

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

Antagen  
2022-09-19  
Laga kraft  
2022-10-18

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

---

**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](http://www.enkoping.se)  
**E-post**  
[detaljplan@enkoping.se](mailto: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

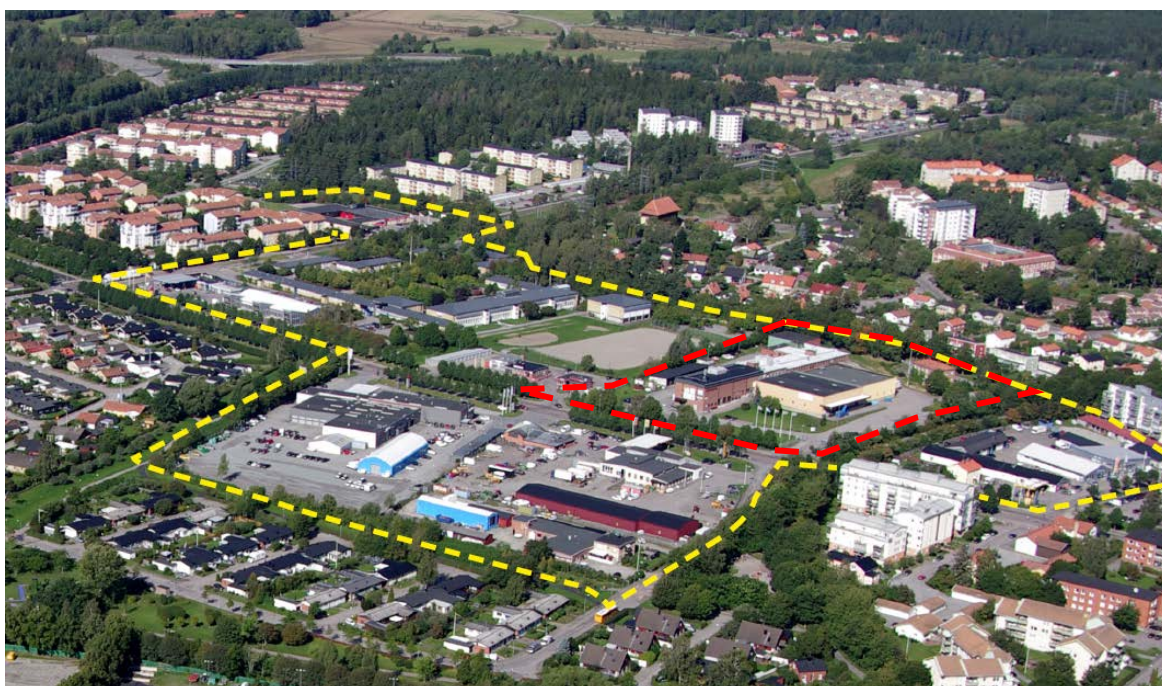
## Plandata

### 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

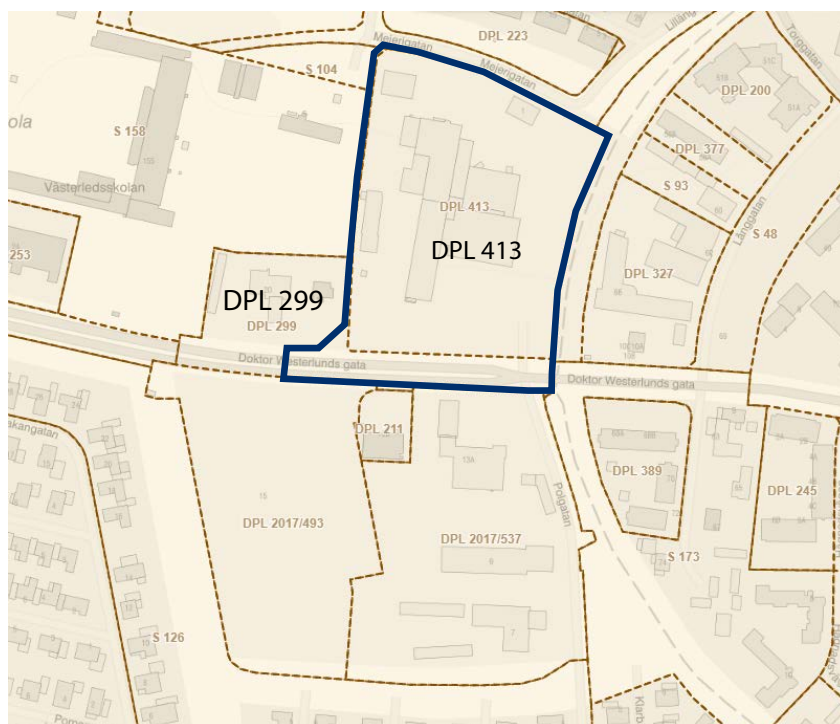


parkeringstal för bil, exempelvis erbjudande av bilpool i anslutning till bostäderna.

## 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.

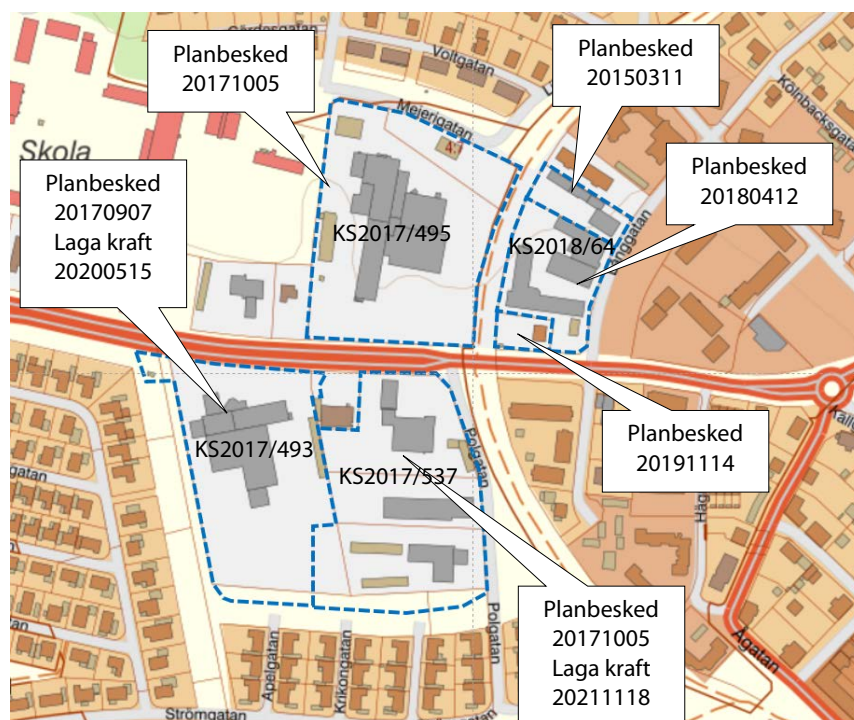


*Bilden visar gällande detaljplaner i området våren 2022.*

## 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 detaljplanprocess. 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, gatemark 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:

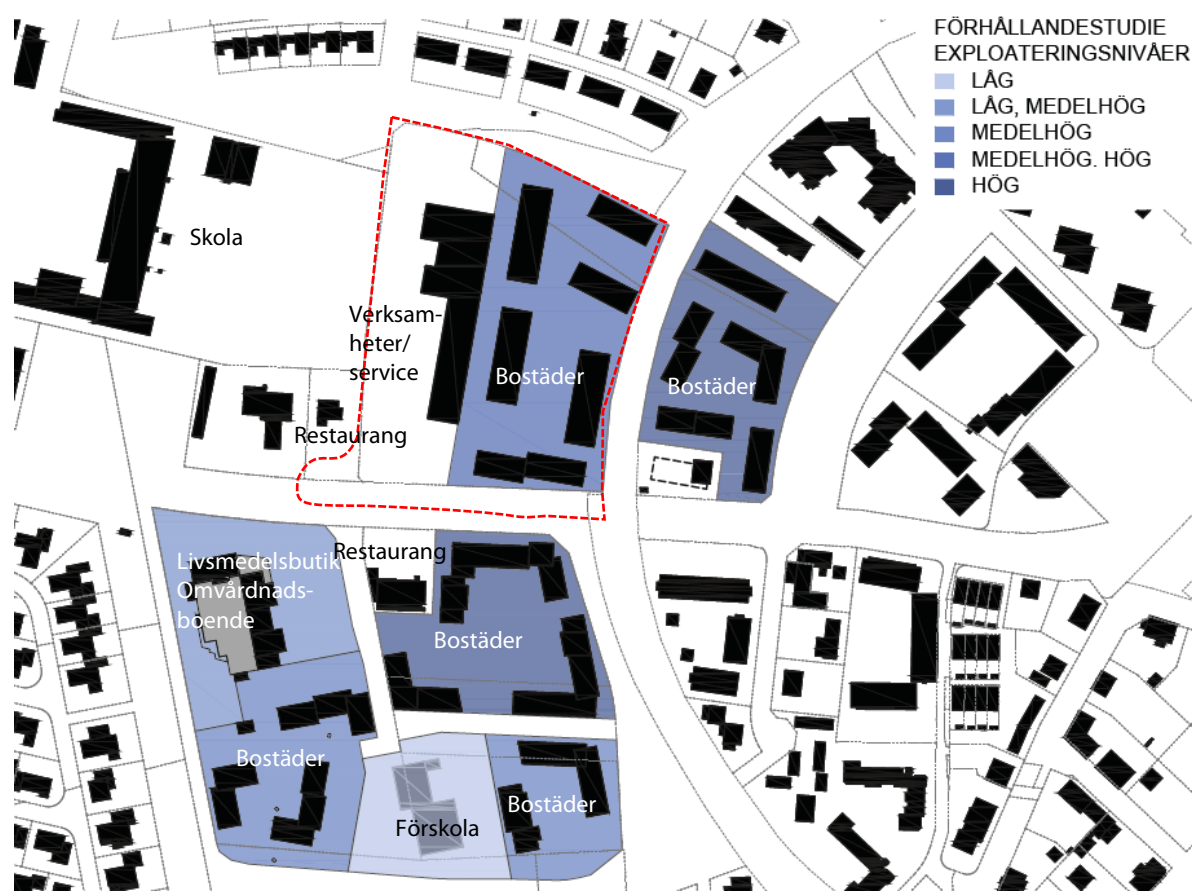
- Området ska främja en hållbar livsstil och en hållbar stadsutveckling.
- Omvandlingen av området längs Dr Westerlunds gata ska knyta an till angränsande områdens variation i bostadsmiljöer vad gäller såväl volymer och gestaltning som upplåtelseformer och möjlighet att tilltala olika livssituationer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

#### *Försvarmakten*

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 Försvarmakten 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. Försvarmakten har under granskningskedet meddelat att den inte har några synpunkter på detaljplaneförslaget.

### Natur

#### *Vegetation*

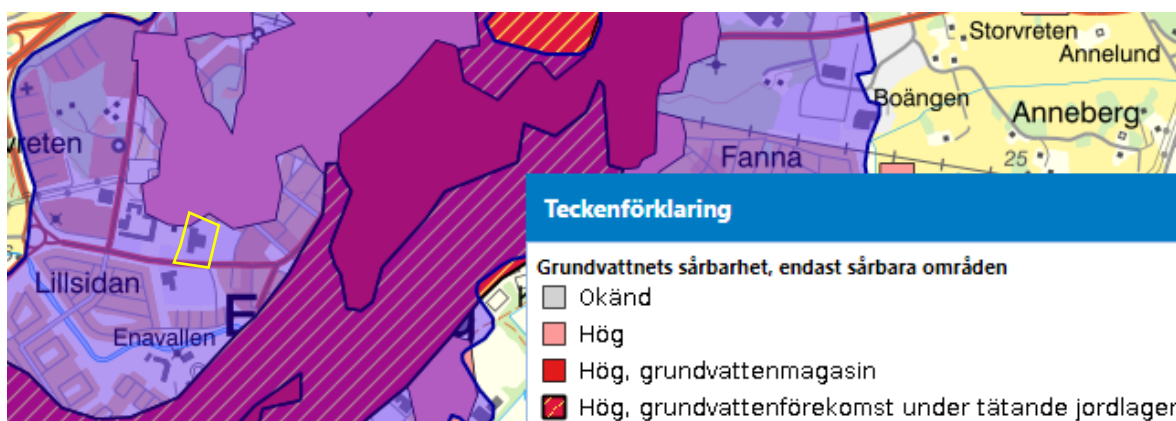
Marken inom planområdet är till stora delar helt hårdgjord med asfaltsytor och byggnader, men har även gräsytor och buskar/träd. Längs Doktor Westerlunds gata respektive Mejerigatan finns planterad trädrad som uppfyller definitionen av allé och alltså omfattas av generellt biotopskydd.

#### *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 lämna 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 riskreducering 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 riskreducering 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 rivningskyddade 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 mejeribyggningen.

Flerbostadshus med genomgående lägenheter uppförs med ljus puts och radhus med fasad i trä med ljus kulör. Byggnader närmast mejeribyggningen 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 mejeribyggningen som minst.



*Vy söderut när man passerar bevarade mejeribyggningen (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.



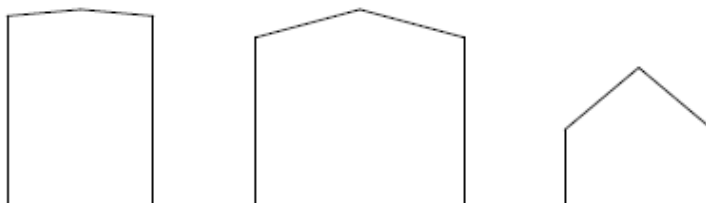
**Bottenvåning**

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.

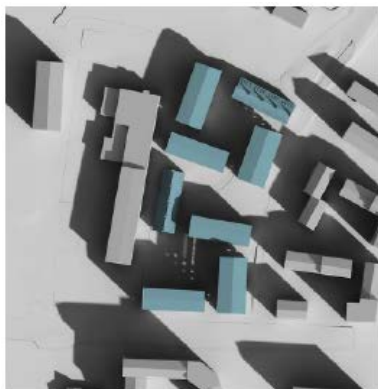


**Volymer**

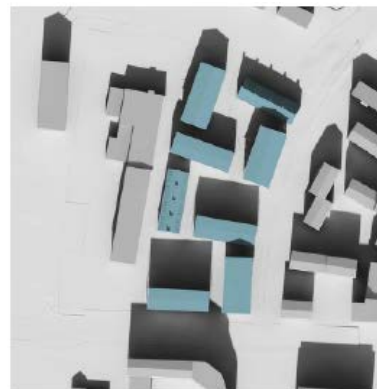
Alla byggnaderna har sadeltak med varierande lutning. Från flacka tak som påminner om Mejeriets till brantare tak på "radhusen" som påminner om villakvarteren. Bredden och höjden på husen ger variation i qavlarnas utseende.  
*Illustration: Scott Rasmusson Källander AB.*

*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):



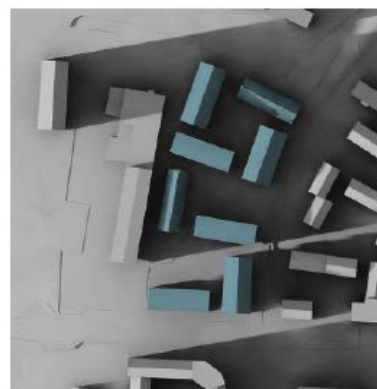
20/3 kl 09:00



20/3 kl 12:00



20/3 kl 15:00



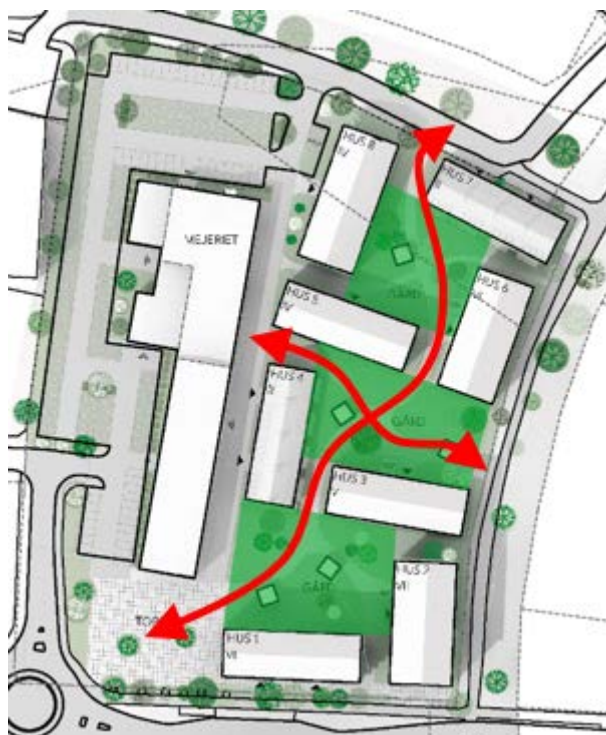
20/3 kl 17:00

*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.



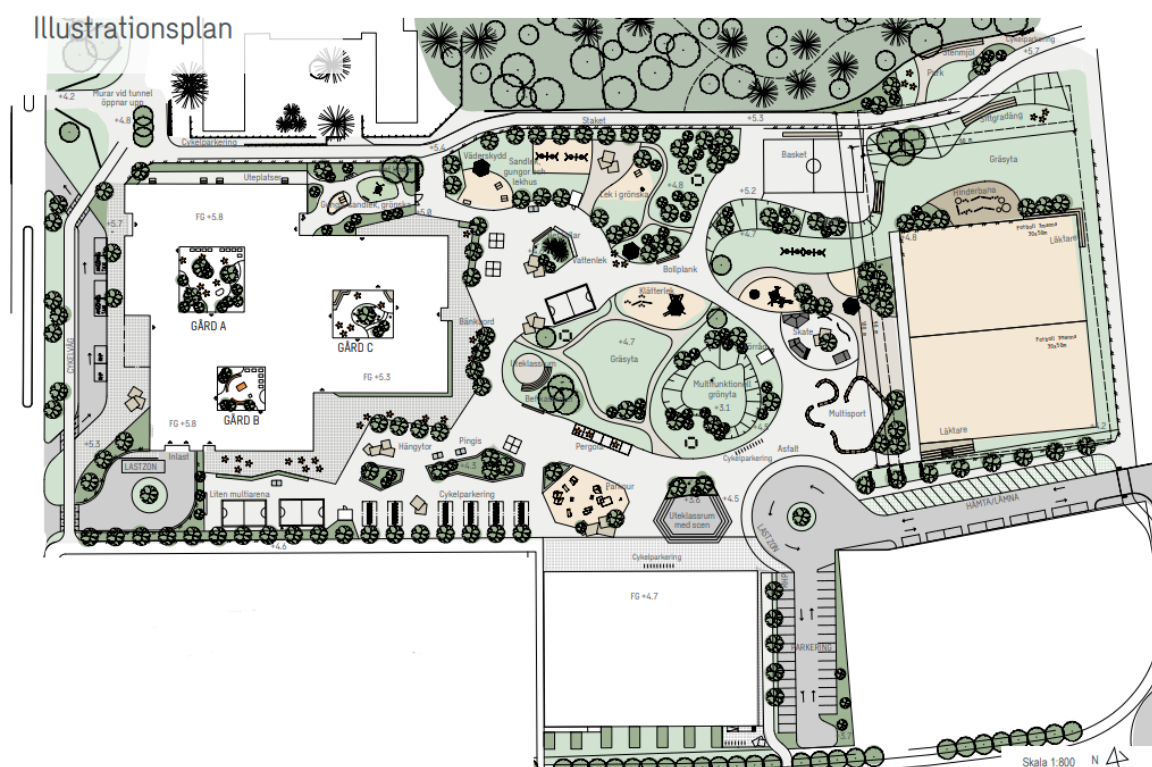
*Principskiss för hur området skapar genomsläpplighet över en tidigare stängd tomt. Illustration: Scott Rasmussen Källander AB och Enköpings kommun.*

### *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.





*Illustrationsplan från pågående förprojekteringsarbete för Lillsidanskolan med idrottshall och utemiljöer. Sweco och Enköpings kommun, april 2022.*

Projektet har sedan start präglats av tvärssektoriellt samarbete och vilja att främja integration och socialt utbyte. Såväl utbildnings- som upplevelseförvaltningen har uttalad ambition att skapa en attraktiv plats som lockar till besök även utanför verksamhetstid. Skolgårdsmiljöer och utanläggningar kopplade till idrottshall/fritidsgård planeras därför anläggas och gradvis övergå i mer allmänt tillgänglig plats med gröna miljöer utan motortrafik.

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade i december 2021 att inleda en planprocess för att ge de PBL-juridiska förutsättningarna för sådana anläggningar i ett uppdrag som omfattar hela befintliga skolområdet fram till angränsande privatägd mark i öster och norr.

*Naturmiljö*

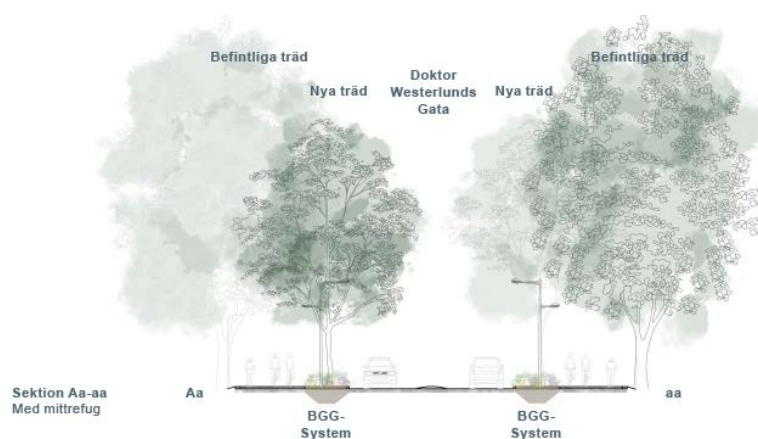
Inom planområdet finns inga naturmiljöer, men som beskrivits ovan finns det inom närområdet. De trädalléer som kantar Doktor Westerlunds gatas norra sida respektive Mejerigatans södra sida bevaras. Längst i sydväst kommer dock 3-4 träd att behöva tas ner vid anläggande av cirkulationsplatsen men gaturummets 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*

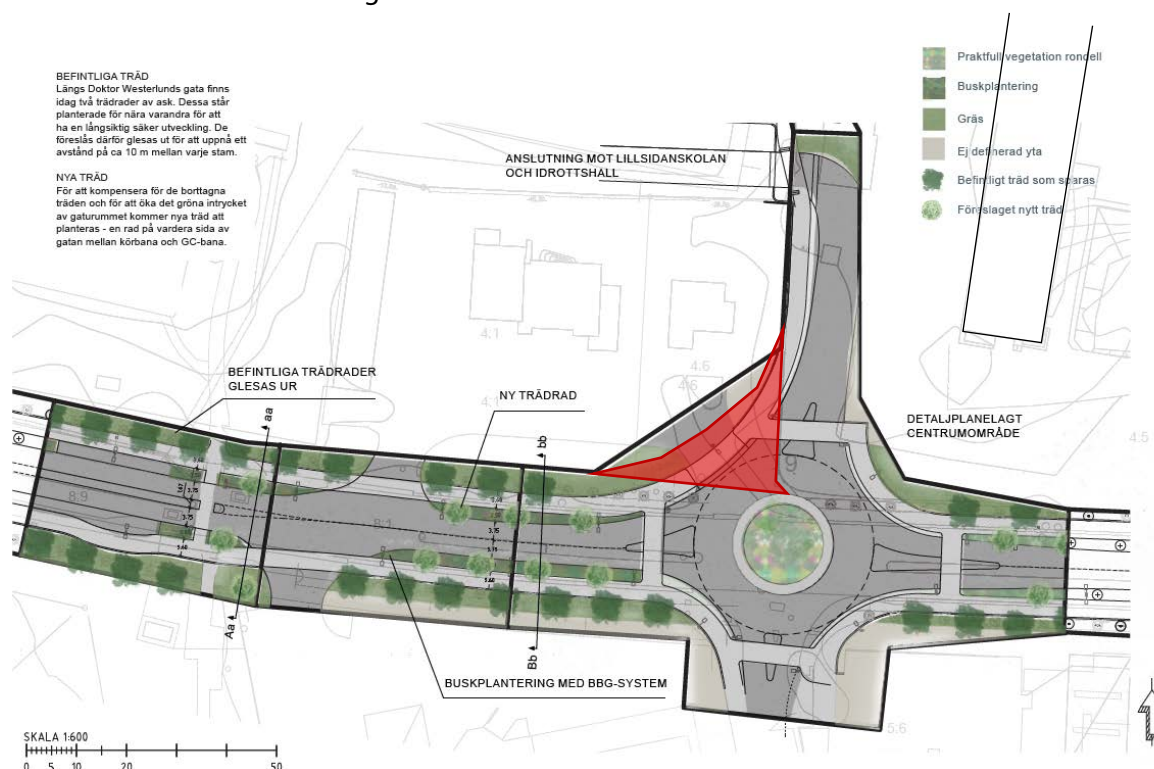
Parallellt med planprocessen studerar kommunen hur Doktor Westerlunds gata behöver åtgärdas och omdanas när området omvandlas till ett nytt bostadsområde från ett verksamhetsområde med bilservice, lättare industri och visst inslag av handel huvudsakligen mot bilburna kunder. Kommunen har för det syftet 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.



Skiss över planerad omdaning av Doktor Westerlunds gata exemplifierad vid cirkulationsplatsen och nya hållplatslägena. Med rött markerat område visas den del av Lillsidan 4:6 där markåtkomst krävs. Observera att godsangöring vid skolans västra entré ännu inte fastställts. Den rivningsskyddade mejeribyggadens fasader har förstärkts i illustrationens övre högra hörn. Sweco och Enköpings kommun.

### 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.*

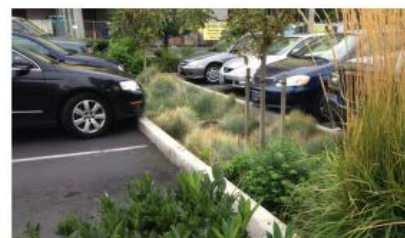
Med 22 000 kvadratmeter bostäder i planförslaget innebär 8 p-platser per 1000 BTA ett behov av 176 boendeparkeringsplatser. Till det ska läggas 5 500 kvadratmeter lokaler/kontor i mejeribygnaden. Beroende på vilka verksamheter som inryms här kan framtida parkeringsbehov variera ganska mycket. Det kan 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 mejeribyggningen 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](http://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 m<sup>2</sup>. (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 föroreningsskada i mark, vatten, grundvatten, byggnad eller anläggning har avhjälppts eller byggnadstekniska lösningar som säkerställer skydd mot föroreningsskadan 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

Mjölcentralen 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 Axnér deltagit.

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg  
Planarkitekt