



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amanda Andersson
0171-62 66 37
amanda.andersson.a@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Centrum 21:1

Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

Ärendet

Bakgrund



En ansökan om planbesked har inkommit till kommunen. Sökande avser att exploatera fastigheten Centrum 21:1 med ändamål för bostäder, handel, kontor, service och vård i fyra våningar samt garage i två våningar under mark, installationsutrymme, tvätt, förråd och samlingslokal. Bakom ansökan står nuvarande fastighetsägare.

Den gällande detaljplanen för fastigheten är Stadsplan 55 (1951) som ger stöd för bostadsändamål, handel och hantverk i två våningar med inredd vind.

Grannfastigheten Centrum 21:2 har tidigare inrymt mekanisk verkstad och är identifierat MIFO-objekt, men hyser idag bostadsrätter.

Fastigheten Centrum 21:1 ligger i kvarteret Skomakaren som omfattas av fornlämningen Enköpings stadslager som genererat omfattande behov av arkeologiska utgrävningar i angränsande kvarteret Fältskären.

2018 antog kommunen en centrumstudie för rutnätsstaden och Kryddgården för att genom en geografisk fördjupning sätta riktlinjer för hur Enköpings centrum bör utvecklas. Centrumstudien utgår ifrån stadens rumsliga, kulturhistoriska, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter. I centrumstudien klassas kvarteret Skomakaren som *område med kompletteringspotential*, där följande riktlinjer gäller: *"vid nybyggnation bör höjdskillnaden mellan ny och intilliggande befintlig bebyggelse i princip inte överstiga två våningar, eventuellt tre när det är motiverat. Vid nybyggnation bör stor hänsyn tas till skuggning och utformning av gaturummet. Byggnadshöjd utmed gatan bör högst överskrida bredden på gaturummet med 50%."*

I FÖP:en som antogs 2018 anges att *"områden med bevarandevärden i huvudsak består av småskalig bebyggelse. Inom dessa finns rutnätsstadens men också inslag av mer modern bebyggelse som har en för sin tid typisk arkitektur. Inom området finns många byggnader med höga bevarandevärden av arkitektoniska eller kultur- och lokalhistoriska skäl. Områdena har stor betydelse för stadens läsbarhet och för rutnätsstadens karaktär. Områdena har urskilts som i högre grad positivt karaktärsskapande för Enköpings centrum än övriga delar."*

Om- eller nybyggnation inom dessa områden får inte ändra miljöns övergripande karaktär och byggnadsmönster. Stor hänsyn till ska tas till byggnadens utformning och funktion i förhållande till omgivningen. Framtida planprocesser ska identifiera och belysa de befintliga värden som skall värnas i respektive fall."

För utvecklingen av COOP-kvarteret som ligger i närheten av det aktuella kvarteret som ansökan avser, finns ett positivt planbesked och ambitionen är att där påbörja ett planprogram under 2023. I detta fall, där det rör sig om en redan bebyggd miljö som ska omvandlas inleds planprocessen med ett programskede. Detta är dock inte något som bör göras förrän utvecklingen av COOP-kvarteret har kommit längre och kommunen har fått en tydligare bild av effekterna som COOP-kvarteret väntas generera.

Ärendets beredning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den aktuella fastigheten är liten, endast cirka 1000 kvm, vilket på olika sätt begränsar möjligheterna. Fastigheten ingår även i ett småskaligt kvarter med relativt låg bebyggelse och exploateringsgrad samt att det har ett mindre djup än de flesta av kvarteren i centrum. Fastigheten ligger inom område i centrala Enköping som finns med i centrumstudien, bilaga till Plan för Enköpings stad.

Ansökan bedöms till del ha stöd i den fördjupade översiktsplanen. Att fastigheten behöver få en ny detaljplan för att utvecklas på det sätt som FÖP:en visar bedöms vara ett faktum. Men utifrån de övergripande frågor som finns att hantera för endast en liten del av ett kvarter som är i behov av en utveckling bedöms det inte möjligt att hantera utvecklingen genom flera detaljplaner utan det bör ske i ett större sammanhang för alla fastigheterna inom kvarteret.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att kommunen inte är redo för att lämna ett positivt planbesked utifrån de förutsättningar som finns på platsen. Rutnätsstaden är redan idag under förändring eller planerad förändring genom flera påbörjade planprojekt och påbörjad omdaning av t ex Torggatan. Den nya gymnasieskolan som byggs just nu kommer att påtagligt påverka trafikflödena kring och även genom stadskärnan.

Ett planprogram bedöms krävas för att hantera centrala frågor som trafik, dagvatten, behovet av lekplats och grönsstruktur, men även långsiktig dimensionering av VA och fjärrvärme. Programmet behöver också titta på intilliggande kvarter för att skapa en enhetlighet över kvarteret.

Trafik och mobilitet har i sitt arbete med stadskärnan identifierat behovet av en större utredning/analys av trafiksystemet i centrum. En sådan skulle vara ett viktigt underlag för att kunna ta ställning till nya förtättningsprojekt inom rutnätsstaden.

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde, vilket kan innebära att det är olämpligt med garage under mark på platsen. I fall att det skulle bli garage under mark behövs flera utredningar gällande vattnet. VA-verksamheten ser också fördelar med att få en tydligare bild av vilka förtättningsprojekt som kommer att kunna genomföras och var för att optimera planering och utbyggnad. Park och natur ser redan idag att centrum är relativt barntätt vilket gör att det redan nu kan finnas behov av en ny lekplats centralt. Vid förtätning ökar behovet av att hitta plats för lek, rekreation, annan utevistelse och förskola.

Den fördjupade översiktsplanen pekar på att förtätning av centrum är positivt. Närhet till t.ex. service och kollektivtrafik gör att förtätningar kan vara gynnsamma. Förtätningar kan i sin tur öka underlaget för kommersiell service centralt vilket också är önskvärt. Samtidigt ser SBF att det finns ett behov av att ha en tydligare

bild av vilka förändringar ytterligare förtätningar av stadskärnan innebär och vilka åtgärder som behövs för att det ska kunna förtätas på ett bra sätt.

Med tanke på områdets läge och höjdläge kan det krävas att en arkeologisk undersökning av fastigheten genomförs. Eftersom nuvarande byggnader på fastigheten inte har källare kan kulturlagren finnas bevarade under bebyggelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att en större omdaning av fastigheten än vad som kan ske inom ramen för gällande detaljplan inte bör ske innan kommunen har skaffat sig en tydligare bild av förutsättningarna för ytterligare förtätning av centrum samt även utveckling av kvarteret Skomakaren som helhet.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Ett avslag på ansökan bedöms inte innebära några miljömässiga eller sociala konsekvenser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-27

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Amanda Andersson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande