

Paragraf 136

Ärendenummer KS2017/495

Detaljplan Lillsidan 4:5 och 4:7 - beslut om antagande (KF)

Kommunstyrelsens förslag

Kommunfullmäktige beslutar att detaljplanen antas.

Reservationer

Solweig Sundblad (S), Jesper Englundh (S), Matz Keijser (S), Linda Johansson (S), Solweig Eklund (S) reserverar sig mot förslag till beslut med följande motivering:

Socialdemokraterna reserverar sig mot beslutet. Detaljplanen överrensstämmer inte med riktlinjerna för Doktor Westerlunds gata. Vi anser att plexutskottet bör ta ett ansvar över att bygga samhälle och inte bara hus. Exploateringsgraden är för omfattande för att kunna se hela området längs hela Doktor Westerlunds gata som en del av ett samhällsbygge, där människor både kan leva, verka och bo. Vi vill se att området ges större utrymme för grönytor och naturliga mötesplatser för människor. Dessa synpunkter har framförts ifrån Socialdemokraterna under en längre tid i plexutskottet utan att ha fått gehör ifrån en majoritet. Därav reservationen.

Anders Wikman (NE) reserverar sig mot förslag till beslut med följande motivering:

Jag och Nystart Enköping reserverar oss mot beslutet, främst på grund av den höga exploateringsgraden. Här byggs nu bara hus, inte samhälle. Vi anser inte att dessa åtta, stora hus på denna enda tomt skapar en god livsmiljö för barn och vuxna. Omfattningen överensstämmer inte med utskottets tidigare beslutade exploateringsriktlinjer. Det har heller inte gjorts någon riktig barnkonsekvensanalys där barn fått uttrycka sina åsikter.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott lämnade i oktober 2017 positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7.

Planen syftar till att ge planstöd för omvandlingen av delar 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 och ge fortsatt skydd åt den kulturhistoriskt betydelsefulla mejeribyggnaden i ett nytt sammanhang.

Området ska 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 ska också kopplas till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Planen ger också utrymme för en cirkulationsplats i anslutning till planområdet, som en del av anpassningen av Doktor Westerlunds gata till en ny central bostadsstadsdel.

Ärendets beredning

Detaljplaneförslaget har varit utsänt på samråd under december-januari 2020-2021. Då presenterades även helheten av de pågående planprocesserna längs Doktor Westerlunds gata, på kommunens hemsida och på kommunens facebookkonto.

Efter genomfört samråd reviderades planen och skickades ut för granskning under tiden september-oktober 2021. Länsstyrelsen framförde kritik mot ofullständiga resultat från markundersökningar av föroreningar under granskningstiden. Planförslaget kompletterades därför och skickades på en ytterligare granskning till Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt kommunens miljö- och byggnadsnämnd i mars-april 2022. Planförslaget reviderades inte vad gäller byggrätt, påverkan på grannar eller allmän plats och den kompletterande granskningen genomfördes därför endast med Länsstyrelse och andra instanser som granskar undersökningar av markföroreningar och de bestämmelser som införts utifrån resultatet av dessa undersökningar.

Under granskningen inkom 12 yttranden till kommunen varav åtta utan erinran. Under den kompletterande granskningen har Länsstyrelsen meddelat att ingen erinran mot ett antagande längre finns från deras sida.

Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet. En sakägare som yttrat sig under samråd och granskning bedöms ha kvarstående synpunkter.

Efter granskningen har plankartan kompletterats med villkorsbestämmelse för avhjälpning av föroreningar före nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning. Inom ett mindre område har förbud mot infiltration av dagvatten införts. Användningen av mejeribyggnaden och området närmast den har satts till centrumändamål, kontor och parkering.

Med de kompletteringar och revideringar som gjordes efter granskningen bedömdes planförslaget vara redo att antas och godkändes för antagande i PLEX-utskottet 12 maj 2022, § 35 respektive kommunstyrelsen 24 maj 2022, § 127.

Kommunfullmäktige beslutade genom minoritetsåterremiss vid sammanträdet den 13 juni 2022, § 96 att återremittera ärendet "för att säkerställa att grönytor och den redan beslutade parken inte försvinner".

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den "redan beslutade parken" avser kommunstyrelsens bifall till ett ledamotsinitiativ från Kenneth Hällbom (MP) 23 november 2021, § 234. I ledamotsinitiativet står bland annat följande: "I stadsplaneringen av området kring Dr Westerlunds gata måste därför avsättas det enda område som är möjligt för ett sammanhängande grönområde och Park, nämligen området mellan Mejeriet och nuv. Enöglaskolan. Enköpings parkenhet är erkänt duktiga på att bygga spännande och upplevelserika parker. Vi vill nu ge dem fria händer att skapa "Doktors Park" i ett område som skulle kunna bli drygt 100 x 100 meter. I del av parken bör även en utvecklad lekpark anläggas."

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i pågående projektering och planprocess för blivande Lillsidanskolan aktivt arbetat med att tillskapa en utemiljö för verksamheterna skola, idrott och fritidsgård, men också för allmänheten. Det är såväl utbildningsförvaltningens som upplevelseförvaltningens ambition och önskemål att skapa en miljö som lockar medborgare även på kvällar och helger. Det är teoretiskt möjligt att skapa en renodlad park á 100 x 100 meter (1 hektar) mellan Mejeriet och den kommande Lillsidanskolan, men i praktiken innebär det att återstående yta för skolgård då blir mycket begränsad. Projekteringen av Lillsidanskolan har därför fokuserat på att skapa en sammanhängande yta på all mark mellan den nya skolbyggnaden och Mejeriet (omkring 2,5 hektar), som under skoltid primärt är skolgård men under annan tid attraherar och främjar fysisk och social aktivitet för stadens invånare samt skapar gena stråk för oskyddade trafikanter mellan olika stadsdelar och stadens centrum. Se sammanfogade illustrationer nedan (sidan 17 i samrådsförslagets planbeskrivning i detaljplan för Lillsidanskolan med sporthall).

Den lösning som arbetats fram inom pågående projektering och planläggning för Lillsidanskolan är väl förankrad på tjänstepersonsnivå i samtliga inblandade kommunala förvaltningar, varav samhällsbyggnadsförvaltningens parkenhet är en väsentlig del.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att kommunstyrelsens bifall till ledamotsinitiativet var och är ett medskick till planeringen av Lillsidanskolan med kringmiljöer, inte krav på omtag i planeringen av Mejeriet.

Ett sådant omtag skulle dels påverka de av PLEX-utskottet enhälligt antagna planeringsprinciperna för Mejeriet i juni 2020, dels gå emot tidigare beslut i PLEX-utskottet om att godkänna samråds-, gransknings- och antagandeförslag under planprocessen.

Något sådant krav har heller inte framförts av någon politisk majoritet under antagandeprocessen för detaljplan 2017/495 (Mejeriet) eller i samband med godkännande av samrådsförslag för detaljplan för Lillsidanskolan med tillhörande idrottshall.

Utöver en mindre korrigerande av detaljplanegräns i anslutning till cirkulationsplatsen revideras därför inte handlingarna ytterligare. Detaljplaneförslaget bedöms därmed vara redo att åter föras upp till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Yrkanden

Bo Reinholdsson (KD), Ulrika Ornbrant (C), Mats Flodin (M), Anders Lindén (SD), Magnus Hellmark (C) och Peter Book (M) yrkar bifall till detaljplanen.

Solweig Sundblad (S), Jesper Englundh (S), Matz Keijser (S), Linda Johansson (S), Solweig Eklund (S) och Anders Wikman (NE) yrkar avslag till detaljplanen.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut. Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsens beslut att föreslå kommunfullmäktige besluta att detaljplanen antas.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, PLEX-utskottet, 2022-08-18, § 70

Tjänsteskrivelse, samhällsbyggnadsförvaltningen, 2022-08-08

Samrådsredogörelse, 2021-09-01

Planbeskrivning, 2022-08-10

Plankarta med bestämmelser, 2022-08-10

Utlåtande, 2022-04-25

Barnkonsekvensutredning, 2021-08-31

Paragraf 70

Ärendenummer KS2017/495

Detaljplan Lillsidan 4:5 och 4:7 - beslut om antagande

Kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen antas.

Reservationer

Solweig Sundblad (S) och Matz Keijser (S) reserverar sig med följande motivering:

Socialdemokraterna reserverar sig mot beslutet. Detaljplanen överensstämmer inte med riktlinjerna för Doktor Westerlunds gata. Vi anser att plexutskottet bör ta ett ansvar över att bygga samhälle och inte bara hus. Exploateringsgraden är för omfattande för att kunna se hela området längs hela Doktor Westerlunds gata som en del av ett samhällsbygge, där människor kan leva, verka och bo. Vi vill se att området ges större utrymme för grönytor och naturliga mötesplatser för människor. Dessa synpunkter har framförts ifrån Socialdemokraterna under en längre tid i plexutskottet utan att ha fått gehör ifrån en majoritet. Därav reservationen

Anders Wikman (NE) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

Jag och Nystart Enköping reserverar oss mot beslutet, främst på grund av den höga exploateringsgraden. Här bygga nu bara hus inte samhälle. Vi anser inte att dessa åtta, stora hus på denna enda tomt skapar en god livsmiljö för barn och vuxna. Omfattningen överensstämmer inte med utskottets tidigare beslutade exploateringsriktlinjer. Det har heller inte gjorts någon riktig barnkonsekvensanalys där barn fått uttrycka sina åsikter.

Särskilt yttrande

Kenneth Hällbom (MP) lämnar följande särskilda yttrande: Miljöpartiet ställer sig inte bakom det föreslagna detaljplaneförslaget. Detta då den yta på granntomten som finns mellan Lillsideskolans skolgård och Mejeribygnaden inte kommer att anläggas som park. Att anlägga en stor fotbollsplan i området istället för att anlägga en park med mer träd och grönytor är ett feltänk. Det finns redan stora fotbollsplaner i nära anslutning, vid Enavallen. Bostadsområdet vid Dr Westerlund kräver istället fler park- och grönytor för alla medborgares välbefinnande.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott lämnade i oktober 2017 positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7.

Planen syftar till att ge planstöd för omvandlingen av delar 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 och ge fortsatt skydd åt den kulturhistoriskt betydelsefulla mejeribyggnaden i ett nytt sammanhang.

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

Ärendets beredning

Detaljplaneförslaget har varit utsänt på samråd december-januari 2020-2021. Då presenterades även helheten av de pågående planprocesserna längs Doktor Westerlunds gata, på kommunens hemsida och på kommunens facebookkonto.

Efter genomfört samråd reviderades planen och skickades ut för granskning under tiden september-oktober 2021. Länsstyrelsen framförde kritik mot ofullständiga resultat från markundersökningar av föreningar under granskningstiden. Planförslaget kompletterades därför och skickades på en ytterligare granskning till Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt kommunens miljö och byggnadsnämnd i mars-april 2022. Planförslaget reviderades inte vad gäller byggrätt, påverkan på grannar eller allmän plats och den kompletterande granskningen genomfördes därför endast med Länsstyrelse och andra instanser som granskar undersökningar av markföreningar och de bestämmelser som införts utifrån resultatet av dessa undersökningar.

Under granskningen inkom 12 yttranden till kommunen varav 8 utan erinran. Under den kompletterande granskningen har Länsstyrelsen meddelat att ingen erinran mot ett antagande längre finns från deras sida.

Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet. En sakägare som yttrat sig under samråd och granskning bedöms ha kvarstående synpunkter.

Efter granskningen har plankartan kompletterats med villkorsbestämmelse för avhjälpning av föroreningar före nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning. Inom ett mindre område har förbud mot infiltration av dagvatten införts. Användningen av mejeribygnaden och området närmast den har satts till Centrumändamål, Kontor och Parkering.

Med de kompletteringar och revideringar som gjordes efter granskningen bedömdes planförslaget vara redo att antas och godkändes för antagande i PLEX-utskottet 2022-05-12 § 35 respektive kommunstyrelsen 2022-05-24 § 127.

Kommunfullmäktige beslutade genom minoritetsåterremiss vid sammanträde 2022-06-13 § 96 att återremittera ärendet "för att säkerställa att grönytor och den redan beslutade parken inte försvinner".

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den "redan beslutade parken" avser kommunstyrelsens bifall till ett ledamotsinitiativ från Kenneth Hällbom (MP) 2021-11-23, § 234. I ledamotsinitiativet står bland annat följande: "I stadsplaneringen av området kring Dr Westerlunds gata måste därför avsättas det enda område som är möjligt för ett sammanhängande grönområde och Park, nämligen området mellan Mejeriet och nuv. Enöglaskolan. Enköpings parkenhet är erkänt duktiga på att bygga spännande och upplevelserika parker. Vi vill nu ge dem fria händer att skapa "Doktors Park" i ett område som skulle kunna bli drygt 100 x 100 meter. I del av parken bör även en utvecklad lekpark anläggas."

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i pågående projektering och planprocess för blivande Lillsidanskolan aktivt arbetat med att tillskapa en utemiljö för verksamheterna skola, idrott och fritidsgård, men också för allmänheten. Det är såväl utbildningsförvaltningens som upplevelseförvaltningens ambition och önskemål att skapa en miljö som lockar medborgare även på kvällar och helger. Det är teoretiskt möjligt att skapa en renodlad park á 100 x 100 meter (1 hektar) mellan Mejeriet och den kommande Lillsidanskolan, men i praktiken innebär det att



återstående yta för skolgård då blir mycket begränsad. Projekteringen av Lillsidanskolan har därför fokuserat på att skapa en sammanhängande yta på all mark mellan den nya skolbyggnaden och Mejeriet (omkring 2,5 hektar), som under skoltid primärt är skolgård men under annan tid attraherar och främjar fysisk och social aktivitet för stadens invånare samt skapar gena stråk för oskyddade trafikanter mellan olika stadsdelar och stadens centrum. Se sammanfogade illustrationer nedan (sidan 17 i samrådsförslagets planbeskrivning i detaljplan för Lillsidanskolan med sporthall).

Den lösning som arbetats fram inom pågående projektering och planläggning för Lillsidanskolan är väl förankrad på tjänstpersons nivå i samtliga inblandade kommunala förvaltningar, varav samhällsbyggnadsförvaltningens parkenhet är en väsentlig del.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att kommunstyrelsens bifall till ledamotsinitiativet var och är ett medskick till planeringen av Lillsidanskolan med kringmiljöer, inte krav på omtag i planeringen av Mejeriet.

Ett sådant omtag skulle dels påverka de av PLEX-utskottet enhälligt antagna planeringsprinciperna för Mejeriet i juni 2020, dels gå emot tidigare beslut i PLEX-utskottet om att godkänna samråds-, gransknings- och antagandeförslag under planprocessen.

Något sådant krav har heller inte framförts under antagandeprocessen för detaljplan 2017/495 (Mejeriet) eller i samband med godkännande av samrådsförslag för detaljplan för Lillsidanskolan med tillhörande idrottshall.

Utöver en mindre korrigerande av detaljplanegräns i anslutning till cirkulationsplatsen revideras därför inte handlingarna ytterligare. Detaljplaneförslaget bedöms därmed vara redo att åter föras upp till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen möjliggör återstående del av planerad cirkulationsplats på Doktor Westerlunds gata samt en ny kommunal gata om cirka 50 meter vilket kommer medföra en driftskostnad för kommunen.

Investeringskostnader för åtgärder i samband med exploateringen regleras i exploateringsavtalet (KS2021/909) som ska antas i samband med antagande av detaljplanen.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplanen grundar sig i Plan för Enköpings stad (2018) som anger att stadens utveckling främst ska ske genom förtätning inom den befintliga bebyggelsen och där det aktuella området är utpekade som nytt bostadsområde.

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Utredningar som har tagits fram under planprocessen inkluderar bland annat dagvattenutredning, bullerutredning, trafikutredning och barnkonsekvensutredning.

Sammantaget bedöms omvandlingen av stadsdelen innebära positiva effekter på såväl sociala som miljömässiga aspekter. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett område som tidigare varit instängslat och otillgängligt öppnas upp vilket möjliggör större rörlighet och tillgänglighet för personer som vistas i området. Då området idag består av industritomter med till största delen hårdgjorda ytor innebär ett genomförande av detaljplanen en positiv effekt på miljömässiga aspekter som exempelvis föroreningar och dagvattenhantering.

Planarkitekt Tobias Viberg redogör för ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-10
Plankarta med bestämmelser, 2022-08-10
Planbeskrivning, 2022-08-10
Samrådsredogörelse, 2021-09-01
Utlåtande, 2022-04-25
Barnkonsekvensutredning, 2021-08-31

Yrkanden

Ulrika Ornbrant (C), Staffan Karlsson (M), Jenny Gavelin (L) och Anders Lindén (SD) yrkar bifall till förslaget.

Anders Wikman (NE), Solweig Sundblad (S) och Matz Keijser (S) yrkar avslag till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, dels förvaltningens förslag om antagande som Ulrika Ornbrant (C), Staffan Karlsson (M), Jenny Gavelin (L) och Anders Lindén (SD) yrkar bifall till och dels yrkandet om avslag från Anders Wikman (NE), Solweig Sundblad (S) och Matz Keijser (S).

Ordföranden föreslår en beslutsordning som innebär att de båda förslagen ställs emot varandra. Utskottet godkänner propositionsordningen. Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att utskottet beslutat godkänna förvaltningens förslag

Beslutet skickas till:

Planavdelningen för fortsatt handläggning



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-62 62 84
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan Lillsidan 4:5 och 4:7, Mejeriet

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen antas.



Planområdets läge i Enköping

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott lämnade i oktober 2017 positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7.

Planen syftar till att ge planstöd för omvandlingen av delar 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 och ge fortsatt skydd åt den kulturhistoriskt betydelsefulla mejeribyggningen i ett nytt sammanhang.

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

Ärendets beredning

Detaljplaneförslaget har varit utsänt på samråd under december-januari 2020-2021. Då presenterades även helheten av de pågående planprocesserna längs Doktor Westerlunds gata, på kommunens hemsida och på kommunens facebookkonto.

Efter genomfört samråd reviderades planen och skickades ut för granskning under tiden september-oktober 2021. Länsstyrelsen framförde kritik mot ofullständiga resultat från markundersökningar av föroreningar under granskningstiden. Planförslaget kompletterades därför och skickades på en ytterligare granskning till Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt kommunens miljö och byggnadsnämnd i mars-april 2022. Planförslaget reviderades inte vad gäller byggrätt, påverkan på grannar eller allmän plats och den kompletterande granskningen genomfördes därför endast med Länsstyrelse och andra instanser som granskar undersökningar av markföroreningar och de bestämmelser som införts utifrån resultatet av dessa undersökningar.

Under granskningen inkom 12 yttranden till kommunen varav 8 utan erinran. Under den kompletterande granskningen har Länsstyrelsen meddelat att ingen erinran mot ett antagande längre finns från deras sida.

Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet. En sakägare som yttrat sig under samråd och granskning bedöms ha kvarstående synpunkter.

Efter granskningen har plankartan kompletterats med villkorsbestämmelse för avhjälpning av föroreningar före nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning. Inom ett mindre område har förbud mot infiltration av dagvatten införts. Användningen av mejeribygnaden och området närmast den har satts till Centrumändamål, Kontor och Parkering.

Med de kompletteringar och revideringar som gjordes efter granskningen bedömdes planförslaget vara redo att antas och godkändes för antagande i PLEX-utskottet 2022-05-12 § 35 respektive kommunstyrelsen 2022-05-24 § 127.

Kommunfullmäktige beslutade genom minoritetsåterremiss vid sammanträde 2022-06-13 § 96 att återremittera ärendet "för att säkerställa att grönytor och den redan beslutade parken inte försvinner".

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den "redan beslutade parken" avser kommunstyrelsens bifall till ett ledamotsinitiativ från Kenneth Hällbom (MP) 2021-11-23, § 234. I ledamotsinitiativet står bland annat följande: "I stadsplaneringen av området kring Dr Westerlunds gata måste därför avsättas det enda område som är möjligt för ett sammanhängande grönområde och Park, nämligen området mellan Mejeriet och nuv. Enöglaskolan. Enköpings parkenhet är erkänt duktiga på att bygga spännande och upplevelserika parker. Vi vill nu ge dem fria händer att skapa "Doktors Park" i ett område som skulle kunna bli drygt 100 x 100 meter. I del av parken bör även en utvecklad lekpark anläggas."

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i pågående projektering och planprocess för blivande Lillsidanskolan aktivt arbetat med att tillskapa en utemiljö för verksamheterna skola, idrott och fritidsgård, men också för allmänheten. Det är såväl utbildningsförvaltningens som upplevelseförvaltningens ambition och önskemål att skapa en miljö som lockar medborgare även på kvällar och helger. Det är teoretiskt möjligt att skapa en renodlad park á 100 x 100 meter (1 hektar) mellan Mejeriet och den kommande Lillsidanskolan, men i praktiken innebär det att återstående yta för skolgård då blir mycket begränsad. Projekteringen av Lillsidanskolan har därför fokuserat på att skapa en sammanhängande yta på all mark mellan den nya skolbyggnaden och Mejeriet (omkring 2,5 hektar), som under skoltid primärt är skolgård men under annan tid attraherar och främjar fysisk och social aktivitet för stadens invånare samt skapar gena stråk för oskyddade trafikanter mellan olika stadsdelar och stadens centrum. Se sammanfogade illustrationer nedan (sidan 17 i samrådsförslagets planbeskrivning i detaljplan för Lillsidanskolan med sporthall).



Sammanfogade illustrationer för Lillsidanskolan och angränsande Mejeriets bostadsprojekt. Gång- och cykelvägar har markerats med röda streckade linjer.

Den lösning som arbetats fram inom pågående projektering och planläggning för Lillsidanskolan är väl förankrad på tjänstpersons nivå i samtliga inblandade kommunala förvaltningar, varav samhällsbyggnadsförvaltningens parkenhet är en väsentlig del.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att kommunstyrelsens bifall till ledamotsinitiativet var och är ett medskick till planeringen av Lillsidanskolan med kringmiljöer, inte krav på omtag i planeringen av Mejeriet.

Ett sådant omtag skulle dels påverka de av PLEX-utskottet enhälligt antagna planeringsprinciperna för Mejeriet i juni 2020, dels gå emot tidigare beslut i PLEX-utskottet om att godkänna samråds-, gransknings- och antagandeförslag under planprocessen.

Något sådant krav har heller inte framförts av någon politisk majoritet* under antagandeprocessen för detaljplan 2017/495 (Mejeriet) eller i samband med godkännande av samrådsförslag för detaljplan för Lillsidanskolan med tillhörande idrottshall.

Utöver en mindre korrigerande av detaljplanegräns i anslutning till cirkulationsplatsen revideras därför inte handlingarna ytterligare. Detaljplaneförslaget bedöms därmed vara redo att åter föras upp till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen möjliggör återstående del av planerad cirkulationsplats på Doktor Westerlunds gata samt en ny kommunal gata om cirka 50 meter vilket kommer medföra en driftskostnad för kommunen.

Investeringskostnader för åtgärder i samband med exploateringen regleras i exploateringsavtalet (KS2021/909) som ska antas i samband med antagande av detaljplanen.

Detaljplanen har efter minoritetsåterremissen inte reviderats på ett sätt som påverkar exploateringsavtalet.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplanen grundar sig i Plan för Enköpings stad (2018) som anger att stadens utveckling främst ska ske genom förtätning inom den befintliga bebyggelsen och där det aktuella området är utpekade som nytt bostadsområde.

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Utredningar som har tagits fram under planprocessen inkluderar bland annat dagvattenutredning, bullerutredning, trafikutredning och barnkonsekvensutredning.

Sammantaget bedöms omvandlingen av stadsdelen innebära positiva effekter på såväl sociala som miljömässiga aspekter. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett område som tidigare varit instängslat och otillgängligt öppnas upp vilket möjliggör större rörlighet och tillgänglighet för personer som vistas i området. Då området idag består av industritomter med till största delen hårdgjorda ytor innebär ett genomförande av detaljplanen en positiv effekt på miljömässiga aspekter som exempelvis föroreningar och dagvattenhantering.

* redaktionellt förtydligande efter plexsammanträdet 2022-08-18

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-10
Plankarta med bestämmelser, 2022-08-10
Planbeskrivning, 2022-08-10
Samrådsredogörelse, 2021-09-01
Utlåtande, 2022-04-25
Barnkonsekvensutredning, 2021-08-31

Patrik Holm
Plan och exploateringschef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande
Sakägare med kvarstående synpunkter



2021-09-01

KS2017/495

**Detaljplan för
Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera**

**Enköpings kommun
Utökat förfarande**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2020-11-05 § 98 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2020-12-10 – 2021-01-21 (6 veckor).

Under samrådstiden har 22 yttranden inkommit till kommunen.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

Myndigheter, organisationer m fl	Samråd	Granskning
1. Länsstyrelsen i Uppsala Län	Synpunkter	
2. Lantmäteriet	Synpunkter	
3. Trafikverket	Upplysning	
4. Luftfartsverket	Ingen erinran	
5. E. ON energidistribution AB	Synpunkter	
6. Skanova/TeliaSonera	Upplysning	
7. IP Only (GlobalConnect)	Upplysning	
8. PostNord	Upplysning	
9. Region Uppsala (Kollektivtrafikförvaltningen UL)	Upplysning	
10. Miljö- och byggnadsnämnden	Synpunkter	
11. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	Upplysning	
12. Socialnämnden	Synpunkter	
13. Räddningstjänsten	Synpunkter	
14. Funktionsrätt Enköping	Synpunkter	
15. Vafab	Upplysning	
16. FTI (Förpacknings och tidningsinsamlingen)	Upplysning	
Sakägare eller motsvarande	Samråd	Granskning
17. Brf Kungsfågeln	Synpunkter	
Övriga	Samråd	Granskning
18. Elisabeth Norling	Synpunkter	



19.	Raid Badel	Synpunkter
20.	Mats Alvemmark	Synpunkter
21.	Solveig Wassler	Synpunkter
22.	Margareta Wiberg	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Samrådsremissen visade behov av några kompletterande/fördjupade utredningar och till dessa förtydligande planbestämmelser för att säkerställa genomförandet. Alla utredningar är inte klara men slutsatser som kunnat dras av de redan genomförda visar att föroreningarna är hanterbara för den omvandling som föreslås. Med de i handlingarna redovisade revideringarna efter granskning bedöms därför ärendet kunna skickas på granskning.

I samband med samrådet har materialet presenterats utförligt på kommunens hemsida och på kommunens facebookkonto. En analys av konsekvenserna för barn har genomförts i tvärsektorielt samarbete med socialförvaltningen, utbildningsförvaltningen, upplevelseförvaltningen samt samhällsbyggnadsförvaltningens berörda avdelningar. I dialog med park- och gatuavdelningen har konkretiserade gestaltningsidéer för omdaning av Doktor Westerlunds gata börjat tas fram, bland annat för nya busshållplatsers placering. I detta arbete förs även dialog med regionen/UL.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Länsstyrelsen bedömer i enlighet med kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan, att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Länsstyrelsen lämnar i sitt samrådsyttrande följande synpunkter:

"Överensstämmelse med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med den kommunövergripande översiktsplanens intentioner för området.

I den fördjupade översiktsplanen för Enköping stad (2018), är planområdet utpekade som ett nytt område för bostäder med hög prioritet, vilket delvis överensstämmer med markanvändning beskriven i detaljplanen. I beskrivningen av aktuellt planområdet i den fördjupade översiktsplanen tas inte kulturhistoriskt viktiga byggnader upp.

I Länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen (2018-02-13, diarienummer 401-7920-17) påpekar Länsstyrelsen att kommunens förslag om att minska trafikbullret genom minskade hastigheter i gatunätet kan motverkas av en ökad trafik i en tätare stad. Länsstyrelsen ansåg vidare att kommunen skulle utveckla sin syn på samt utveckla planeringsprinciper för hantering av föroreningar. Länsstyrelsen lyfte också potentialen av värdefulla kulturmiljöer.

Planprogram

Detaljplanen inte har föregåtts av något planprogram.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintressen

I planområdets nordöstra del finns totalförsvarets riksintresse (3 kap 9 § MB) för påverkansområde, stoppområde för höga objekt: TM0020, Uppsala övningsflygplats. I plankartan finns ingen byggnadshöjd för byggnader inom detta påverkansområde. Kommunen har endast uppgett radhus, i högst två våningar. Länsstyrelsen anser att plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser om vilken byggnadshöjd dessa radhus ska ha.

Inom planområdet finns även totalförsvarets riksintresse (3 kap 9 § MB) för påverkansområde MSA-områden och väderradar.

Berörda riksintresseområden och dess påverkan på planområdet ska inkluderas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för grund- och ytvatten

Länsstyrelsen vill belysa att det för miljökvalitetsnormer för grund- och ytvatten inte bara finns ett icke-försämringskrav, utan det måste även finnas förslag på förbättringar av miljökvalitetsnormerna. Allmänt kan sägas att det föreligger ett kraftigt underskott av åtgärder för förbättringar i planförslaget. I Åtgärdsprogrammet för Norra Östersjöns vattendistrikt 2016-2021 kan kommunen finna stöd i det fortsatta planarbetet. För varje ingrepp som görs finns också möjligheter att göra åtgärder som förbättras statusen för miljökvalitetsnormerna.

Planområdet ligger utanför område för miljökvalitetsnormer grundvatten och utanför vattenskyddsområdet för dricksvatten, som går igenom Enköpings stad. I lagret för SGU grundvatten sårbarhet (Länsstyrelsens Web-GIS) visas ett litet område med hög sårbarhet i norra planområdet, och en liten del av måttlig sårbarhet och i övrigt låg sårbarhet.

Det går inte att utesluta att grundvatten inom området för utveckling enligt planförslaget har kontakt med det grundvattenmagasinet som utgörs av Enköpingsåsen. Enligt SGU:s kartunderlag (med stöd av 3D-modell) sträcker sig grundvattenmagasinet ända fram till den östra sidan av fastighetens gräns. Planområdet är i övrigt till största delen betecknat som mindre känsligt enligt SGU:s sårbarhetskarta för grundvatten, förutom i den norra delen, och speciellt nordvästra delen av området, som är betecknat med hög känslighet. Detta sammanfaller med att leran som skyddar grundvattnet är som tunnast i de nordliga och framförallt den nordvästra delen av fastigheten.

Det lerlager som finns på platsen kan utgöra ett skydd för grundvattnet, och hänsyn till marklagret bör tas i den fortsatta exploateringen av området. Detta är speciellt viktigt då Enköpingsåsen har otillfredsställande kemisk status. Vid rivning eller byggnation av byggnader med källarvåning, bör extra hänsyn tas med anledning av de föroreningar som noterats i den översiktliga miljöundersökningen, se även rubrik *Hälsa och säkerhet – Förorenad mark* och andra föroreningar. Föroreningar ska inte kunna finna vägar ner till grundvattnet utmed konstruktioner som till exempel byggnader.

Det är även viktigt att dagvattenhanteringen tar hänsyn till områdets geologi och den slutliga utformningen av byggnader då avrinning från främst hårdgjorda ytor på väg inte ska ledas in till konstruktioner som byggnader. Det är även viktigt att hänsyn av olyckstillfällena tas med i den slutgiltiga utformningen av dagvattenhanteringen och byggnaders utformning för att förhindra att till exempel släckvatten hamnar i grundvattenförande lager, som utmed fasad på byggnader eller till dagvattenutjämnaden konstruktioner som medger infiltration till grundvattnet.

Eftersom området till stora delar utgörs av lerlager behöver även ledningsschakt ta hänsyn till att transport av föroreningar inte kan ske till områden där infiltration till grundvattnet kan ske eller transporteras under byggnader där sanering inte är möjlig. Spill- och dagvattenledningar måste anläggas täta för att förhindra läckage.

Det framgår i underlaget att en brunn finns utmed den gamla tegelbyggnaden. Om brunnen inte har någon användning för den framtida verksamheten inom området bör den pluggas igen för att inte utgöra en direkt transportväg ner till grundvattenförande marklager.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att risken för negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för ytvatten är liten om åtgärderna i dagvattenutredningen genomförs. Det är dock viktigt att dagvattenåtgärderna framgår av plankartan.

Hälsa och säkerhet – Buller

Enligt konsultrapporten (Trafikbullerberäkningar) är det höga ljudnivåer mot Dr Westerlunds gata, högsta ekvivalent ljudnivå på $L_{pAeq} = 62$ dBA och en högsta maximal ljudnivå på $L_{pAFmax} = 78$ dBA. Det bör därav beräknas för lägenhetsanpassningar eller andra tekniska åtgärder för att minska ljudexponeringen mot Dr Westerlunds gata. Det bör tydligt framgå vilka anpassningar som planeras med anledning av ljudstörningarna.

Länsstyrelsen påpekar att det saknas beräkningar för verksamhetsbuller.

I planbeskrivningen framgår det att det ska vara genomgåendelägenheter, och att bostäder ska få tillgång till tyst sida. I trafikutredningen beskrivs att trafikbullret som uppstår på fasad mot Dr Westerlunds gata innebär att enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm kan byggas. Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas vilka lägenheter som ska få tillgång till tyst sida och hur detta ska uppnås.

I planbeskrivningen förekommer det antaganden om att bullernivåerna kommer att minska vid ett genomförande av planen. Länsstyrelsen saknar en mer ingående beskrivning kring vilka delar av fastigheten som kommer beröras av minskade bullernivåer.

Bulleråtgärder som föreslås ska markeras ut i plankartan och förtydligas i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet – Förorenad mark och andra föroreningar

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen från 2018 visar på förhöjda halter av föroreningar i mark i vissa provpunkter, se även rubrik *Miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten*. Ytterligare undersökningar för att avgränsa påvisade föroreningars utbredning bör göras inom det fortsatta planarbetet.

Enligt MIFO-inventering för Lillsidan 4:5 anges att verksamheter inom branscherna förpackningsindustri liksom plastindustri ska ha funnits inom planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga om också provtagning av PFAS ska göras. Det omnämns även en tidigare transformatorstation inom planområdet. Länsstyrelsen kan dock inte se att det har analyserats efter PCB vid platsen för transformatorstationen.

Då en del av befintliga byggnader ska behållas bör en riskbedömning avseende hälsorisker kopplat till byggnader där det tidigare varit industriverksamhet göras.

Övriga synpunkter

Kulturmiljövården

Idag upptas kvarteret av Mjölcentralens, sedermera Arlas gamla mejeribygnad ursprungligen byggd år 1939 men utbyggd i flera riktningar fram till 1990-talet.

Den ursprungliga delen av industri-/mejeribygnaden är i befintlig detaljplan skyddad med bestämmelsen q1- "Värdefull miljö. Sådan förändring av befintlig bebyggelse får ej företas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär, dvs tegelfasad skall bibehållas.". De många tillbyggnaderna runt det gamla mejeriet saknar däremot kulturhistorisk skydd.

I planförslaget fortsätts ursprungsbyggnaden att skyddas med en bestämmelse om rivningsförbud. Länsstyrelsen noterar dock att kommunen refererar till bestämmelsen r i plankartan och bestämmelsen q i planbeskrivningen.

Förslaget innebär att kvarterets västra del upptas av den gamla mejericentralen, vars senare tillbyggnader rivs så att åtta nya bostadshus kan byggas i kvarterets östra del avgränsat av gång- och cykelvägen på den gamla banvallen i öster. Markparkering anläggs på industrihusets västra sida. Planen undviker den rådande trenden med slutna kvarter utan grupperar husen kring öppna gårdar. På så sätt får kvarteren en tilltalande öppen karaktär och möjliggör att fabriksbyggnaden delvis kan upplevas från öster och fullt ut från väster och söder, där ett litet torg tillkommer. Länsstyrelsen verkar för att integrera kulturarvet i samhällsutvecklingen. Att fabriksbyggnaden avses återställas till 1939 års utseende ser Länsstyrelsen som positivt. Länsstyrelsen förutsätter att återställningsarbetet genomförs fullt ut på ett kvalificerat sätt. Det innebär under kvalificerad restaureringsarkitekts ledning och vid behov med byggnadsantikvarisk medverkan. Dessutom föreslås de omgivande byggnadernas fasadmaterial puts, tegel och trä styra den nya bebyggelsens fasadutformning vilket bidrar till att de planerade byggnaderna förankras i området.

Länsstyrelsen menar att det ur kulturhistorisk synpunkt är värdefullt och angeläget att tiden när Enköping spelade en central roll som centrum i en produktiv lantbruksregion förblir pedagogiskt synlig i stadsbilden. Stadens en gång betydande livsmedelsindustri blir avläsbar i framtiden.

Naturmiljö - Biotopskydd

Planområdet omges på flera sidor av alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Detaljplanen behöver utformas på ett sådant sätt att alléträden inte kommer till skada, annars krävs dispens från skyddet. Frågan om dispens behöver i så fall prövas i samband med planens framtagande. Alléträden ska ses som en planförutsättning och tillräckligt avstånd ska lämnas till dem så att inte heller arbete vid byggnation kan komma att skada dem.

Syftesbeskrivning

En detaljplans syfte är av central betydelse vid tolkningen av plankartan och dess bestämmelser vid ett genomförande av planen samt vid annan efterkommande prövning enligt PBL och annan lagstiftning.

Kommunen har under rubriken planens syfte och huvuddrag beskrivit det bakomliggande syftet med planen och några konkreta förslag på vad planen ska tillåta. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa mer konkret vad det är kommunen vill att planen ska tillåta, exempelvis våningshöjder, exploateringsgrad och bevarandet av kulturhistoriska miljöer/byggnader genom bestämmelser."

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med information om totalförsvarets riksintressen och planhandlingarna remitteras Försvarmakten. Luftfartsverket har under samrådet meddelat att man inte har någon erinran. Radhusen beskrivs i planbeskrivningen få vara i två våningar samt därtill ha inredd vind men plankartan kompletteras inför granskning även med en högsta nockhöjd för dessa.

Dagvattenutredningens förslag till åtgärder har kompletterats med ett PM som

konkretiserar vilka åtgärder som är möjliga. Detta PM indikerar ytterligare att dagvattenhanteringen vid ett genomförande av detaljplanen kommer att bli förbättrat jämfört med idag, både vad gäller volymer och miljökvalitetsnormer. Plankartan har försetts med bestämmelse om att takvatten ska infiltreras inom tomt. Exakt vilka ytor som lämpar sig mer eller mindre bra för dagvattenhantering kommer att specificeras inför antagande då kompletterande geotekniska markundersökningar genomförs (se nedan). Kommunen kommer att kräva oljeavskiljare eller motsvarande för den samlade parkeringen i samband med bygglov.

Det är en planeringsmässigt mindre bra förutsättning att de fastställda vattenskyddsområdena inte sammanfaller med de områden där det faktiskt behövs vattenskyddsåtgärder för att skydda grundvatten. Eftersom genomförda undersökningar av föroreningar indikerar att saneringen är hanterbar för föreslagen markanvändning och byggrätt, kommer kompletterande markundersökningar att genomföras parallellt med granskningen. Dessa undersökningar fokuserar på såväl geotekniska förhållanden i detalj som föroreningar som tidigare identifierats eller där misstanke om föroreningar uppstått. Inför detaljplanens antagande kommer därigenom detaljplanen att kunna kompletteras med ytterligare bestämmelser för att säkerställa att grundläggning, dagvattenhantering eller släckvatten inte ska kunna nå grundvattnet på ett sätt som riskerar spridning till grundvattnet.

I den bullerutredning som gjorts prognosticeras trafiksiffror för 2040 och bullernivåerna reduceras inte utifrån vad ökad andel eldrivna fordon skulle kunna tänkas innebära för buller på vägsträckor med hastighetsbegränsning 30-50 km/h. Planhandlingarna kompletteras med bestämmelser som säkerställer att bostäder i vissa lägen enbart kan byggas som ensidiga lägenheter understigande 35 kvadratmeter eller genomgående lägenheter med tillgång till tyst sida.

Verksamhetsbuller har i samtliga pågående planprocesser i omvandlingsområdet bedömts vara av ringa omfattning och dessutom under avveckling. Den bevarade mejeribygnaden kommer i framtiden att kunna inrymma exempelvis kontor, samlingslokaler, restaurang och utbildningsverksamhet på gymnasial eller högre nivå. Bostäder inom Lillsidan 4:5 och 4:7 bedöms därför kunna klara riktvärden motsvarande zon A enligt Boverkets vägledning "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder", det vill säga att bostäder kan accepteras utan särskild anpassning för verksamhetsbuller.

Miljöbedömning av byggnader inom planområdet finns. Planhandlingarna kompletteras med resultatet av dessa och deras slutsats att ytterligare utredningar bör ske för inför rivning och ny användning.

Trädalléers generella biotopskydd gäller oavsett detaljplanebestämmelser men planhandlingarna kompletteras med informationen. 3-4 träd i planområdets södra del kan komma att behöva tas bort men i så fall kommer dispensansökan att ske-. Gaturummets totala gröna inslag planeras dock att öka i och med omdaning av Doktor Westerlunds gata.

Planbeskrivningens stycke om syfte omarbetas och förtydligas enligt

länsstyrelsens påpekanden.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar följande som bör förbättras i detaljplanen inför granskning:

"PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det rekommenderas inte längre att våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. För de områden med egenskapsbestämmelserna "f4-7" finns det även en bestämmelse om högsta nockhöjd vilket kompletterar bestämmelserna om våningstal. För de område med egenskapsbestämmelsen "radhus" saknar däremot någon kompletterande bestämmelse om högsta nockhöjd. Detta bör justeras.

UTNYTTJANDEGRAD

Planbestämmelsen "e1" reglerar att den totala byggrätten inom området "B" ska vara 22 000 kvm. Det kan då finnas en risk att byggrätten inte räcker till att bebygga samtliga byggbara markområden vilket framförallt kan bli problem om området har styckats av i flera fastigheter. Detta problem kan lösas med att utnyttjandegraden istället kopplas till respektive egenskapsområde.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen. Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Ni skriver att ägaren till Lillsidan 4:5 ska överlåta den mark som planläggs som allmän plats till kommunen utan ersättning. Det räcker inte att detta endast anges i planbeskrivningen. Det krävs en överenskommelse eller annat avtal som reglerar det.

Det bör framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsmarken även utan överenskommelse med fastighetsägaren.

En annan åtgärd som bör läggas till är att detaljplanen möjliggör att kvartersmarken för bostadsändamål kan styckas av i flera bostadsfastigheter även om åtgärden inte krävs för detaljplanens genomförande.

REDOVISNING AV PLANBESTÄMMELSER

I redovisningen av planbestämmelserna återfinns "utfartsförbud och användningsgräns" två gånger. Det är inte nödvändigt att kombinera dessa två. Utfartsförbudet bör endast redovisas under egenskapsbestämmelserna."

Kommentar

Enköpings kommun är medveten om Boverkets rekommendation angående att våningsantal inte ska användas som reglering av byggnaders höjd och anger därför detta i nockhöjd i plankartan. Med olika byggnadstekniker innebär emellertid nockhöjder på vissa nivåer att det inte längre är entydigt hur många våningsplan som får plats. Det är dessutom betydligt mer pedagogiskt och informativt att beskriva i våningar snarare än byggnads-, nock- eller totalhöjd när planprocessen kommuniceras med grannar, allmänhet och politiker. En kombination av nockhöjd med en utformningsbestämmelse om våningsantal blir därför inte tvetydig, snarare motsatsen.

Radhusen beskrivs i planbeskrivningen få vara i två våningar samt därtill ha inredd vind men plankartan kompletteras inför granskning med en högsta nockhöjd även för dessa. Vad gäller utnyttjandegrad revideras planhandlingarna också enligt Lantmäteriets påpekande.

Genomförandebeskrivningens stycken om exploateringsavtal och fastighetsrättsliga åtgärder omarbetas enligt Lantmäteriets synpunkter.

3. Trafikverket

Upplýser om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LFV. Bedömningen gäller om flygtrafikens radioutrustning riskerar att påverkas och i så fall på vilket sätt.

Kommentar

Luftfartsverket har remitterats och svarat utan erinran på samrådshandlingarna.

5. E.ON.

E.ON. har under samrådet framfört önskemål om två E-områden á 8x8 meter för transformatorstationer inom planområdet.

Kommentar

Planhandlingarna revideras i dialog med E.ON.

6. Skanova/TeliaSonera

"Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den."

Kommentar

Planhandlingarna förtydligas med informationen.

7. IP Only (GlocalConnect)

"Generellt så önskar GlobalConnect (IP-Only) att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter GlobalConnect (IP-Only) att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer."

Kommentar

Planhandlingarna förtydligas med informationen.

8. PostNord

"Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan."

Kommentar

Detaljplanen avser inte reglera postlådors placeringar inom området utan dessa behöver säkerställas under planens genomförande i samband med bygglovsprövning. Planbeskrivningen kompletteras dock med informationen som även vidareförts till fastighetsägaren.

9. Region Uppsala / Kollektivtrafikförvaltningen UL

Regionen bekräftar att förslaget till nytt stadslinjenät kommer att trafikera Doktor Westerlunds gata med hållplats i anslutning till omvandlingsområdet där planområdet är en del, och önskar fortsatt dialog kring lokalisering och utformning av hållplatsinfrastrukturen.

Regionen har inga invändningar mot att Doktor Westerlunds gata smalnas av, så länge körbanebredden inte understiger 7 meter, vilket är minimikravet för

bussarnas framkomlighet.

Kommentar

Sedan samrådet genomförts har det nya linjenätet för stadsbussar fastställts med fortsatt trafikering av Doktor Westerlunds gata. Kommunen projekterar under hösten 2021 i dialog med regionen och kollektivtrafikförvaltningen UL nya hållplatser för stadsbusstrafiken inom planens närområde.

10. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöavdelningen lämnar följande synpunkter:

"I detta yttrande från miljöavdelningen finns det både med synpunkter som berör det aktuella detaljplaneförslaget men även sådant som är viktigt att beakta i det kommande projekteringen och byggandet.

Förorenad mark och pålning

Det finns en översiktlig miljöteknisk markundersökning från Hifab daterad 2015-04-14 avseende Lillsidan 4:7. Det finns även en undersökning som utförts av Structor Miljöteknik AB som är daterad 2018-07-05 och omfattar båda fastigheterna.

Av den senare framgår att de uppmätta halterna i uttagna markprov i stort inte bedöms utgöra någon risk för hälsa eller miljö. Det finns ett ställe som behöver saneras och det är platsen där ett gammalt kollager låg.

Struktur rekommenderar att det utförs några kompletterande markundersökningar i några punkter vilket MBF håller med om.

Miljöavdelningen bedömer att provtagning under befintliga byggnader behöver göras när dessa rivits, för att ta reda på föroreningsituationen under dessa. Även området där det funnits ett stickspår för järnväg behöver undersökas ytterligare.

Orsaken till förekomsten av klorerade lösningsmedel i punkten SM8 behöver utredas mer.

De något förhöjda halterna av krom och nickel i punkt SM13 kan eventuellt vara orsakade av en före detta ytbehandlingsindustri på fastigheten Sankt Iljan 36:10.

Det är även viktigt att man under byggskedet är uppmärksam på kvarlämnade husgrunder, betongfundament, nedgrävda cisterner, rivningsmassor med mera som kan innehålla föroreningar. Grundpolicyn för sådant är att sådant ska tas bort och att schaktbottenprover tas som verifierar att föroreningar inte finns kvar. Ska betongfundament, rivningsmassor eller liknande lämnas kvar kontakt tas med miljöavdelningen. Vid eventuell återanvändning av uppgrävda jordmassor eller kvarlämnande av betog eller likande ska Naturvårdsverkets riktvärden, "mindre än ringa risk" (MRR) tillämpas för återvinning av avfall i anläggningsarbeten. Om halterna överstiger "mindre än ringa risk" behövs en anmälan enligt miljöbalken om avfallet lämnas kvar.

På flygfoton från 1940-, 1950- och 1960-talet kan man se att det funnits olika verksamheter i området.

Sanering kan komma att behövas bland annat i samband med borttagande av eventuella oljeavskiljare och ledningar till och från dessa.

Anmälningsplikt

Avseende borttagningen av rester från kollagret ska en anmälan om sanering enligt miljöbalken lämnas till miljö- och byggnadsnämnden.

Om föroreningar påträffas under kommande miljöundersökningar eller vid byggnationen ska miljöavdelningen underrättas om detta och en anmälan om sanering enligt miljöbalken lämnas till miljö- och byggnadsnämnden.

Pålning

Byggnationen kommer att ske utanför vattenskyddsområde vilket medför att någon dispens från vattenskyddföreskrifterna inte behövs för byggnation eller pålning. Det är ändå viktigt att markundersökningar och sanering utförs på sådant sätt att de säkerställer att kommande pålningar inte sker i förorenad mark.

Dagvatten

Någon form av rening av dagvattnet från områdets parkeringsplatser behövs innan det släpps ut till dagvattennätet. Detta kan ske genom oljeavskiljare eller annan anordning med motsvarande reningseffekt.

Buller

Avståndet mellan bostadshus och Dr Westerlunds gata ska anpassas på ett bra sätt.

Det behöver göras en trafikbullerutredning.

Radon

Årsmedelvärdet för radon inomhus ska inte överskrida 200 Bequerel per kubikmeter luft.

Störande verksamheter

Verksamheter i mejeribygnaden får inte vara av den arten att de stör de boende i de nya husen. Bullerkällor kan till exempel vara trafik och fläktar."

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med information från kommunens miljöavdelning. Trafikbullerutredning har genomförts och dess slutsatser förtydligas i planhandlingarna och krav på anpassning införs i plankartan.

Dagvattenutredningens förslag till åtgärder i samband med genomförande av detaljplanen förtydligas i planbeskrivningen och ytor för dessa åtgärder specificeras i plankartan. Likaså skrivs upplysning in att kommunen kommer att kräva oljeavskiljare eller motsvarande för den samlade parkeringen i samband med bygglov.

Miljöbedömning av byggnader inom planområdet finns. Planhandlingarna kompletteras med resultatet av dessa och deras slutsats att ytterligare

utredningar bör ske för inför rivning och ny användning.

Eftersom genomförda undersökningar av föroreningar inte indikerar att föreslagen markanvändning och byggrätt är olämplig kommer kompletterande markundersökningar att genomföras parallellt med granskningen. Dessa undersökningar fokuserar på såväl geotekniska förhållanden i detalj som föroreningar som tidigare identifierats eller där misstanke om föroreningar uppstått. Inför detaljplanens antagande kommer därigenom detaljplanen att kunna kompletteras med ytterligare bestämmelser för att säkerställa att grundläggning, dagvattenhantering eller släckvatten inte ska kunna nå grundvattnet på ett sätt som riskerar spridning till grundvattnet.

De kompletterande undersökningarna kommer också att ge ytterligare underlag för att kunna genomföra rivning, sanering och masshantering på ett tillfredställande sätt.

11. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

"Det ligger en skola och förskola placerad på fastigheten bredvid. Vi vill skicka med att avskärma området mot skolan/förskolan vad gäller byggarbetet och buller. Skolbarnen passerar också förbi området på väg till/från skolan och det behöver vara en säker gångväg för barnen förbi fastigheten."

Kommentar

Att stärka kopplingen mellan stadens västra delar och centrum är ett av målen med stadsdelsovandlingen och kommande förändring av Doktor Westerlunds gata. I den analys av projektens konsekvenser för barn är rörelsestråken för oskyddade trafikanter inom och genom området tydligt identifierade och kommer att vara högt prioriterat under genomförandet. De olägenheter som kan uppstå under byggtiden hanteras i bygglovsskedet så att de håller sig inom vad som är tillåtet.

12. Socialnämnden

Socialnämndens arbetsutskott lämnar socialförvaltningens tjänsteskrivelse som remissvar och socialnämnden framför kritik mot att svarstiden varit för kort för att nämnden skulle hinna hantera arbetsutskottets förslag till svar.

Socialförvaltningens tjänsteskrivelse:

"Socialnämnden ser behovet av att bygga fler bostäder och är i grunden positiv till det. Men vi har svårt att ta ställning till just det här eftersom det bara är en del av helheten i det planerade området.

Det som saknas i underlaget är förtydligande vad gäller boendeformer, tydlig samplanering med annan nödvändig utbyggnad av samhällsservice och barnkonsekvensutredningar.

Socialnämnden menar att dessa kompletteringar och förtydliganden behöver göras och erforderliga beslut behöver fattas för att öka möjligheten att det nya bostadsområdet blir ett tryggt område med goda förutsättningar för de boende.

[--]

Socialförvaltningens remissvar

Remissen har gått ut till flera berörda nämnder inom Enköpings kommun. Socialförvaltningen har lämnat förslag på önskvärda kompletteringar utifrån socialnämndens verksamhetsuppdrag och med socialtjänstens perspektiv i fokus.

Målbild

Minskad segregation i Enköpings kommun och områden som präglas av en blandning av boenden från olika samhällsklasser, ursprung och livssituationer.

Utbyggd samhällsservice som går i takt med uppförandet av bostäder.

Gynna invånarnas möjlighet att känna sig trygga och delaktiga.

Behov av kompletteringar i underlaget

Underlaget behöver kompletteras med beräkningar av antal boende och fördelning i åldersgrupper. Vad är rimligt att räkna med i dessa 300 lägenheter bestående av ettor tvåor, treor, fyror och radhus? Hur kommer upplåtelseformen, (hyresrätter/ bostadsrätter) att vara fördelad? Kostnadsnivån är också intressant ur segregations/integrationsaspekten.

Samplanering med kommunen såväl ur tids- och behovsperspektiv vad gäller förskolor, skolor och behov av andra typer av boenden, (LSS-boende nämnt i remissunderlaget).

Rekreationsområden, lekplatser, samlingsplatser samt tillgång till trygga och säkra sätt att kunna nyttja den kollektiva trafiken behöver samplaneras så att de nyinflyttade har tillgång till dessa livsbetingelser i de olika byggetapperna.

Vid all planering och beslutsunderlag ska det göras barnkonsekvensutredningar vilket saknas i detta underlag. Viktigt att göra konsekvensbeskrivningar i olika aspekter, t.ex. vad innebär ytterligare barn och ungdomar för det befintliga skolutbudet."

Kommentar

En detaljplan kan inte reglera upplåtelseform. Det är tillåtet att styra lägenhetsfördelningen, men eftersom detaljplanen ska genomföras under låg tid samtidigt som andra byggnationer genomförs inom staden, är svårt att förutse vilken sammansättning av lägenhetsstorlekar som behövs vid varje givet tillfälle. En rimlig gissning är att det kommer att ta 5-10 år från antagande till dess hela detaljplanen är genomförd. Under den perioden kan efterfrågan på lägenheter komma att förändras liksom attraktiviteten i att bygga hyresrätter eller bostadsrätter.

Vad gäller kostnadsnivån kan heller inte den regleras i en detaljplan. Väldigt förenklat kan sägas att stora byggrätter och små krav på utformning och material bör gynna en lägre produktionskostnad.

Planprocessen i sig sker i dialog med flera förvaltningar, varav utbildningsförvaltningen är en. Därför har det inom detaljplanen söder om Doktor Westerlunds gata avsatts mark för en ny förskola. Planeringen av en ny skola på gamla Västerledsskolans tomt sker också i dialog med övrig kommunal

planering. Äldreboende och LLS-boende är två saker som intressenter hört sig för med kommunen om och gamla mejeribyggnaden bevaras för verksamheter i såväl offentlig som privat regi.

Efter samrådet har en barnkonsekvensbeskrivning av projekten kring Doktor Westerlunds gata genomförts. Detta har skett genom ett tvärsektoriellt samarbete under våren och sommaren 2021 med representanter för utbildningsförvaltning, socialförvaltning, upplevelseförvaltning samt samhällsbyggnadsförvaltningens park- och gatuavdelning. Det pågår även ett omfattande arbete inom SBF för att upprätta rutiner för att säkerställa att barnperspektivet lyfts tydligare i alla ärenden framgent.

Konsekvensbeskrivningen 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.

13. Räddningstjänsten

"Räddningstjänstens synpunkter omfattar ställningstagande till behov av riskhänsyn och förutsättningar för räddningsingripanden.

[---]

Riskhänsyn

Planområdet är en del av ett större område som planeras att ändras från småindustriverksamhet till ett nytt bostadsområde (inkl LSS-boende, butiker i markplan mm). Den aktuella detaljplanen ligger i ett tankstationstätt område med tre tankstationer inom 100 m, se nedan.

[---]

Samtliga tre tankstationer ligger inom det område som påverkas av de övergripande planerna att förändra området, men det är för Räddningstjänstens handläggare oklart om de kommer vara kvar på sin nuvarande placering.

Som dessa tankstationer ligger idag bedöms de påverka riskerna för planområdet och om de kommer vara kvar behöver dessa risker beaktas innan beslut om planen tas. Om tankstationerna däremot inte kommer vara kvar gör Räddningstjänsten bedömningen att inga särskilda risker behöver beaktas.

Behov av riskhänsyn (om någon av tankstationerna kommer finnas kvar)

I planområdet närhet finns således i nuläget ett antal riskkällor som kan påverka människor och miljö inom planområdet. För planområdet kan det därmed bli nödvändigt att vidta särskild riskhänsyn. Riskutredning bör därför utföras i syfte att utreda lämpligheten i att genomföra föreslagen planändring.

Riskutredningen bör redovisa hur kringliggande riskkällor påverkar människor i planområdet och vilka säkerhetsåtgärder som behöver vidtas för att uppnå acceptabel skydds nivå.

Av riskutredningen bör det framgå:

- om planändringen är lämplig med tanke på omgivningens riskprofil
- hur angränsande riskkälla påverkar planområdet
- vilka transporter som sker till och från dessa tankstationer
- vilka särskilda säkerhetsåtgärder som behöver vidtas och vilken riskreducerande inverkan dessa säkerhetsåtgärder har

Riskutredningen bör upprättas av person med specialistkompetens.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Insatstid

Planen föreslår bostäder i sju våningar och lägre. Räddningsstyrkans insatstid överskrider inte 10 minuter från brandstationens nuvarande läge vilket innebär att Räddningstjänstens höjdfordon får utgöra alternativ utrymningsväg om byggnader placeras så att räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon kan anläggas inom den för byggprojektet aktuella fastigheten."

Kommentar

När detaljplanearbetet startade 2017 för omvandlingsområdet Doktor Westerlunds gata fanns fyra drivmedelsanläggningar inom eller i närheten av planområdena, dock ingen inom Lillsidan 4:5 eller 4:7. Den på Lillsidan 5:5 har avvecklats i samband med att Ica nu bygger ny butik där. På Lillsidan 5:4 respektive Sankt Iljan 36:10 förhandlar fastighetsägaren om uppsägning inför omvandlingen till bostadskvarter. Återstår då Preems drivmedelsförsäljning på Lillsidan 4:1. Detaljplaneförslaget för Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera tillåter inga nya byggrätter inom 100 meter från denna och närmaste bostadshusfasad hamnar på ett avstånd över 100 meter ifrån.

14. Funktionsrätt Enköping

"Funktionsrätt Enköping – ett samarbetsorgan för 15 funktionsrättsföreningar i Enköping - vill härmed lämna följande synpunkter på detaljplanen för Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera (Mejeriet)

Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning gäller i Sverige sedan drygt 10 år och bildar basen för Funktionsrätt Enköpings arbete med tillgänglighet och delaktighet.

Enköpings kommun har också ställt sig bakom konventionen och det skapar förutsättningar för att all planering och byggnation vilar på de grunderna.

Tillgänglighet är en nödvändig förutsättning för att personer med funktionsnedsättning ska kunna leva oberoende och delta fullt ut och jämlikt i samhället.

I inledningskapitlet under bakgrund står att de nya ägarna av marken vill utveckla ett mångsidigt kvarter med i huvudsak bostäder men även LSS-boende... Funktionsrätt Enköping vill starkt framhålla att LSS boende är också en bostad för någon!

Hela planen måste bygga på alla människors lika värde och hela området skall kunna vara tillgängligt för alla som väljer att bo eller vistas där.

Den täta planerade bebyggelsen innebär att det blir begränsade ytor för utevistelse och rekreation. I planen måste beaktas att många inte har möjlighet att ta sig till områden utanför det allra närmaste omgivningen.

Trafikstrategi, parkeringspolicy

Planen framhåller vikten av utbyggnad av gång och cykelvägar till och från det planerade området. Det är viktigt att de synpunkter som tidigare lämnats från Funktionsrådet Enköping/Kommunala tillgänglighetsrådet gällande anpassade gång och cykelleder beaktas.

I diskussionerna kring reducerade parkeringstal måste det beaktas att parkeringsplatser skapas på ett tillfredställande sätt för fordon med parkeringstillstånd för människor med funktionsnedsättning i nära anslutning till bostaden.

El-skoter som hjälpmedel blir allt vanligare och parkeringsplatser för dessa måste skapas. De parkeringsplatserna måste ha tillgång till el och de kan inte förvaras i kyla.

Hårdgjord mark är ofta en förutsättning att kunna ta sig fram med rullstol, rullator eller andra hjälpmedel på ett bra sätt. Om gatsten i olika utförande skall användas skall gångstråk med hårdgjord mark komplettera dessa.

Trafikbuller

Informationen från bullerutredningen visar inte situationen på den aktuella, norra, sidan om Dr Westerlunds gata. I löpande text står att överskriven tillåten gräns kommer att överskridas i några fall, men att det i aktuella lägenheter finns rum som inte har för höga nivåer. Funktionsrådet Enköping önskar se ytterligare klagörande kring situationen med trafikbuller.

Funktionsrådet Enköping hoppas få delta i det fortsatta arbetet kring Lillsidan 4:5 och 4:7 med våra erfarenheter och kunskaper."

Kommentar

Ingen del av samhällsbyggnadsförvaltningen uppfattar LSS-boende som något annat än just bostad för någon. Rent bygglovsjuridiskt och plantekniskt omfattar markanvändningsklassificeringen B – Bostad, alla former av bostäder. LSS-boenden kan uppföras varhelst bostäder tillåts, som en integrerad del i stadens bostadsområden. Kommunens övergripande planeringsprinciper eftersträvar blandande bostadsområden med olika bostadstyper, upplåtelseformer och storlekar för att skapa social interaktion och hållbarhet. Det var snarare just detta som samrådshandlingen ville förmedla men formuleringen blev olycklig och revideras.

Krav på tillgänglighet är reglerat i lag och säkerställs under bygglovshanteringen. Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra ett bostadsområde med bilfria gårdar och har krav på minsta gårdsstorlek tillsammans med krav på att gårdarna ska vara sammanhållna. Härigenom kan goda boendemiljöer skapas inom kvarteren utöver de rekreativa ytor som finns i närområdet. Gårdarna får bara hårdgöras till viss del men kommer ha full

tillgänglighet enligt lagkrav. En grön gård ger bättre dagvattenhantering och bättre boendemiljö. Parkering inom området sker vid gamla mejeribyggningen men parkering för rörelsehindrade kommer att anläggas inom lagstadgat avstånd från entré. Tillgång till laddstolpar för el regleras inte i detaljplan men finns reglerat i bygglovslagstiftningen.

Detaljplanens krav på parkering är att den ska följa kommunens parkeringsnorm. Den innehåller även krav på cykelparkeringar och ger byggherren incitament att arbeta med ökad attraktivitet för hållbart resande.

Vad gäller trafikbuller har planbeskrivningen förtydligats inför granskning och i plankartan bestämmelser om krav på anpassning införts.

15. Vafab Miljö

" VafabMiljö noterar att det i planbeskrivningen framgår vilka regler och riktlinjer som är styrande för avfallshanteringen. Därutöver är det av stor vikt att bebyggelse lokaliseras och utformas med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall. Avfallshanteringens utrymmebehov påverkar detaljplan och utformningen av byggnader och gator i en utsträckning som gör det rimligt att exploatören ansvarar för att utreda val av avfallslösning.

Detta är även ett av målen i den nya Avfallsplan 2020–2030 som Enköpings kommunfullmäktige tagit beslut om. Mål 7.1 - Senast 2022 är VafabMiljö en självklar samarbetspartner i framtagande av relevanta kommunala planer, program och strategiska dokument. Avfallshanteringen behöver komma in tidigt i processerna för att det inte ska uppstå situationer som är fördröjande och kan riskera att skapa olägenhet för människor, hälsa och miljön.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter. Ni är välkomna att höra av er om ni har några ytterligare frågor."

Kommentar

Informationen vidareförmedlas till fastighetsägaren som bör fördjupa sina studier i lämpliga lösningar inför antagande av detaljplanen och följande bygglovsprocess. Kommunens bedömning är att det inom planområdet finns tillräckligt med tillgänglighet och ytor för att en tillfredställande lösning vid genomförande av detaljplanen.

16. FTI (Förpacknings och tidningsinsamlingen)

" Det är svårt att se hur återvinning av förpackningar och tidningar ska placeras i området.

Kommer detta ske genom FTI eller Återvinningsstationer med markbehållare i kommunens slutsats?"

Kommentar

Den övergripande roll- och ansvarsfördelningen runt förpacknings- och tidningsinsamlingen är under utredning nationellt med trolig redovisning 2022. Ett alternativ har varit att insamlingen sker i kommunal regi och då sannolikt tillsammans med Vafabs avfallshantering. Aktuell detaljplan tar inte höjd för en

separat utpekad yta för denna hantering inom planområdet.

Oavsett hur framtidens lösning kommer att se ut kan fler platser i staden komma att behöva identifieras i takt med att staden växer och förtätas. Kommunens bedömning är att det för detta behov finns mark att tillgå inom västra och södra stadsdelarna, i den mån det inte samlokaliseras med avfallshantering inom bostadsfastigheter.

Sakägare eller motsvarande

17. Brf Kungsfågeln i Enköping

"Som berörd part rörande planförslaget i samrådshandling KS 2017/495 daterad 2020-10-28 vill styrelsen för bostadsrättsföreningen Kungsfågeln I Enköping, 717000-03-97 meddela nedanstående punkter.

Parkering

I samrådshandlingen beskrivs att parkeringsbehovet ska täckas med 0,7 bilplatser per 100 kvm BTA.

Då man räknar med ca 300 lägenheter och ca 5500 kvm lokaler så bedömer vi att det inte kommer att räcka.

Risken är stor att det kommer att parkeras på Mejerigatan/Voltgatan och Gärdesgatan. Det är gator som idag är trånga och där det är både förskola och skola där föräldrar använder berörda gator för att hämta och lämna sina barn. Många barn rör sig i område då man använder berörda gator till och från skolan.

Även förskolebussen utgår från Gärdesgatan och gör att trafikbelastningen i området ökar.

För att förhindra att parkering sker på berörda gator borde det planeras för fler parkeringar inom bostadsområdet än planförslaget anger idag.

Utfarter/infarter

I planeringen för området bör man beakta så att det inte går att angöra det nya bostadsområdet med bil från Mejerigatan utan det endast är möjligt från Westerlundsgatan."

Kommentar

Detaljplanens krav på parkering justeras inför granskning till att den ska följa kommunens parkeringsnorm. Den innehåller även krav på cykelparkeringar och ger byggherren incitament att arbeta med ökad attraktivitet för hållbart resande och minskat bilberoende. En hänvisning till p-normen innebär i dagsläget att p-talet höjs till 0,8 per 100 BTA bostäder.

Vad gäller angöring med bil till området är det huvudsakliga alternativet att så sker söderifrån via den nya cirkulationsplatsen på Doktor Westerlunds gata. Det ska vara lätt att ta sig till och från området med cykel eller till fots, och lite krångligare med bil. Kommunen kommer under hösten att titta på Mejerigatans framtida funktion. Precis som ni tar upp hänger den ju även ihop med den

kommunala verksamheten i anslutning till före detta Västerledsskolans tomt och hur den kommer att utvecklas framöver.

Övriga

Nedanstående synpunkter har inkommit under samrådet efter annonsering i lokalpress och på kommunens facebookkonto för såväl detaljplaneförslaget som den informationssida som lanserades för hela omvandlingsområdet längs Doktor Westerlunds gata. Ingen av synpunktslämnarna bedöms vara sakägare. Synpunkterna bemöts här men har tagits del av i alla pågående planprocesser.

18. Elisabeth Norling

"Ang lillsidan beckasinen :dax att sluta bygga sönder hela staden med bara bostäder ! Att flytta in ett helt Öresundsbro till ett enda område känns hemskt ! Vi måste väl få ha några områden utan fullpackade med hus ! Vi måste få ha några öppna ytor o mycket grönt oxå ! Gråter snart av detta byggande inne i stan bara betongklossar överallt . All trevnad försvinner !"

Kommentar

I Plan för Enköpings stad (Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad, 2018) har kommunen prioriterat att hushålla med stadsnära jordbruks- och skogsmark genom att till stor del satsa på förtätning och omvandling av centrala verksamhetsområden till framtida bostadsområden. På så tätt kan befolkningen bo nära serviceutbud och kollektivtrafik medan framtida verksamheter förläggs mer perifert.

Kommunens bedömning är att omkring 900 lägenheter, en förskola och en dagligvaruhandel dels ger ett välkommet tillskott till centrum, dels knyter ihop stadens västra delar med centrum på ett bättre sätt än nuvarande industrifastigheter. Samtidigt bevaras en del av stadens industriarv genom att äldre delen av mejeribyggnaden fortsatt har rivningsförbud. Med bilfria boendegårdar, halvöppna kvarter och planerad omdaning av Doktor Westerlunds gata skapas ett område vars befolkning kan ta del av och utgöra underlag för fortsatt utveckling av centrumets serviceutbud, god kollektivtrafik och befintliga miljöer runt Enavallen och Västerleds torg.

Området Älvdansen norr om järnvägen är ungefär lika stort och har planerats för omkring 700 lägenheter, en förskola och en skola.

19. Raid Badel

"Hej!

Jag är väldigt kritisk till detta förslag, att bygga 900 bostäder mitt i Enköping är verkligen inte genomtänkt ordentligt.

Det finns redan lägenheter på doktor Westerlunds gata.

Jag bor på Strömgatan sedan länge och vi vet att det är mycket folk från hela Enköping som besöker drömparken och promenadleden längs med ån under hela sommaren, det finns inte tillräckligt med grönytor idag vad ska folk ta vägen?

Hur i hela helvetet ska 900 bostäder få plats på en såpass liten yta?

Vi har Ica Västerleden som inte alls är långt bort och dessutom har vi Ica stjärnköp. Varför ska vi ha en Ica precis där?

Låt staden för luftas tryck inte in människor på en begränsad yta.

Jag är förbannad på detta!!!!

Om detta förslag går genom så kommer jag att sälja skiten och dra härifrån."

Kommentar

Angående antalet bostäder inom området hänvisas till bemötande ovan, nr 18.

Åpromenaden, Öriket, Drömparken, Enavallen med mera är resurser som kommunen bedömer kan nyttjas av fler utan att trängsel uppstår. Med fler besökare kan antas att slitaget ökar men samtidigt ger fler invånare mer skatteintäkter. Kommunens bedömning är därför att det inte finns någon konflikt mellan befintliga rekreativa resurser söder om omvandlingsområdet och själva omvandlingens innehåll. Därmed inte sagt att staden inte samtidigt måste utveckla sina allmänna ytor när staden växer och förtätas, tvärtom hänger detta ihop och är en anledning till att bilen ska ges mindre utrymme.

Kommunen bestämmer inte vilka aktörer som väljer att öppna eller stänga dagligvarubutiker i staden. Kommunen bestämmer däremot om en tomt får användas för dagligvaruhandel eller inte (genom detaljplan). Sedan många år har utvecklingen inom dagligvarubranschen gått mot färre men större butiker. ICA ser att i nuvarande två lokaler har man inte möjlighet att utveckla verksamheten på det sätt man önskar och man har därför köpt mark i aktuellt läge och vänt sig till kommunen för att få det prövat om man kan få ha handel där. Kommunens bedömning är att en större dagligvaruhandel vid Doktor Westerlunds gata är ett bra komplement till de som finns i Myran och i Kryddgården. Denna kommer sannolikt även att avlasta trafikrörelser till Myran och Kryddgården från Lillsidan och Munksundet och är ett led i kommunens trafikstrategiska ambitioner att minska bilberoendet för stadens invånare.

20. Mats Alvemark

"Hej!

Har tagit del av er information om nya bostadsområdet ni kallar Lillsidan.

Svårt att få en känsla för hur ni vill att det ska se ut. Ni behöver göra materialet mer lättillgängligt, svårt att kunna ha synpunkter på det ni visar.

900 lägenheter låter väldigt mycket på den ytan, finns grönområden, fria lektytor, skolor, dagis mm.?

Planering går den i takt?????

Enköping är en småstad som inte mår bra av att växa för snabbt!"

Kommentar

Avvägningen mellan väldigt stora detaljplaner eller uppdelning i flera mindre kan alltid diskuteras. Det samma gäller visualisering och tillgänglighet. Kommunen har under samrådet och våren 2021 arbetat med att försöka åskådliggöra den planerade utvecklingen på kommunens hemsida och genom krav på illustrationer ur olika perspektiv. Stadsplaneringen sker i dialog med övriga förvaltningar och tomt för förskola har avsatts i södra delen av området. Gamla mejeribygnaden kommer i framtiden att kunna inrymma exempelvis kontor, samlingslokaler, restaurang och utbildningsverksamhet på gymnasial eller högre nivå. Den framtida utvecklingen av före detta Västerledsskolans tomt vägdes in som del i förstudien och dialog förs löpande med utbildningsförvaltningen och kommunens lokalsamordnare om projekten där. Inom planområdet ställs krav på boendegårdarna som ska säkerställa viss kvalitet i direkt närhet till bostaden, men allmänna ytor i närområdet (Öriket, Åpromenaden mm) är också resurser som kan komma fler invånare till del.

21. Solveig Wassler

"Jag tycker att det är vansinnigt att "trycka" in så många människor på den lilla yta som här redovisas. I en så liten stad som Enköping anser jag att max 4 våningar på flerfamiljshus skall tillåtas.

På sidan 5 i planbeskrivningen står det att syftet med planområdet är att "läka staden" från västra stadsdelarna till centrum. Vad betyder "läka staden"? Är det att minska sociala problem? I så fall tror jag att de snarare kommer att öka.

Av solstudien som gjorts (sid 26) i planbeskrivningen framgår det att det är endast mitt på dagen som man bor i en ljus lägenhet. Resten av dygnet bor man mörkt och med utsikt mot en husfasad. (deprimerande)

På principskissen på sid 27 ser man hur liten grönyta som finns tillgänglig för alla dessa människor som skall bo där. Tag istället bort hus 3 och 5 och sänk våningsantalet så skulle det kunna bli en bra boendemiljö.

Låt Enköping få förbli en trivsamt stad där folk trivs och vill bo! Och låt inte byggtreprenörer styra."

Kommentar

"Läka staden" är ett uttryck som kan tolkas både fysiskt och socialt. Ofta avser man att bygga bort fysiska barriärer i syfte att öka invånarnas möjligheter att röra sig och träffas, att minska upplevelsen av avstånd och hinder. Uttrycket har förtydligats och ersatts inför granskningen.

Rättspraxis visar att man i stadsmiljö får acceptera viss skuggning. Solstudien visar att denna blir inom de gränser som brukar anses acceptabla. Sedan är det upp till varje kommun att bestämma hur högt och tätt man vill att staden bebyggs. Utifrån övergripande planeringsprinciper har kommunen beslutat eftersträva en förtätad stad där invånare dels kan utnyttja befintlig service, handel och kollektivtrafik, dels kan utgöra underlag för att just detta kan fortsätta att utvecklas.

I de förstudier som föregått detaljplanen har måttet 20 kvadratmeter gård per 100 kvadratmeter bostad använts som ett mått som säkerställer god utemiljö i bostadens direkta närhet. Detta mått kommer från rapporten "Mäta stad" som flera städer baserar delar av sin stadsutveckling på. Detaljplanen säkerställer att bostadsgårdarna ska uppnå detta mått som minimum och att det gäller för sammanhållen gård. Smalare rabatter och remsor mellan fasad och fastighetsgräns räknas inte in utan tillkommer utöver detta minimimått.

22. Margareta Wiberg

"Har nu läst om planeringen angående utbyggnad av Lillsidan, och jag måste säga att det blir otroligt med hus! Det blir bara hus i denna stad, jag kan tycka att ni bygger en förort! Allt blir ihopkört, Dr Westerlundsgatan är ju infartsgatan både från Strängnäs, Västerås. Det resulterar i att det blir väldigt mycket avgaser o buller, jag vet, för vi har tomten mot Strängnäsvägen själva! Så jag tycker att ni bör tänka om o tänka rätt, allt är inte pengar, det handlar om vi människor som bor här, vi vill inte bli hoptryckta!"

Kommentar

Angående antalet bostäder inom området hänvisas till bemötande ovan, nr 18.

I samband med omdaning av området ska även Doktor Westerlunds gata förändras. Det är huvudgatan in mot centrum från väster precis som Kungsgatan är det från söder och Fjärdhundragatan från norr. Två nya busshållplatser ska byggas för det nya stadsbusslinjenätet som kommer att driftsättas sommaren 2022 och dagens karaktär av genomfartsled ska ersättas med en mer stadsmässig karaktär där körbanornas bredd begränsas för att ge utrymme för säkrare gång- och cykeltrafik liksom mer grönt inslag. Centralt i området placeras en cirkulationsplats. Dessa förändringar kommer att bidra betydligt till lägre hastigheter i biltrafiken och en säkrare trafikmiljö.

Enköping

2021-09-01

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg

Planarkitekt



2022-04-25

KS2017/495

Detaljplan för Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera

Enköpings kommun Utökat förfarande

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2020-11-05 § 98 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2020-12-10 – 2021-01-21 (6 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för tre veckors granskning under tiden 2021-09-24 till 2021-10-15. Länsstyrelsen framförde kritik mot ofullständiga resultat från markundersökningar av föreningar under granskningstiden. Planförslaget kompletterades därför och skickades på en kompletterande granskning till Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt kommunens miljö och byggnadsnämnd. Den kompletterande granskningstiden har varit 2022-03-22 till 2022-04-12 (3 veckor). Planförslaget reviderades inte vad gäller byggrätt, påverkan på grannar eller allmän plats och den kompletterande granskningen genomfördes därför endast med Länsstyrelse och andra instanser som granskar undersökningar av markföreningar och de bestämmelser som införts utifrån resultatet av dessa undersökningar.

Under granskningen (granskning 1) inkom 12 yttranden till kommunen varav 8 utan erinran. Under den kompletterande granskningen (granskning 2) har Länsstyrelsen meddelat att ingen erinran mot ett antagande längre finns från deras sida och Lantmäteriet har lyft en ny frågeställning kring föreslagen markanvändning för den del av mejeribygggnaden som ska bevaras.

Inkomna yttranden från granskningen samt även sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen. (X betyder att instansen inte remitterades under granskning 2)

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning1	Anmärkning granskning2	Kvarstående synpunkter
1. Länsstyrelsen i Uppsala Län	Synpunkter	Synpunkter	Ingen erinran	Nej
2. Lantmäteriet	Synpunkter	Ingen erinran	Synpunkt	Nej
3. Försvarsmakten	-	Ingen erinran	X	Nej
4. Trafikverket	Upplysning	Ingen erinran	X	Nej
5. Luftfartsverket	Ingen erinran	-	X	Nej
6. E.ON Energidistribution AB	Synpunkter	Synpunkter	X	Nej
7. Skanova/TeliaSonera	Upplysning	Upplysning	X	Nej

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Gnejsgatan 8

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax

Plusgiro
7 07 27-3

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se



8. IP Only (GlobalConnect)	Upplysning	-	X	Nej
9. PostNord	Upplysning	-	X	Nej
10. Region Uppsala (Kollektivtrafikförvaltningen UL)	Upplysning	Upplysning	X	Nej
11. Miljö- och byggnadsnämnden	Synpunkter	Synpunkter	Synpunkter	Nej
12. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	Upplysning	Upplysning	X	Nej
13. Socialnämnden	Synpunkter	Synpunkter	X	Nej
14. Räddningstjänsten	Synpunkter	-	X	Nej
15. Funktionsrätt Enköping	Synpunkter	-	X	Nej
16. Vafab	Upplysning	Ingen erinran	X	Nej
17. FTI (Förpacknings och tidningsinsamlingen)	Upplysning	-	X	Nej

Sakägare eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
18. Brf Kungsfågeln	Synpunkter	Synpunkter	Ja

Övriga	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
19. Elisabeth Norling	Synpunkter	-	
20. Raid Badel	Synpunkter	-	
21. Mats Alvemark	Synpunkter	-	
22. Solveig Wassler	Synpunkter	-	
23. Margareta Wiberg	Synpunkter	-	

Synpunkter från kategorin Övriga inkom under samrådet (december-januari 2020-2021) i samband med att helheten för de pågående detaljplaneärendena runt Doktor Westerlunds gata presenterats utförligt på kommunens hemsida och på kommunens facebookkonto. Dessa privatpersoner har inte återkommit med synpunkter under granskningen av detaljplanen för Lillsidan 4:5 och 4:7. Deras synpunkter och kommunens bemötande av dessa framgår av samrådsredogörelsen.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDET OCH GRANSKNING 1

Samrådsremissen visade behov av några kompletterande/fördjupade utredningar och till dessa förtydligande planbestämmelser för att säkerställa genomförandet. Kommunens och av fastighetsägaren anlitate konsulter bedömning inför granskningen var att de kompletterande utredningarnas resultat var tillräckligt tydliga vad gäller föreslagen markanvändning och uppfyller de krav som kan ställas i detaljplaneskedet. Själva säkerställandet av marsanering och avhjälpning av markföreningar är sedan en fråga kopplad till genomförandet av detaljplanen.

Efter dialog med Länsstyrelsen beslutade planavdelningen om ytterligare kompletterande

undersökningar av markföroreningar samt en kompletterande granskningsperiod för att säkerställa att resultaten av dessa inarbetats i planhandlingarna och ett omhändertagande av dess slutsatser reglerats in tillfredsställande inför antagande och genomförande av detaljplanen.

INKOMNA YTTRANDEN UNDER GRANSKNING 1 och 2

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen Uppsala län

Det markundersökningsmaterial som fanns färdigt vid granskningen bedömdes av Länsstyrelsen som otillräckligt för att säkert kunna bedöma om marken är lämpad för sitt ändamål med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen kunde heller inte bedöma om tillräckliga åtgärder förslås vidtas för MKN vatten eftersom utbredningen av förorenad mark inte var tillräckligt klarlagd.

Kommunen genomförde därför avstämningar med Länsstyrelsens expertis inom miljö- och vattenfrågor samt planerhet, för att precisera vilka kompletteringar som exploatörens miljökonsult skulle göra och hur omhändertagande av detta kunde säkerställas inför ett genomförande av detaljplanen. Ytterligare utredning och mätning genomfördes därefter och arbetades in inför en extra granskning (granskning 2).

I granskning 2 meddelar Länsstyrelsen följande synpunkter:

"Länsstyrelsens synpunkter i första granskningsskedet framgår av yttrande dnr 402-7066-2021 daterat den 9 november 2021. Länsstyrelsen ansåg under granskningen att det saknades underlag över marktekniska förhållanden och föroreningar varför en ny granskning efterfrågades.

Syftet med planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av ett tidigare industriområde till ett centrumnära bostads- och verksamhetsområde. Vidare ska planen säkerställa bevarandet av kulturhistoriska sammanhang för den ursprungliga mejeribyggnaens plats i stadens historia och rivningskyddad den äldre delen av mejeribyggnaen.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

De underlag som saknades under den första granskningen har nu kompletterats planen. Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter gällande överprövningsgrunderna.

MKN vatten

Av de kompletterande underlag som nu inkommit till Länsstyrelsen framgår att inom detaljplanen ska skyddsbestämmelser anges inom det område som är sårbart för grundvatten. I detta område får inte dagvatten infiltreras. Förhållandena anses vara tillräckliga för att grundvattnet ska kunna bibehålla sin status.

Länsstyrelsen, gör utifrån vad som framgår ovan, bedömningen att detaljplanen uppfyller miljökvalitetsnormerna för vatten.

Hälsa och säkerhet

Förorenad Mark

De kompletterande underlagen visar att provtagningen för PFAS nu har gjorts med rätt material. Påvisade halter underskrider riktvärdet och ett förtydligande om övriga markföroreningar har gjorts.

Utifrån vad som framgår ovan bedömer Länsstyrelsen att frågan om förorenad mark nu är tillräckligt hanterad utifrån hälsa och säkerhet."

Kommentar

Planavdelningen tackar för en konstruktiv dialog.

Eftersom det är kommunens miljö- och byggnadsnämnd som är tillsynsmyndighet för avhjälpning av föroreningar i samband med genomförande av detaljplanen, kommer villkorsbestämmelsen att förtydligas enligt önskemål från dess miljöavdelning (se vidare nr 11, nedan).

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet hade inget att erinra i granskning 1. Under granskning 2 lämnas följande synpunkter:

"Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-22) har följande noterats:

KOMBINATION ENSKILD OCH ALLMÄN KVARTERSMARK:

I regel torde beteckningen C anses som enskild kvartersmark. Det kan därför funderas över om det i planen förekommer en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S1 Utbildning på högre nivå än grundskola som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Både fastighetsägare och kommunen har rätt att begära inlösen av sådan mark. Detta kan leda till problem – exempelvis finns möjligheten att ingen skola byggs ut inom CPS1-området och enbart centrum/parkering byggs ut istället.

Inlösenrätten för skoländamålet finns dock kvar. Alltså kan både fastighetsägaren och kommunen begära inlösen av området för skoländamål trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet C. Det blir ett osäkert läge för båda parter för vad som kan ske i området.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild kvartersmark och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållandena är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark, och gör bedömningen

att eventuella problem eller risker med detta är liten eller ingen, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

EXPLOATERINGSAVTAL

På sida 34 i planbeskrivningen står det att "Ett exploateringsavtal som reglerar kostnader för åtgärder inom allmän platsmark kommer att arbetas fram inför antagande av detaljplanen.". Lantmäteriet vill upplysa om att det av planbeskrivningen kan tolkas som att exploatören avses ansvara för och bekosta byggnation av byggnader och anläggningar inom kvarteretsmark, det vill säga byggnad för skola (som möjliggörs inom S1), vilket tillsynes kan gå utöver vad som kan krävas i ett exploateringsavtal enligt 6 kap. 41 § PBL. Det kan även tolkas som att exploatören avses ansvara för och bekosta anläggningen på/ombyggnationen av den större intilliggande vägen Doktor Westerlunds Gata. Lantmäteriet vill därför upplysa om att det som här bör beaktas är om byggherrens eller fastighetsägarens åtaganden anses stå i rimlig proportion till deras nytta av planen (6 kap. 40 § PBL).

Kommentar

Markanvändningen för mejeridelen ses över. På grund av platsens förutsättningar bedöms ändå enbart vuxenutbildning vara lämplig. Eftersom denna verksamhet ryms inom markanvändning C – Centrum och även K – Kontor, stryks markanvändning S₁ – Utbildning på högre nivå än grundskola, från antagandehandlingarna och ersätts med K – Kontor.

Exploateringsavtalet i sig är tydligt i vilken omfattning anläggningar ska finansiera av exploatören. Detta tydliggörs i antagandehandlingarna.

6. E.ON energidistribution AB

"E.ON har fått två E områden avsatta i plankartan enligt önskemål, det norra områdets storlek känns dock lite avhugget men ytan ska enligt planhandläggare justeras så fullstor yta erhålles.

I övrigt inget att erinra."

Kommentar

E-områdena justeras enligt E.ONs önskemål.

10. Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL

Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL, upprepar sitt önskemål om fortsatt dialog i omvandlingsarbetet av Doktor Westerlunds gata och iordningsställande av nya busshållplatser för stadsbussnätet.

Kommentar

Kommunen ser positivt på den dialog som förts senaste åren och konstaterar att nya hållplatslägen nu projekteras och kommer att uppföras under våren 2022 på gemensamt identifierade lämpliga platser.

11. Miljö och byggnadsnämnden

Från miljö- och byggnadsnämnden har synpunkter enbart lämnats från miljöavdelningen. Miljöavdelningen lämnade synpunkter i samrådet och påtalade i granskning 1 bland annat att en gammal vattentäkt inom planområdet behöver omhändertas under genomförandet samt att texten i bulleravsnittet bör hänvisa till, samt följa paragraf 4 i förordningen 2015:216. Det behöver förtydligas att det gäller att komma ner till 55 dBA på den tysta sidan, inte bara komma ner till under 60dBA.

I granskning 2 lämnar miljöavdelningen följande synpunkter:

”Under förutsättning att det finns en planbestämmelse som förhindrar startbesked innan eventuella föroreningar är avhjälpna har miljöavdelningen inga invändningar emot att planen genomförs. Miljöavdelningen är mycket positiv till att en sådan bestämmelse har implementerats i föreliggande granskningsförslag!

Vi föreslår dock att den planbestämmelsen formuleras om från:

”Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföroreningar avhjälpits till en nivå motsvarande Naturvårdsverkets riktvärden för markanvändningen.”,

till:

”Startbesked får inte ges för nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning förrän föroreningsskada i mark, vatten, grundvatten, byggnad eller anläggning har avhjälpits eller byggnadstekniska lösningar som säkerställer skydd mot föroreningsskadan har kommit till stånd”

Anledningen är att den senare formuleringen täcker in fler tänkbara föroreningsskador och verksamheter, samt medger en större anpassningsbarhet vid tänkbara motåtgärder. Vilka åtgärdsåtgärder som avhjälpandet ska uppnå bör inte anges i startbeskedet utan kommer att preciseras i beslut från tillsynsmyndigheten då avhjälpandeåtgärden anmäls.

För att säkert kunna avhjälpa föroreningsskada på platsen bör konstateras förorening avgränsas i sid- och djupled. Vid rivning av byggnaden bör marken under kontrolleras för att säkerställa att inga föroreningar förekommer som annars missas. Miljöavdelningen instämmer också i att förekomst av PCB kring transformatorstationen bör undersökas då denna tas ur drift. Eventuella andra föroreningar som påträffas måste åtgärdas innan planbestämmelsen kan anses vara uppfylld.

I övrigt har vi inga synpunkter”

Kommentar

Planavdelningen tackar miljöavdelningen för en konstruktiv dialog under planprocessen. Planhandlingarna revideras enligt miljöavdelningens synpunkter.

12. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Utbildningsförvaltningen upprepar sin upplysning från samrådet om att kommunen behöver "säkerställa säkra skolvägar för barnen som rör sig förbi området på väg till/från skolan".

Kommentar

Detaljplanen och tillhörande exploateringsavtal säkerställer finansiering och utbyggnad av en ny gång- och cykelväg längs Mejerigatans södra sida. I det större samhällsplanerings- och samhällsbyggnadsprojektet runt Doktor Westerlunds gata, inklusive projekteringen av den nya Lillsidanskolan, har ökad trafiksäkerhet haft hög prioritet. Inom dessa projekt har även trygghetsvandringar gjorts med skolbarn för att få barnperspektiv på såväl skolgårdens utformning som vägar till och från skolgården. Planavdelningen ser ett stort värde i att detta gjorts i samarbete mellan utbildnings- och samhällsbyggnadsförvaltningen, för att säkerställa ett genomförande av praktiska åtgärder på en nivå som en detaljplan har svårt att reglera.

13. Socialnämnden (arbetsutskottet)

"Socialnämnden har tagit del av förslag gällande detaljplan för Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera (Mejeriet) och vill lämna följande synpunkter på denna.

Socialnämnden har tidigare lämnat remissvar där vi poängterar att vi ser behov av att bygga fler bostäder i Enköping och att vår hållning i grunden är positiv till detta.

I denna skrivelse framgår på sidan 2 under rubriken "Ärendets beredning" att socialförvaltningen deltagit i ett tvärsektorielt samarbete där en utredning av konsekvenserna för barn har genomförts. Detta är felaktigt då socialförvaltningen endast gett inspel på vad en barnkonsekvensanalys bör innehålla och hur den kan genomföras. Socialnämnden vill också poängtera vikten av att rätt begrepp, barnkonsekvensanalys, används i detta sammanhang. Vidare anser nämnden inte att det framgår tydligt om en barnkonsekvensanalys, där barn deltagit, genomförts.

Socialnämnden ser, och vill återigen påtala att även i detta ärende är tidsramen för svar väldigt kort. Nämnden har tidigare begärt förlängd svarstid men fått avslag och detta gör det omöjligt att hantera svar i gällande nämndprocess."

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning och kommunstyrelsens plexutskott har i många år haft som rutin att skicka samråds- respektive granskningshandlingar i detaljplaneärenden till kommunala nämnder på

remiss. Som regel väljer nämnderna att låta förvaltningens tjänstepersoner besvara remisserna utifrån sina sakområden. I de planärenden som senaste åren varit aktuella i området runt Doktor Westerlunds gata har socialförvaltningen före hösten 2020 meddelat att förvaltningen inte har synpunkter.

Det är glädjande att socialnämnden och dess förvaltning engagerar sig mer i den fysiska samhällsplaneringen. Enligt de tidsramar som anges i PBL för detaljplaners samråd och granskning finns dock inte ett naturligt utrymme för att under processen ge tid för inomkommunala politiska nämndremisser med vad det innebär i beredningstider. Det får istället förstås att en kommun genom det politiska organ som utsetts hantera detaljplaneprocessen, också ska hantera de olika politiska dimensioner som kan finnas i olika detaljplanerelaterade frågor. Antagande av detaljplaner sker i kommunstyrelsen eller i vissa fall (som till exempel det aktuella) i kommunfullmäktige.

Det tvärssektoriella samarbete som planhandlingarna beskriver har funnits från samhällsbyggnadsförvaltningens avdelningars och andra förvaltningars sida. Socialförvaltningen bjöds in att delta och att komma med synpunkter löpande under på arbetets gång men valde att avstå efter det första tillfället. Planhandlingarna revideras inför antagande så att socialförvaltningen inte står med i sammanhanget.

Just för att det är viktigt att rätt begrepp används har barnkonsekvensutredningen kallats för utredning och inte analys. En barnkonsekvensanalys bör innehålla samtal med barn, men i det aktuella fallet bedömdes att det inte finns någon naturlig barngrupp att tala med där föreliggande detaljplaneförslag i sig får en uppenbar negativ påverkan jämfört med dagens markanvändning. Arbetet med barnkonsekvensanalyser är fortfarande under utveckling i kommunen. En slutsats på såväl nationell som kommunal nivå är att det är viktigt att dels hitta rätt nivå, dels hitta rätt frågeställningar för att barns synpunkter verkligen ska få inflytande i samhällsplaneringen. Inom samhällsbyggnadsförvaltningen ser kommunen stora fördelar med att involvera barn i övergripande stadsdelsutveckling (oftast nivån ovanför detaljplaneprocessen) där en övergripande planering kanske vill ta platser som används av barn i anspråk för annan användning. Det finns också stor nytta i att involvera barn i själva detaljprojekteringen (oftast steget efter detaljplaneprocessen) då frågeställningarna kan bli mer konkreta som till exempel innehåll i allmän platsmark eller praktiska trafiksäkerhetsåtgärder på en viss plats. Det aktuella planförslaget minskar inte den allmänna platsmarkens utbredning men reglerar heller inte dess innehåll. Det är därför mycket bättre att involvera barn inför och i det faktiska projekterandet, vilket också skett inom ramen för samhällsplaneringsprojektet runt den nya Lillsidanskolan och de trafiklösningar som planeras för denna inklusive omdaning av Doktor Westerlunds gata.

Sakägare eller motsvarande

14. BRF Kungsfågeln

"Hej, vi i brf Kungsfågeln tycker att det fortfarande är för dåligt med parkeringar i förhållande till antalet LGH. Det är bara att åka ner och titta hur det ser ut på parkeringen nere vid Enavallen på kvällar och helger, efter att dom byggde dom

LGH. Det är redan trångt på gatorna runt Voltgatan. jag har inte läst nåt i texten hur ni ska lösa det problemet. det kommer inte att räcka att höja från 0,7 till 0,8 parkeringar per 100 kvm BTA. Då det kommer byggas många små LGH.

Kommentar

Detaljplanen reglerar att parkering ska ordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Beroende på vilken typ av och i vilken omfattning olika verksamheter kommer att bedrivas i mejeribygnaden, kommer behovet av parkeringsplatser att variera för den delen. Det gäller även bostadsdelen där kommunens parkeringsnorm ger olika krav på parkeringsplatser beroende på hur byggherren i övrigt arbetar med alternativa mobilitetslösningar för de framtida boende. Det kan till exempel handla om att tillhandahålla bilpool eller busskort.

Kommunens parkeringsnorm är ett verktyg i att nå målen i kommunens trafikstrategi som fastställts av kommunfullmäktige. I enlighet med trafikstrategin satsar kommunen nu stort på utbyggnad av nytt kollektivtrafiknät med nya och bättre hållplatser, liksom på utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Huvudangöring för biltrafik till planområdet kommer att ske från söder. Längs Mejerigatan kommer en gång- och cykelväg att byggas som förbinder banvallsstråket med skoltomten i väster. En mindre andel biltrafik kan ta denna väg till och från området, men samtidigt kommer befintlig parkering direkt norr om fotbollsplanen på skoltomten att avvecklas i samband med att den nya Lillsidanskolan byggs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att med parkeringsnormen, dess incitament till att främja andra mobilitetslösningar samt planerade kommunala satsningar på gång-, cykel- och kollektivtrafik i området, kommer parkerings- och trafiksituationen i området att fungera bra. Trafikens utveckling kring omvandlingsprojekten längs Doktor Westerlunds gata och nya Lillsidanskolan kommer att följas upp och kompletterande åtgärder vidtas vid behov.

Enköping

2022-04-25

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg

Planarkitekt

Detaljplan för Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera

Antagen
202X-XX-XX
Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 (A2), 2022-08-10
- Planbeskrivning, 2022-08-10
- Barnkonsekvensutredning, 2021-08-31
- Fastighetsägareförteckning, 2021-08-30
- Samrådsredogörelse, 2021-09-01
- Utlåtande, 2022-04-25

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	4
Kommunens bedömning	4
Planprocessen.....	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	15
PLANFÖRSLAGET	24
KONSEKVENSER	42
GENOMFÖRANDE	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor.....	44
Ekonomiska frågor	45
Tekniska frågor	45
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	45
REVIDERINGAR	45

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Gnejsgatan 8

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

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

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen har flera syften:

- att möjliggöra en omvandling av ett tidigare industriområde till ett centrumnära bostads- och verksamhetsområde som kan nyttja och understödja befintlig service och kollektivtrafik i centrum och därigenom skapa minskat bilberoende.

- att inom del av planområdet skapa förutsättningar för bostäder i en stadsmässigt tät karaktär i form av flerbostadshus med 4-7 våningar samt radhus.

- att säkerställa bevarandet av kulturhistoriska sammanhang för den ursprungliga mejeribyggningens plats i stadens historia genom att låsa fast var nya byggnader får tillkomma och reglera dessas utformning i våningsantal, fasadmaterial och färgsättning.

- att fortsatt rivningsskydda den äldre delen av mejeribyggningen och säkerställa dess framtida yttre utveckling med bestämmelser om att endast tillåta varsamt utförda ändringar där byggnadsverkets värden och karaktär bevaras.

- att möjliggöra icke störande verksamheter förenliga med bostadsområdet, främst inom mejeribyggningen men även som komplement inom bostadskvarteret.

- att integrera stadsomvandlingen med omgivningen fysiskt och visuellt genom att bebyggelsen inte bildar helt slutna kvarter, samtidigt som skyddade, kringbyggda gårdar bildas. Härigenom kan området kopplas till det befintliga gång- och cykelvägnätet och möjliggöra boende med lågt bilberoende.

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

Planen möjliggör härigenom den fördjupade översiktsplanens intentioner för ytterligare en etapp av omvandlingen av det område som kallas *Doktor Westerlunds gata* och är utpekad som nytt bostadsområde.

Bakgrund

Fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7 bytte ägare 2017 och den nya ägaren önskar utveckla dessa till ett mångsidigt kvarter med i huvudsak bostäder men även lokaler i bottenplan, kontorslokaler, restaurang samt utbildningsverksamhet i den befintliga tegelbyggnaden (Mejeriet).

Lillsidan 4:7 ingick tidigare i Lillsidan 4:5 som inrymde Arlas mejeri från 1940 till 1989. Inom fastigheten finns idag ett flertal småföretag och föreningar med verksamheter som spänner från tillverkning till samlingslokaler.

Kommunens bedömning

Inför beslut om planbesked gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning (Ur Tjänsteskrivelse 20170920, KS2017/495):

”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 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.

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 med utökat förfarande.”

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen har stöd i den fördjupade översiktsplanen men med tanke på det centrala läget har den bedömts ha ett allmänintresse varför detaljplanearbetet skett 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	2020-11-05
Samråd	2020-12-10 – 2021-01-21
Beslut om granskning	2021-09-16
Granskning	2021-09-24 – 2021-10-15
Kompletterande granskning	2022-03-22 – 2022-04-12
Beslut om antagande PLEX-utskott	2022-05-12
Beslut om minoritetsåterremiss KF	2022-06-13
Beslut om antagande KF	2022-09-19

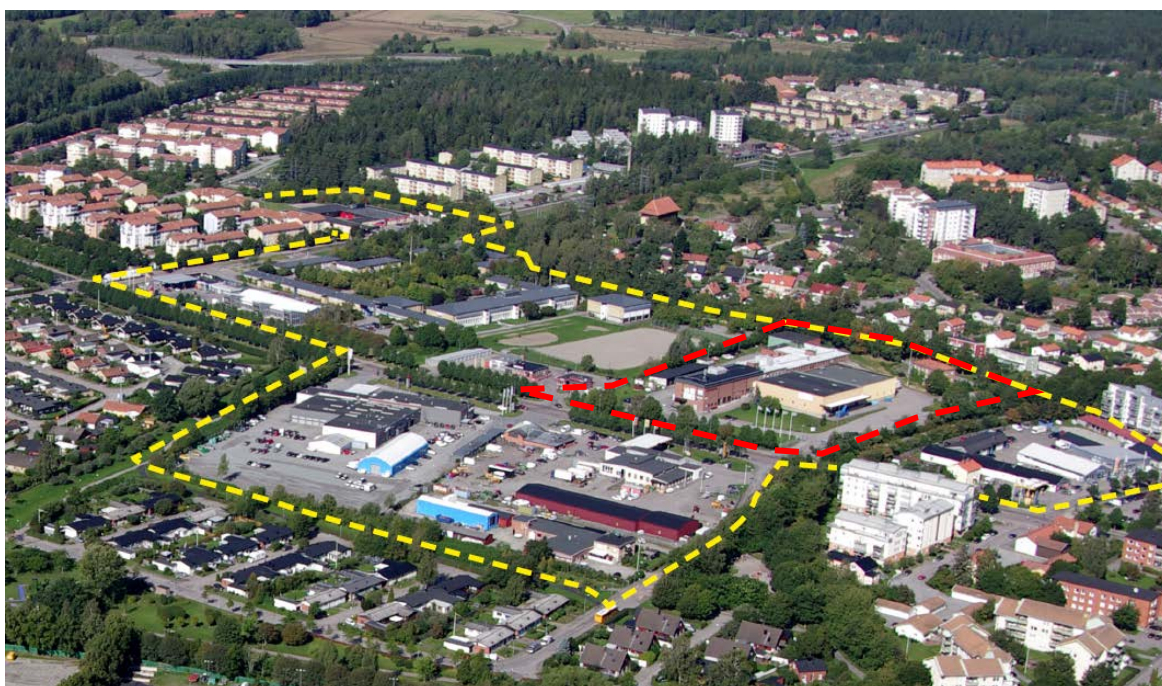
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger strax väster om Enköpings centrum mellan Doktor Westerlunds gata i söder och Mejerigatan i norr.

Areal

Planområdet omfattar drygt 2,5 hektar varav Lillsidan 4:5 och 4:7 utgör 24 170 kvadratmeter. Övriga fastigheter som ingår med mindre del i planområdet är Lillsidan 8:1 och Lillsidan 4:6.



Planområdet (röd streckad linje) inom det större omvandlingsområde längs Doktor Westerlunds gata (gul streckad linje) där arbeten pågår med detaljplaner, projekt med ny skola och upprustning av Västerledstorg i syfte att skapa en mer sammanhängande stad från västra stadsdelarna till centrum.

Markägo- förhållanden

Lillsidan 4:5 och 4:7 ägs av exploatören. Doktor Westerlunds gata ligger på den kommunala fastigheten Lillsidan 8:1 och för den cirkulationsplats som planeras behövs markåtkomst inom Lillsidan 4:6 som är privatägd.

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.

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

prövas 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 "Parkeringsituationen 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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott fastställde hösten 2021 kommunens parkeringsnorm. Denna tillämpas i detaljplanen och syftar till att ge ökat incitament till mobilitetslösningar och minskat bilberoende. I aktuellt geografiskt läge kan upp till 50 % reduktion erhållas enligt parkeringsnormen.

För att reducerade parkeringstal ska vara lämpligt att arbeta med behöver följande lägesrelaterade grundförutsättningar vara uppfyllda enligt parkeringsnormen: 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. Dels att fastigheten har närhet till offentlig och kommersiell service (till exempel högst 500 meter till förskola, skola och en kilometer till livsmedelsbutik).

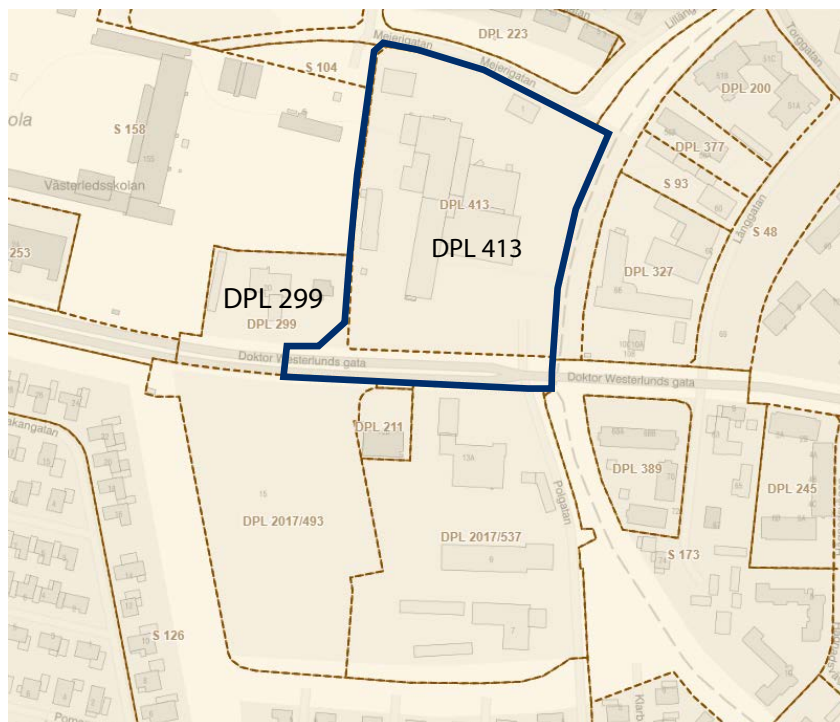
Policyn ger exempel på åtgärder som byggherrar och fastighetsutvecklare kan göra för att tillämpa reduktion av

parkeringstal för bil, exempelvis erbjudande av bilpool i anslutning till bostäderna.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är DPL 413 från 2008 med 10 års genomförandetid som gått ut 2018-03-13. Den anger C – centrum för gamla kontorshuset (Lillsidan 4:7) och HKJ – handel, kontor och industri som ej är störande, för resterande del (Lillsidan 4:5). En stor del av industribyggnaden är skyddad med q1- "Värdefull miljö. Sådan förändring av befintlig bebyggelse får ej företas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär, dvs tegelfasad skall bibehållas."

Delar av detaljplan 299 ändras inom Lillsidan 8:1 och 4:6. Inom Lillsidan 8:1 bibehålls användning Gata. Inom Lillsidan 4:6 planläggs del av prickad kvartersmark som allmän plats Gata för att skapa utrymme för en cirkulationsplats.

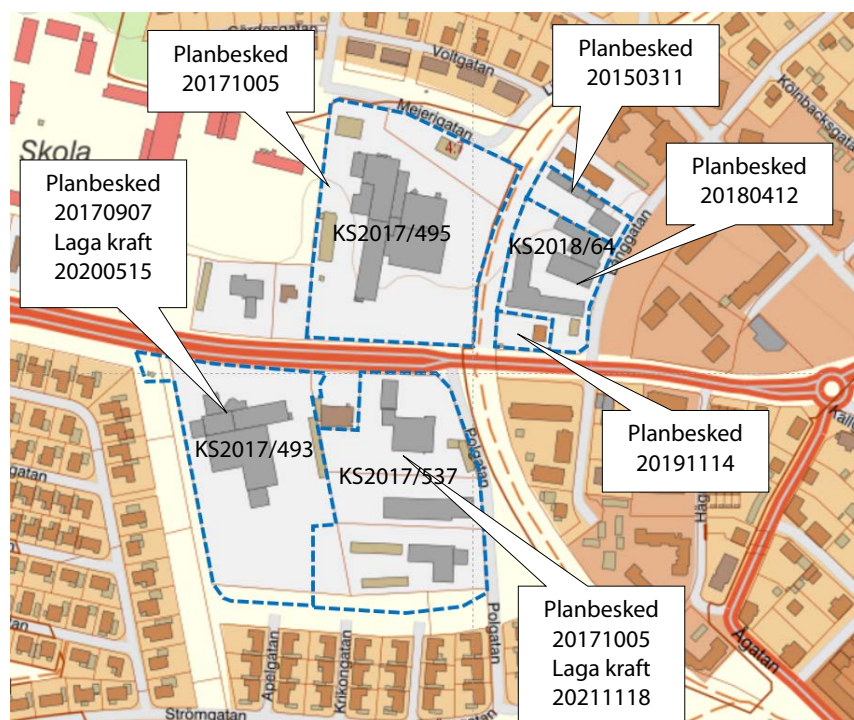


Bilden visar gällande detaljplaner i området våren 2022.

Program för planområdet/ förstudie

Planprogram har inte bedömts som nödvändigt i detta fall. I nära anslutning till att ansökan om planbesked för Lillsidan 4:5 och 4:7 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 detaljplaneprocess. För KS2017/493 och 2017/537 finns idag antagna och laga kraft-vunna detaljplaner.

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 utgör underlag för de separata dagvattenutredningar som tagits 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 ett antal generella gestaltungsprinciper, bland annat:

- 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.
- 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 sydöstra del för att sedan falla och glesna mot norr.

Gestaltungsprinciperna har arbetats fram med stöd i den fördjupade översiktsplanen, trafikstrategin och parkeringspolicyn. Riktlinjerna preciseras under våren 2020 och fastställdes av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott i juni 2020:

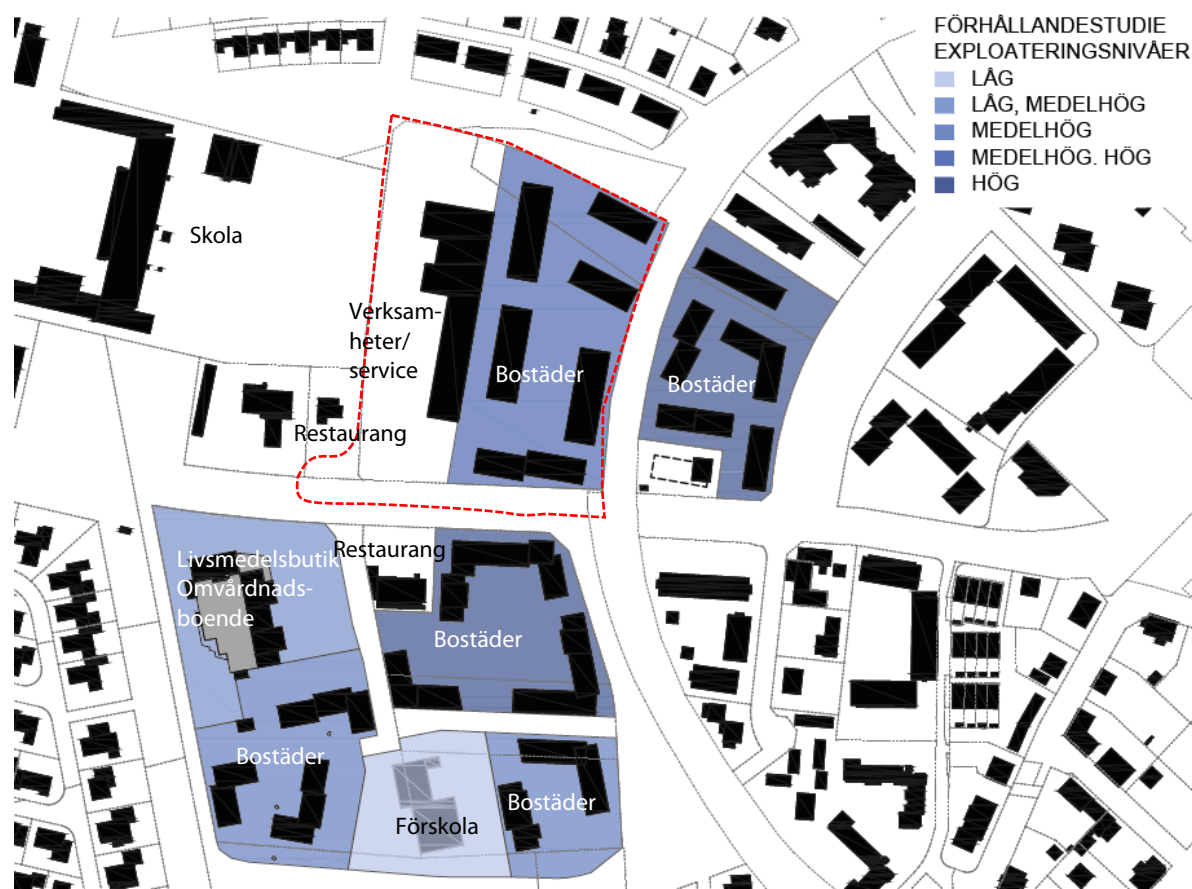
- Området ska främja en hållbar livsstil och en hållbar stadsutveckling.
- Omvandlingen av området längs Dr Westerlunds gata ska knyta an till angränsande områdens variation i bostadsmiljöer vad gäller såväl volymer och gestaltning som upplåtelseformer och möjlighet att tilltala olika livssituationer 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/omdaning 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.

Specifikt för planprocessen inom Lillsidan 4:5 och 4:7 fastställdes följande riktlinjer:

- Stor hänsyn ska tas till mejeribygnadens kulturmiljömässiga värde. Ny bebyggelse i mejeriets direkta närhet ska vara underordnad, lämpligtvis stadsradhus.
- Lämplig bebyggelsestruktur: Flerbostadshus med inslag av stadsradhus eller likvärdigt.
- Parkering ska i huvudsak lösas som markparkering på västra sidan om mejeriet. Parkeringsytorna ska gestaltas för att minska intrycket av parkeringshav, t.ex. med inslag av planteringar. (Enligt den kulturmiljöutredning som gjorts bidrar öppna asfalterade ytor till industrikaraktären i området, vilket innebär att markparkering fungerar väl på platsen)
- Kommersiella lokaler (utöver mejeriet) ska möjliggöras i södra delen, i anslutning till torgytan framför mejeribygnaden, eller i anslutning till Dr Westerlunds gata.
- Lämplig nivå på exploateringen bedöms vara omkring 20 000 kvm BTA. (motsvarar cirka 225 lägenheter med snittstorlek om 75 kvm + 15 radhus). Under förutsättning att övriga riktlinjer uppfylls.



Schematisk skiss från förstudiearbetet över omvandlingsområdet Lillsidan med inriktning för exploateringsnivåer inom området. Nu aktuellt detaljplaneområde är markerat med en streckad linje. För detta och övriga delar av omvandlingsområdet har byggnaders exakta placering därefter förändrats inom ramen för respektive detaljplan. Exploateringsnivåerna är dock desamma.

Konsekvenser för barn

Under planprocessen har efterfrågats barnkonsekvensbeskrivning av samrådsförslaget. En sådan har genomförts för helheten som föreslås i omvandlingen av området, genom ett tvärsektorielt samarbete under våren och sommaren 2021 med representanter för utbildningsförvaltning, upplevelseförvaltning samt samhällsbyggnadsförvaltningens park- respektive gatuenhet.

Konsekvensbeskrivningen 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.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

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.

Länsstyrelsen i Uppsala län har i samrådet meddelat att man delar kommunens bedömning i denna fråga.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Kommunstyrelsens plan- mark och exploateringsutskott (PLEX) beslutade 2017-10-05 om planuppdrag för Lillsidan 4:5 och 4:7. (*Se även illustration under rubriken Program för planområdet/förstudie där beslutsdatum för planbesked för angränsande områden framgår.*)

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Riksintressen

Försvarsmakten

Planområdets nordöstra del omfattas av totalförsvarets riksintresse för påverkansområde, stoppområde för höga objekt: TM0020, Uppsala övningsflyplats. Det innebär att objekt högre än 20 meter inte får tillkomma om inte Försvarsmakten medger det. Planområdet omfattas också av totalförsvarets riksintresse för påverkansområde MSA-områden (annan begränsning av höga objekt) och riksintresse för väderradar.

Stora delar av Enköpings stad omfattas av dessa riksintressen som inte brukar innebära faktiska begränsningar i praktiken för de höjder och våningsantal som är aktuella. Försvarsmakten har under granskningskedet meddelat att den inte har några synpunkter på detaljplaneförslaget.

Natur

Vegetation

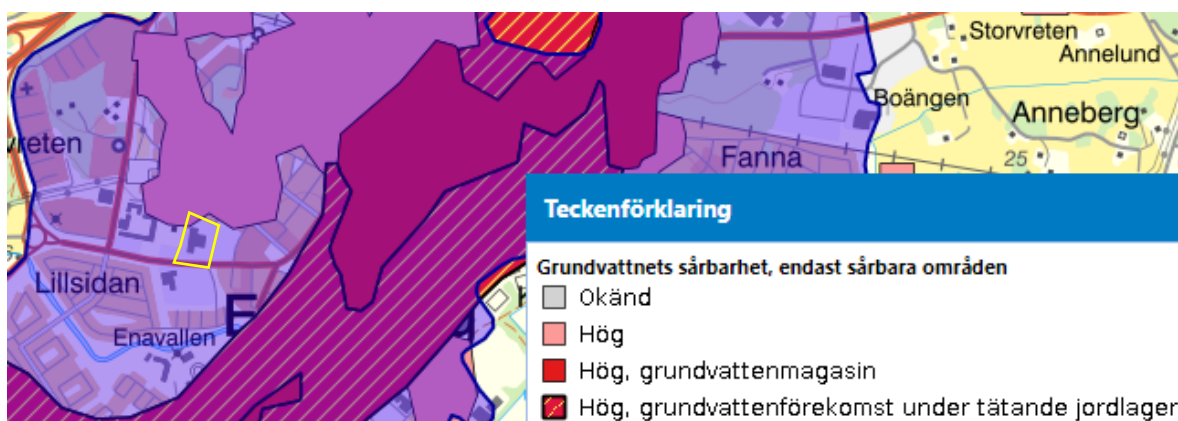
Marken inom planområdet är till stora delar helt hårdgjord med asfaltsytor och byggnader, men har även gräsytor och buskar/träd. Längs Doktor Westerlunds gata respektive Mejerigatan finns planterad trädrad som uppfyller definitionen av allé och alltså omfattas av generellt biotopskydd.

Markförhållanden

Marken består enligt SGUs jordartskarta av lera men en djupare analys visar att de nordvästra delarna av Lillsidan 4:5 i SGUs Sårbarhetskarta för grundvatten, klassas ha hög sårbarhet respektive måttlig sårbarhet. I övrigt är planområdet klassat som mindre känsligt. Detta påverkar var det är lämpligt eller olämpligt med infiltration av dagvatten och kan även påverka krav på grundläggningsteknik och schaktanläggning. Plankartan har därför försetts med bestämmelse om att infiltration av dagvatten inte ska ske i planområdets nordvästra hörn.

Detaljplanekartan har försetts med följande skyddsbestämmelse för aktuellt markområde:

m – Dagvatten får inte infiltreras inom området.



Utsnitt från SGUs sårbarhetskartering. Planområdet är markerat med gult.

Förorenad mark

Inom fastigheten Lillsidan 4:7 finns ett registrerat objekt i Mifo-databasen över förorenad mark i form av den wellpappverksamhet som funnits i lokaler efter att Arla avvecklade mejeriet. Tidigare undersökningar visar även på föroreningar från mejeri- och transportverksamhet inom planområdet. Även gamla flygbilder över området indikerar olika verksamheter som kan misstänkas lämnat markföroreningar.

På uppdrag av fastighetsägaren har Structor Miljöteknik AB genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7, daterad 2018-07-05. Undersökningen kommer fram till följande slutsats och rekommendation:

”Utifrån den utförda undersökningen och tillhörande förenklad riskbedömning finns det, i sotlagret vid det gamla kolupplaget, förorening som kan härledas till tidigare verksamhet. Halter bedöms inte som lämpliga i ett bostadsområde. Det bedöms dock som möjligt att avhjälpa föroreningen så att marken blir lämplig för bostadsändamål. I övrigt har inga halter över Naturvårdsverkets riktvärden för KM påträffats.

Avseende förhöjda halter oljeindex i två markprov finns inga fältintryck som tyder på att det är en oljeförorening i punkterna. På båda provtagningsplatserna finns asfalterade ytor, vilket kan vara källan till förhöjda halter. Det är i huvudsak långa kolkedjor som inte är flyktiga som påvisats, så risken för inandning av ånga från föroreningen är liten.

Övriga risker kan dock inte uteslutas. Kompletterande provtagning rekommenderas. Även kring SM10, där det finns ett fundament för tidigare oljetank, har förorening indikerats i låga halter. När fundamentet rivits rekommenderas kompletterande provtagning.

Eventuell markförorening på platsen bedöms i så fall ha begränsad utbredning och det bedöms därför som möjligt att avhjälpa föroreningen så att marken blir lämplig för bostadsändamål.

Påträffade halter i grundvatten bedöms inte behöva riskreduktion för planerad markanvändning bostäder.

Rekommendation

Det bedöms finnas ett behov av riskreduktion för det påträffade sotlagret, SM1:3 och oljeindex halterna i SM5:2 och 9:2. Kompletterande undersökningar rekommenderas vid SM10 när fundament har rivits."

[---]

"Utifrån den utförda undersökningen och tillhörande förenklad riskbedömning bedöms fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7 som lämpliga för bostadsändamål under förutsättning att det utförs riskreduktion för det påträffade sotlagret, SM1:3 och oljeindex halterna i SM5:2 och 9:2 samt för eventuellt för området kring fundamentet nära SM10.

Dessa föroreningar bedöms dock kunna hanteras i byggnationsskedet då anläggningsschakt sannolikt ändå kommer utföras."

Structor Miljöteknik AB har även genomfört en miljöbedömning av byggnaderna inom fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7, daterad 2018-07-05. Denna kommer fram till att ytterligare undersökningar behövs inför rivning eller ombyggnad, men noterar sämsta förhållandena inom de byggnader och byggnadskroppar som ska rivas. Asbest förekommer dock i plastmatta inom norra delen av den rivningsskyddade byggnadskroppen.

Parallellt med granskningen genomfördes kompletterande undersökningar för att ytterligare säkerställa att föreslagen markanvändning B – bostäder är lämplig och att befintliga markföroreningar kan avhjälpas så att marken når Naturvårdsverkets riktvärden för KM – känslig markanvändning.

Den kompletterande undersökningen har undersökt och besvarat kvarstående frågor enligt nedan:

1. Kontrollera förekomst av PFAS med hänsyn till tidigare plastindustri, men även kopplat till att grundvattnet (Enköpingsåsen) har otillfredsställande kemisk status

2. Kontrollera PCB i mark kring transformatorstation
3. Riskbedömning avseende hälsorisker kopplat till byggnader där det tidigare varit industriverksamhet
4. Frågeställning kring föroreningar i släckvatten

Structor Miljöteknik AB kommer fram till att det för samtliga frågeställningar nu finns ett kunskapsunderlag som säkerställer att marken med lämplig villkorsbestämmelser i detaljplanen kan planläggas med föreslagen markanvändning.

Detaljplanen har därför försetts med följande administrativa villkorsbestämmelse:

Startbesked får inte ges för nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning förrän föroreningsskada i mark, vatten, grundvatten, byggnad eller anläggning har avhjälppts eller byggnadstekniska lösningar som säkerställer skydd mot föroreningsskadan har kommit till stånd.

Risk för skred/höga vattenstånd

Känd risk för översvämning eller skred föreligger ej. Hela planområdet ligger 4-6 meter över havet i RH2000.

Fornlämningar

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

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Ingen bostadsbebyggelse finns inom planområdet idag och området är huvudsakligen otillgängligt för allmänhet genom de industritängsel som omgärdar området. I anslutning till planområdet finns norr om Mejerigatan villa- och kedjehusbebyggelse i 1-2 plan. Öster om planområdet finns flera fastigheter med flerbostadshus och viss verksamhet (bilservice). Söder om planområdet pågår en omvandling från tidigare industrier till flerbostadshus och ny dagligvaruhandel.



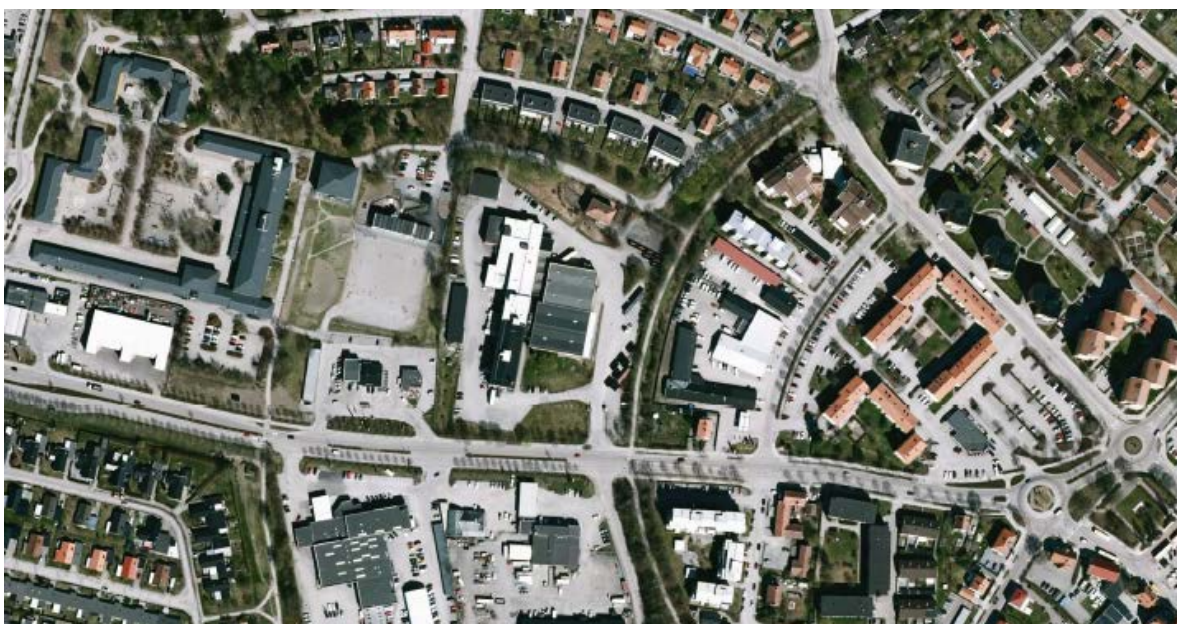
Bilden visar typ av bostadsbebyggelse i närområdet. Planområden för de fyra detaljplanprojekten är markerade med röd streckad linje.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdets bebyggelse består idag av de tidigare mejerilokalerna som inrymmer allt från lättare industri till föreningslokaler och kontor. I anslutning till planområdet finns lättare industri- och bilserviceverksamhet samt restauranger och skolor. Hela området är under omvandling som redovisats ovan under rubriken *Program för planområdet/förstudie*.



Mejeriet 1960 i västra utkanten av dåtidens Enköpings stad, med hamnspårets industrijärnväg.



Samma del av Enköpings stad 2019. Banvallen har blivit gång- och cykelbana i ett förändrat sammanhang.

*Offentlig och
kommersiell service*

I planområdets närhet (300-500 meter) finns Västerledsskolan och Munksundsskolan. I anslutning till båda skolorna finns också förskolor. Kommunen har planlagt för ytterligare en förskola inom detaljplan 2017/537 direkt söder 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 planlagts för i detaljplan 2017/537.



Friytor

*Lek och rekreation
Naturmiljö*

Idag finns inga rekreationsytor inom planområdet. Direkt väster om planområdet finns tidigare Västerledsskolans större grusplan med ålderstigna skolidrottsytor. Skolan utreds just nu för att ersättas med en ny byggnad inom befintlig skoltomt, varvid även skolgården kommer att ersättas med en ny. Se vidare nedan under Planförslaget – Friytor.

Söder om Doktor Westerlunds gata och på 100-150 meter från planområdet ligger lekplatsen Ö-riket. På omkring 300 meters avstånd finns Drömparken och parkområdet Åpromenaden.

Söder om Doktor Westerlunds gata finns även ett väl utvecklat grönstruktur- och gång-/cykelvägnät som gör det enkelt att röra sig till fots och cykel. Öster och norr om planområdet finns en helt separerad gång- och cykelväg på gamla banvallen i riktning mot Enköpings resecentrum.

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 infart i sydost. 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.

De gemensamt inhägnade fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7 har idag 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.

Barriäreffekten i Doktor Westerlunds gata identifierades även i barnkonsekvensunderlaget, dels som längsgående stråk mellan stadens västra delar och centrum, dels som barriär norr-söder. En utveckling där tyngre verksamhetstransporter kan minska, industristängsel ersättas med bostadsfasader och bilfria gårdar samt ut- och infarter samlas till färre konfliktpunkter, bedöms vara positiv för alla individer och trafikanter men särskilt för oskyddade sådana (gående och cyklister).

Kollektivtrafik

Doktor Westerlunds gata trafikeras av både regionbusstrafik och stadsbusstrafik. Närmaste hållplats är för regionbusstrafiken cirka 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.

Region Uppsala har fastställt ett nytt linjenät för stadstrafik där stadsbussarna även i fortsättningen trafikerar Doktor Westerlunds gata. Nya hållplatser i anslutning till omvandlingsområdet projekteras och byggs ut under våren 2022 i dialog med regionen.

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

Nuvarande verksamhet angörs via infart i sydost, nära Doktor Westerlunds gatas korsning med Polgatan och GC-vägen på gamla banvallen.

Störningar

Trafikbuller

Fastigheterna är i viss mån bullerstörda från trafiken på Doktor Westerlunds gata. Nuvarande verksamhet inom Lillsidan 4:5 genererar en del tung trafik men denna minskar i och med att befintlig byggnad börjat ställas om från småindustri till allt mer kontor och föreningslokaler. Samma utveckling sker inom angränsande fastigheter i omvandlingsområdet. I en trafikutredning från Realistic Form Noise AB, 2019-03-26, beräknas trafikmängden utifrån kommunens uppmätta trafiksiffror ge en prognos 2040 på ÅDT runt 8700 fordon varav 7 % tunga fordon. Se vidare nedan under Planförslaget.

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. Vidare utredning av verksamhetsbuller bedöms därför vara överflödig.

Drivmedelpumpar

När detaljplanearbetet startade 2017 för omvandlingsområdet Doktor Westerlunds gata fanns fyra drivmedelsanläggningar inom eller i närheten av planområdena, dock ingen inom Lillsidan 4:5 eller 4:7. Den på Lillsidan 5:5 har avvecklats i samband med att Ica nu bygger ny butik där. På Lillsidan 5:4 respektive Sankt Iljan 36:10 förhandlar fastighetsägaren om uppsägning inför omvandlingen till bostadskvarter. Återstår då Preems drivmedelsförsäljning på Lillsidan 4:1. Detaljplaneförslaget för Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera tillåter inga nya byggrätter inom 100 meter från denna och närmaste bostadshusfasad hamnar på ett avstånd över 100 meter ifrån.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7 är redan anslutna med flera servispunkter.

I viss mån förekommer idag fördröjning/infiltration av dagvatten inom planområdet på de grönytor som finns, men stora delar är idag hårdgjorda från vilket dagvattnet via brunnar når det kommunala dagvattennätet utan särskild fördröjning.

E/

Planområdet ingår i E.ONs nätkoncessionsområde.

Fjärrvärme

Lillsidan 4:5 är ansluten till fjärrvärme.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Kvartersmarken består av två delområden: ett för bostäder i flerbostadshus och radhus med bilfria gårdar och ett med bevarade byggnadsdelar av gamla mejeriet och markparkering för bostäder samt verksamheter.

De befintliga byggnader och byggnadsdelar som föreslås rivas för att ge plats för bostäder redovisas i stycket *Mejeribyggnaden*. Markanvändningen här anges som C – Centrum, K – Kontor och P – Parkering. I dessa användningar inryms handel, restauranger, kontor, föreningslokaler, enklare vård (tandläkare, husläkare) och även vuxenutbildning mm.

Skiss som ligger till underlag för granskningshandlingarna. De rivningsskyddade delarna av mejeribyggnaden bevaras och dess angränsande hårdgjorda ytor används för markparkering. Bostadsgårdarna i öster blir på så sätt bilfria. I sydväst lämnas marken öppen i form av ett kvarterstorg som del i bevarandet av mejeribyggnadens kulturhistoriska inslag längs stadens västra infart.

OBS! Skissade arealer väster om planområdet är inte aktuella, jämför nedan under stycket Friytor.

*Illustration: Scott Rasmusson
Källander AB*



Bostäder

Inom bostadsområdet planläggs för tre typer av bostadshus med en sammanlagd BTA på 22 000 kvadratmeter fördelade per utpekad byggrätt:

Hus 1, 3 och 5 är flerbostadshus med genomgående lägenheter.
Hus 2, 6 och 8 är flerbostadshus med ensidiga lägenheter.
Hus 4 och 7 är radhus i två plan med möjlig inredd vind under sadeltak med brant takvinkel.

Lägenhetsfördelningen regleras inte i detaljplan men planeras bli uppemot 300 varav drygt hälften i ettor och tvåor. 16 radhus motsvarar omkring 5 % och treor och fyror motsvarar 40 %. Härigenom skapas en variation och attraktivitet som kan tilltala i olika skeden av livet och därigenom ge underlag för en social blandning och integration samt underlag för service.

De nya flerbostadshusen blir fyra till sju våningar höga. Detta regleras i nockhöjd och utformningsbestämmelse om max antal våningar (se även under avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning*).



Vy norrut från Dr Westerlunds gata, gamla banvallen till höger. Illustration: Scott Rasmusson Källander AB.



Vy norrut mot Mejerigatan sett från mitten av bostadsområdet. Illustration: Scott Rasmusson Källander AB.

Mejeribyggnaden

Mejeribyggnadens ursprungliga delar och vissa av dess tillbyggnader är rivningsskyddade i gällande detaljplan och detta rivningsskydd kvarstår. Det äldre kontorshuset i norr har sättningskador sedan lång tid tillbaka och aldrig varit rivningsskyddat. Den större tillbyggnaden i öster består av plåtfasader som byggts ut från tidigare lastkajer. I väster finns enklare kallförråd.



De delar av befintliga byggnader som kommer att rivas. Den påtagliga tillbyggnaden i söder (mörkt tak) från 1955 med klassiska klockan på södra gavelns tak bevaras.

I en kulturmiljöutredning från Nyréns arkitekter, daterad 2019-03-28, identifieras byggnadskomplexets kulturmiljöhistoriska värden som kan bevaras genom att senare tillbyggnaderna rivs och fasaderna rensas från gamla skyltar och skärmtak. Industrikaraktären med öppningar som anpassar sig efter verksamheten finns kvar. Fönster och dörrar varierar i storlek och placering efter behov.

Följande skydds- och utformningsbestämmelser föreslås för mejeribygnaden:

r - Byggnaden får inte rivas. Byggnadens karaktär med platt tak, tegelfasader och ospröjsade fönster ska bevaras.

k - Fasadändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till murverkan, äldre fönstersättning och ursprungliga entréer.



Lillsidan 4:5 och 4:7

Mjölcentralen i Enköping

Kulturmiljöutredning

2019-03-28

Nyréns Arkitektkontor

Omslag till Kulturmiljöutredning med ursprungliga mejeribygnaden, 1940-tal, fotograf okänd. Järnvägmuseets samling.

Miljöbedömning av byggnader

Structor Miljöteknik AB har även genomfört en miljöbedömning av byggnaderna inom fastigheterna Lillsidan 4:5 och 4:7, daterad 2018-07-05. Denna kommer fram till att ytterligare undersökningar behövs inför rivning eller ombyggnad, men noterar sämsta förhållandena inom de byggnader och byggnadskroppar som ska rivas. Asbest förekommer dock i plastmatta inom norra delen av den rivningsskyddade byggnadskroppen.

*Byggnadskultur och
gestaltning*

De tre byggnadstyperna för bostäder planeras i var sin stil med olika takvinklar per hustyp för att skapa variation men ändå hålla ihop av ett koncept inom området.

Flerbostadshus med ensidiga lägenheter uppförs med fasad i tegel med kulör som anknyter till platsens industrihistoria utan att vara i direkt närhet till mejeribygnaden.

Flerbostadshus med genomgående lägenheter uppförs med ljus puts och radhus med fasad i trä med ljus kulör. Byggnader närmast mejeribygnaden blir alltså ljusa för att inte förringa intrycket av detta. Längst i norr (hus 8) tillåts dock hus i rött tegel. Här bedöms påverkan på mejeribygnaden som minst.



Vy söderut när man passerar bevarade mejeribygnaden (höger sida). De ljusa fasaderna ger Mejeriet ett fortsatt tydligt avtryck i området. Illustration: Scott Rasmusson Källander AB.



Material

Från de omgivande byggnaderna kommer fasadmaterialet: puts, tegel och trä.



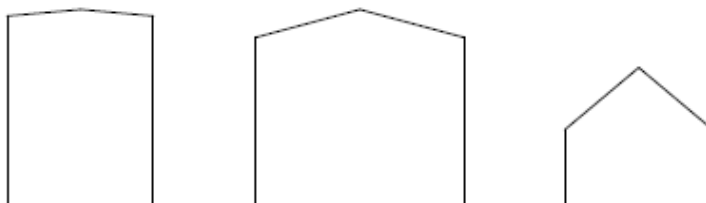
Bottenvåning

Bottenvåningarna markeras med avvikande kulör eller mönster. Entréerna riktar sig ut mot gatorna.



Fasad

Fasaderna har gemensamt formspråk med horisontella och vertikala detaljer. Banden går ibland ut och bildar balkonger eller entrétråk.

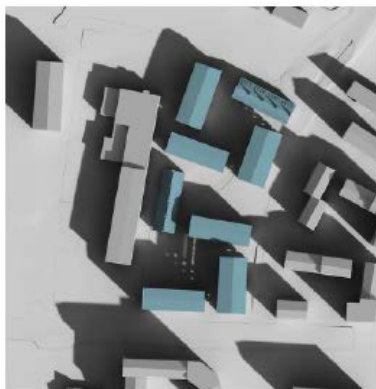


Volymer

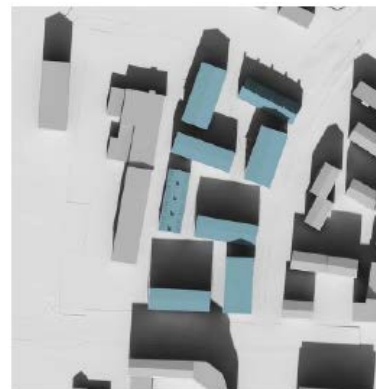
Alla byggnaderna har sadeltak med varierande lutning. Från flacka tak som påminner om Mejeriets till brantare tak på "radhusen" som påminner om villakvarteren. Bredden och höjden på husen ger variation i qavlarnas utseende.
Illustration: Scott Rasmusson Källander AB.

Solstudie

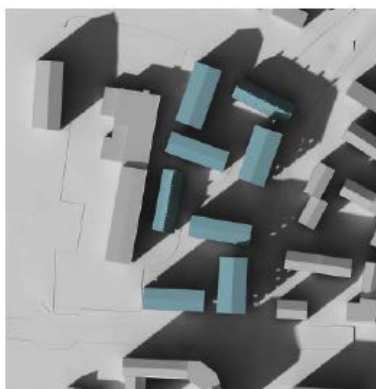
Fastighetsägaren har med hjälp av Scott Rasmusson Källander AB Arkitekter tagit fram en solstudie för förslaget. Bostadsgårdarna bedöms få en relativt god tillgång till solljus genom att bostadskvarteren har en öppen struktur. Illustrationerna nedan redovisar skuggning vårdagjämning (20 mars):



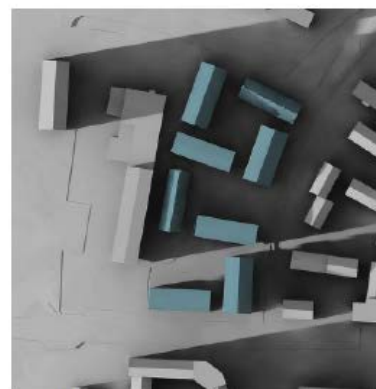
20/3 kl 09:00



20/3 kl 12:00



20/3 kl 15:00



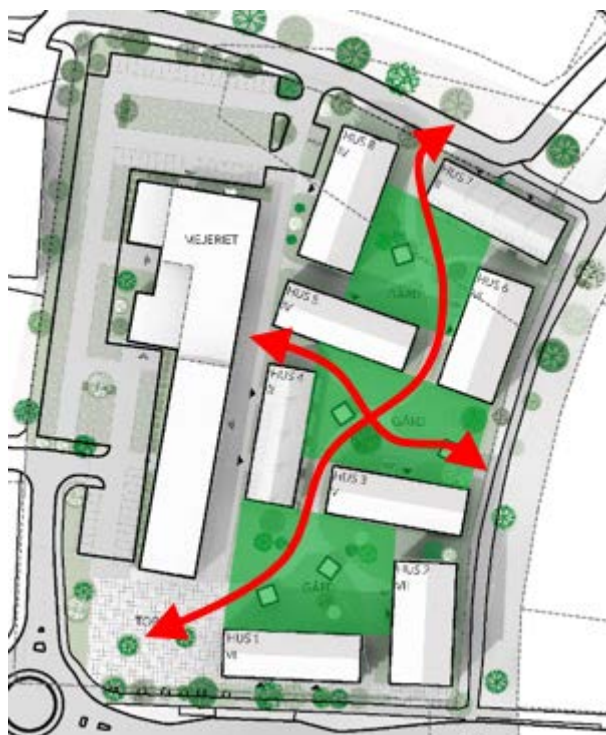
20/3 kl 17:00

Illustration: Scott Rasmusson Källander AB

Friytor

Lek och rekreation

En riktlinje för omvandlingen av industriområdet har varit att öppna upp den tidigare slutna industritomten så att den blir genomsläpplig för gående och cyklister. En annan riktlinje är att andelen användbar gård ska vara 20 kvadratmeter per 100 kvadratmeter bruttoarea.



Principskiss för hur området skapar genomsläpplighet över en tidigare stängd tomt. Illustration: Scott Rasmusson Källander AB och Enköpings kommun.

Lillsidanskolan

Under 2021 och våren 2022 har kommunen parallellt arbetat med förstudie och förprojektering av en ny skola på tidigare Västerledsskolans plats. Det är bestämt att denna nya skola ska heta Lillsidanskolan. Pågående förprojekteringar av skola, idrottshall och skolgård har kommit så långt att en relativt tydlig bild nu kan ges av hur området direkt väster om nu aktuellt planområde (mejeribyggnaden) kommer att utvecklas.

Kommunstyrelsen beslutade i november 2021 bifalla ett ledamotsinitiativ att avsätta mark mellan den nya skolan och Mejeriet-tomten som allmänt tillgänglig grönyta.

Naturmiljö

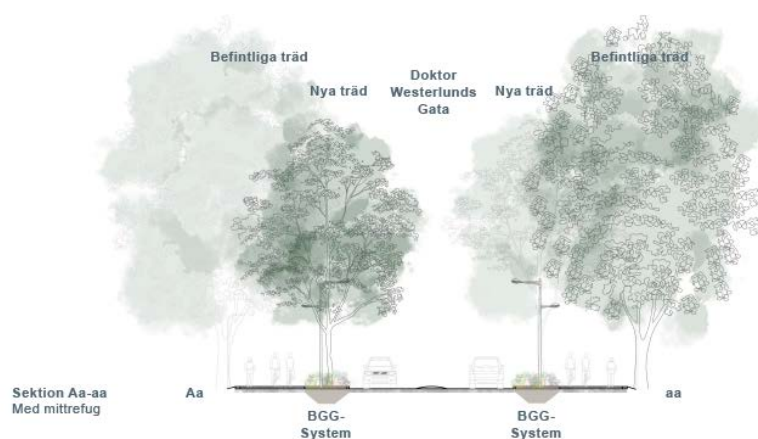
Inom planområdet finns inga naturmiljöer, men som beskrivits ovan finns det inom närområdet. De trädalléer som kantar Doktor Westerlunds gatas norra sida respektive Mejerigatans södra sida bevaras. Längst i sydväst kommer dock 3-4 träd att behöva tas ner vid anläggande av cirkulationsplatsen men gaturummets omdaning kommer att ge ökad grönska totalt sett. Dispens från generellt biotopskydd behöver sökas om alléträd ska tas ned.

Gator och trafik*Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik*

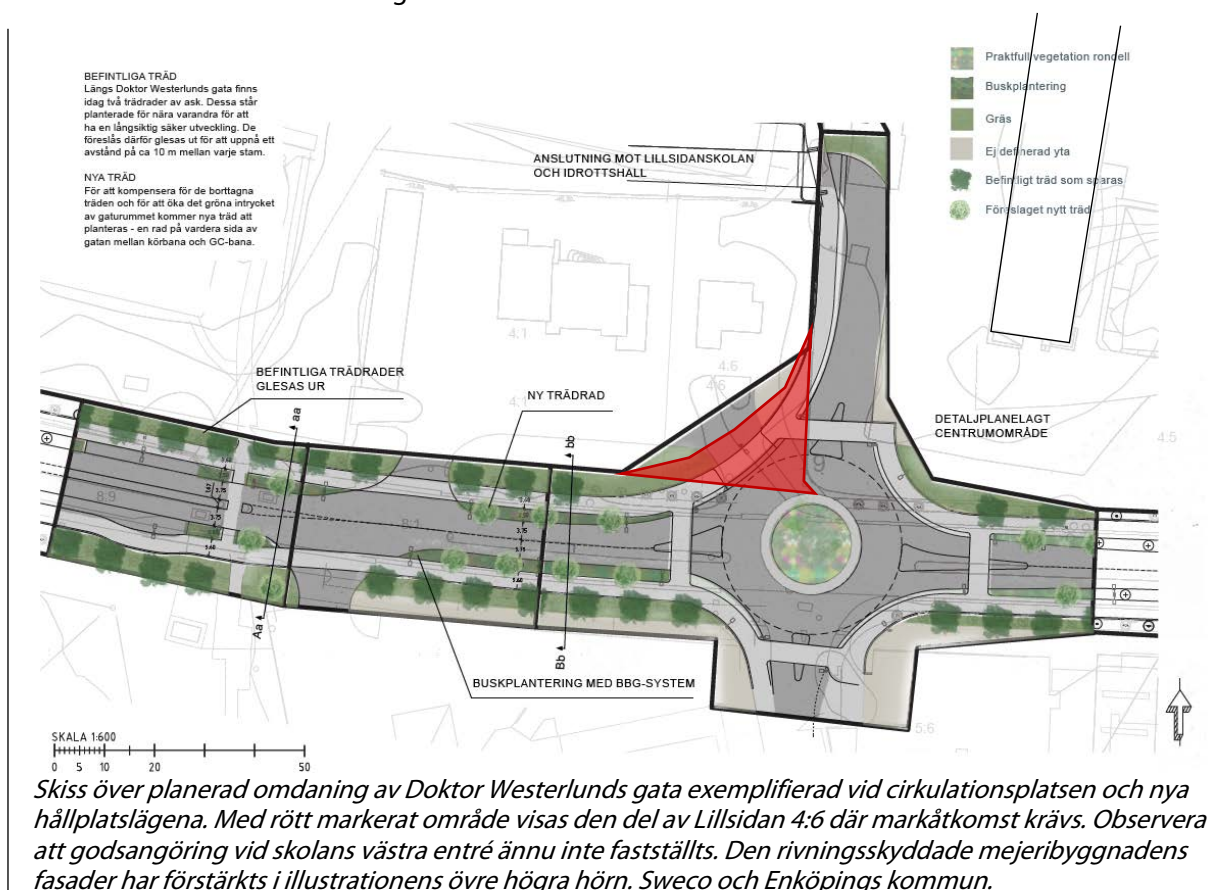
Parallellt med planprocessen studerar kommunen hur Doktor Westerlunds gata behöver åtgärdas och omdanas när området omvandlas till ett nytt bostadsområde från ett verksamhetsområde med bilservice, lättare industri och visst inslag av handel huvudsakligen mot bilburna kunder. Kommunen har för det syftet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

I enlighet med kommunens trafikstrategi premieras utbyggnad av gång- och cykeltrafik i omvandlingen. GC-stråken ska utvecklas mellan västra stadsdelarna och stadens centrum, liksom mellan områdena norr och söder om Doktor Westerlunds gata. Längs Mejerigatans södra sida kopplas dessa vidare med ytterligare en trafiksäker väg för oskyddade trafikanter mot gamla banvallen.

Doktor Westerlunds gatas 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.



Kollektivtrafik

Kommunen har i dialog med regionen och kollektivtrafikförvaltningen UL projekterat nya hållplatser för stadsbusstrafiken inom planens närområde. Hållplatserna anläggs under 2022 och inryms inom nuvarande vägområde genom att gatans nu överdimensionerade körfält smalnas av. Deras nya läge framgår av illustrationen ovan.

Parkering

Samhällsbyggnadsförvaltningen har samordnat ett arbete med att ta fram parkeringstal för bil och cykel, något som saknats inom planering och bygglovgivning. Denna så kallade parkeringsnorm (p-norm) är ett viktigt verktyg för att uppnå trafikstrategins mål och möjliggör reduktion av parkeringstal genom åtgärder som främjar resande med cykel eller kollektivtrafik. P-normen ska tillämpas genom hela kedjan från detaljplan till bygglov och säkerställa en trafikstrategiskt önskvärd utveckling i nya bostads- och verksamhetsområden.

P-normen fastställdes under hösten 2021 av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott. Planområdet ligger inom zon 1a.

Flerbostadshus

Parkeringsplatser per 1000 kvm BTA

	Zon 1a	Zon 1b	Zon 2	Zon 3	Zon 4
Cykel	26 + 5	26 + 5	26 + 5	26 + 5	26 + 5
Bil	7,5 + 0,5	7,5 + 0,5	10 + 0,5	12 + 0,5	14 + 0,5

Parkeringstalen beskrivs här som parkering för boende + besökare.

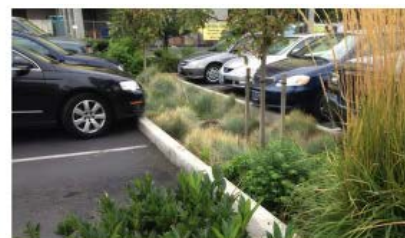
Med 22 000 kvadratmeter bostäder i planförslaget innebär 8 p-platser per 1000 BTA ett behov av 176 boendeparkeringsplatser. Till det ska läggas 5 500 kvadratmeter lokaler/kontor i mejeribygnaden. Beroende på vilka verksamheter som inryms här kan framtida parkeringsbehov variera ganska mycket. Det kan därför bli aktuellt att inför bygglov behöva göra särskild parkeringsutredning som tittar på samnyttjande alternativt reduceringsåtgärder vid underskott av platser. Eventuellt kan del av mejeribygnaden användas som garage.

Totalt finns väster och norr om mejeribygnaden plats för omkring 180 parkeringsplatser. Parkeringsplatser för radhus längs mejeribygnadens östra sida samt handikapparkeringar vid bostadsgårdarna ger plats för ytterligare 20 bilar. Bostadsgårdarna får endast innehålla parkering för rörelsehindrade.

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.

Parkering i anslutning till mejeribygnaden har i den kulturhistoriska analysen bedömts vara förenligt med dess industrikaraktär i stadsbilden. Sedan finns anledning att arbeta med utformningen av parkeringsytorna av flera skäl: grundvattenskydd, dagvattenhantering, estetik och trygghet.

Nordvästra delarna av Lillsidan 4:5 är i SGUs Sårbarhetskarta för grundvatten, klassad ha hög sårbarhet respektive måttlig sårbarhet. I övrigt är planområdet klassat som mindre känsligt. I nordvästra delen av parkeringsytan är därför infiltration av dagvatten olämplig har därför fått en planbestämmelse i plankartan att dagvatten inte får infiltreras där. Parkeringen är så stor att det redan nu kan konstateras att krav på oljeavskiljare eller motsvarande kommer att ställas.



Exempel på hur man kan arbeta med grönska och infiltration på parkeringsytor.

Utfarter

Utfart mot Doktor Westerlunds gata låses till cirkulationsplatsens norra anslutning och blir huvudangöring för området. Mot Mejerigatan i norr finns en öppning i det in-/utfartsförbud som i övrigt råder där. Mejerigatan blir sekundär som angöringsväg men beroende på framtida trafikmängder kan åtgärder bli aktuella på Mejerigatan och Lillängsgatan. Kommunens trafik- och gatuenhet bedömer detta som lämpligast lösning och att kommande avveckling av parkering för skolan och förskolan i västra änden av Mejerigatan kommer ha en kompensatorisk effekt.

Störningar

Trafikbuller

I enlighet med förordningen 2015:216 §§ 3-4 gäller:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte 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 till byggnaden.*

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

[---]

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 trafikbullerutredning tagits fram, daterad 2019-03-26. Utredningen visar att inte alla bostäder inom planområdet klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt 3 § i SFS 2015:216. Samtliga bostäder kan däremot få tillgång till en sida där bullernivån understiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga bostäder kan också få tillgång till 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 lämnar förslag på konstruktionslösningar för att ett genomförande av detaljplanen ska kunna genomföras och har under granskningen funnits tillgänglig på kommunens webbplats www.enkoping.se/planer.

För att säkra att ett genomförande av detaljplanen lever upp till kraven på bullernivåer i bostadsområden har plankartan försetts med två bestämmelser om lägenhetsutformning närmast Doktor Westerlunds gata:

- *Enkelsidiga lägenheter mot Doktor Westerlunds gata ska vara mindre än 35 m². (BFS 2020:5, 7 kap. 12 §)*
- *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida (BFS 2020:57 kap. 11 §)*

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*", det vill säga att bostäder kan accepteras utan särskild anpassning för verksamhetsbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Lillsidan 4:5 och 4:7 har serviser idag. Nya servispunkter kommer i samband med ett genomförande av detaljplanen att behöva avsättas. Kapaciteten i systemet längs Doktor Westerlunds gata är under översyn och utbyggnad för att vara tillräcklig i samband med antagande och genomförande av de olika detaljplanerna i området.

Dagvatten

Fastighetsägaren har genom Väg- och VA-Ingenjörerna tagit fram en dagvattenutredning för Lillsidan 4:5 och 4:7, daterad 2019-19-22. Dagvattenutredningen kommer fram till att en omvandling till bostäder betydligt förbättrar situationen med föroreningsnivåerna i dagvatten från området. 100-årsflödet bedöms inte öka och ett antal sätt att hantera flödena redovisas, vilka innebär att ett genomförande av planen är möjligt och samtidigt bidra till att recipientens miljö kvalitetsnormer (MKN) kan förbättras.

Efter samrådet har ett kompletterande och fördjupande PM tagits fram av Starkstad Project Partners AB, daterad 2021-08-30. Detta konkretiserar ytterligare hur dagvattenhanteringen inom kvartersmarken ska genomföras i form av svackdiken, översvämningsytor, skelettjordar och regnbäddar.

Total volym dagvatten som visas kan omhändertas inom kvartersmarken överstiger markant de fördröjningsvolymerna som krävs för att ta om hand om ett 100-årsregn. Vad gäller föroreningar antas förbättringar jämfört med dagens situation eftersom åtgärderna innebär större volymer och mer infiltration.

Någon dagvattenyta kan behöva korrigeras efter slutgiltig markföroreningshantering. Detta säkerställs med plankartans villkorsbestämmelser och separat miljöärende inför bygglovgivning. I nordvästligaste delen av planområdet får dagvatten inte infiltreras och där har därför plankartan försetts med bestämmelse om att infiltration av dagvatten inte ska ske:

m – Dagvatten får inte infiltreras inom området.

Detaljplanen har även försetts med följande administrativa villkorsbestämmelse:

Startbesked får inte ges för nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning förrän föroreningskada i mark, vatten, grundvatten, byggnad eller anläggning har avhjälppts eller byggnadstekniska lösningar som säkerställer skydd mot föroreningskadan har kommit till stånd.

Översiktlig bild över planområdet med föreslagna lösningar för att hantera dagvattnet.

Starkstad Project Partners AB, 2021-08-30

-  Svackdike 100 kbm
-  Plantering / regnbädd
-  Skelettjord 2 kbm
-  Översvämningsyta / torrdamm 67 kbm



El och tele

Ledningar för el och tele finns inom och i anslutning till planområdet. Utbyggnad av detaljplan 2017/493 söder om Doktor Westerlunds gata gör att befintlig nätstation för el (strax väster om det planområdet) behöver bytas ut till en ny. Denna kommer fysiskt att vara lika stor som den nuvarande och ligga på samma plats.

Inom nu aktuellt planområde har två lägen för E-områden för transformatorstation efterfrågats av E.ON. Deras lägen säkras i plankartan.

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.

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.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

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.

Genom ett antagande och laga kraft-vinnande av detaljplanen skapas ekonomiska förutsättningar att avhjälpa de föroreningar som finns inom området. Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Tvärtom bedöms övergång från äldre industrianvändning till bostadsområde kunna innebära en förbättring. Detta förutsätter dock att föroreningar i mark undersöks och erforderliga åtgärder vidtas så att spridningar till yt- och grundvattnet inte sker, vilket säkerställs genom detaljplanens villkorsbestämmelse.

Barnkonsekvenser

Barnkonsekvens- utredning

Efter samrådet genomfördes en barnkonsekvensutredning av planprojekten runt Doktor Westerlunds gata i ett tvärsektorielt samarbete mellan utbildningsförvaltningen, upplevelseförvaltningen samt samhällsbyggnadsförvaltningens berörda avdelningar.

Barnkonsekvensutredningen har kommit fram till att en omdaning av området enligt förslagen inte försämrar den fysiska miljön ur ett barnperspektiv utan gör området tryggare och mer tillgängligt på en övergripande nivå såväl inom respektive kvarter som genom en helhet från västra stadsdelarna till centrum.

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 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.

Kommunen har därför efter att barnkonsekvensutredningen togs fram, genomfört trygghetsvandringar tillsammans med barn inom arbetet med förprojektering av den nya Lillsidanskolan och dess angränsande trafikfrågor.

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.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

**Huvudmannaskap/
ansvarsfördelning** Kommunen är huvudman för allmän plats. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Avtal

Exploateringsavtal Ett exploateringsavtal som reglerar kostnader för åtgärder inom allmän platsmark har tagits fram inför antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar att mark som planlagts som allmän plats ska avstås från Lillsidan 4:5 till kommunen utan ersättning och definierar vilka kostnader som exploatören ska stå för när det gäller utbyggnad av cirkulationsplatsen och GC-vägar. Exploateringsavtalet reglerar även skydd för alléträden under byggtiden.

Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsbildning,
gemensamhets-
anläggning m.m.** Fastighetsägaren för Lillsidan 4:5 ska utan ersättning överlåta den del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark. Detta regleras i exploateringsavtalet. Kommunen initierar denna fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Den mark som planläggs som allmän platsmark inom nuvarande Lillsidan 4:6 får kommunen genom detaljplanen rätt att lösa in. Kommunen initierar denna fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Förhandling om villkor för överlåtande har inletts med fastighetsägaren. Skulle inte parterna komma överens avgör Lantmäteriet ersättningsnivå.

Detaljplanen möjliggör att en eller flera bostadsfastigheter kan bildas inom bostadskvarteren. På samma sätt kan kvartersmarken med bevarade mejeribyggnaden avstyckas. Detaljplanens genomförande förutsätter dock inte detta. Fastighetsreglering mellan Lillsidan 4:5 och 4:7 bedöms däremot nödvändig för att hela detaljplanen ska kunna genomföras. För fastighetsrättsliga liksom andra åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Kompletterande uppgifter till miljöutredning för ny DP, 2022. Lillsidan 4:5 och 4:7, Enköping, Structor Miljöteknik, 2022-03-08

PM Dagvattehantering Lillsidan 4:5 och 4:7 m fl, Starkstad Project Partners AB, 2021-08-30

Dagvattenutredning för Lillsidan 4:7 och 4:5, Väg- och VA-Ingenjörerna, 2019-10-22

Mjölkcentralen i Enköping - Kulturmiljöutredning, Nyréns Arkitektkontor, 2019-03-28

Trafikbullerutredning - Lillsidan, Realistic Form Noise, 2019-03-26

Översiktligt miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöteknik, 2018-07-05

Miljöbedömning av byggnader, Structor Miljöteknik, 2018-07-05

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm. I slutfasen av planarbetet har även vattenstrateg Johan Axné deltagit.

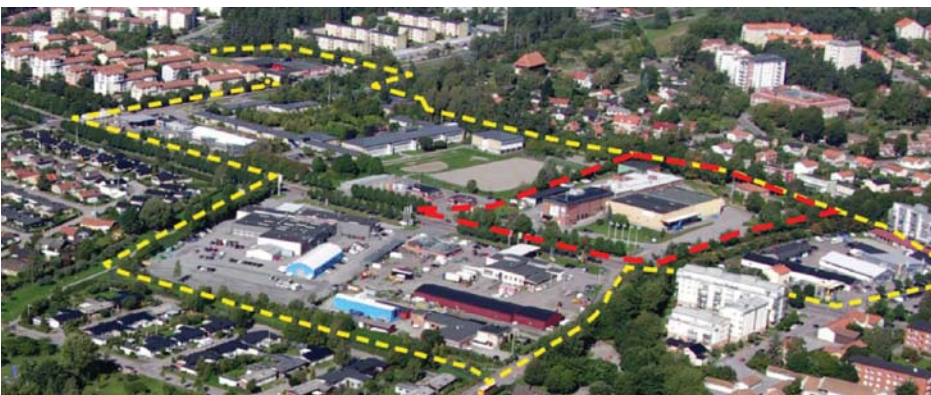
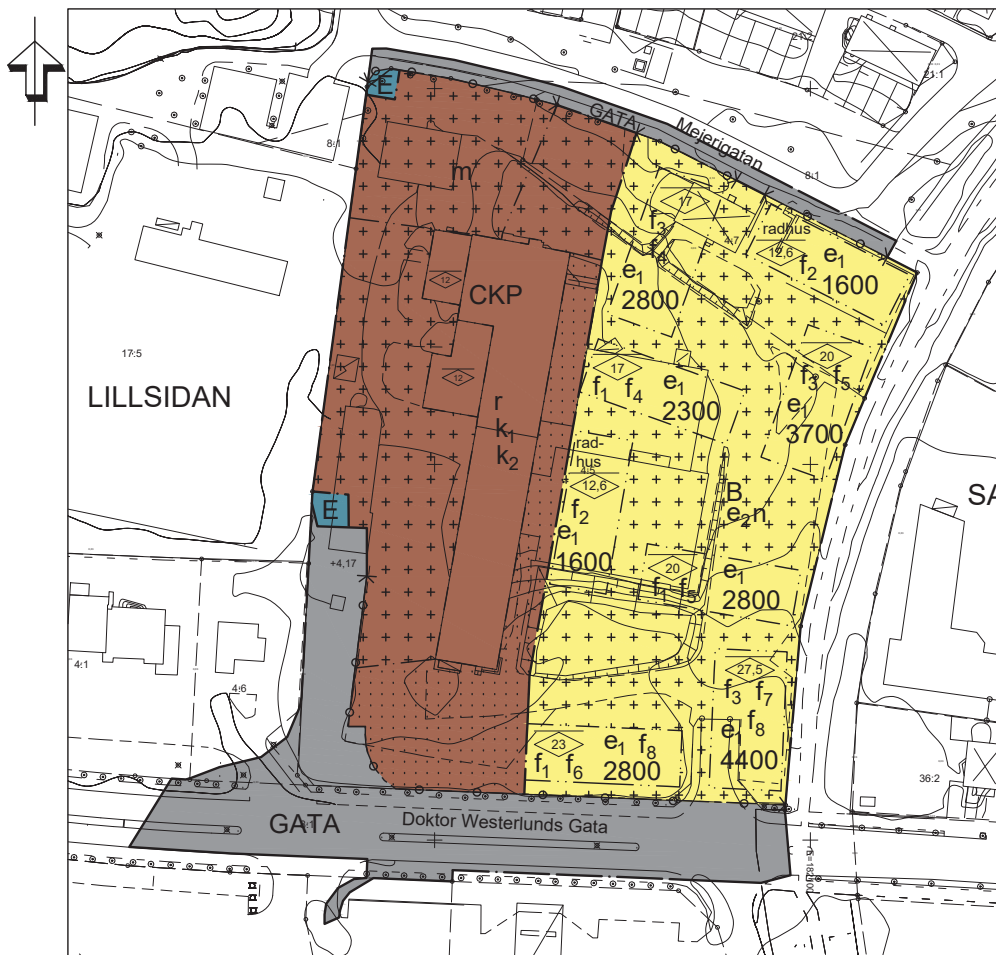
REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg
Planarkitekt

PLANKARTA



Flygbild från sydost över området runt Doktor Westerlunds gata. Planområdet i rött och det större omvandlingsområdet i gult.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata
- Kvartermark
 - B Bostäder. Handel tillåts i bottenplan.
 - C Centrum
 - E Tekniska anläggningar
 - K Kontor
 - P Parkering

Egenskapsbestämmelser för kvartermark
Bebyggandets omfattning

- Utnyttjandegrad
 - e₁ 900 Största exploatering i sammanlagd bruttoarea i kvadratmeter ovan mark. Teknikutrymmen, inglassade balkonger och vindsföråd ska inte inräknas i bruttoarea. PBL (2010_900) 4kap 11§
 - e₂ Största sammanlagda bygnadsarea för uthusbyggnader inom egenskapsområdet är 200 kvadratmeter. PBL (2010_900) 4kap 11§
- Höjd på byggnader
 - 0,0 Högsta nockhöjd i meter PBL (2010_900) 4kap 11§
- Placering
 - Marken får inte förses med byggnad PBL (2010_900) 4kap 16§
 - Marken får endast förses med uthusbyggnad och skärmtak. PBL (2010_900) 4kap 16§
- Utformning
 - Alla nya byggnaders takvatten ska infiltreras på tomten. PBL (2010_900) 4kap 16§
 - Koppar eller zink får inte användas som takmaterial på nya byggnader PBL (2010_900) 4kap 16§
 - radhus Marken är avsedd för radhus i högst 2 våningar. Vind får inredas. PBL (2010_900) 4kap 16§

Lagstöd

- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 5§

Lagstöd

- PBL (2010_900) 4kap 5§
- PBL (2010_900) 4kap 11§
- PBL (2010_900) 4kap 11§
- PBL (2010_900) 4kap 11§
- PBL (2010_900) 4kap 16§
- PBL (2010_900) 4kap 16§
- PBL (2010_900) 4kap 16§
- PBL (2010_900) 4kap 16§

f ₁	Fasad ska utformas huvudsakligen i ljus puts.	PBL (2010_900) 4kap 16§
f ₂	Fasad ska utformas huvudsakligen i ljus tra.	PBL (2010_900) 4kap 16§
f ₃	Fasad ska utformas huvudsakligen i tegel.	PBL (2010_900) 4kap 16§
f ₄	Marken är avsedd för flerbostadshus i högst 4 våningar (undantaget teknisk anläggning).	PBL (2010_900) 4kap 16§
f ₅	Marken är avsedd för flerbostadshus i högst 5 våningar (undantaget teknisk anläggning).	PBL (2010_900) 4kap 16§
f ₆	Marken är avsedd för flerbostadshus i högst 6 våningar (undantaget teknisk anläggning).	PBL (2010_900) 4kap 16§
f ₇	Marken är avsedd för flerbostadshus i högst 7 våningar (undantaget teknisk anläggning).	PBL (2010_900) 4kap 16§
Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter		
	Enkelsidiga lägenheter mot Dr. Westerlunds gata ska vara mindre än 35 m ² .	PBL (2010_900) 4kap 11§
f ₈	Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m ² ska orienteras mot en ljuddämpad sida.	PBL (2010_900) 4kap 11§
Markens anordnande och vegetation		
	För bostäder skall gård anordnas i omfattningen minst 20 kvm/100 BTA bostäder. Med gård avses markyta som inte nyttjas för huvudbyggnader eller parkering/garage med tillhörande köytor.	PBL (2010_900) 4kap 10§
	Parkering ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm.	PBL (2010_900) 4kap 10§
n	Marken får inte användas för parkering (handkapparkering undantaget).	PBL (2010_900) 4kap 10§
m	Dagvatten får inte infiltreras inom området.	PBL (2010_900) 4kap 12§
Stängsel och utfart		
	Utfartsförbud med användningsgräns	PBL (2010_900) 4kap 9§
Rivningsförbud		
r	Byggnaden får inte rivras	PBL (2010_900) 4kap 16§
Varsamhet		
k ₁	Byggnadsverkets värden vad gäller karaktär med platt tak, tegelfasader och osprojade fönster ska bibehållas	PBL (2010_900) 4kap 16§
k ₂	Fasadändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till murverkan, äldre fönstersättning och ursprungliga entréer	PBL (2010_900) 4kap 16§
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER		
Administrativa bestämmelser Hela planområdet		
	Genomförandetsiden är 10 år.	PBL (2010_900) 4kap 21§
	Startbesked får inte ges för nybyggnad eller väsentlig ändring av byggnads användning förrän föreningsskadan i mark-, vatten-, grundvatten-, byggnad eller anläggning har avhjälpts eller byggnadstekniska lösningar som säkerställer skydd mot föroreningskadan har kommit till stånd.	PBL (2010_900) 4kap 14§

GRUNDKARTA

Upprättad från digital primärkarta 2021-08-30
Monica Cystall
GIS-ingenjör

LILLSIDAN 4:5 och 4:7 samt del av 8:1 och 4:6

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Traktgräns
- · - · - · Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- ~ Nivåkurvor, 0,5 m ekvidistans
- ▭ Bostad- resp. uthus, husliv
- ▭ Bostad- resp. uthus, takkontur
- ▭ Skärmtak resp. Transformatorstation
- ⋈ Formminne
- Formminneslinje
- Bestämmelser och rättighetsgränser
- ⊕ Staket resp häck
- ⊙ Lovråd resp. bärträd
- ⊙ Vägkant resp. kantsten
- ▭ Slätt
- RYMNINGEN 2:34
- 17,5 Traktnamn
- Fastighetsbeteckning
- Markhöjd
- ⊕ Koordinatnät

Teknisk beskrivning

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet. Framställd genom rymning och kopiering från kommunala primärkartan

Skala 1:1000 (A2L)

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2022-08-10
- Barnkonsekvensutredning, 2021-08-31
- Fastighetsförteckning, 2021-08-30
- Samrådsredogörelse, 2021-09-01
- Utlåtande, 2022-04-25

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas inte ut vid bygglov.

ENKÖPINGS KOMMUN		Antagandehandling
Detaljplan för Lillsidan 4:5 och 4:7 med flera Enköpings kommun - utökat planförfarande		Beslut om samråd 2020-11-05 § 98
Upprättad 2022-04-25, reviderad 2022-08-10		Beslut om granskning 2021-09-16, § 74
Patrik Holm Plan- och exploateringschef		KF Antagande
Tobias Viberg Planarkitekt		Laga kraft
Skala 1:1000		Genomförandetid
0 10 20 30 40 50 100 m		Diarienummer
		Plannummer