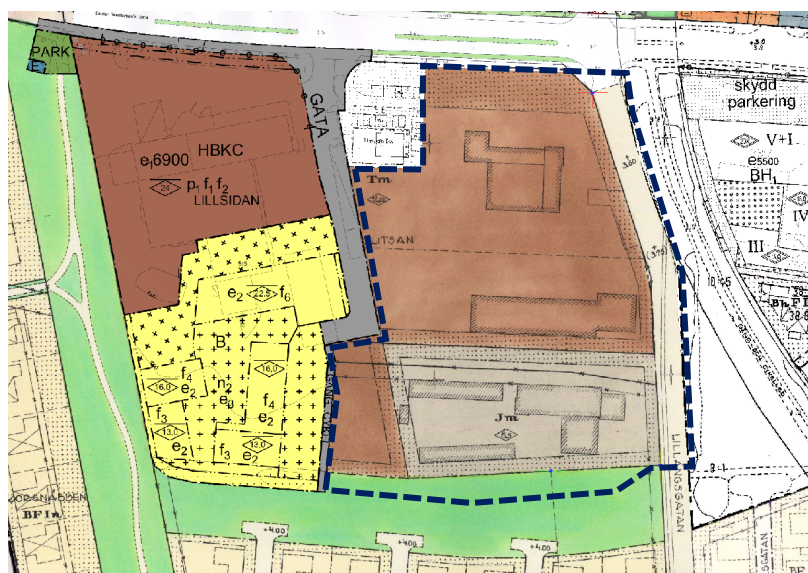
Ny fördjupad översiktsplan för Enköping antogs i juni 2018. I denna pekas det aktuella området vid Doktor Westerlunds gata ut som nytt bostadsområde, som också kan rymma en del service, handel och annan icke störande verksamhet. Området klassas som prioritet hög. För området vid Doktor Westerlunds gata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

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

Gällande detaljplaner

Detaljplanen ersätter del av stadsplan 126 från 1968. För fastigheterna Lillsidan 5:3, 5:4 och 5:5 anger stadsplanen användningen motorserviceändamål och byggnadshöjden är begränsad till 12 meter. För fastigheten Lillsidan 6:1 anges användningen småindustriändamål med en högsta byggnadshöjd om 8,5 meter. För fastigheterna 8:1 och 8:5 i södra delen anges dels användningen park i södra delen och för Polgatan användningen gata med kommunalt huvudmannaskap. I planområdet ingår även en mindre del mark öster om Polgatan som är planlagd som park eller plantering i stadsplan 173.



Planmosaik för området. Aktuell planområde markerat med streckad linje. Brun färg anger motorserviceändamål, grå färg är småindustriändamål och grön färg är park med kommunalt huvudmannaskap. Ljusgrå färg (Polgatan) är gata med kommunalt huvudmannaskap.

Trafikstrategi, parkeringspolicy

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 Enköping. 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.

I övrigt bedöms strategi 2 och 3 vara mest relevanta att arbeta med i 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 "Parkeringsituationen för bil och cykel ska bidra till effektivt utnyttjande av marken, god sammanvägd tillgänglighet samt stödja utvecklingen för en attraktiv stad."

Enligt policyn skall kommunen ta fram parkeringstal för bil och cykel. Arbetet med detta har nyligen påbörjats och någon 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:

Fastigheten ligger nära kollektivtrafik, högst två kilometer till tågstation, 500 meter till Gustavs Adolfs plan eller 300 meter till busshållplats med tät busstrafik. 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 utredas vidare i samband med att parkeringstal fastställs.

Under hösten 2017 och våren 2018 inkom flera ansökningar om planbesked för intilliggande fastigheter runt Doktor Westerlunds gata. 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. Planprogram har inte bedömts vara nödvändigt i detta fall.

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 riktlinjer 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.

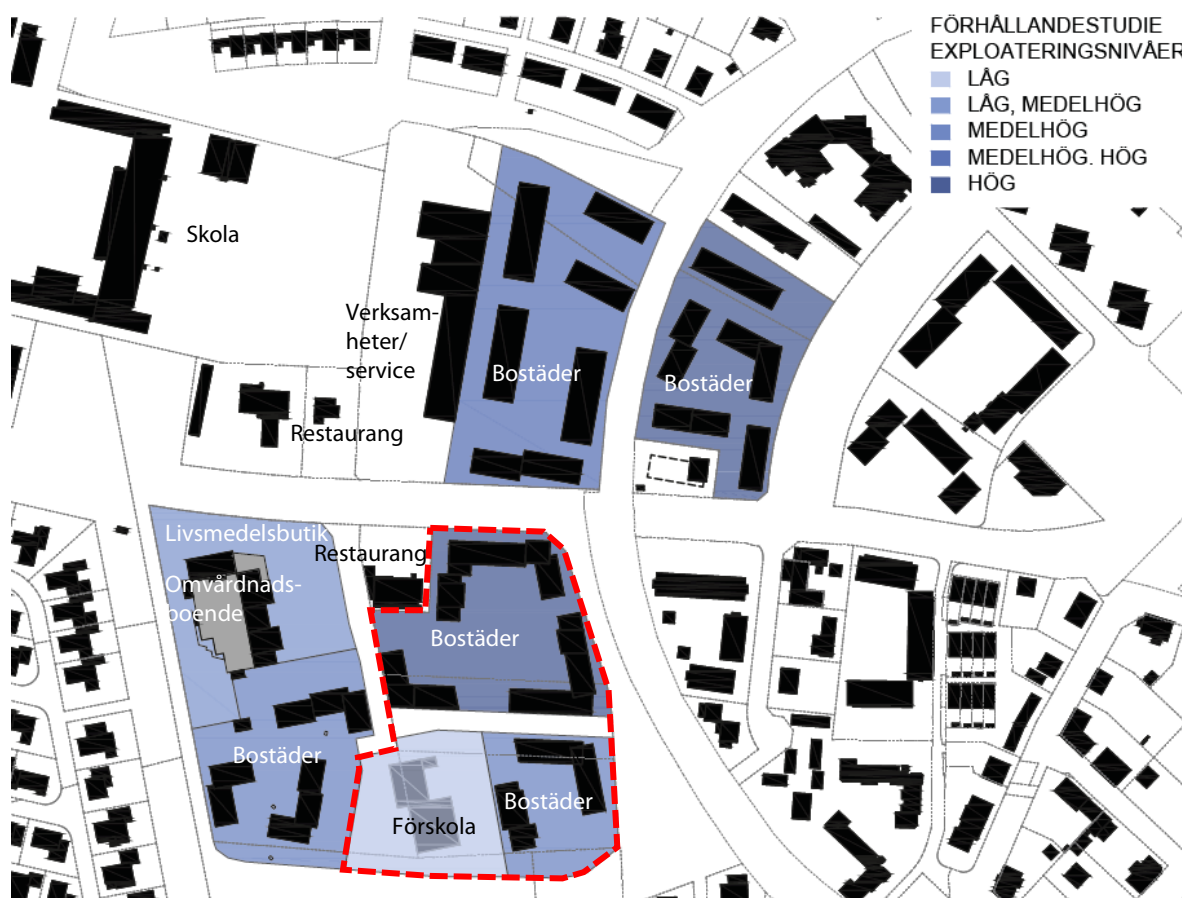
Under förstudiearbetet arbetade samhällsbyggnadsförvaltningen fram följande generella gestaltungsprinciper för den del av omvandlingsområdet som är belägen söder om Doktor Westerlunds gata:

- 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 i nordöstra delen. Minst 1/3 av parkeringsbehovet ska lösas som markparkering.
- Bostadsgårdarna skall uppfylla minst ca 20 kvadratmeter gårdsmiljö/100 kvadratmeter 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 kvartersmark kommer inte att få bygg rätt för huvudbyggnad.

Gestaltungsprinciperna har arbetats fram med stöd i den fördjupade översiktsplanen, trafikstrategin och parkeringspolicyn.

Riktlinjerna preciserades under våren 2020 och fastställdes av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott i juni 2020:

- Området ska främja en hållbar livsstil och en hållbar stadsutveckling.
- Omvandlingen av området längs Dr Westerlunds gata ska knyta an till angränsande områdens variation i bostadsmiljöer vad gäller såväl volymer och gestaltning som upplåtelseformer och möjlighet att tilltala olika livssituationer och grupper i samhället.
- Varje delområde ska innehålla en variation vad gäller bebyggelsestruktur, utformning och användning.
- Stadsdelen ska innehålla en blandning av upplåtelseformer som kan tilltala olika målgrupper.
- Bostadsgårdarna ska vara sammanhållna och parkeringar ska i möjligaste mån placeras utanför eller grävas ned.
- Bostadsgårdarna ska ha en väl fungerande kommunikation med omgivande gator och parkmark för att skapa genomsläppliga kvarter som är integrerade med omgivningen. Helt slutna kvarter tillåts inte.
- Bostadsgårdarna skall uppfylla minst ca 20 kvm användbar gårdsmiljö/100 kvm BTA. Generellt bör strävas efter så hög andel genomsläpplig mark (ej hårdgjord) som möjligt.
- Inom respektive detaljplaneprojekt ska exploatörer bidra ekonomiskt eller på annat sätt till nödvändig utveckling av de allmänna ytorna i stadsdelen, såsom upprustning/omdanning av kommunala gator och/eller grönytor.
- Beslut om P-tal ska grundas på erfarenheter från liknande exploateringar samt kommunens pågående arbete med flexibla P-tal.
- Inom respektive detaljplan möjliggörs etappvis genomförande.



Schematisk skiss (framtagen under förstudiearbetet) över omvandlingsområdet Lillsidan med inriktning för exploateringsnivåer inom området. Nu aktuell detaljplan är markerat med en streckad linje. Observera att det är tidiga idéskisser som har förändrats under processens gång.

Specifikt för planprocessen inom Lillsidan 5:3 med flera fastställdes följande riktlinjer:

- Generellt ska byggnadshöjder och områdets täthet vara högst i områdets nordöstra del för att sedan falla och glesna mot söder och sydväst.
- Gårdar och parkering får inte anordnas så att en bostadsgård blir helt upphöjd. Gårdarna ska ha kontakt med omgivningen. Eventuell nedgrävd parkering tillåts i nordöstra delen.
- Genom helt eller delvis nedgrävd parkering kan kvarteret tåla en något högre befolkningstäthet.
Med parkeringen under jord kan marken utnyttjas effektivare med fler bostäder och samtidigt uppfylla kraven på tillräckligt stor yta för bostadsgård m.m.

- Lämplig bebyggelsestruktur: stadsmässig struktur med flerbostadshus i halvöppna kvarter. Närmast det befintliga villaområdet i söder ska bebyggelsen vara max tre våningar.
- Kommersiella lokaler ska möjliggöras i anslutning till Dr Westerlunds gata.
- Särskild omsorg ska läggas på utformningen av fasaden mot Dr Westerlunds gata samt hörnet vid korsningen mot Polgatan.
Fasaderna ska utformas så att de upplevs varierade.
- Lämplig nivå på exploateringen bedöms vara omkring 20 000 kvm BTA (motsvarar cirka 260 lägenheter med snittstorlek om 75 kvm).
Under förutsättning att övriga riktlinjer uppfylls.

Konsekvenser för barn

Under planprocessen har det efterfrågats en barnkonsekvensutredning av förslaget. En sådan har genomförts för helheten som föreslås i omvandlingen av området, genom ett tvärsankteriet samarbete under våren och sommaren 2021 med representanter för utbildningsförvaltning, socialförvaltning, upplevelseförvaltning samt samhällsbyggnadsförvaltningens park- och gatuavdelning.

Konsekvensutredningen finns upprättad som särskilt underlagsdokument och visar att området genom planförslagen blir tillgängligare för barn, skapar tryggare vistelsezoner och –stråk genom området samt bilfria bostadsgårdar, men att det samtidigt krävs medvetenhet om frågorna vid genomförande av förändringar längs befintliga bilgator, busshållplatser och gång- och cykelvägar.

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.

Planärendet påbörjades innan 1 januari 2018 och handläggs därför enligt de föreskrifter om behovsbedömning som gällde vid ärendets början (2017).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan- mark och exploateringsutskott (PLEX) beslutade 2017-10-05 om planuppdrag för Lillsidan 5:3 med flera.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Marken inom planområdet är i princip helt hårdgjord och består till största delen av asfalterade och grusade körytor och ytor som nyttjas för exempelvis lagerhantering till verksamheterna.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Marken består enligt SGU:s jordartskarta av postglacial finlera med ett uppskattat djup om cirka 10-30 meter.
<i>Förorenad mark</i>	Inom planområdet finns två registrerade objekt i Mifo-databasen över förorenad mark. För Lillsidan 5:4 gäller det drivmedelshantering och bilvårdsanläggning och för Lillsidan 6:1 gäller det verkstadsindustri. Drivmedelshantering förekommer ännu på fastigheten Lillsidan 5:4, men kommer att avvecklas i samband med genomförandet av denna detaljplan.
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	För området föreligger ingen känd risk för översvämning eller skred.
<i>Fornlämningar</i>	Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

<i>Bostäder/ övrig bebyggelse</i>	Planområdet består till stor del av ett inhägnat industriområde. Bebyggelsen består av ett antal större industribyggnader. Idag finns här ett flertal mindre industriverksamheter inom bland annat verkstads- och byggbranschen. I den norra delen av planområdet finns idag en bensinmack och strax väster om denna, i direkt anslutning till planområdet, ligger en restaurang. I den södra delen av planområdet är en del av en byggnad inredd som bostad. Söder om planområdet finns ett villaområde med villor och kedjehusbebyggelse i ett plan. Strax öster om området finns flera fastigheter med flerbostadshus.
-----------------------------------	---



Bilden visar typ av bostadsbebyggelse i närområdet. Planområden för de fyra detaljplaneprojekten markerade med röda streckade linjer.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har ett centralt läge i Enköping vilket innebär en god tillgång till all service staden har att erbjuda.

I planområdets närhet (inom 300 meter) finns Västerledsskolan och Munksundsskolan. I anslutning till båda skolorna finns också förskolor.

För fastigheten Lillsidan 5:5 precis väster om planområdet har en ny detaljplan antagits, DPL 2017/493 (2020), som möjliggör uppförande av bostäder samt en livsmedelsbutik.

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns inga rekreationsytor inom planområdet. Strax intill planområdet, på andra sidan Polgatan, ligger lekplatsen Ö-riket. På cirka 200 meters avstånd finns Drömparken och parkområdet Åpromenaden.

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 meter från planområdet) samt på Kyrkåsen och Gröngarnsåsen/Dyarna (cirka 1 kilometer från planområdet).

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikförsörjs idag främst från Polgatan. Norra delen av planområdet nås i dagsläget även från Doktor Westerlunds gata via grannfastigheten Lillsidan 5:6. Fastighetsgränsen mellan Lillsidan 5:4 och 5:6 upplevs idag som flytande då körytor och i viss mån parkeringsytor samnyttjas.

Längs med Doktor Westerlunds gata finns gång- och cykelväg på både norra och södra sidan. Strax 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.

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. En av dessa passager är speciellt utsatt, då den även är skolväg för många barn i Västerledsskolan.

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 industriområdet har idag en påtaglig barriäreffekt i stadslandskapet. Doktor Westerlunds gata har också en barriäreffekt för gång- och cykeltrafiken som bara tar sig över gatan på några ställen.

Kollektivtrafik

Doktor Westerlunds gata trafikeras av både regionbusstrafik och stadsbusstrafik. Närmaste hållplats är för regionbusstrafiken cirka 350-400 meter västerut och för stadsbusstrafiken längs med Västerleden i höjd med Västerledsskolan, på ett avstånd om cirka 500 meter. Gustav Adolfs plan, där i princip all tillgänglig busstrafik angör, ligger cirka 400 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.

Polgatan trafikerar av bussar för skolskjuts.

Störningar

Trafikbuller

Fastigheten är i viss mån bullerstörd från trafiken på Doktor Westerlunds gata.

Verksamhetsbuller

Visst buller kan uppstå från verksamheterna inom planområdet samt från den intilliggande bilserviceverksamheten, men det bedöms vara i relativt ringa omfattning. I takt med att området omvandlas från industri- till bostadsområde kommer också verksamhetsbullret att minska.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

El

Planområdet ligger inom E.ON:s verksamhetsområde.

Fjärrvärme

Området är anslutet till fjärrvärme.

PLANFÖRSLAGET

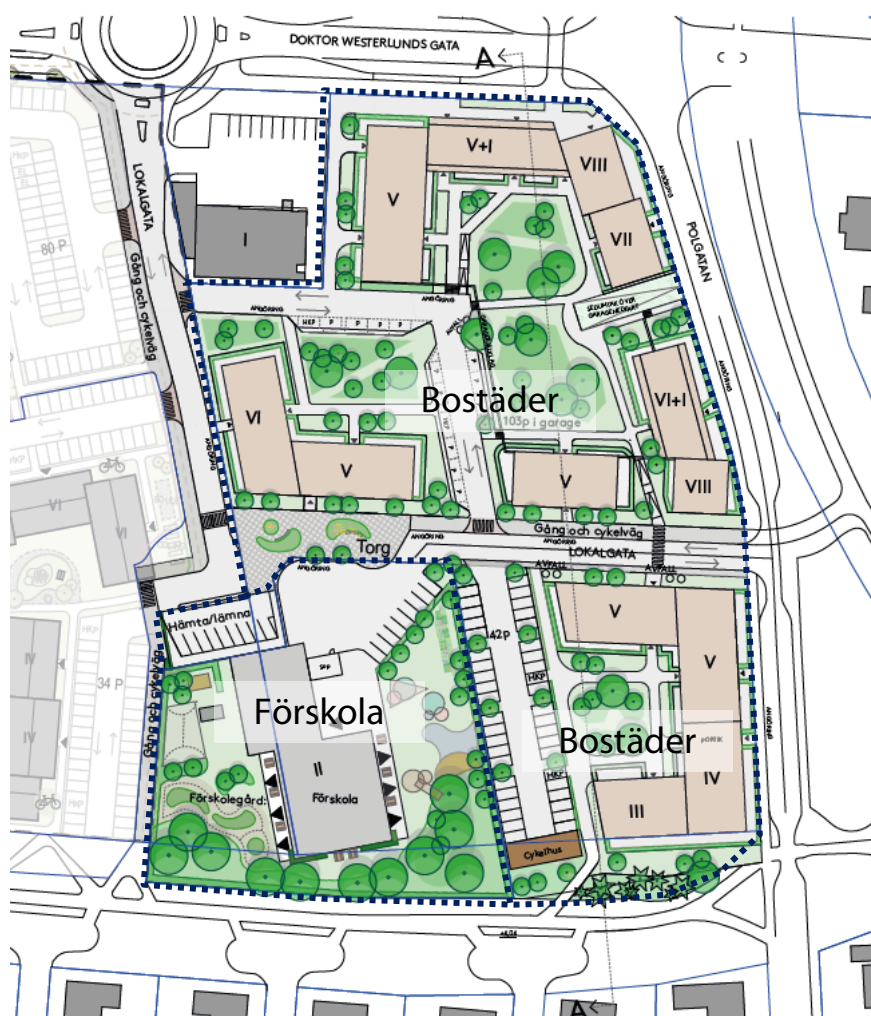
Bebyggelseområden

Planområdet utgörs av två huvudsakliga användningsområden:

- Bostäder
- Förskola

Gestaltungsprinciper och planbestämmelser för respektive del beskrivs på nästföljande sidor.

Bilden till höger är en illustration av hur detaljplanen kan komma att genomföras, framtagen av ÅWL Arkitekter.



*Generella
gestaltungsprinciper,
bostäder*

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. Bestämmelserna syftar också till att behovet av tillräckliga gårdsmiljöer för bostäderna ska tillgodoses.

Byggrätterna har begränsats på sådant sätt att bostadshusen placeras runt en central gård där markparkering inte får anordnas. Detta regleras av att byggrätterna definieras av omgivande prickad och korsprickad mark. Gårdsytorna har också bestämmelsen *n₁ - marken får inte användas för parkering. Garage får inte uppföras ovan mark* för att säkerställa att gårdarna inte upptas av parkering och tillhörande körytor. Inom gården får uthusbyggnader uppföras (exempelvis förråd), dock ej garage.

För bostadsgårdarna ska det anordnas minst 20 kvadratmeter användbar gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea bostäder.

Höjden på byggnaderna regleras med en bestämmelse om högstanockhöjd kombinerat med en utformningsbestämmelse som reglerar antalet våningar. De angivna nockhöjderna varierar mellan 14,5 och 30,5 meter, vilket motsvarar tre till åtta våningar. De tillåtna nockhöjderna har satts med hänsyn till att det ska vara möjligt att bygga i trä, vilket kräver tjockare bjälklag än konventionella byggnadssätt, samt att bostadshusen ska kunna utföras med sadeltak snarare än platta tak. Genom kombinationen av nockhöjdsbestämmelse och bestämmelse om antal våningar säkerställs att byggnaderna inte kan uppföras med fler våningar än tänkt, i det fall det inte byggs i trä.

Den högsta tillåtna nockhöjden återfinns i det norra kvarteret från korsningen Doktor Westerlunds gata – Polgatan ner till den nya lokalgatan mitt i planområdet. Höjderna trappas ned åt väster och åt söder för att möta den intilliggande villabebyggelsen.



Illustration av hur det norra kvarteret skulle kunna utformas, sett österifrån längs Doktor Westerlunds gata. Illustration: ÅWL Arkitekter

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 mer än som accent, dvs färgens NCS-kod skall i sin första del högst ha siffran 60 efter S, exempelvis S6020.

För bostäderna gäller en bestämmelse som anger att: *variation i huvudbyggnads fasad mot gata ska förekomma. Längsta sammanhållen fasadlängd är 35 meter, därefter ska livförskjutning ske eller fasadfärg och/eller material ändras.* Därtill finns en bestämmelse som anger att *taklandskapet ska vara varierat.* Syftet med bestämmelserna är att förhindra att allt för långa och enformiga fasader uppförs.

Norra bostadskvarteret

Det norra bostadskvarteret omfattas av användningsbestämmelsen *BC – bostäder och centrumändamål.*

I det norra bostadskvarteret möjliggörs totalt 16 800 kvadratmeter bruttoarea (BTA) vilket motsvarar cirka 210 lägenheter. Denna omfattning styrs av bestämmelsen e_1 som begränsar den sammanlagda byggrätten för alla byggrättsytor som utpekats av respektive bestämmelse. Teknikutrymmen, inglasade balkonger, vindsförråd, fristående förråd och andra uthusbyggnader inräknas ej i bruttoarean.

Förslaget omfattar en flerbostadsbebyggelse som omgärdar en öppen bostadsgård. Bebyggelsestrukturen är tätare mot Doktor Westerlunds gata och Polgatan men har en öppnare struktur mot söder och väster. På så sätt är gården skyddad mot trafikbuller från gatorna.

Den generella planbestämmelsen om att minst 20 kvm gårdsyta ska anordnas per 100 kvm bruttoarea bostäder innebär för den norra delen med byggrätt om totalt 16 800 kvm BTA bostäder att gårdsytan måste omfatta minst 3 360 kvm. Den yta planen garanterar som gårdsyta (ej byggrätt och ej parkering) omfattar cirka 3 800 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 23 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 i det fall byggherren väljer att bygga det högsta tillåtna våningsantalet i varje delområde.

Parkeringen är i huvudsak tänkt att ske i delvis nedgrävt garage under bostadsgården. Parkeringslösningen bidrar till att större yta frigörs för bostadsgård. Gården blir upphöjd upp till 1,4 meter jämfört med omgivande mark. Detta bidrar till att boende som vistas på gården får en viss avskildhet, men utan att höjdskillnaden blir så stor att den upplevs som en barriär för förbipasserande.

För att bidra till en levande stadsdel ska verksamhetslokaler finnas i bottenvåningen på de byggnader som vetter mot Doktor Westerlunds gata. Detta regleras med bestämmelsen *e₄ – På gatuplan mot gata ska minst 50 % av byggnadsarean (totalen av de ytor där bestämmelsen gäller) utgöras av verksamhetslokaler.*

För bostäder som vetter mot Doktor Westerlunds gata finns bestämmelsen *f₁ - utkragande balkonger får inte finnas på fasad som vetter mot allmän plats gata.* Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen mot Doktor Westerlunds gata ska få ett mer stadsmässigt uttryck samtidigt som man undviker att balkonger hamnar i konflikt med den befintliga trädrad som finns längs gatan.

I det norra kvarteret planerar byggherren att anlägga en kvartersgata, det vill säga en privatägd gata inom kvartersmarken. Denna ansluter till de nya kommunala gatorna som möjliggörs i samband med de båda nya detaljplanerna söder om Doktor Westerlunds gata.

Södra bostadskvarteret

Det södra bostadskvarteret omfattas av användningsbestämmelsen *B – bostäder*.

I det södra bostadskvarteret möjliggörs totalt 6 100 kvadratmeter bruttoarea (BTA) vilket motsvarar cirka 75 lägenheter. Denna omfattning styrs av bestämmelsen e_1 som begränsar den sammanlagda bygggrätten i bostadskvarteret söder om lokalgatan. Teknikutrymmen, inglasade balkonger, vindsförråd, fristående förråd och andra uthusbyggnader inräknas ej i bruttoarean.

Markparkering tillåts i västra delen av kvarteret. Inom övriga delar av gårdsytan får markparkering inte anordnas. Detaljplanen medger även att nedgrävt garage anordnas under bostadsgården.

I den södra delen tas en del av grönstråket i anspråk som gårdsyta. Inom denna del får ingen ny bebyggelse tillkomma, med undantag för en mindre del i anslutning till den planerade parkeringsytan där uthusbyggnad såsom cykelförråd eller liknande tillåts.

Den generella planbestämmelsen om att minst 20 kvm gårdsyta ska anordnas per 100 kvm bruttoarea bostäder innebär för den södra delen med bygggrätt om totalt 6 100 kvm BTA bostäder att gårdsytan måste omfatta minst 1 220 kvm. Den yta planen garanterar som gårdsyta (ej bygggrätt och ej parkering) omfattar cirka 1 500 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 25 kvm /100 BTA.

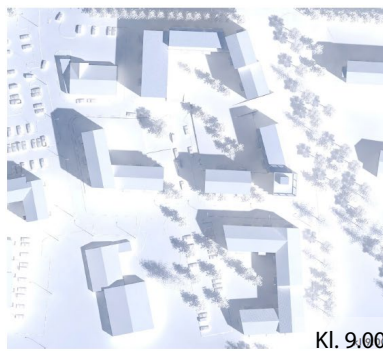


Illustration som visar hur det södra bostadskvarteret skulle kunna utformas, sett söderifrån längs Polgatan. Illustration: ÅWL Arkitekter

Solstudie

Byggherren har med hjälp av ÅWL Arkitekter tagit fram en solstudie för förslaget. Bostadsgårdarna bedöms få en relativt god tillgång till solljus genom att de högsta byggnaderna placeras längst i norr, samt att bostadskvarteren har en öppen struktur. Illustrationerna på nästa sida redovisar skuggning vid sommarsolstånd samt vid vår- och höstdagjämning.

Sommarsolstånd



Kl. 9.00



Kl. 12.00

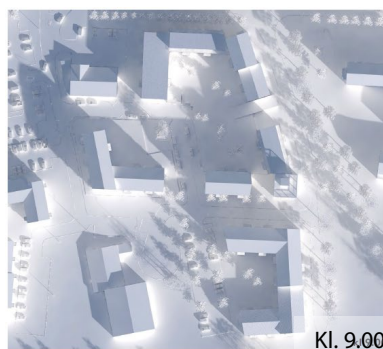


Kl. 15.00



Kl. 18.00

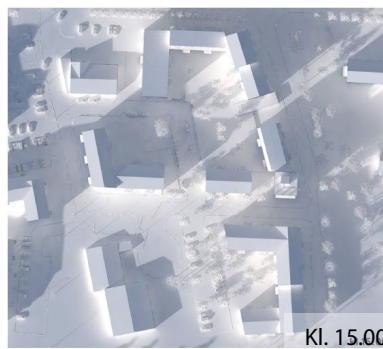
Vår- och höstdagjämning



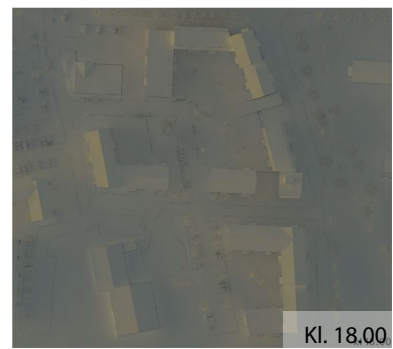
Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00

Förskola

I södra delen av planområdet har en 5500 kvadratmeter stor yta avsatts för att möjliggöra en framtida förskola. Ytbehovet har beräknats utifrån de behov som bedöms finnas vid en etablering av en kommunal förskola på den här platsen. Ytorna har beräknats utifrån en kommunal typförskola med sex avdelningar (120 barn).

Bestämmelsen e_2 anger att största exploateringsyta är 1100 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad. Största tillåtna bruttoarea är 1800 kvadratmeter, vilket regleras genom bestämmelsen e_1 .

Högsta nockhöjd är 14 meter vilket inrymmer kommunens typförskola som är i två våningar.

Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga!" från 2015 anger att ett rimligt mått på friyta per förskolebarn kan vara 40 kvadratmeter per barn och att den totala friytan helst bör överstiga 3000 kvadratmeter. Enligt Boverket kan även tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden med mera ingå i bedömningen av förskolegårdens lämplighet vad gäller storlek och kvalitet.

Det aktuella läget har förutom gården även god tillgång till andra allmänna grönytor för lek och rekreation (såsom Å-promenaden och lekplatsen Ö-riket) på kort gångavstånd från förskolan. Därför har samhällsbyggnadsförvaltningen i samråd med utbildningsförvaltningen gjort bedömningen att det i det här fallet är möjligt att sänka kravet till 25 kvadratmeter gårdsyta per barn. Förskolegården ska därför vara minst 3000 kvadratmeter stor.

Inom den yta som planläggs för *S – förskola* inryms förskolebyggnaden, förskolegård samt ytor för parkering och logistik. Exakt hur ytan ska disponeras är inte beslutat och regleras inte i detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen ska friyta prioriteras före parkering med mera.



Bilden ovan illustrerar den södra delen av området där de tänkta bostäderna och förskoletomten kommer att ta en del av parkmarken i anspråk som blivande gårdssyta (röd markering).

Friytor

Lek och rekreation

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i planarbetet haft som riktvärde att bostäder ska ha tillgång till minst 20 kvadratmeter utemiljö (bostadsgård) per 100 kvadratmeter byggd bruttoarea. Riktvärdet är hämtat från rapporten Mäta stad (Spacescape, 2016). Planens begränsningar av byggrätterna har utgått från bland annat detta och plankartan har även försetts med en bestämmelse om att detta ska uppfyllas.

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

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen möjliggör en ny kommunal gata som knyter an till den nya gata som planlagts i intilliggande detaljplan för Lillsidan 5:5. För gatan har ett cirka 11 meter brett vägområde reserverats. Inom denna ryms en 3 m bred gång- och cykelväg längs gatans norra sida, minst 6 meter körfält för bil och 1,5 meter bred trottoar längs gatans södra sida. Detaljplanen reglerar dock inte utformningen av gatan.

Där gatan ansluter till Polgatan skulle det vara möjligt att skapa en koppling för gångtrafikanter och cyklister över till gång- och cykelvägen på gamla banvallen samt skapa en gen väg till lekplatsen Ö-riket.

För att undvika att gatan används för genomfart är tanken att i gatans ena ände, norr om förskoletomten, skapa en torgyta eller dylikt. Denna bör dock vara överkörningsbar för fordon med tillstånd, exempelvis sopbil eller vissa leveranser. En sådan lösning gör det också möjligt att styra trafiken till förskolan så att ytor där föräldrar hämtar och lämnar sina barn separeras från varuleveranser vilket ökar trafiksäkerheten.

I det norra kvarteret planerar byggherren att anlägga en kvartersgata, det vill säga en privatägd gata inom kvartermarken. Denna är tänkt att utformas med 6 meter körfält samt viss kantstensparkerings för de boende.



Illustrationen visar det norra kvarteret och kvartersgatan (lila markering) som sträcker sig från den nya gatan i söder och ansluter direkt söder om restaurang Sarajevo till den nya gatan väster om planområdet. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Kollektivtrafik

Kommunen kommer parallellt med pågående planprocess att tillsammans med Region Uppsala utreda möjligheten att förlägga en hållplats inom planens närområde, för att försörja den nya stadsdel som kommer att växa fram inom omvandlingsområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen studerar lämpliga lägen för busshållplatser längs Doktor Westerlunds gata. Hållplatserna bedöms kunna inrymmas inom nuvarande vägområde genom att gatans nu överdimensionerade körfält smalnas av.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska anläggas enligt kommunens parkeringsnorm (p-norm). Den är under framtagande och planeras att fastställas under hösten 2021. Planområdet kommer att tillhöra zon 1 där parkeringstalet för bil föreslås vara 7,5 boende- och 0,5 besöksparkeringar per 1000 kvm BTA, samt 26+5 cykelparkeringar.

P-normen är ett viktigt verktyg för att uppnå trafikstrategins mål och möjliggör reducering av parkeringstal genom åtgärder som främjar resande med exempelvis cykel och kollektivtrafik. Tanken är att p-normen ska tillämpas genom hela kedjan från detaljplan till bygglov och säkerställa en trafikstrategiskt önskvärd utveckling i nya bostads- och verksamhetsområden.

Totalt möjliggör detaljplanen 22900 kvadratmeter BTA inom norra och södra bostadskvarteret, varav cirka 600 kvadratmeter ska utgöras av verksamhetslokaler. För bostäderna innebär 8 p-platser per 1000 BTA ett behov av 179 boendeparkeringsplatser. Utöver det tillkommer ett fåtal parkeringsplatser för verksamhetslokalerna. Beroende på vilka verksamheter som inryms kan parkeringsbehovet variera. Parkeringsplatser för lokalerna bör därmed säkerställas i samband med bygglovsprocessen.

Cirka 105 parkeringsplatser är enligt byggherren tänkt att lösas i ett delvis nedgrävt garage under bostadsgården i det norra kvarteret. Detaljplanen medger även att nedgrävt garage anordnas i det södra kvarteret. I markplan kan cirka 60 parkeringsplatser ordnas genom en samlad parkeringsyta i det södra kvarteret samt ett antal kantstensparkeringar längs kvartersgatan. För att kunna nyttja byggrätten fullt ut kommer byggherren därmed behöva genomföra mobilitetsåtgärder i enlighet med p-normen. Ett alternativ skulle kunna vara att byggherren löser parkeringsunderskottet genom parkeringsköp i närområdet.

Genom att koppla genomförandet till p-normen skapas incitament för byggherren att titta på p-talsreducerande åtgärder som främjar hållbart resande och tar steg i den av kommunen utpekade trafikstrategiska riktningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att området har de förutsättningar som enligt parkeringspolicyn och parkeringsnormen skulle göra det aktuellt att arbeta med flexibla parkeringstal. Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder som kan bidra till att göra det attraktivt att välja alternativ till egen bil finns därmed förutsättningar för byggherren att minska antalet parkeringsplatser under parkeringstalens nivå.

Åtgärder som kan leda till reduktion av parkeringstalet är exempelvis:

- Synliggjorda parkeringsavgifter för bil, det vill säga att de boende som hyr en parkeringsplats betalar en parkeringsavgift som så långt som möjligt speglar kostnaden för parkering och inte belastar bostadshyran.
- Erbjudande om bilpool i anslutning till bostäderna, där medlemskapet ingår i hyran. Bilpoolen ska finnas på plats redan vid inflyttning och ska finnas i minst 10 år. Läget för bilpoolsplatserna ska redovisas i bygglovet.
- Cykelpool med olika typer av cyklar.
- Erbjudande om årsbiljett för kollektivtrafiken exempelvis de första två åren.
- Mobility management-åtgärder som inkluderar skåp för hemleveranser och information om och marknadsföring av alternativ till egen bil.

Byggherren kan även komma med andra förslag på mobilitetsåtgärder som kan förväntas minska efterfrågan på parkering. En sammanvägd bedömning av parkeringstalet görs då i det enskilda fallet.

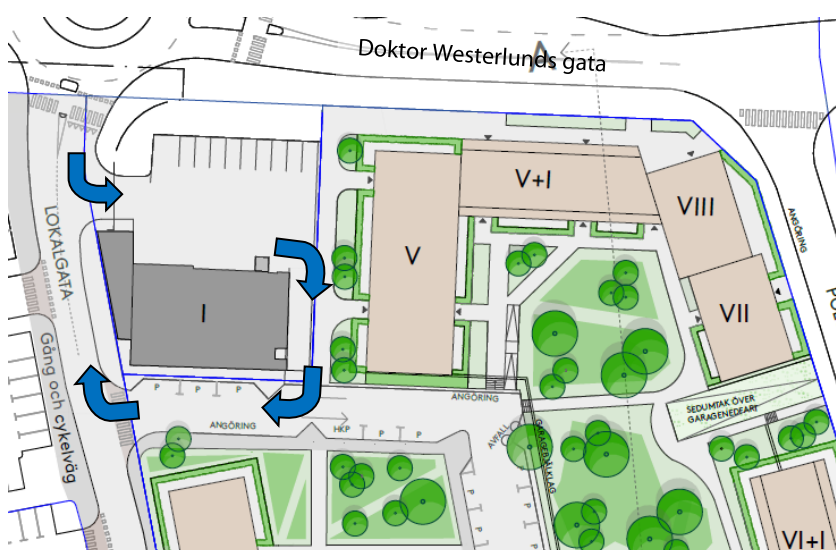
Längs Polgatans östra sida planläggs en yta som kvartersmark *P – parkering* som möjliggör anordnande av totalt cirka 18 stycken kantstensparkeringar på kommunal mark. Parkeringsplatserna skulle kunna bli en extra tillgång som besöksparkering för besökare till bostadsområdet, lekplatsen Öriket eller till verksamhetslokaler och butiker i närområdet. Dessa parkeringar bör lämpligtvis regleras genom tidsbegränsning alternativt avgiftsbeläggas för att de inte ska nyttjas som bostadsparkering.

Utfarter, varumottagning

In- och utfart till planområdet kommer att kunna ske från Polgatan samt från den planerade lokalgatan på fastigheten Lillsidan 5:5.

I detaljplanen regleras att utfartsförbud råder mot Doktor Westerlunds gata och cirka 30 meter ner längs Polgatan. Det kan vara möjligt att anordna angöringsfickor för tillfällig angöring längs Polgatan.

Fastigheten Lillsidan 5:6, där restaurang Sarajevo är belägen, samnyttjar idag ytor för parkering och in- och utfart tillsammans med fastigheten Lillsidan 5:4. Det aktuella förslaget medför att delar av dessa ytor kommer att bebyggas vilket innebär att restaurangens logistik kommer att behöva lösas på annat vis. Då de återstående körytorna på Lillsidan 5:6 är för små för att lastbilar ska kunna vända vore det istället lämpligt med en rundkörningsmöjlighet runt restaurangen. Även varuleveranser till de verksamhetslokaler som ska finnas i gatuplan mot Doktor Westerlunds gata skulle underlättas med en körbar yta i denna del av området. Ytan kan också fungera som lämplig uppställningsplats för räddningsfordon.



Bilden visar ett exempel på en möjlig rundkörningslösning för varuleveranser till restaurang Sarajevo samt verksamhetslokalerna längs Doktor Westerlunds gata.

Störningar

*Trafikbuller,
verksamhetsbuller*

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 bullerutredning tagits fram av Akustikkonsulten i Sverige AB. Utredningen visar att en majoritet av bostäderna inom planen klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För bostäder utmed Dr Westerlunds gata är ljudnivån delvis 61-63 dBA vilket betyder att krav på utformningen av bostäderna föreligger. Det kan antingen lösas genom genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt eller små lägenheter (högst 35 kvadratmeter).

För att säkerställa att kraven på ljudnivå vid fasad utmed Dr Westerlunds gata uppfylls har två bestämmelser om lägenheters utformning införts på plankartan:

Enkelsidiga lägenheter mot Dr Westerlunds gata ska vara mindre än 35 kvadratmeter.

f₉ – Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Samtliga bostadskvarter inom den aktuella planen har tillgång till en sida där antingen enskild eller gemensam uteplats kan anläggas i anslutning till bostad och som uppfyller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i planerade bostäder.

Den tänkta förskolan får en gårdsyta där ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik beräknas vara lägre än 50 dBA och maximala ljudnivån lägre än 70 dBA. Förskolans verksamhet ger dock upphov till buller som måste tas i beaktande vid utformningen av gårdsytan samt vid dimensionering av bostadsfasad i nära anslutning till gårdsytan.

Förskolans fasad ska dimensioneras mot trafik och andra yttre störkällor i syfte att klara högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå i utrymmen för undervisning.

Verksamhetsbuller från restaurangen måste tas i beaktande vid bostäder i nära anslutning till denna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Kommunens VA-avdelning undersöker eventuellt behov av kapacitetsökning till följd av planens genomförande.

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 specifikt för detaljplanen av Entrecon AB.

Utredningen har utgått från kommunens krav, bland annat att belastningen till det kommunala dagvattennätet inte får öka. Det 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.

Utredningen beskriver att planområdet delas in i två olika områden vad gäller fördelningen av det lokala dagvattnet.

I den norra delen kommer det behövas en magasinstorlek på 47 m³ och till den södra delen kommer behovet ligga på 44 m³ magasinering. Lösningen som föreslås är någon form av rörmagasin för att kunna reglera/fördröja flödet mot det kommunala nätet. I anslutning till parkeringsytor/ körytor rekommenderas biofilter.

Sammantaget bedöms förslaget få en positiv inverkan på dagvattenhanteringen jämfört med dagens läge då andelen grönyta ska öka.

El och tele

Ledningar för el och tele finns inom och i anslutning till planområdet.

För att försörja området med el behöver en ny nästation anläggas. Ett E-område har avsatts öster om Polgatan för detta ändamål.

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

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

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 Doktor Westerlunds gata 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.

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 omvandlingen av området 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 gatan smalnas av och cirkulationen genomförs. God boendemiljö både inomhus och utomhus enligt gällande normer och krav bedöms kunna uppfyllas.

Föroreningar

Det kommer att behöva göras efterbehandling (sanering) av vissa delar av området där det funnits eller finns oljecisterner och oljeavskiljare med tillhörande ledningar som behöver tas bort.

Det behöver även tas fram en provtagningsplan för undersökning om det finns förorenad mark inom planområdet i övriga delar av planområdet till exempel under byggnader när dessa rivits.

Provtagning behöver även ske av schaktbottnar och schaktväggar när schaktning för de nya husen är klara men innan pålning påbörjas. Påträffas föroreningar över riktvärdena för känslig markanvändning ska anmälan om efterbehandling inlämnas till miljö- och byggnadsförvaltningen.

Efterbehandling av förorenade områden är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Blankett finns på kommunens hemsida.

Det bör även klargöras om exploatering kan skapa risk för spridning av eventuellt kvarvarande föroreningar till yt- och grundvattnet. Ingen påverkan ska ske på Enköpings grundvattentäkt och MKN grundvatten. Utsläpp av dagvatten får inte påverka vattenkvaliteten i Enköpingsån på ett negativt sätt.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. 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.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna 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. Planförslaget bedöms ha en positiv inverkan i och med minskad ytvattenförekomst som når recipienten.

Barnperspektivet

Barnkonsekvensutredning

En barnkonsekvensutredning har tagits fram för att studera hur omvandlingen av stadsdelen påverkar barn (Enköpings kommun, 2021-08-31).

Den stadsomvandling som föreslås för området runt Doktor Westerlunds gata bedöms bidra med positiva effekter för barn genom att främja en utveckling som förbättrar barns möjlighet till rörelsefrihet och trygghet. Förslaget innebär att ett centralt beläget och blockerande industriområde ersätts med bostadsområden som öppnar upp rörelsestråk för oskyddade trafikanter samt knyter ihop centrala och perifera befintliga bostadsområden.

För att skapa en god boendemiljö kan vissa grundläggande förutsättningar regleras i detaljplanerna, så som övergripande struktur och placering av bebyggelsen. På det sättet säkerställs att det finns utrymme att anlägga ändamålsenliga bostadsgårdar. Under detaljplaneprocessen studeras också hur allmän plats ska gestaltas och här ansvarar kommunen för utformning och genomförande. I aktuell detaljplan handlar det främst om omvandling av Doktor Westerlunds gata för att skapa en stadsmässig gata som ska bidra till en trafiksäker och trygg miljö för barn och andra oskyddade trafikanter, samt åtgärder längs gc-stråken i anslutning till de nya bostadsområdena.

Byggherren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Utöver byggnaderna i sig är det viktigt att gårdsmiljöer utformas med god kvalitet och medvetenhet om barn som användare. Även trafikmiljöer såsom gårdsgator och parkeringsytor ska utformas på ett trafiksäkert vis.

Då förändringen inte innebär att några befintliga målpunkter eller stråk påverkas negativt bedöms det inte vara aktuellt med särskilda kompensatoriska åtgärder.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap/ansvarsfördelning	Kommunen är huvudman för allmän plats, det vill säga område betecknat GATA. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gatan. För genomförande inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Avtal

<i>Exploateringsavtal</i>	Ett exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar de delar av fastigheterna Lillsidan 8:1 och 8:5 som är aktuella för marköverlåtelse. Avtalet reglerar även kostnader för åtgärder inom allmän platsmark, såsom utbyggnad av ny kommunal gata, omgestaltung av Doktor Westerlunds gata och andra anpassningar som kan krävas inom angränsande allmän platsmark. Kostnaderna för ombyggnation av Doktor Westerlunds gata kommer att fördelas mellan exploateringsprojektet och övriga detaljplaneprojekt inom omvandlingsområdet. Kostnaden regleras i respektive exploateringsavtal. Exploatören bekostar lantmäteriförrättning gällande upprättande av servitut för att ersätta nuvarande servitut som berör fastigheterna Lillsidan 5:4 och 5:6.
---------------------------	--

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	Planområdet omfattar fastigheterna Lillsidan 5:3, 5:4 och 6:1 som ägs av exploatören, del av fastigheterna Lillsidan 8:1 och 8:5 som är i kommunal ägo samt del av Lillsidan 5:5 som är privatägd. Den mark som planläggs som kvartersmark för förskola kan genom fastighetsreglering bilda en egen fastighet. Planens två delområden för kvartersmark bostäder kan bilda två eller fler fastigheter.
--	---

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

Lillsidan 5:4 och 5:6 har idag kör- och parkeringsytor som samnyttjas av båda fastigheterna. Servitut finns som innebär att Lillsidan 5:4 har rätt till utfart mot Dr Westerlunds gata genom att köra via grannfastigheten Lillsidan 5:6. Genomförandet av detaljplanen innebär att Lillsidan 5:6 behöver lösa logistiken för varuleveranser på ett annat sätt än idag. Detaljplanen möjliggör därför en in- och utfart från Lillsidan 5:6 mot Lillsidan 5:3. Detta bör lösas genom servitut. Detta sker i samband med fastighetsbildningen och bekostas av exploatören.

Avstyckning och fastighetsreglering från fastigheten Lillsidan 5:3 krävs för att ge plats åt ny kommunal gata. Fastighetsägaren till Lillsidan 5:3 ska utan ersättning överlåta den del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark vilket omfattar cirka 1370 kvadratmeter.

Mark från kommunens fastigheter Lillsidan 8:1 och 8:5 kan med stöd av planen överföras till de blivande fastigheterna för bostäder respektive förskola.

Exploatören ska ombesörja att ansöka om och bekosta all fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen.

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 5:3 som i plankartan ligger inom allmän plats GATA. Mark som är planlagd som allmän plats ger kommunen både rätt och skyldighet att lösa in marken, även utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Planekonomi

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

Detaljplanen bekostas av exploatören genom tecknandet av ett planavtal.

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

Förrättningskostnaderna för genomförandet av detaljplanen skall bekostas av exploatören.

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 (2018-04-27, rev. 2018-05-16).

Fastighetsägaren har låtit ta fram följande tekniska utredningar:

Dagvattenutredning (Entrecon AB, 2019-08-05, rev. 2019-12-03)

Bullerutredning (Akustikkonsulten i Sverige AB, 2019-08-22)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Maria Engelbrekts 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 samt miljö- och byggnadsförvaltningen deltagit.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt