



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Domagoj Lovas

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

domagoj.lovass@enkoping.se

## Detaljplan för Lillsidan 4:1

### Förslag till utskottets beslut

Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för Lillsidan 4:1.

### Ärendet

#### Bakgrund

Bolaget Ro Properties har lämnat in ansökan om planbesked för fastigheten Lillsidan 4:1 i Enköping, med avsikt att ändra planlagt ändamål för fastigheten från bilservice och garage till bostäder. Bolagets intention är att skapa ett trivsamt och grönskande bostadskvarter för seniorer. Enligt förslaget avses uppföra omkring 100 seniorbostäder i flerbostadshusform med tillhörande gårdsmiljö.

Fastigheten Lillsidan 4:1 ligger i västra delen av Enköpings stad, i stadsdelen Lillsidan, mitt emot matvarubutiken vid Dr Westerlunds gata. Fastigheten ligger i anslutning till Lillsidanskolans blivande skolgård. Väster om fastigheten ska iordningställas parkering för ny idrottshall och i öst ligger fastigheten Lillsidan 4:6 med snabbmatsrestaurang. På den aktuella fastigheten finns idag en drivmedelsstation och en envåningsbyggnad med bilverkstad i ena delen och en pizzeria i andra delen.

Fastigheten Lillsidan 4:1 ingår i detaljplan 299 från 1995 och är planlagd för bensinstation med enbart automattankning, biluthyrning, kiosk med mera och medger envåningsbyggnader. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

#### Ärendets beredning

Under beredningen har ansökan diskuterats i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp och synpunkter har hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

En ändring av gällande detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse (inklusive konceptet "Seniorliv Plus") inom fastigheten bedöms ha generellt stöd i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018. Generellt bedöms nya bostäder inom fastigheten som ett positivt tillskott och som en logisk komplettering av stadsdelen Lillsidan, som redan genomgår en omvandling från före detta verksamhetslokaler i utkanten av staden till en stadsdel med blandad bebyggelse, funktioner och med bebyggelsestruktur med en stadsmässig karaktär.

Ur gestaltningsperspektiv bedöms nya flerbostadshus i föreslagen form med en sammanhållen bostadsgård i ett skyddat läge som lämpligt tillskott till planerad bebyggelsestruktur längs den delen av Dr Westerlunds gata. Planeringsriktlinjerna som togs fram för närliggande kvarter i stadsdelen Lillsidan skulle med fördel kunna tillämpas även i det här detaljplaneprojekt.

Fastighetens kollektivtrafikhärläge och närhet till väl utformade gång- och cykelvägar i omgivningen minskar behov av biltrafik till och från fastigheten vilket är i linje med kommunens trafikstrategi och kan motivera ett reducerat P-tal för att främja en hållbar livsstil.

Med tydlig inriktning att omhänderta ovanstående frågor är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att ett positivt planbesked kan lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan. Med hänsyn till placering, planområdets visuella exponering och betydelse för stadsdelen Lillsidan föreslås planprocessen ske med ett utökat planförfarande.

Det pågår ett planarbete för ett nytt bostadskvarter inom det närliggande kvarteret Beckasinen som skulle vara redo för antagande Q4-2024 eller Q1-2025. På grund av bland annat begränsade kommunala resurser och lärdomar från genomförandet av detaljplan för kvarteret Beckasinen föreslås detaljplanprocessen påbörjas för fastigheten Lillsidan 4:1 när detaljplanprocessen för kvarteret Beckasinen avslutas, tidigast Q1-2025. Detaljplanen för fastighet Lillsidan 4:1 bedöms kunna vara färdig för ett antagande omkring Q2-2026.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören.

### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Sett ur ett större perspektiv och hur närliggande bostadskvarter avses komplettera stadsdelen med nya bostäder i olika upplåtelseformer bedöms exploatering av fastigheten enligt förslaget bidra till den sociala mångfalden som de övriga

bostadskvarteren ska medföra. Detta skulle medföra positiva effekter för stadsdelen.

Exploatering av fastigheten för känslig markanvändning innebär nödvändig sanering av eventuella markföroreningar som bilrelaterade verksamheter möjligtvis har förorsakat under senaste tre decennierna. Detta avses positivt med tanke på att strax väster och norr om den aktuella fastigheten bygger kommunen en ny grundskola med tillhörande skolgård. Relevanta utredningar görs därmed inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-30

Bilaga till tjänsteskrivelse, daterat 2024-05-30

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef för detaljplanering  
Enköpings kommun

Domagoj Lovas  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

### **Beslutet skickas till:**

Sökande, för kännedom  
detaljplan@enkoping.se, för åtgärd

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Domagoj Lovas

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

domagoj.lovass@enkoping.se

## Underlag till beslut om planbesked för Lillsidan 4:1 i Enköping

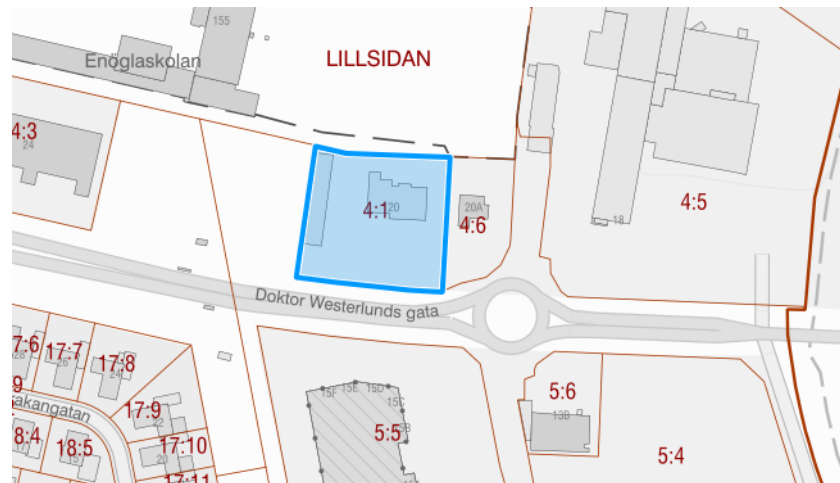
### Syfte

Ändring av gällande detaljplan för fastigheten Lillsidan 4:1 i Enköping syftar till att pröva möjlighet för omvandling av befintlig markanvändning (bilverkstad, restaurang och obemannad drivmedelsstation) till bostäder med tillhörande lokaler för centrumändamål mot Dr Westerlunds gata.

### Bakgrund

Bolaget Ro Properties har lämnat ansökan om planbesked för fastigheten Lillsidan 4:1 i Enköping med avsikt att ändra planlagt ändamål för fastigheten från bilservice och garage till bostäder. Bolagets intention är att skapa ett trivsamt och grönskande bostadskvarter för seniorer. Enligt förslaget avses uppföra omkring 100 seniorbostäder i flerbostadshusform med tillhörande gårdsmiljö.

### Plandata



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*

Fastigheten Lillsidan 4:1 ingår i kvarteret Lillsidan i västra delen av Enköpings tätort och är belägen mitt emot nya ICA butiken väster om nya cirkulationsplatsen. I söder angränsar den med Dr Westerlunds gata, i väst och nor med Lillsidanskolan och i öst med fastighet Lillsidan 4:6.

Fastigheten Lillsidan 4:1 har 3 557 kvm i areal och har in- och utfart för fordon mot Dr Westerlunds gata. I och med att det inte finns något staket eller annan begräsning mellan Lillsidan 4:1 och grannfastigheten Lillsidan 4:6 sker fordonstrafik till och från den obemannade drivmedelstationen (Preem) även över fastigheten Lillsidan 4:6.

### ***Gällande detaljplaner***

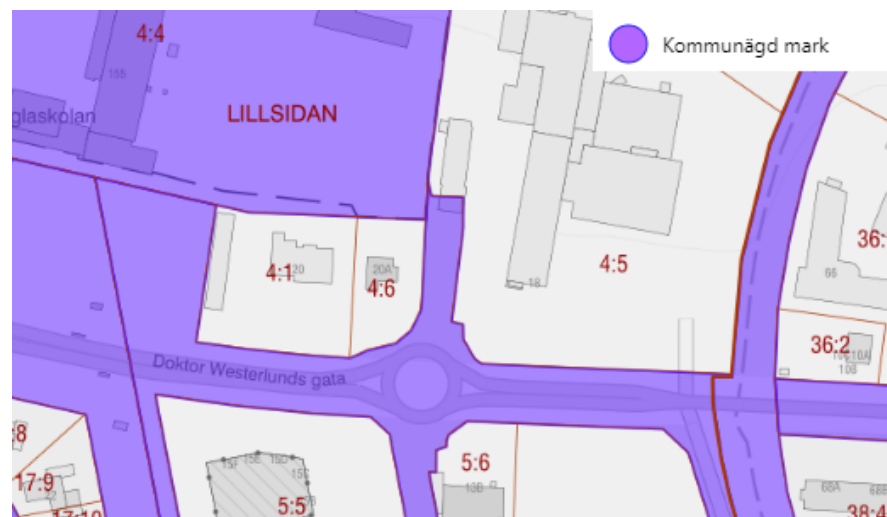
Fastigheten Lillsidan 4:1 ingår i detaljplan 299 från 1995 och är planlagd för bensinstation med enbart automattankning, biluthyrning, kiosk mm och medger envåningsbyggnader.



*Detaljplan 299 från 1995, utdrag ur plankartan*

### ***Markägoförhållanden***

Fastigheten Lillsidan 4:1 är i privatägo liksom grannfastighet Lillsidan 4:6. Alla andra fastigheter som aktuell fastighet angränsar till ägs av kommunen.



### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### ***Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner***

Aktuell fastighet omfattas av fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort (FÖP) från 2018. Marken ligger inom ett område som i den FÖP:en är utpekad som "prioritet hög"

vad gäller nya områden för bostäder. Enligt FÖP gäller följande planeringsprinciper för fastigheten:

**Planeringsprinciper Dr. Westerlunds gata**

- Vid nybyggnation behöver bullsituationen 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.

**Nuvarande förhållanden*****Markanvändning***

Idag är fastigheten bebyggd med en envåningsbyggnad som hyser bilverkstad och restaurang. På fastigheten finns även teknisk anläggning i form av obemannad bensinstation (Preem). Marken runt om byggnader är i stor utsträckning asfalterad med väldigt små grönytor.

***Stadsbild och karaktär***

Befintlig envåningsbyggnad på den aktuella fastigheten och grannfastigheten härstammar från andra halvan av 1900-talet där hela området var exploaterat för olika typer av verksamheter i utkanten av staden. Områdets omvandling från verksamheter till nya bostadskvarter ändrar stadsdelens karaktär. Den nya Lillsidanskolan och idrottshallen som håller på att byggas väster och norr om Lillsidan 4:1 (under 2024 och förmodligen 2025) skapar ett nytt sammanhang runt fastigheten. I det nya sammanhanget ska de befintliga byggnaderna och verksamheterna på Lillsidan 4:1 och 4:6 upplevas som opassande och föråldrade i både gestaltning och användning.

***Trafik och kollektivtrafik***

Fastigheten i fråga har direkt anslutning till intilliggande trafikapparat i form av in- och utfart mot Dr. Westerlunds gata. Strax norr om fastigheten iordningställs ny infart och parkering intill Lillsidanskolan och idrottshallen, så även det kan användas för angöring.

Ca 50 m från fastighetens västra gräns har det iordningställts nya busshållplatser i båda riktningar. De trafikeras av Stadsbusslinje 23 och regionbussar.

***Markföroreningar/MIFO objekt***

Namn: Preem  
Primär: Drivmedelshantering  
Sekundär: Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier  
Status: Identifiering avslutad -ingen åtgärd  
Riskklass: Uppgift saknas

***Grundvattenskydd***

Fastigheten ingår i område för grundvattenskydd *Enköpingsåsen i Fagerudd* (03-G23:4). Fastigheten ligger utanför lokal skyddszon *Enköpingsåsen Centrum*.

### ***Rättigheter***

Det finns registrerat servitut 03-96:65.1 på Lillsidan 4:1 och 03-96:65.2 på grannfastighet Lillsidan 4:6 (förmodligen att reglera tillgång till bensinstation)

### ***Teknisk försörjning – VA***

Fastighet ingår i VA-verksamhetsområde och är ansluten till kommunalt VA-nät.

### ***Fornlämningar***

Det finns inga fornlämningar registrerade inom aktuella fastigheten.

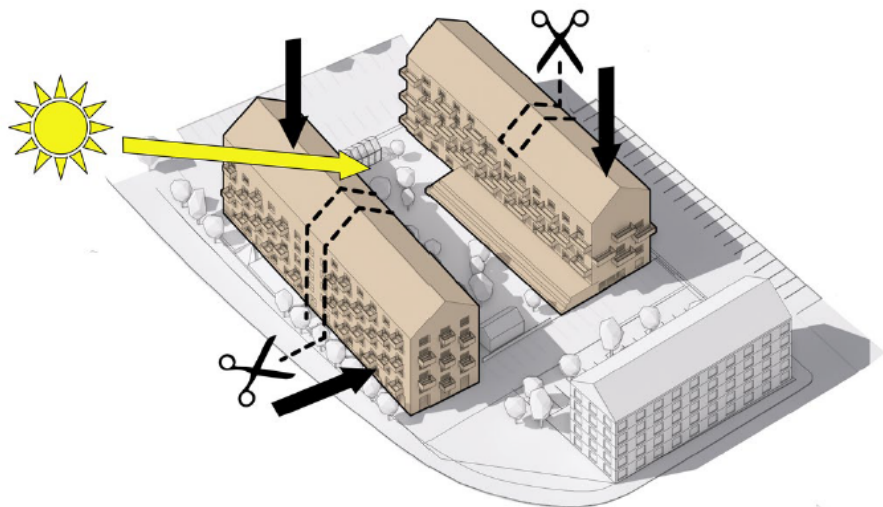
### ***Andra begränsningar (inom natur/kultur mm)***

Det finns inga andra registrerade begränsningar som skulle påverka fastighetens lämplighet för önskad exploatering.

### **Koncept – bilaga till ansökan om planbesked (förslag från Ro Properties)**

Nedan i kursiv anges beskrivning av de tidiga idéskisserna som exploitören har lämnat i samband med ansökan om planbesked. De utgör planeringsutgångspunkt och ska studeras och utvecklas under planprocessen.

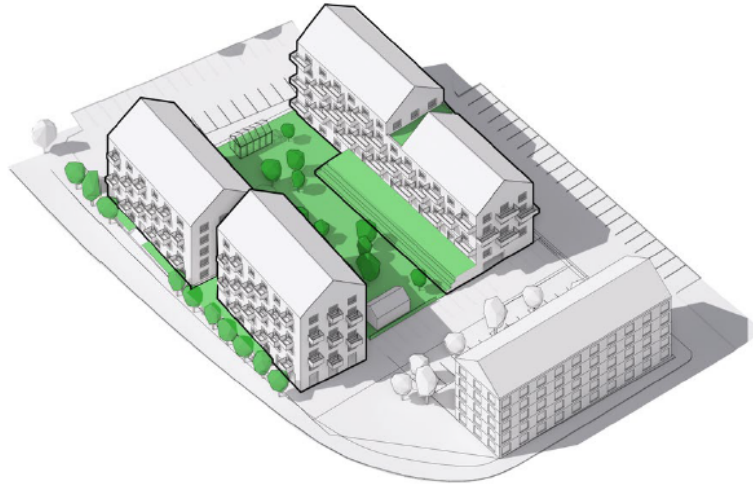
### ***Arkitektoniskt koncept - Bebyggelsestruktur***



*Källa: Ro Properties*

*För att skapa en stadsmässig front mot Doktor Westerlunds gata med fasad och entréer som frontar gatan placeras två lamellbyggnader i öst/västlig riktning på tomten. Variation skapas genom att dela lamellerna på mitten och sänka höjden i sydväst för solen. Sänkning i nordöst ger en fin variation.*

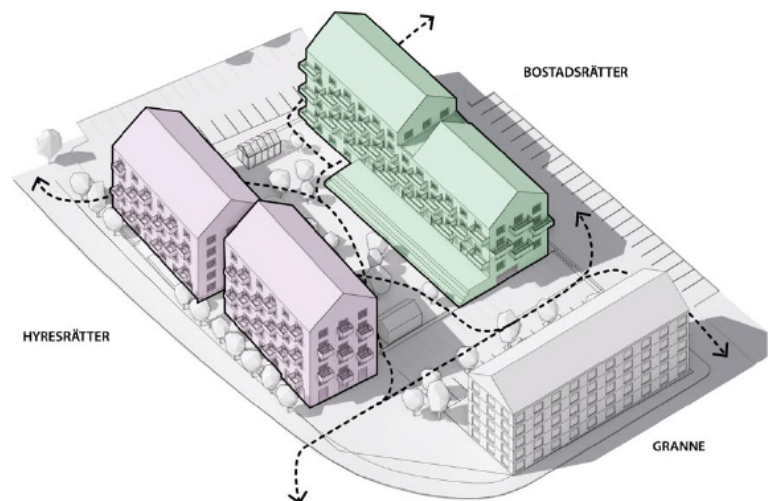
### Arkitektoniskt koncept – Grön blomsterträdgård



Källa: Ro Properties

En grönskande trädgård mellan bostadshusen utgör hjärtat i kvarteret och är central i utvecklingen. Bilar hålls utanför och smitvägar och siktlinjer interagerar med omgivningen. Trädgården kommer inbjuda till möten mellan boende och erbjuda möjlighet att plantera, sköta och skörda tillsammans med sina grannar. Gården har en variation av miljöer och möblering, bänkar, pergola, växthus, grillplats, perenner, fruktträd och en promenadstig. Trädgården ger ett bra habitat för biologisk mångfald. Längst Dr. Westerlunds gata kompletteras den befintliga allén med fler träd samt upphöjda mindre förgårdar till bostäderna.

### Arkitektoniskt koncept – Variation



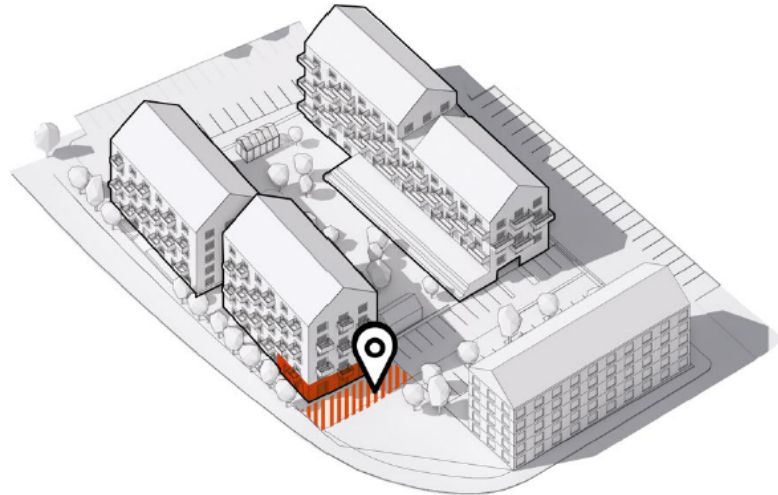
Källa: Ro Properties

Inom konceptet **Seniorliv plus** planeras för både hyresrätter och bostadsrätter. Det ger möjlighet att erbjuda boende för en bredare målgrupp med olika önskemål och preferenser. Hyresrätter placeras mot Dr. Westerlunds gata, här finns genomgående samt enkelsidiga lägenheter under 35 kvm då bullernivån från gatan är över 60 dB. Alla lägenheter får fina kvaliteter, utblickar och balkonger. Lägenheterna direkt ovanpå



*parkeringsgaraget får privata uteplatser i bästa läge mot trädgården. Bostadsgården kommunicerar fint med omgivande gator och stadsrum genom smitvägar och siktlinjer.*

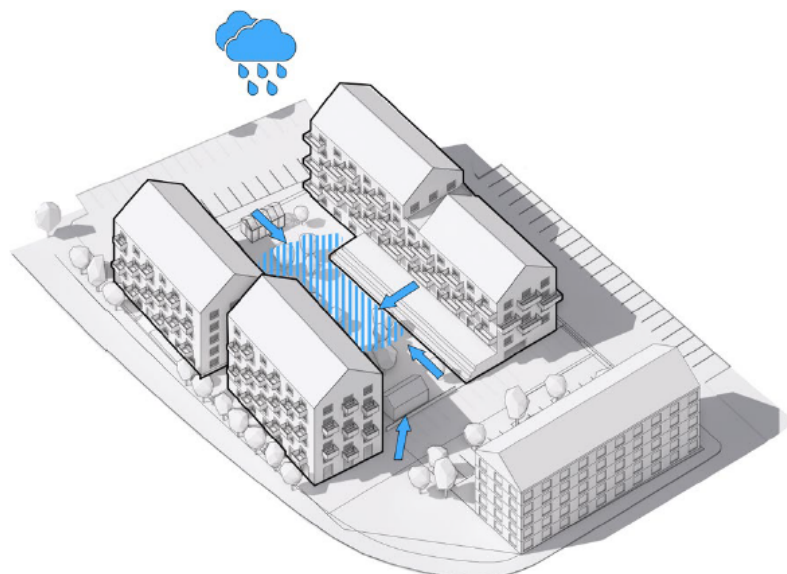
**Arkitektoniskt koncept – Mötesplats och förplats**



*Källa: Ro Properties*

*Kvarteret möter omgivande stadsrum med en publik förplats. Kanske även en lite större torgbildning tillsammans med grannen Lillsidan 4:6. I bottenplan på gaveln mot platsen föreslås en samlingslokal. Här kan boende träffas till vardags och till fest. Intentionen är också att lokalen kan nyttjas i en bredare krets för Enköpings förenings- och seniorliv. Samlingslokalen har generösa glasade fönsterpartier för att skapa in-, utblickar och trygghet. Platsen ger möjligheter till möblering fika, aktivitet och liv på platsen.*

**Arkitektoniskt koncept – Dagvattenhantering**

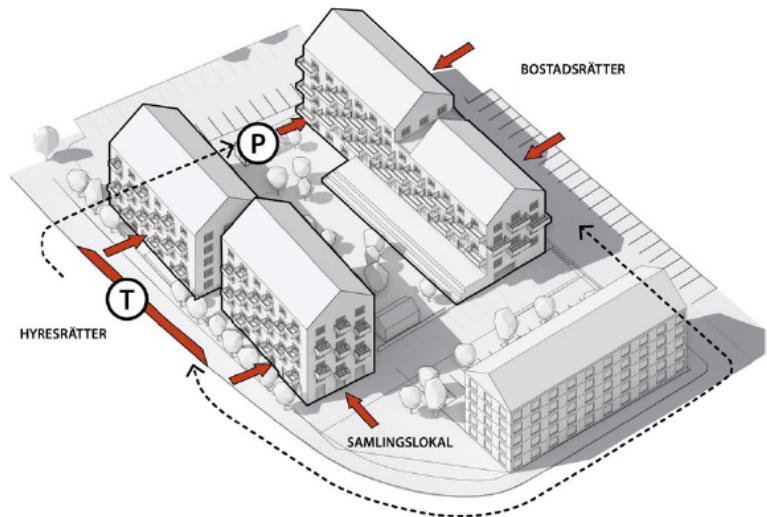


*Källa: Ro Properties*

*Dagvatten fördröjs och renas på fastigheten. Trädgården med träd, buskar och planteringar hjälper till att omhänderta dagvattnet. Gården är endast delvis underbyggd i tomtens nordöstra del. Centralt i trädgården ges möjlighet att anlägga en*

*trädgårdsdamm som kan ta emot och balansera skyfall samt berika den biologiska mångfalden.*

### **Arkitektoniskt koncept – Angöring och parkering**



*Källa: Ro Properties*

*Vi föreslår en stadsmässig angöring mot kringliggande gator. Hyresrätterna angör från Dr. Westerlunds gata och bostadsrätterna från den planerade angöringsgatan för Lillsidanskolan. Antal parkeringsplatser anpassas med fördel under en planprocess till möjliga reduceringar för främjande av hållbart resande samt anpassning till målgrupp.*

## **Förslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Exploatering av fastigheten i fråga för bostäder medför förstärkning av bostadsbeståndet i den delen av Enköping och i Enköping i stort. Konceptet som riktar sig mot seniorer i det fysiskt begränsade läget verkar som en bra metod att komplettera stadsdelen med nya bostäder, Detta eftersom de inte förväntas vara krävande vad gäller annan samhällsservice i omgivningen (t.ex. förskoleplatser eller skolplatser). I och med att seniorboende som sådant inte medför stor betydelse för områdets utformning eller innebär en viss omgivningspåverkan är det enligt gällande regelverk omöjligt att med detaljplan precisera markanvändning till enbart seniorboende. Den ingår i markanvändning "Bostäder" som generellt ändamål.

### **Trygghet**

Nya bostäder innebär nya invånare vilket brukar medföra större liv och rörelse i stadsdelen. Närhet till dagligvaruhandel på andra sidan Dr Westerlunds gata, busshållplatser samt publika grönytor utmed Enköpingsån kan bland annat utgöra anledning till fler rörelser till fots eller med cykel till och från aktuell fastighet mot de målpunkterna. Med fler människor ökar även trygghet i offentliga rummet.

### **Preliminär exploateringsanalys**

Under beredningen har ansökan diskuterats i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp och synpunkter har även hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar.

För att utreda om det finns eventuella ömsesidiga beroenden mellan fastigheten Lillsidan 4:1 och grannfastigheten Lillsidan 4:6 samt om det finns fördelar med

gemensam planläggning av båda fastigheter har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram en enkel preliminär exploateringsanalys av båda fastigheterna.

Analysen visar att exploateringsmöjligheter på grannfastigheten Lillsidan 4:6 som är begränsad på grund av fastighetens geometri, läge och storlek inte kommer att förbättras vid en gemensam planläggning av båda fastigheterna. Slutsatsen från analysen och en genomförd dialog med båda fastighetsägarna under våren 2024 var att aktuell fastighet Lillsidan 4:1 har goda förutsättningar för att omvandlas till ett välintegrerat bostadskvarter som uppfyller kommunens alla krav och planeringsprinciper gällande bl.a. gårdsyta och parkering.

En exploatering av fastigheten Lillsidan 4:1 bedöms inte försvåra möjligheten för eventuell utveckling av grannfastigheten Lillsidan 4:6 i ett senare skede. Trots fysiska begränsningar har exploatering av grannfastigheten Lillsidan 4:6 potential att komplettera den pågående stadsutvecklingen den också och därmed bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur längs med Dr. Westerlunds gata.

### **Uppmärksammade frågor som måste tas i beaktande**

#### ***Trafik***

Förslag till angöring från Dr. Westerlunds gata behöver utredas vidare under planprocessen liksom iordningställande av angöringsplatser längs Dr. Westerlunds gata som kanstensparkering.

#### ***Grönska***

Placering av byggnader mot Dr. Westerlunds gata behöver studeras vidare med hänsyn till närhet till befintliga träd. Trädens utbredning och skyddszon måste säkerställas. Trädallén längs Dr. Westerlunds gata bör planläggas som allmän plats för att säkra långsiktighet och rådighet.

#### ***Buller***

Analys av trafikbuller från närliggande gator (främst Dr. Westerlunds gata) behöver tas fram. Utifrån slutsatser och rekommendationer från trafikbulleranalysen behövs med detaljplan säkerställas lämplig placering och utformning av byggnader närmast bullerkällor. Även buller från skolgården och även parkeringen intill nya idrottshallen bör tas i beaktande vilket kan ha ev. påverkan på placering av t.ex. balkonger.

#### ***Vatten och avlopp***

VA-avdelningen ska kapacitetsutreda hela området. I nuläget är det svårt att göra en uppskattning kring vilket behov den tänkta exploateringen genererar vad gäller vattenförsörjning. Frågan behöver utredas under planprocess.

#### ***Markföroreningar***

Under planprocessen behöver en markmiljöunderökning genomföras för att utreda ev. föroreningssituation samt de åtgärder som behöver vidtas för att göra marken lämplig för känslig markanvändning-bostäder. En uppskattning om saneringskostnader och en bedömning kring projektets ekonomiska genomförbarhet behöver också göras utifrån projektets omfattning och exploateringsgrad.

## **Samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande**

En ändring av gällande detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse (inklusive koncept "Seniorliv Plus") inom fastigheten bedöms ha generellt stöd i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018. Generellt bedöms nya bostäder inom fastigheten som positivt tillskott och logisk komplettering av stadsdelen Lillsidan som redan genomgår en omvandling från före detta verksamhetslokaler i utkanten av staden till en stadsdel med blandad bebyggelse, funktioner och med bebyggelsestruktur med en stadsmässig karaktär.

Ur gestaltningsperspektiv bedöms nya flerbostadshus i föreslagen form med en sammanhållen bostadsgård i ett skyddat läge som lämpligt tillskott till planerad bebyggelsestruktur längs den delen av Dr Westerlunds gata. Planeringsriktlinjer som togs fram för närliggande kvarter i Lillsidan skulle med fördel tillämpas även i det här detaljplaneprojekt.

Fastighetens kollektivtrafiknära läge och närhet till väl utformade gång- och cykelvägar i omgivningen minskar behov av biltrafik till och från fastigheten vilket är i linje med kommunens trafikstrategi och kan motivera reducerad P-tal för att främja en hållbar livsstil.

### **Förslag till beslut**

Med tydlig inriktning att omhänderta ovanstående frågor är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att ett positivt planbesked kan lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan.

### **Planprocess**

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig på den platsen enligt Plan- och bygglagen.

Med hänsyn till placering, dess visuella exponering och betydelse för stadsdelen bedöms planprocess vara av stort intresse för allmänhet. Därför föreslås planprocess ske med ett utökat planförfarande.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska under planprocessen innan plansamråd och i samverkan med Miljö- och byggnadsförvaltningen göra en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11 a § Plan- och bygglagen. Den ska senast under plansamråd skickas till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd.

### **Preliminär tidplan**

I och med att i skrivande stund (maj 2024) pågår fortfarande en detaljplanprocess för fastigheter Sankt Iljan 36:2 med flera (som ligger inom samma stadsdel ca 200 m öster om aktuell fastighet) föreslås därför avsluta den planprocessen innan en ny planprocess påbörjas. Detta av flera skäl bland annat kommunala resurser men även lärdomar och samlad kunskap som kan gynna planprocess för aktuell fastighet Lillsidan 4:1. Ovannämnd planprocess för fastigheterna Sankt Iljan 36:2 mfl. har gått igenom granskningsfas och förväntas vara klar innan årsskiftet 2024/2025.



Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt tidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Planbesked	juni 2024
Uppstart	Q1-2025
Samråd	Q2-Q3 2025
Granskning	Q4-2025 - Q1-2026
Antagande	Q2-2026

### **Planavtal**

Planavtal ska tecknas med byggaktören för att täcka kommunens kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef för detaljplanering  
Enköpings kommun

Domagoj Lovas  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

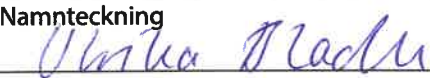
# Ansökan om planbesked

<b>Fastighets- uppgifter</b>	Fastighetsadress Doktor Westerlundsgatan 20, 74563 Enköping
	Fastighetsbeteckning, ange vid behov flera. Enköping Lillsidan 4:1
	Ange Fastighetsbeteckning med traktnamn och siffror, exempelvis Karlsro 2:97.

<b>Beskrivning av ärende</b>	Beskriv ändamål, omfattning och bifoga gärna en idéskiss. Syftet med ansökan är att ändra planlagt ändamål för fastigheten Enköping Lillsidan 4:1 från bilservice och garage till bostäder. Bolagets intention är att skapa ett trivsamt och grönskande bostadskvarter för seniorer.  Se separat bilaga för mer utförlig beskrivning av ärendet.  Om utrymmet inte räcker, bifoga en separat beskrivning av ärendet.
----------------------------------	---

<b>Kontaktuppgifter</b>	Namn Ulrika Bladh	
	Adress c/o Stadsoljan Fastighets AB, Midskeppgatan 33, 120 66 Stockholm	
	E-post ulrika.bladh@roproperties.se	Telefon (inklusive riktnummer) +46 70 446 2000

<b>Betalning av planbeskeds- avgift</b>  Om annan än ovanstående.	Namn
	Adress
	Postnummer och postadress
	Kontaktperson

<b>Underskrifter</b>	Ort och datum Stockholm 2024-01-10
	Namnteckning 
	Namnförtydligande ULRIKA BLADH

Vi behandlar dina personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen General Data Protection Regulation (GDPR). Syftet med dataskyddsförordningen är att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt rätten till skydd av personuppgifter.

Vi behöver spara dina personuppgifter tills dess att ärendet är avslutat hos oss. Den lagliga grund vi använder heter myndighetsutövande.

# Blomsterträdgård & bostäder på Lillsidan

Ansökan om Planbesked, LILLSIDAN 4:1, Enköping



2024.05.10

# Utgångspunkt & intentioner

Seniorliv Plus

## Parkernas stad

Enköping har en stolt historia som "parkernas stad" med många vackra parker både i staden och i tätorterna. I centrala Enköping finns 20 parker med olika teman och växtlighet. Mest känd är Drömparken med flera hundra arter perenner. Mångfalden av träd, buskar och blommor ger invånare och besökare upplevelser av färger, former och dofter. Många medborgare upplever att staden känns "inbäddad i grönska". Med ambitionen att fånga upp och förädla Enköpings rika gröna historia så är en av de bärande idéerna bakom detta förslag att skapa en prunkande blomsterträdgård inspirerad av Drömparken på bostadsgården.



## Doktor Westerlund

Doktor Ernst Westerlund föddes 1839 och arbetade som läkare i Enköping 1868-1924. Han bodde på Kyrkogatan 29 där han skötte om en fin trädgård.

I sitt yrke sägs det att han använde sig av nya och ovanliga metoder för att få patienter att tillfriskna. Så t.ex. rekommenderade han dem att i sjukrummen ha en rosengeranium för att rena luften, göra den renare. Växten har sedan i folkmun börjat kallas "Doktor Westerlund". Doktor Westerlund trodde också på att frigöra patienternas egen läkekraft och förmå dem att överta ansvaret för sitt tillfrisknande. Han ordinerade "regimer" - regelbundna livsmönster - ofta med sträng diet, praktiskt arbete och vila. Det viktigaste var dock att "ta motion"!



## Samvaro och gemenskap

Vi lever i en tid där många människor bor isolerade utan att träffa familj och vänner mer än någon eller några gånger i månaden. Ensammast är de äldre. För att komma till rätta med samhällsproblemet finns inspiration att hämta från doktor Westerlund och hans idéer om regelbundna livsmönster, en aktiv livsstil, frisk luft och umgänge. I projektet blomsterträdgården på Lillsidan får livet plats. Hit flyttar seniorer inte för att bo - hit flyttar de för att leva. Vårt koncept heter **Seniorliv Plus**.



SENIORLIV  PLUS



# Utgångspunkt & intentioner

Seniorliv Plus



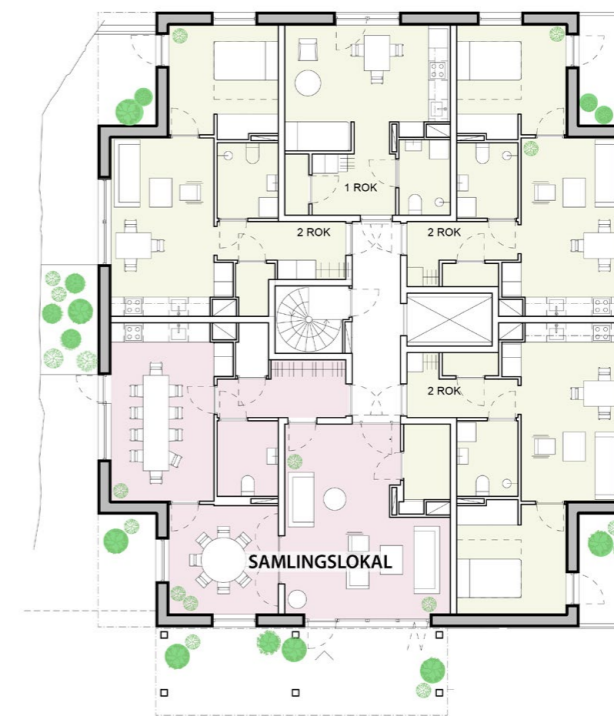
Referens samlingslokal



Maison de Cinq



Referenser trädgård



Exempel på bostadskvalitéer och samlingslokal, RO Properties, Panoram Nynäsham.

## Aktivt och socialt seniorliv

Vi bygger för livskvalitet och gemenskap. Här finns gott om utrymme för att träffa andra i samma livssituation. Gemensamma lokaler och funktioner av hög kvalitet underlättar ett aktivt och socialt seniorliv. Eftersom vi erbjuder våra gemensamma lokaler gratis till ideella organisationer och eldsjälar ökar vi chansen att aktiviteter ska anordnas i våra hus. Deras engagemang tillsammans med vår kompetens att skapa kvalitativa miljöer samverkar för att uppnå vår vision om ett rikare seniorliv för majoriteten av Sveriges seniorer.

## Tidlösa och genomtänkta bostäder

Seniorliv Plus är ett bostadskoncept utformat för seniorer som är 65 år eller äldre. Varje bostadsprojekt är unikt och vi låter platsens specifika förutsättningar styra arkitekturen. Vi tar fasta på stadens och närområdets identitet och involverar våra potentiella kunder i en aktiv dialog när vi utformar bostäderna. För seniorer erbjuds genomtänkta bostadsrätter om 2-4 rum och kök. För dem som söker en hyresrätt erbjuds trygghetsbostäder om 1-3 rum och kök. Vi lägger stor vikt vid kvalitéer som ljusinsläpp, balkonger och vackra ytskikt som är hållbara över tid. Gemensamma funktioner såsom övernattningslägenhet för familj och vänner, bokningsbara kontorsplatser och bokningsbart orangeri för middagar eller fester skapar möjligheter till ett rikare liv.

## Lokalt engagemang visar vägen

För att skapa förutsättningar för ett rikt utbud av aktiviteter och grund för gemenskap samarbetar vi med lokala seniororganisationer och eldsjälar som redan är aktiva på platsen. Genom att fråga hur vi kan bidra säkerställer vi att de funktioner vi bygger också är eftertraktade och används. Det lokala engagemanget är ofta rikt men en återkommande utmaning är att lokalkostnader eller avsaknad av lokaler hindrar organisationerna från att nå sin fulla potential.

**”Vi lever inte för att bo. Vi bor för att leva. Det viktiga med hur vi bor är hur det låter oss leva, hur det påverkar raden av vardagar som lagrar sig till våra liv.”**

/ Rita Liljeström

(Statens utredning; Bo för att leva Seniorbostäder och trygghetsbostäder)

# Utgångspunkt & intentioner

Förslaget

## Enköpings arkitektur

Enköping är en av Sveriges äldsta städer. Bevarade runstenar och medeltida kyrkor visar på gamla anor. Under vikingatiden låg strandlinjen och den viktiga hamnen på platsen för nuvarande Stora Torget. Redan på 1200-talet var kommunen en livlig handelsplats och köpstad. Fram till den stora Stadsbranden år 1799 var stora delar av staden byggd i trä. Sedan dess har sten, tegel och puts varit mer vanliga inslag i stadsbilden. Den tydligt läsbara rutnätsstrukturen ger innerstaden dess karaktär, med rester av äldre trästadbebyggelse. De ursprungliga kvarteren innehöll vanligtvis många olika byggnader och verksamheter, med **småskaliga gårdsbildningar och passager** till omgivande gator.



## Lillsidan

Lillsidan, det gamla industriområdet mellan E18 och centrum håller på att omvandlas till en ny blomstrande stadsdel med bostäder, butiker, skolor och upplevelser. Mejeriet är den största industribyggnaden på platsen, den kommer att bevaras och byggas om till kontor.

En serie projekt har redan planerats på Lillsidan. Projekten följer områdets övergripande målsättningar såväl som dom på olika sätt bidrar till att skapa **variation i arkitektur, stads- och bostadsmiljöer**. Nya byggnaders materialitet varierar från tegel, puts, natursten till inslag av trä.



## Förslaget och riktlinjer för Dr Westerlunds gata

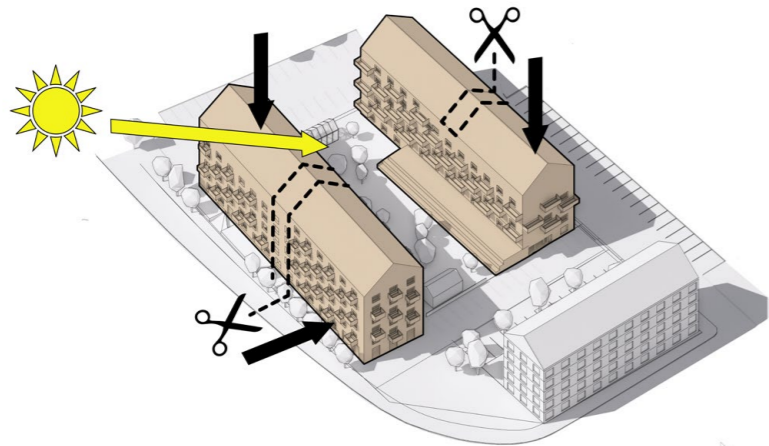
Blomsterträdgården tar avstamp i platsen och de övergripande kvaliteter och riktlinjer Enköping kommun har satt upp för Lillsidan. Projektet innehåller bostäder för seniorer, hyresrätter i form av trygghetsbostäder samt bostadsrätter. Totalt ca 110 st. lägenheter i byggnader om ca 5-6 våningar. En **blandad upplåtelseform** ger en naturlig **variation** i kvarterets volym, struktur och arkitektur. Längs med Dr. Westerlunds gata placeras två byggnadskroppar innehållande trygghetsbostäder som ges ett **stadsmässigt möte med staden och gatulivet**. Ett par trappsteg upphöjda uteplatser kantar gatan och ger bostäderna ett fint möte med omgivningen. En samlingslokal riktar sig mot och aktiverar en föreslagen förplats, områdets lilla entrétorg intill den nya gatukorsningen. Torget samspelar och speglar det torg som planeras i kvarteret med det forna Mejeriet där Mejerigatan ansluter Dr. Westerlunds gata. Gården i vårt nya kvarter är en **grön blomsterträdgård** där bilar hålls utanför och **smitvägar och siktlinjer** integreras och berikar. Gården fylls med Enköpings rika tradition av hälsosamma och prunkande trädgårdar, här kan boenden och besökare **mötas och umgås över generationsgränserna**. Bostadsgården är sammanhållen och planeras för att uppfylla minst **20 kvm användbar gårdare per 100 kvm BTA**. Gården kommer att ha en stor andel genomsläpplig mark.

Parkering föreslås placeras utanför gården, dels på mark och dels i garage. Utredning om parkeringstal och mobilitetsåtgärder planeras under kommande planprocess.



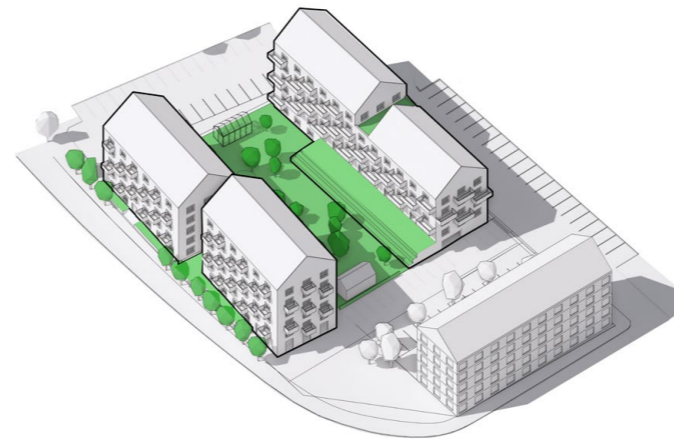
# Förslaget

LILLSIDAN 4:1 - Blomsterträdgården



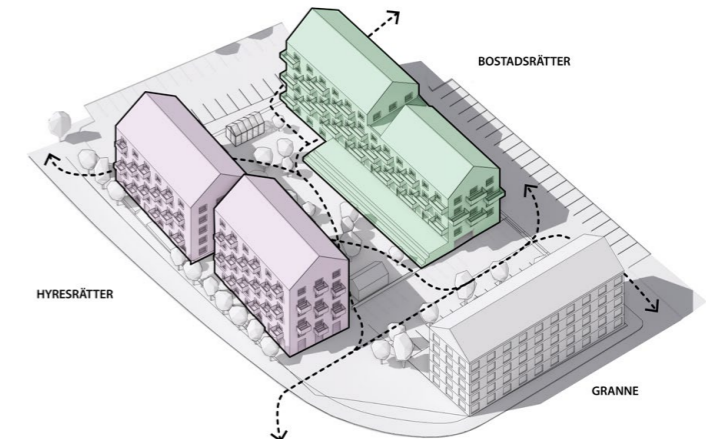
## 1. Bebyggelsestruktur

För att skapa en stadsmässig front mot Doktor Westerlundsgata med fasad och entrér som frontar gatan placeras två lamellbyggnader i öst/västlig riktning på tomten. Variation skapas genom att dela lamellerna på mitten och sänka höjden i sydväst för solen. Sänkning i nordöst ger en fin variation.



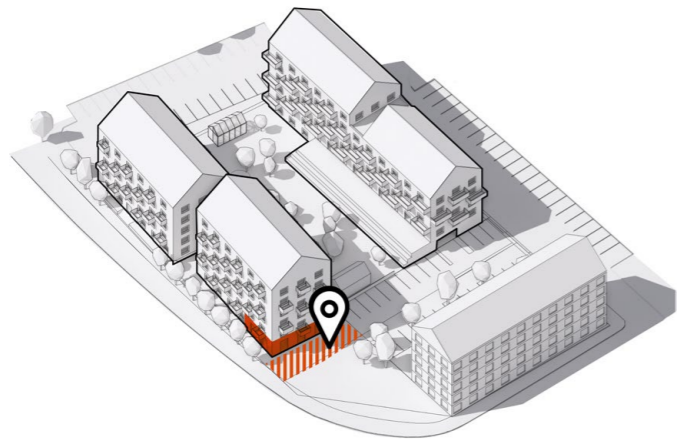
## 2. Grön blomsterträdgård

En grönskande trädgård mellan bostadshusen utgör hjärtat i kvarteret och är central i utvecklingen. Bilar hålls utanför och smitvägar och siktlinjer interagerar med omgivningen. Trädgården kommer inbjuda till möten mellan boende och erbjuda möjlighet att plantera, sköta och skörda tillsammans med sina grannar. Gården har en variation av miljöer och möblering, bänkar, pergola, växthus, grillplats, perenner, fruktträd och en promenadstig. Trädgården ger ett bra habitat för biologisk mångfald. Längst Dr. Westerlunds gata kompletteras den befintliga allén med fler träd samt upphöjda mindre förträdgårdar till bostäderna.



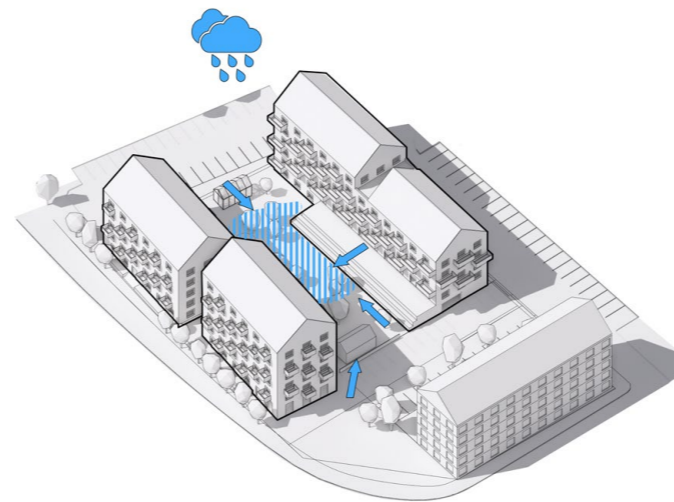
## 3. Variation

Inom konceptet Seniorliv plus planeras för både hyresrätter och bostadsrätter. Det ger möjlighet att erbjuda boende för en bredare målgrupp med olika önskemål och preferenser. Hyresrätter placeras mot Dr. Westerlunds gata, här finns genomgående samt enkelsidiga lägenheter under 35 kvm då bullernivån från gatan är över 60 dB. Alla lägenheter får fina kvaliteter, utblickar och balkonger. Lägenheterna direkt ovanpå parkeringsgaraget får privata uteplatser i bästa läge mot trädgården. Bostadsgården kommunicerar fint med omgivande gator och stadsrum genom smitvägar och siktlinjer.



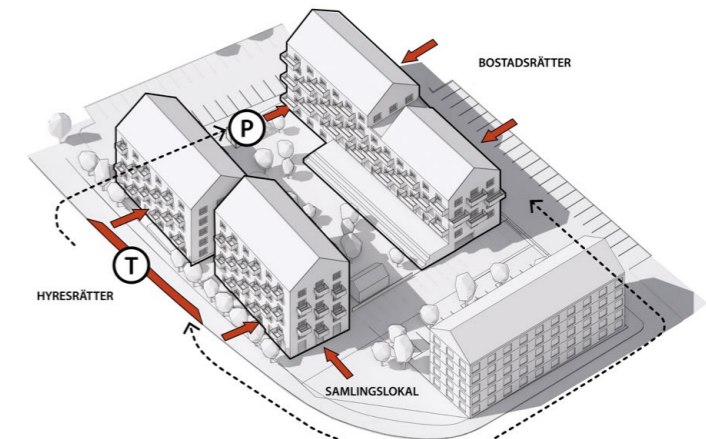
## 4. Mötesplats och förplats

Kvarteret möter omgivande stadsrum med en publik förplats. Kanske även en lite större torgbildning tillsammans med grannen Lillsidan 4:6. I bottenplan på gaveln mot platsen föreslås en samlingslokal. Här kan boende träffas till vardags och till fest. Intentionen är också att lokalen kan nyttjas i en bredare krets för Enköpings förenings- och seniorliv. Samlingslokalen har generösa glasade fönsterpartier för att skapa in-, utblickar och trygghet. Platsen ger möjligheter till möblering fika, aktivitet och liv på platsen.



## 5. Dagvattenhantering

Dagvatten fördröjs och renas på fastigheten. Trädgården med träd, buskar och planteringar hjälper till omhändertaga dagvattnet. Gården är endast delvis underbyggd i tomtens nordöstra del. Centralt i trädgården ges möjlighet att anlägga en trädgårdsdamm som kan ta emot och balansera skyfall samt berika den biologiska mångfalden.



## 6. Angöring och parkering

Vi föreslår en stadsmässig angöring med adresser mot kringliggande gator. Hyresrätterna angör från Dr. Westerlunds gata och bostadsrätterna från den planerade angöringsgatan för Lillsidanskolan. Antal parkeringsplatser anpassas med fördel under en planprocess till möjliga reduceringar för främjande av hållbart resande samt anpassning till målgrupp.



GALJADEN

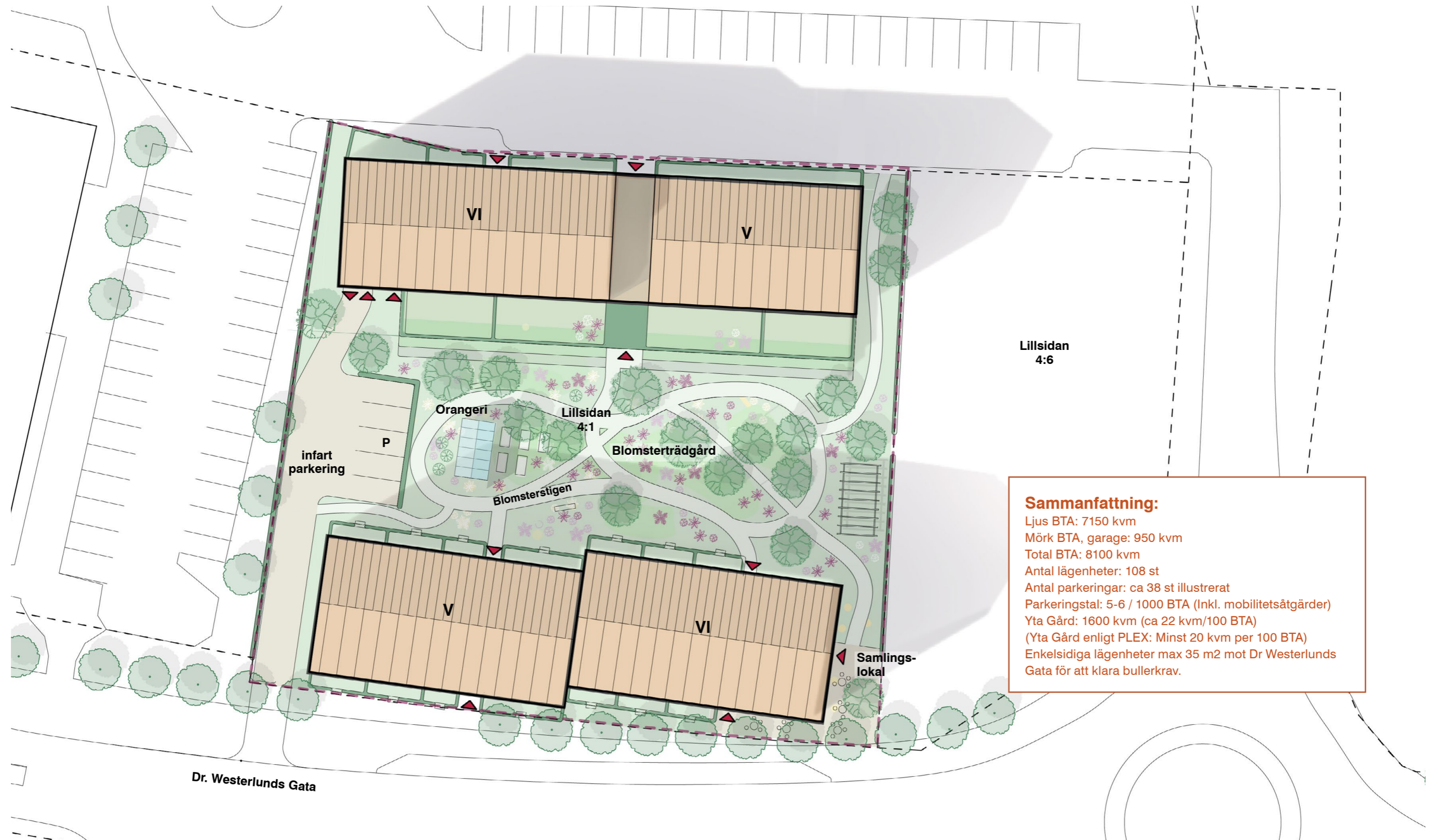


RO PROPERTIES

Koponen Stenqvist

# Situationsplan

Blomsterträdgården



## Sammanfattning:

Ljus BTA: 7150 kvm  
Mörk BTA, garage: 950 kvm  
Total BTA: 8100 kvm  
Antal lägenheter: 108 st  
Antal parkeringar: ca 38 st illustrerat  
Parkeringstal: 5-6 / 1000 BTA (Inkl. mobilitetsåtgärder)  
Yta Gärd: 1600 kvm (ca 22 kvm/100 BTA)  
(Yta Gärd enligt PLEX: Minst 20 kvm per 100 BTA)  
Enkelsidiga lägenheter max 35 m2 mot Dr Westerlunds Gata för att klara bullerkrav.

Dr. Westerlunds Gata

Skala 1:400 A3  
Situationsplan rev 20240430

# RO Properties & Galjaden

*Bolagen och referensprojekt*

Projektet Blomsterträdgården i Lillsidan utvecklas och förvaltas av **RO Properties och Galjaden Fastigheter** via ett samägt bolag, Stadsoljan fastigheter. RO Properties grundades 2017 och bolagets geografiska marknader är Mälardalen och Skåne. Med passion för fastighetsutveckling utvecklar RO Properties smarta och tidlösa bostäder som utgår ifrån platsens unika förutsättningar. Vi skapar högkvalitativa boendemiljöer och har som ledstjärna att varje projekt ska bidra till en förbättrad stadsbild. Projektportfölj består av 1 400 bostäder i olika skeden samt en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. Galjaden fastigheter förvaltar och utvecklar egna fastigheter inom främst lager och industri, men även bostäder, handel och lätt logistik. Galjaden Fastigheter har i olika former varit verksam på den svenska fastighetsmarknaden sedan 1996. Galjaden är ett stabilt bolag och en stark hyresvärd med långsiktiga ambitioner i varje projekt som företas.



*Vidsjötun Värmdö kommun, skede detaljplan*



*Väderviken Sollentuna kommun, planerad byggstart 2024*



*Kulturkvarteret i Lund, färdigställt*



*Panorama Nynäshamns kommun, planerad byggstart 2024*



GALJADEN



RO PROPERTIES

Koponen Stenqvist

# RO Properties

*Kontakt*



**Peter Kuylenstierna**

Grundare / vVD

+ 46 72-450 99 28

[peter.kuylenstierna@roproperties.se](mailto:peter.kuylenstierna@roproperties.se)



**Ulrika Bladh**

COO

+ 46 70-446 20 00

[ulrika.bladh@roproperties.se](mailto:ulrika.bladh@roproperties.se)