

Paragraf 60

Ärendenummer KS2016/600

Detaljplan Centrum 18:1 - beslut om antagande

Kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen antas.

Reservationer

Matz Keijser (S) och Solweig Sundblad (S) reserverar sig mot att beslutet inte återremitterades.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren fick positivt planbesked i PLEX 2016-12-08 § 126, för att pröva möjligheterna att utöka byggrätter på fastigheten Centrum 18:1, kvarter Bagaren, så kallat Paushus, i centrala Enköping. Enligt ansökan önskar fastighetsägaren utveckla fastigheten och stärka centrala Enköping med handelslokaler, centralt belägna bostäder och parkeringsplatser.

Fastighetsägaren har 2019 med hjälp av arkitektkontor Kjellander Sjöberg tagit fram ett koncept för ett nytt Paushus. Underlag till konceptet var riktlinjer från fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (Plan för Enköpings stad 2040) och dess bilaga 2 Centrumstudie som båda antogs i maj 2018.

Koncept som har 14 nov 2019 presenterats till Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott bygger på:

- En uppdelad volym och en höjdsättning so trappar
- Ett aktivt taklandskap
- En öppen och artikulerad bottenvåning
- Fasader med lugn, jämn fönstersättning
- Beständiga fasadmaterial som är varierande inom en sammanhållen material- och färgpalett

Avsikt var att:

- Förtydliga och synliggöra stadskärnans läge i stadsbilden och markera Stora Torget som en viktig offentlig plats
- Stärka centrums mångfald genom balanserat behov av ett samtida tillägg med en lyhörd tolkning till befintliga och värdefulla karaktärsdrag
- Möjliggöra en attraktiv plats för hela staden, en inbjudande nod och målpunkt. "En plats för alla"
- Stärka utbudet i centrum, stärka redan existerande flöden och stråk i stadskärnan.

· Detta avses göra med en heterogen volym som delar det nya Paushuset i 12 delvolymmer som varierar i höjd mellan 2 - 8 våningar. Koncept utgår ifrån behov av att anpassa sig till närliggande bebyggelse i centrum. Detta avses göra med hjälp av särskiljande fasaduttryck kopplat till delvolymerna (för att medföra önskvärd visuell mångfald) och med att tillföra centrum nytt värde i form av levande taklandskap och med ett genomgående markplan som förbinder Stora Torget och Kammakartorget tvärs genom Paushuset.

· Möjliggöra en attraktiv plats för hela staden, en inbjudande nod och målpunkt. "En plats för alla",

· Stärka utbud i centrum, stärka redan existerande flöden och stråk i stadskärnan.

Detta avses göra med en heterogen volym som delar det nya Paushuset i 12 delvolymmer som varierar i höjd mellan 2 - 8 våningar. Koncept utgår ifrån behov av att anpassa sig till närliggande bebyggelse i centrum. Detta avses göra med hjälp av särskiljande fasaduttryck kopplat till delvolymerna (för att medföra önskvärd visuell mångfald) och med att tillföra centrum nytt värde i form av levande taklandskap och med ett genomgående markplan som förbinder Stora Torget och Kammakartorget tvärs genom Paushuset.

Ärendets beredning

Utvärdering av konceptet från 2019 har skett vid två tillfällen i en workshop format (höst 2020/vår 2021) med ledamöter från PLEX och TN. Avsikt var att granska konceptet utifrån riktlinjer från FÖP/Centrumstudie och ta ställning till ett antal relevanta frågor. Med anledning av synpunkter från de workshops och synpunkter från kommunala tjänstemän som följer utveckling av det projektet har Kjellander Sjöberg justerat konceptförslag. Det justerade konceptförslaget har sen

presenterats och diskuterats på den tredje workshopen den 13 april 2021 och godkänts som underlag till samrådsförslag till detaljplan.

Mellan maj och september 2021 har utvalda planarkitekter från Tyréns som planförfattare, kommunala tjänstemän och en rad konsulter arbetat aktivt på att ta fram ett antal nödvändiga utredningar och inarbeta de slutsatserna i förslag till detaljplan. Under samma process har kommunen gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § miljöbalken samt 5 § miljöbedömningsförordning (2017:966) som har sen samråtts med Länsstyrelsen. I sitt yttrande från 22 mars 2021 har Länsstyrelsen i likhet med kommunen funnit att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900). PBL.

Plansamråd

Den 14 oktober 2021 har PLEX-utskott beslutat om att sända förslag till detaljplan ut för samråd med notering från Nystart Enköping: *Förslaget följer inte i alla delar centrumstudiens riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen, samt att det finns återstående frågetecken om hur parkeringsbehovet för bilar och cyklar ska tillgodoses. Resultat av kommande samråd och medborgardialoger välkomnas innan ställning tas avseende planens lämplighet.*

Detaljplanen har varit utsänd för samråd mellan 08 nov –19 dec 2021. Under samrådstiden har det vid två tillfällen (den 23 november och den 7 december, mellan kl. 17-19) hållits ett *öppet hus* möte i Paushusets markplan där tjänstemän från kommunen och representanter från exploatören har träffat medborgarna och försökt svara på deras frågor. Under samrådstiden har kommunen publicerat en online enkät med avsikt att mäta opinionen kring en rad relevanta frågor. 613 personer har svarat på samtliga enkätfrågor. 318 utav 613 har även lämnat sina synpunkter som svar på sista enkätfråga. Under samrådstiden har i skriftlig form inkommit 39 yttranden från både myndigheter och privatpersoner varav 10 utan synpunkter eller med upplysningar. Synpunkterna och statistiken från enkäten har sammanfattats och kommenterats i en särskild samrådsredogörelse.

Planförslaget har reviderats med anledning av inkomna synpunkter. Det reviderade förslaget efter plansamråd har presenterats 21 feb 2022 på den fjärde workshopen med ledamöter från PLEX och TN. Konsekvenser av det justerade förslaget har ur olika perspektiv granskats i de tillhörande utredningarna som har också justerats och kompletterats efter plansamråd. Förslagets förhållande till fördjupad

översiktsplan för Enköpings stad (Plan för Enköpings stad 2040) och dess bilaga 2 Centrumstudie har analyserats i en särskild analys liksom konsekvenser för barn och ungdomar som redogörs i en Barnkonsekvensanalys.

Granskning

Den 31 mars 2022 har PLEX-utskott beslutat om att sända justerat förslag till detaljplan ut för granskning med notering från Nystart Enköping: *Vi i Nystart Enköping ser positivt på hur Paus-kvarterets nybyggnation kan gagna utvecklingen av hela centrum. Samtidigt noterar vi att inte heller detta uppdaterade förslag i alla delar följer centrumstudiens riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen, samt att det förvånande nog fortfarande finns återstående frågetecken om hur parkeringsbehovet för bilar och cyklar ska tillgodoses. Utifrån bland annat dessa observationer välkomnar vi resultatet av kommande granskning och medborgardialoger, innan vi tar slutgiltig ställning till planens lämplighet.*

Detaljplanen har varit utsänd för granskning mellan 11 april 2022 – 01 maj 2022. Under granskningstiden har i skriftlig form inkommit 48 yttranden från både myndigheter och privatpersoner varav 9 utan synpunkter eller med upplysningar. Synpunkterna har sammanfattats och kommenterats i en särskild utlåtande. Planförslaget har reviderats med anledning av inkomna synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att under planprocess har alla relevanta aspekter utretts på ett tillfredställande sätt. Med justeringar som har ägt rum efter plansamråd och granskning med anledning av synpunkter som har kommit in under plansamråd respektive granskning bemöter förslaget alla relevanta parametrar, inkomna synpunkter och förväntningar på ett avvägt sätt. Planhandlingarna har utformats utifrån de det för att säkerställa planens genomförande och uppförande enligt konceptförslaget. Med de kompletteringar och revideringar som gjorts efter granskning bedöms detaljplaneförslaget vara redo att antas.

Ekonomiska konsekvenser

Planprocessens ekonomi regleras med ett planavtal med fastighetsägaren där denne står för kommunens kostnader för framtagande av ny detaljplan. Kostnader

för åtgärder i samband med exploateringen regleras i exploateringsavtalet (KS2016/600) som ska antas i samband med antagande av detaljplanen.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser är centrala i fysisk planering. Utredningar av dessa frågor har gjorts inom ramen för planprocessen och redovisas i planhandlingarna. Framför allt när det gäller konsekvenser för miljö, kvalitetsnormer för yt- och grundvatten, kulturmiljö och konsekvenser för barn och ungdomar.

Planarkitekt Domagoj Lovas redogör för ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens plex-utskotts beslut

Detaljplanen antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-20
Planbeskrivning daterad 2022-05-20
Plankarta daterad 2022-05-20
Samrådsredogörelse daterad 2022-03-10
Utlåtande daterad 2022-05-20
Barnkonsekvensanalys daterad 2022-03-10

Yrkanden

Matz Keijser (S) yrkar att ärendet återremitteras med motiveringen att höjden på byggnaden ska sänkas och hänvisar till Socialdemokraternas yttrande i samband med granskningen av detaljplanen.

Solweig Sundblad (S) stödjer återremissyrkandet från Matz Keijser (S).

Ulrika Ornbrant (C) yrkar att ärendet ska avgöras idag.

Staffan Karlsson (M) yrkar att detaljplanen ska antas.

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns ett yrkande om återremiss från Mats Keijser (S) och ordförandens eget yrkande om att ärendet ska avgöras idag, vidare finns ett yrkande om bifall till förslaget i sak från Staffan Karlsson (M). Ordföranden föreslår



en beslutsordning som innebär att utskottet först får ta ställning till om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras, om utskottet beslutar att avgöra ärendet idag får man därefter ta ställning till ärendet i sak. Utskottet godkänner beslutsordningen.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att ärendet ska avgöras idag. Därefter konstaterar ordföranden att det bara finns ett förslag till beslut och att utskottet beslutat enligt detta.

Beslutet skickas till:

Planavdelningen handläggning



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Domagoj Lovas
0171-62 52 75
domagoj.lovass@enkoping.se

Kommunfullmäktige

Detaljplan Centrum 18:1, kvarteret Bagaren (Paushuset)

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen antas.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren fick positivt planbesked i PLEX 2016-12-08 § 126, för att pröva möjligheterna att utöka bygggrätter på fastigheten Centrum 18:1, kvarter Bagaren, så kallat Paushus, i centrala Enköping. Enligt ansökan önskar fastighetsägaren utveckla fastigheten och stärka centrala Enköping med handelslokaler, centralt belägna bostäder och parkeringsplatser.

Fastighetsägaren har 2019 med hjälp av arkitektkontor Kjellander Sjöberg tagit fram ett koncept för ett nytt Paushus. Underlag till konceptet var riktlinjer från fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (Plan för Enköpings stad 2040) och dess bilaga 2 Centrumstudie som båda antogs i maj 2018.

Koncept som har 14 nov 2019 presenterats till Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) bygger på:

- En uppdelad volym och en höjdsättning som trappar,
- Ett aktivt taklandskap,
- En öppen och artikulerad bottenvåning,
- Fasader med lugn, jämn fönstersättning,
- Beständiga fasadmateriell som är varierade inom en sammanhållen material- och färgpalett.

Avsikt var att:

- Förtydliga och synliggöra stadskärnans läge i stadsbilden och markera Stora Torget som viktig offentlig plats,
- Stärka centrumets mångfald genom balanserat behov av ett samtida tillägg med en lyhörd tolkning till befintliga och värdefulla karaktärsdrag,

- Möjliggöra en attraktiv plats för hela staden, en inbjudande nod och målpunkt. "En plats för alla",
- Stärka utbud i centrum, stärka redan existerande flöden och stråk i stadskärnan.

Detta avses göra med en heterogen volym som delar det nya Paushuset i 12 delvolymerna som varierar i höjd mellan 2 - 8 våningar. Konceptet utgår ifrån behov av att anpassa sig till närliggande bebyggelse i centrum. Detta avses göra med hjälp av särskiljande fasaduttryck kopplat till delvolymerna (för att medföra önskvärd visuell mångfald) och med att tillföra centrum nytt värde i form av levande taklandskap och med ett genomgående markplan som förbinder Stora Torget och Kammakartorget tvärs genom Paushuset.

Ärendets beredning

Utvärdering av konceptet från 2019 har skett vid två tillfällen i en workshop format (höst 2020/vår 2021) med ledamöter från PLEX och TN. Avsikt var att granska konceptet utifrån riktlinjer från FÖP/Centrumstudie och ta ställning till ett antal relevanta frågor. Med anledning av synpunkter från de workshops och synpunkter från kommunala tjänstemän som följer utveckling av det projektet har Kjellander Sjöberg justerat konceptförslaget. Det justerade konceptförslaget har sen presenterats och diskuterats på den tredje workshopen den 13 april 2021 och godkänts som underlag till samrådsförslag till detaljplan.

Mellan maj och september 2021 har utvalda planarkitekter från Tyréns som planförfattare, kommunala tjänstemän och en rad konsulter arbetat aktivt på att ta fram ett antal nödvändiga utredningar och inarbeta de slutsatserna i förslag till detaljplan. Under samma process har kommunen gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § miljöbalken samt 5 § miljöbedömningsförordning (2017:966) som har sen samrått med Länsstyrelsen. I sitt yttrande från 22 mars 2021 har Länsstyrelsen i likhet med kommunen funnit att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900). PBL.

Plansamråd

Den 14 oktober 2021 har PLEX-utskott beslutat om att sända förslag till detaljplan ut för samråd med notering från Nystart Enköping: *Förslaget följer inte i alla delar centrumstudiens riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen, samt att det finns återstående frågetecken om hur parkeringsbehovet för bilar och cyklar ska tillgodoses. Resultat av kommande samråd och medborgardialoger välkomnas innan ställning tas avseende planens lämplighet.*

Detaljplanen har varit utsänd för samråd mellan 08 nov –19 dec 2021. Under samrådstiden har det vid två tillfällen (den 23 november och den 7 december,

mellan kl. 17-19) hållits ett *öppet hus* möte i Paushusets markplan där tjänstemän från kommunen och representanter från exploatören har träffat medborgarna och försökt svara på deras frågor. Under samrådstiden har kommunen publicerat en online enkät med avsikt att mäta opinionen kring en rad relevanta frågor. 613 personer har svarat på samtliga enkätfrågor. 318 utav 613 har även lämnat sina synpunkter som svar på sista enkätfråga. Under samrådstiden har i skriftlig form inkommit 39 yttranden från både myndigheter och privatpersoner varav 10 utan synpunkter eller med upplysningar. Synpunkterna och statistiken från enkäten har sammanfattats och kommenterats i en särskild samrådsredogörelse.

Planförslaget har reviderats med anledning av inkomna synpunkter. Det reviderade förslaget efter plansamråd har presenterats 21 feb 2022 på den fjärde workshopen med ledamöter från PLEX och TN. Konsekvenser av det justerade förslaget har ur olika perspektiv granskats i de tillhörande utredningarna som har också justerats och kompletterats efter plansamråd. Förslagets förhållande till fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (Plan för Enköpings stad 2040) och dess bilaga 2 Centrumstudie har analyserats i en särskild analys liksom konsekvenser för barn och ungdomar som redogörs i en Barnkonsekvensanalys.

Granskning

Den 31 mars 2022 har PLEX-utskott beslutat om att sända justerat förslag till detaljplan ut för granskning med notering från Nystart Enköping: *Vi i Nystart Enköping ser positivt på hur Paus-kvarterets nybyggnation kan gagna utvecklingen av hela centrum. Samtidigt noterar vi att inte heller detta uppdaterade förslag i alla delar följer centrumstudiens riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen, samt att det förvånande nog fortfarande finns återstående frågetecken om hur parkeringsbehovet för bilar och cyklar ska tillgodoses. Utifrån bland annat dessa observationer välkomnar vi resultatet av kommande granskning och medborgardialoger, innan vi tar slutgiltig ställning till planens lämplighet.*

Detaljplanen har varit utsänd för granskning mellan 11 april 2022 – 01 maj 2022 (3 veckor). Under granskningstiden har i skriftlig form inkommit 48 yttranden från både myndigheter och privatpersoner varav 9 utan synpunkter eller med upplysningar. Synpunkterna har sammanfattats och kommenterats i en särskild utlåtande. Planförslaget har reviderats med anledning av inkomna synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att under planprocess har alla relevanta aspekter utretts på ett tillfredställande sätt. Med justeringar som har ägt rum efter plansamråd och granskning med anledning av synpunkter som har kommit in under plansamråd respektive granskning bemöter förslaget alla relevanta parametrar, inkomna synpunkter och förväntningar på ett avvägt sätt. Planhandlingarna har utformats utifrån de det för att säkerställa planens

genomförande och uppförande enligt konceptförslaget. Med de kompletteringar och revideringar som gjorts efter granskning bedöms detaljplaneförslaget vara redo att antas.

Ekonomiska konsekvenser

Planprocessens ekonomi regleras med ett planavtal med fastighetsägaren där denne står för kommunens kostnader för framtagande av ny detaljplan. Kostnader för åtgärder i samband med exploateringen regleras i exploateringsavtalet (KS2016/600) som ska antas i samband med antagande av detaljplanen.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser är centrala i fysisk planering. Utredningar av dessa frågor har gjorts inom ramen för planprocessen och redovisas i planhandlingarna. Framför allt när det gäller konsekvenser för miljö, kvalitetsnormer för yt- och grundvatten, kulturmiljö och konsekvenser för barn och ungdomar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-05-20
Planbeskrivning daterad 2022-05-20
Plankarta daterad 2022-05-20
Samrådsredogörelse daterad 2022-03-10
Utlåtande daterad 2022-05-20
Barnkonsekvensanalys daterad 2022-03-10

Patrik Holm
Plan och exploateringschef
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Planarkitekt/uf. stadsarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Planavdelningen handläggning

Detaljplan för Centrum 18:1, PAUS

Antagen
201X-XX-XX
Laga kraft
201X-XX-XX

Enköpings kommun
Utökat förfarande



Planområdets läge (röd markering) i centrala Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2022-05-20
- Planbeskrivning, 2022-05-20
- Fastighetsförteckning, 2022-03-07
- Samrådsredogörelse, 2022-03-10
- Utlåtande, 2022-05-20

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	9
PLANFÖRSLAGET	17
KONSEKVENSER	36
GENOMFÖRANDE	51
Organisatoriska	51
Avtal.....	51
Fastighetsrättsliga frågor.....	51
Ekonomiska frågor	52
Tekniska frågor	52
Medverkande tjänstemän	53

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att pröva möjligheten att utöka byggrätten, att utveckla fastigheten och stärka centrala Enköping med handelslokaler, centralt belägna bostäder och parkeringsplatser. Detta avses göra genom att utveckla planområdet, pröva möjligheten till att omvandla den befintliga centrumgallerian (Paushuset) till ett levande och inbjudande nytt stadskvarter som förstärker stadskärnan, både funktionellt och visuellt.

Planförslaget med sitt flexibla och varierande innehåll (handel, kontor och bostäder) bedöms bidra med ett önskvärt tillskott av stadsliv i centrum under såväl dag- som kvällstid och medverkar till en än mer attraktiv stadsmiljö kring Stora torget och angränsande gaturum.

Planförslaget säkerställer också bärande och kvalitativa gestaltungsprinciper, i enlighet med getsaltningsprogrammet och dess utarbetade koncept.

Planförslaget bidrar slutligen till att förverkliga ambitionen om en utvecklad stadskärna, i överensstämmelse med tillämpliga kommunala policydokument (se nedan, under rubrikerna *översiktliga planer* och *kommunala beslut i övrigt*).

Planprocessen Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2016-12-08
Beslut om samråd	2021-10-14
Samråd	2021-11-08 – 2021-12-19
Beslut om granskning	2022-03-31
Granskning	2022-04-11 – 2022-05-01

Plandata

Lägesbestämning	Fastigheten inom planområdet avgränsas av Stora torget i nordväst, Torggatan i nordost, Eriksgatan i sydost och Källgatan i sydväst. Fastigheten ligger i Enköpings stadskärna, drygt 1 km från tågstationen och E18.
Areal	Planområdet som omfattar fastigheten Centrum 18:1 (kv. Bagaren) i sin helhet utgör ca 3 500 kvm.
Markägo-förhållanden	<p>Fastigheten inom planområdet ägs av bolaget Enköping Centrum 18:1 AB som ingår i koncernen Pausfågeln Holding AB, som i sin tur ägs till lika delar av ALM Småa Bostad AB och Andersson Company Fastighetsutveckling Holding AB.</p> <p>Angränsande allmän plats för gata och torg ägs och förvaltas av Enköpings kommun.</p>

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen	Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken i form av ett så kallat MSA-område, påverkans-område för väderradar samt stoppområde för höga objekt.
Vattenskydds-område	Planområdet ligger inom den inre skyddszonen för ett vattenskyddsområde som stora delar av tätorten i Enköping ligger inom. Från detta område tar kommunen sitt dricksvatten och det finns framtagna föreskrifter som reglerar skyddet av dricksvattnet, bland annat föreskrifter om att infiltrations-anläggningar för dagvatten inte får förekomma på grund av risk för kontaminering av dricksvattentäkten.
Regional kulturmiljövård	Centrala Enköping är utpekad som regionalt kulturmiljöområde, där länsstyrelsen utgör tillsyns- och samordnande myndighet. Någon regional kulturmiljöplan finns i dagsläget inte för Uppsala län. Däremot baseras de utpekade och skyddsvärda karaktärsdragen utifrån en äldre kulturmiljöinventering (bygd att vårda, utgiven 1987). Kulturmiljöinventeringen bedöms vara av väsentliga delar i överensstämmelse med riktlinjerna framtagna i kommunens centrumstudie (bilaga till fördjupad översiktsplan, se nedan under rubrik <i>kommunala beslut i övrigt</i>).
Översiktliga planer	I Enköpings kommun antogs en fördjupad översiktsplan (FÖP) för tätorten 2018 – <i>Plan för Enköpings stad 2040</i> . I den framgår att kommunen förväntar en tillväxt på omkring 18 000 personer mellan 2018 och 2040, från ca 43 000 invånare till 61 000 invånare. Under samma period avses 7 000 nya bostäder byggas, varav ca 1 000 st i centrum. Bedömningen är att en betydande del av tillskottet skall

ske i form av lägenheter i flerbostadshus genom förtätning av befintliga områden.

I den fördjupande översiktsplanen anges de fem delmålen *Hållbar stad*, *Stad i utveckling*, *En stad för alla*, *En levande stad* samt delmålet *En grön stad* som sammantaget ska bidra till att Enköping når en önskvärd tillväxt.

De ovan nämnda delmålet redogörs för i sin helhet i den fördjupande översiktsplanen. *Planförslaget och dess relation till delmålen framgår i avsnittet konsekvenser, se sida 42ff.*

Centrumstudie

Som bilaga till den fördjupande översiktsplanen för tätorten finns *Centrumstudie – Rutnätsstaden och Kryddgården*. I den framgår bl.a. riktlinjer för den framtida bebyggelsen. I centrumstudien framgår att planområdet ligger inom områden med *kompletteringspotential* samt *hög utvecklingspotential* (se bild 1 och 2 nedan). *Riktlinjerna framgår i avsnittet konsekvenser, se sida 42ff.*



Bild 1. Planområdet (röd ring) inom utpekat område för kompletteringspotential (gulmarkerad yta). Utdrag från centrumstudie.

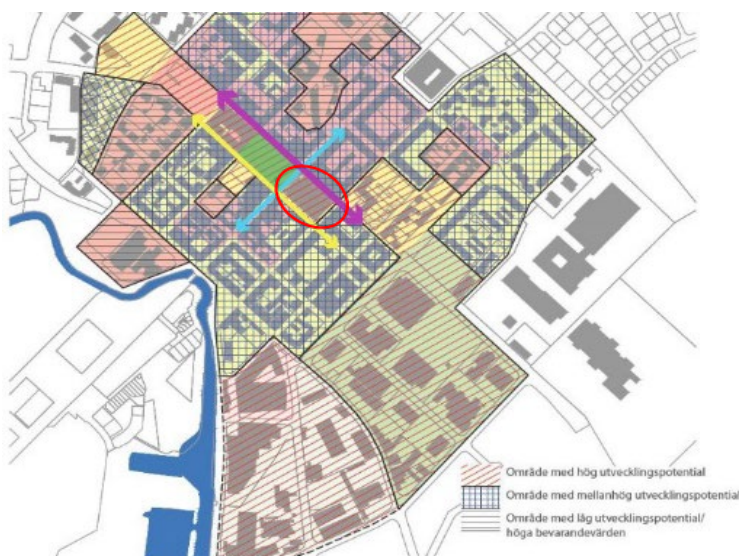


Bild 2. Planområdet (röd ring) inom utpekat område med hög utvecklingspotential (rödskrafferad yta). Vidare framgår de primära stråken och platserna såsom Torggatan (lila streckning), Källgatan (gul streckning), Kungsgatan (ljusblå streckning) samt Stora Torget (grön yta). Utdrag från centrumstudie.

I centrumstudien anges också att riktlinjerna ska vara vägledande vid framtida utveckling inom respektive område, till exempel under detaljplaneprocesser och vid bygglovsprövning. Avsteg från riktlinjerna är möjligt, men ny bebyggelse måste tillföra nya kvaliteter till området.

Kommunala beslut i övrigt

Trafikstrategi

Enköpings trafikstrategi från 2017 beskriver inriktningen i arbetet med trafikfrågor inom Enköpings tätort. Trafikstrategin innehåller såväl ett övergripande mål som underliggande delmål för vad man vill uppnå till år 2040. Strategin visar på nuläge, mål, viktiga vägval samt åtgärder för nå målen.

Det övergripande målet inkluderar att hälften av transporter i staden ska ske med gång, cykel och kollektivtrafik senast 2030 och två tredjedelar med samma färdmedel senast 2040.

Parkeringspolicy och parkeringsnorm

Enköpings parkeringspolicyn utgör en fördjupad del av trafikstrategin och syftar till att skapa en tydlig inriktning och prioritera arbetet med parkeringsplanering i kommunen. Policyn inkluderar strategier för bland annat parkeringsreglering, flexibla parkeringstal för bil, cykelparkering och avlastande parkeringsanläggningar utanför stadskärnan.

Enköpings parkeringsnorm syftar till att ge vägledning vid planering av parkering för cykel och bil inom kvartersmark för att säkerställa ett platsspecifikt behov. Parkeringsnormens riktlinjer möjliggör också

Undersökning om betydande miljöpåverkan

för att öka andelen hållbart resa genom olika typer av reducerade parkeringstal vid genomförande av mobilitetstjänster.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har initialt utfört en undersökning med checklista ifall planförslaget kan bedömas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har haft samråd om undersökning utifrån planförslaget med Länsstyrelsen i Uppsala län, med stöd av 6 kap 6 § miljöbalken respektive 5 § miljöbedömnings-förordningen. Länsstyrelsen har inkommit med yttrande och bedömer, i likhet med kommunen, att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken respektive 4 kap 34 § PBL.

Länsstyrelsen har dock identifierat följande tre intressen som behöver fortsatt beaktas i planarbetet:

- Riksintresse för totalförsvaret
Länsstyrelsen informerar om att planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret.
- Fornlämningar
Länsstyrelsen informerar om att planområdet berörs av en forn lämning (RAÄ Enköping 26:1, se nedan under rubriken *förutsättningar*).
- Område för regional kulturmiljö
Länsstyrelsen informerar att planområdet berör område för regional kulturmiljövård.

Konsekvenser för barn

Under planprocessen har upprättats en barnkonsekvensanalys som särskilt underlagsdokument. I den analysen har kommunen gjort en inventering/kartläggning av nulägesstatus ur barn- och ungdomarnas perspektiv. Detta har använts som underlag till dialog med barn och ungdomar.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan (stadsplan 122) antogs 1968 och omfattar utöver Paushuset också angränsande delar av Torggatan, Eriksgata, Källgatan och den del av Stora torget som utgörs av Kungsgatan. Planen reglerar att fastigheten får bebyggas med handels- och kontorsändamål (H), till en byggnadshöjd om högst 10,6 meter och med högst två våningsplan. Vidare reglerar detaljplanen användningen allmän plats GATA och erforderliga markreservat för gång- respektive fordonstrafik. Slutligen reglerar detaljplanen också föreskrivna marknivåer vid de fyra omkringliggande gatukorsningarna. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

I anslutning till planområdet mot nordväst ligger Stora torget som också omfattas av detaljplan (stadsplan 55) från 1951 och som är planlagt som allmän plats och saknar annan reglering än föreslagen gatuhöjd i dess fyra hörn. I anslutning till planområdet mot öster återfinns kvarteret Fältskären som likaså omfattas av detaljplan (2011/43) från 2013 och som medger allmän plats för lokalgata och

torg, bebyggelse innehållande bostäder med centrumändmål i markplan, samt parkering. Bebyggelsen närmast Paushuset tillåts utföras i 8 våningsplan.

Relevanta projekt i övrigt

Årets stadskärna 2025

Under hösten 2017 tog styrelsen för Enköping Centrumsamverkan beslut om målet att Enköping tar emot utmärkelsen *Årets Stadskärna* senast 2025. Utmärkelsen utses av organisationen *Svenska stadskärnor* som hjälper svenska kommuner med att identifiera platsspecifika framgångsfaktorer för att nå attraktiva stadskärnor.

Identifierings- och utvecklingsarbetet bedrivs genom organisationens egna framtagna BID-modell (*Business Improvement District*) och inkluderar framtagandet av olika kunskapsunderlag och samarbetsformer mellan kommunens ledning och olika näringsaktörer i centrala Enköping.

Inom ramen för ovan nämnda identifierings- och utvecklings-arbete så togs en sårbarhetsanalys (SWOT) fram som identifierat stadskärnas nuvarande styrkor, svagheter, möjligheter och hot.

Bland de utpekade styrkorna och möjligheterna nämns bland annat större möjliga omvandlingsprojekt i stadskärnan, däribland föreliggande fastighet, och en positiv strukturuomvandling av handel och fastigheter. Bland utpekade svagheter angavs bland annat för många mindre lokaler och för få arbetsplatser i stadskärnan.

Mer information kring det genomförda BID-arbetet finns på Enköping centrumsamverkans hemsida.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation Planområdet är i sin helhet bebyggd med befintlig galleriabyggnad. Inga grönytor finns idag inom planområdet.

Geotekniska förhållanden I framtagen geoteknisk PM (Tyréns 2021, rev 2022) och utifrån geologiskt kartmaterial bedöms planområdet ha ett jorddjup om mellan 30–50 meter, vilket också bekräftas av utförda provborrningar vid Stora Torget. Ytskikten består av jord, lera, sand och slutligen fast berg.

Förorenad mark Utifrån kommunens framtagna miljöbedömning anges att planområdet finns med i länsstyrelsens efterbehandlingsbas (EBH) såsom mellanlagring och sorteringsstation av avfall. Objektet saknar dock riskklassning och bedöms beröra nuvarande hantering av sorteringsavfall från befintlig handelsverksamhet inom fastigheten. Någon historisk verksamhet inom fastigheten alternativt i närområdet som kan ha medfört markföroreningar är inte känd.

Hantering av eventuella fasta föroreningsförekomster i samband med genomförandeskedet framgår under konsekvensavsnittet, se sida 42ff.

I framtagen miljöteknisk PM (Tyréns 2021, rev 2022) har inomhusluft i befintlig byggnad provtagits för att initialt undersöka förekomsten av eventuella flyktiga föroreningsämnen (aromater, BTEX, samt klorerade alifater).

Provtagningen påvisar att befintlig inomhusluft, såsom indikator på platsens föroreningssituation, ligger kraftigt under Naturvårdsverkets tillämpliga riktvärden.

Risk för skred/höga vattenstånd Planområdet ingår ej i område där det föreligger särskild risk för skred. I framtagen dagvattenutredning (Tyréns 2021, rev 2022) framgår att planområdet inte innehåller några lågpunkter där skyfallsvatten kan ansamlas.

I framtaget geoteknisk PM (Tyréns 2021, rev 2022) framgår att det idag görs skyddspumpning av ytligt grundvatten under befintlig byggnad inom planområdet. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Enköpingsåsen och dess inre skyddszon.

Konsekvenser kopplat till grundvattnet framgår i avsnittet konsekvenser, se sida 42ff.

Fornlämningar Enköpings stadskärna i sin helhet är utpekad som fornlämning (Riksantikvarieämbetet, Enköping 26:1) och anledningen är att nuvarande stadsbebyggelse ligger ovanför den medeltida

stadskärnan. Vid utgrävningar på olika platser inom stadskärnan har spår påträffats i form av såväl bebyggelse som föremål.

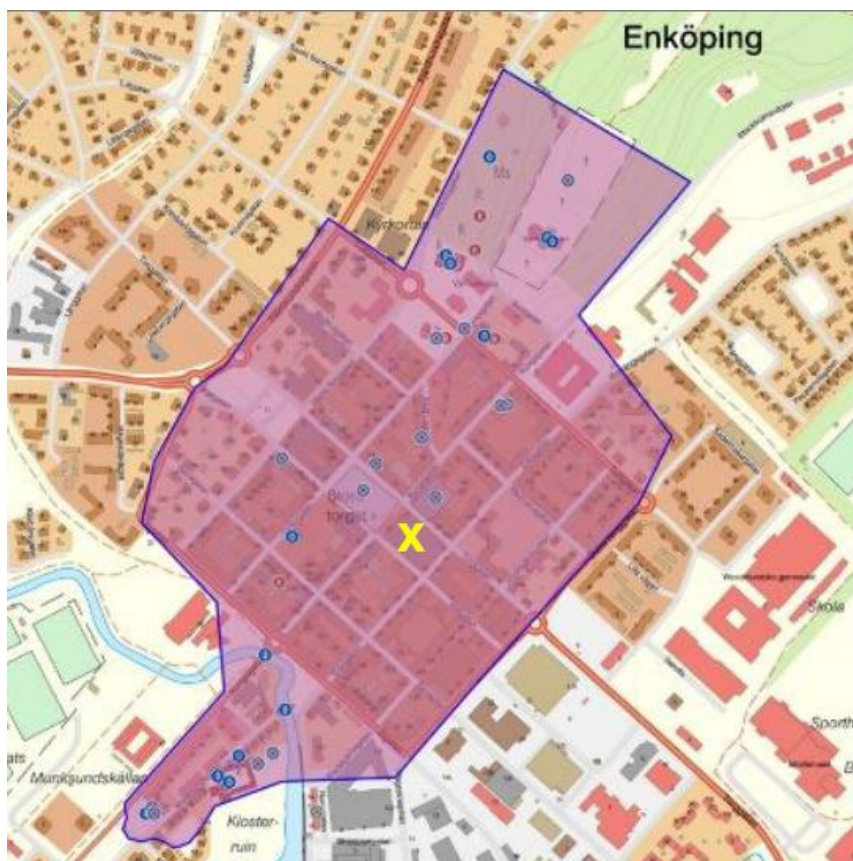


Bild 3. Fornlämningen RAÄ Enköping 26:1 och dess utbredning i centrala Enköping. Utdrag från kulturmiljöutredningen (SWECO, 2021, rev 2022).

Utifrån den genomförda arkeologiska förundersökningen (Arkeologikonsult 2019) och de provborringar som då utfördes runt om fastigheten/byggnaden, tillika planområdet, framgår det att det finns kulturlager till ett djup om ca 3,5 meter.

Konsekvenser till följd av befintlig fornlämning framgår i avsnittet konsekvenser, se nedan, sida 42ff.

Kulturmiljö

I framtagen kulturmiljöutredning (SWECO 2021, rev 2022) och dess analys av platsens förutsättningar framgår att bebyggelsen i centrala Enköping är brokig och utan sammanhängande stråk av äldre bebyggelsen från tiden innan 1945.

Betydande delar av stadskärnan runt Stora Torget av en modernistisk efterkrigsarkitektur som i flera fall uppvisar goda gestaltningskvaliteter som utmärker sig utifrån ett lokalt perspektiv.

Från att Enköping innan 1945 kännetecknades av en låg 1800-tals bebyggelse så har skalan succesivt förändrats. Under perioden 1960–70-talen så uppfördes ett antal högre byggnader i Enköping, något som har fortsatt in i modern tid.

Idag finns ett flertal högre byggnader i centrala Enköping, varav några återfinns inom stadskärnan med våningshöjd om mellan 7–8 våningar. Från planområdet uppvisar intilliggande bebyggelse en varierad skala, från en lägre skala om 2–4 våningsplan längs Källgatan och mellan 4–8 våningar längs Torggatan och det i närtid färdigställda kv. Fältskären vid Kammakartorget. Dominerande fasadmateriäl i denna intilliggande bebyggelse är tegel och puts.



Bild 4. Den lägre byggnadsskalan som återfinns i planområdets anslutning, korsningen Kungsgatan-Källgatan, sett från nordväst. Utdrag från kulturmiljöutredningen.



Bild 5. En "mellanhög" skala i bebyggelsen som återfinns i planområdets anslutning, korsningen Kungsgatan-Torggatan, sett från sydväst. Utdrag från kulturmiljöutredningen.



Bild 6. En högre samtida byggnadsskala som återfinns i planområdets anslutning, korsningen Torggatan-Eriksgatan vid Kammakartorget, sett från sydväst. Utdrag från kulturmiljöutredningen.

Befintlig PAUS-galleria inom föreliggande planområde bedöms ha sammantaget låga kulturhistoriska värden. Förutom att inordna sig i den befintliga kvartersstrukturen samt ha vissa värden som representant för välfärdsamhället, bedöms byggnaden avvika mot övriga tillämpliga karaktärsdrag som utmärker stadskärnan.



Bild 7. Befintligt byggnad (det s.k. PAUS-huset) inom planområdet, sett från nordväst/Stora Torget. Utdrag från kulturmiljöutredningen.



Bild 8. Befintlig byggnad och dess slutna och monotona fasadutformning, sett från sydöst/korsningen Källgatan-Eriksgatan. Utdrag från kulturmiljöutredningen.

Den fullständiga kulturmiljöanalysen med tillhörande karaktärisering anges i framtagna kulturmiljöutredning.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Utifrån kartmaterial från SLB-analys (2021-01-11) uppfyller planområdet samtliga miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet, avseende NO₂ och partiklar (PM₁₀).

Vattenområden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom det ytliga avrinningsområdet till Enköpingsån, vilket också utgör det tekniska avrinningsområdet. Enköpingsån (SE661341-157140) har en längd på ca 9 km och mynnar i Mälaren-Arnöfjärden och har klassificerats med *måttlig ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk status* enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

Den ekologiska statusen är baserad på miljökonsekvenstyperna övergödning, särskilt förorenande ämnen, konnektivitet och morfologi. *God ekologisk status* ska enligt kvalitetskraven vara uppnått till 2027 men i arbetsmaterial kopplat till förvaltningen föreslås tidsfrist till 2033 för kvalitetsfaktorerna kiselalger och näringsämnen. För dessa ska åtgärder genomföras till 2027 men det kommer krävas ytterligare tid för vattenmiljön att återhämta sig och för att åtgärderna ska nå full effekt.

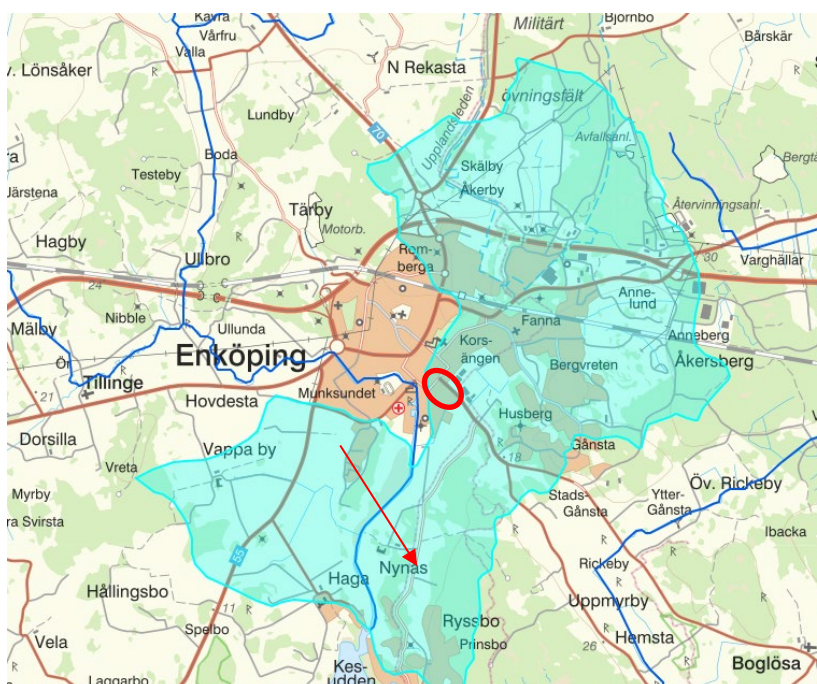


Bild 9. Utredningsområdet markerat med röd cirkel. Delavrinningsområde som utredningsområdet ligger inom markerat med ljusblått. Enköpingsån markerad med röd pil. Utdrag från dagvattenutredning (Tyréns 2021, rev 2022).

Den kemiska statusen är klassificerad till *uppnår ej god kemisk status* vilket är baserat på att halter av några av de prioriterade ämnena överstiger gränsvärdena. Dessa ämnen är, utöver de överallt överskridande ämnena kvicksilver och PBDE, även antracen, PFOS, benso(a)pyren och TBT. *God kemisk ytvattenstatus* ska enligt kvalitetskraven uppnås men med mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE samt tidsfrist till 2027 de övriga prioriterade ämnena som idag överskrider gränsvärdena.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Planområdet innehåller i dagsläget inga bostäder. I anslutningen till planområdet återfinns dock bostäder inom delar av stadskärnan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet med befintlig galleria innehåller ett fåtal kvarvarande lokaler för detaljhandel. I anslutning till planområdet återfinns en variation av centrumverksamheter i form av arbetsplatser. Större samlade handels- och kontorslokaler finns dock inte inom centrala Enköping.

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet återfinns såväl kommersiella stråk med detaljhandel och kultur- och nöjesutbud, exempelvis längs Torggatan, Kyrkogatan, Kungsgatan och i viss mån längs Källgatan. Sydväst om planområdet, längs Ågatan och invid Enköpingsån, ligger kulturhuset *Joar blå* med bibliotek och biografier.

Friytor

Lek och rekreation

Inga friytor för lek och rekreation finns inom planområdet. Viss del av befintligt torg utgör dock vistelseytor. Lek- och rekreationsytor finns dock i anslutning till stadskärnan.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö finns inom planområdet. Sydväst om planområdet återfinns Enköpingsån som erbjuder ett vistelsestråk med uppväxta naturmiljöer längs med Enköpingsån.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omgärdas av de centralt belägna gatorna Kungsgatan (Stora Torget), Torggatan, Källgatan samt Eriksgatan med tillhörande befintliga gångbanor i form av trottoarer. Delar av Kungsgatan respektive Torggatan utför idag gång- och cykelgator längs planområdet.

Ingen av de intilliggande gatorna utgör särskilda cykelvägar, men kopplar effektivt till de huvudcykelnät som omgärdar stadskärnan.

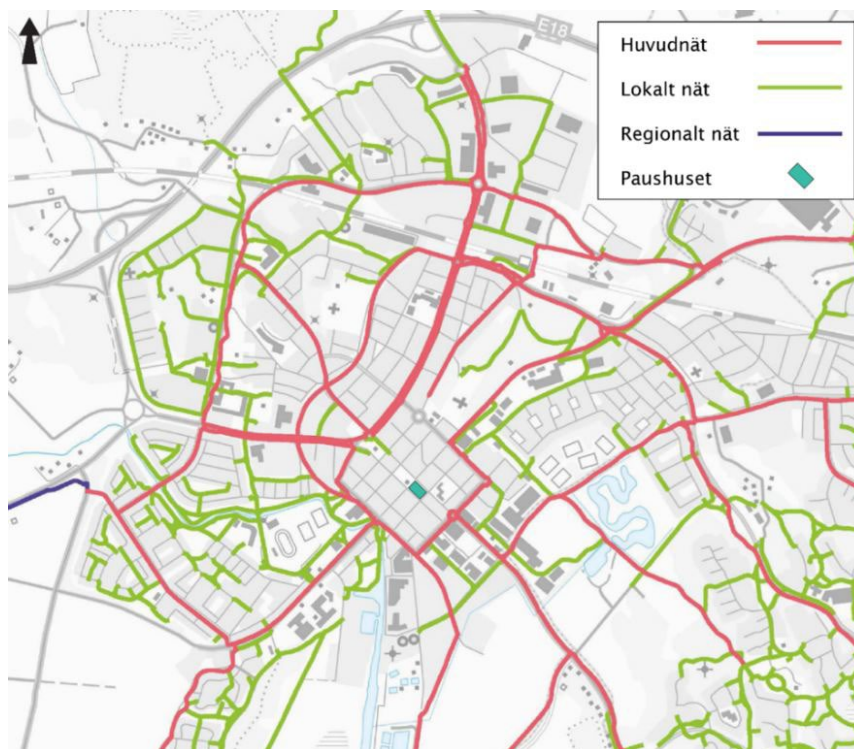


Bild 10. Planområdet (röd ring) i relation till det omkringliggande cykelnätet. Utdrag från kommunens gång- och cykelplan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik (buss) finns idag invid planområdet/vid Stora torget/planområdet genom ett flertal busslinjer.

Parkering, utfarter, varumottagning

Planområdet saknar idag såväl markförlagd parkering respektive parkering i befintligt källarplan. In- och utfarter för varumottagning sker genom access vid Eriksgatan till befintligt källarplan.

Kommunal parkering för cykel finns idag vid Stora Torget. Enligt kommunen råder dock brist på cykelparkering inom stadskärnan.

Ett flertal kommunala parkeringsytor för bil finns i planområdets närhet, varav 3 återfinns inom stadskärnan. Vid Stora Torget finns ett visst antal parkeringsplatser, varav några utgör parkering för rörelsehindrade.

Störningar

Trafik- och verksamhetsbuller

I framtagna bullerutredning (Tyréns 2021, rev 2022) framgår att nuvarande bullersituation endast utgörs av nuvarande vägtrafik. Nuvarande bullersituation bedöms inte överskrida tillämpliga riktvärden för befintlig byggnad och dess markanvändning. Inga andra betydande bullerkällor (verksamhetsbuller) har identifierats som bedöms inverka på planområdet. Framtida beräknad bullersituation framgår i konsekvensavsnittet, se sida 42ff.

Utredningens angivna förutsättningar och konsekvenser framgår dels i planbeskrivningens konsekvensavsnitt nedan, sida 42ff, dels i sin helhet i den framtagna bullerutredningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Nuvarande byggnad inom planområdet saknar dagvattenhantering med fördröjnings- och reningskapacitet. Avrinnande vattenflöden från befintliga takytor inom kvartersmark avrinner direkt till kommunalt ledningssystem vidare till recipienten.

El

Fastigheten är idag ansluten till elnätet.

Avfall

Avfallshantering från fastigheten sker idag genom sophämtning från markplan, via integrerade soprum inne i byggnaden

Fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärmesystem.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseförslaget

*Ett levande och
inbjudande stadskvarter i
centrala Enköping*

Planförslaget syftar till att bidra till en än mer attraktiv stadskärna som stärker stadskärnans funktion sett till innehåll och som naturlig mötesplats, under såväl dag- som kvällstid. Planförslaget medger ett flexibelt innehåll med olika typer av verksamheter, vilket därmed också skapar förutsättningar som fungerar över tid.



Bild 11. Vy (koncept, vår 2022) över planförslaget och dess närvaro vid Stora Torget, dess uppbrutna volymverkan och fasadindelning, sett från nordväst (Stora Torget). Bilden redogör för planförslagets inverkan på stadsbilden.

I framtaget gestaltungsprogram med tillhörande konceptförslag (Kjellander Sjöberg Arkitekter 2021, rev 2022), vilket planförslaget utgår ifrån, anges följande stadsmässiga kvaliteter kunna tillföras:

- Möjliggöra för attraktiva kontors-, handels- och bostadsmiljöer i centrala Enköping,
- Genom sina funktioner och innehåll stärka kundunderlag och folkliv i centrum med ett breddat utbud,

- Stadsbyggnadsmässigt och visuellt tydliggöra ett av Enköpings mest centrala lägen i fonden av Stora torget,
- Stötta och förtydliga omgivande gaturum och stråk, med fasader som skapar rumsliga samband och kopplingar,
- Bidra till attraktiva och trygga stadsrum mot omgivande platser, stråk och gator,
- Beakta och berika stadens nuvarande karaktär och befintliga struktur.
- Bidra till att skapa ett nytt, lyhört, spännande tillägg vid Stora Torget, i linje med stadens framtidsvisioner.
- Vara en inbjudande mötesplats för hela Enköping, med den nära stadens kvalitéer.
- Projektet ska bidra till att stärka Enköpings möjlighet till att kunna bli Årets Stads kärna 2025.



Bild 12. Situationsplan (koncept, vår 2022) som redogör för planförslaget och dess principer kring flöden inom och genom kvarteret. Centralt placerat illustreras gång- och handelsstråket inne i kvarteret mellan Stora Torget och Kammartorget. Därtill illustreras sekundära entréfunktioner som primärt vetter mot Torggatan (längst upp i bild) men också mot Källgatan (längst ner i bild). Utdrag från gestaltningsprogram.

Huvudändamål

Handel och publika verksamheter

Planförslaget avser inrymma handels- och andra publika ändamål de nedre våningsplanerna ovan mark, detta för att bidra till tillgänglighet i relation till omkringliggande och utpekade handelsstråk. Den primära huvudentrén avses ske från Kungsgatan/Stora Torget samt med sammanlänkande och sekundära entréfunktioner runt om i kvarteret (se bild 13 nedan).



Bild 13. Situationsplan (koncept, vår 2022) och dess redovisning av möjlig planlösning på entréväningen (våning 0). Röd figur markerar det centralt placerade handelsstråket inne i kvarteret (se röd figur) mellan de bägge torgytorna. Utdrag från gestaltningsprogram.

Planförslaget möjliggör också för en publik takterrass, i anslutning till en möjlig restaurang (se bild 14 nedan).



Bild 14. Situationsplan (koncept, vår 2022) som redovisar möjlig restaurang på våning 2 med tillhörande takterrass (se röd figur). Utdrag från gestaltningsprogram.

Förslagets handelsverksamheter bedöms bidra till att fler människor uppehåller sig i stadskärnan och nyttjar såväl det nya som befintliga handelsutbudet.

Handels- och publika verksamheter, såsom del av markanvändningen centrum, medges på plankarta (C).

Kontor

I anslutning till handels- och de publika verksamheterna möjliggörs för kontorsändamål i varierande storlek. Kontorsändamålet möjliggör en önskvärd markanvändning inne i stadskärnan, primärt kopplat till större sammanhållna kontorsytor och stödjande av handeln i centrum. Likaså bidrar kontorsändamålet till både reell och upplevd trygghet genom att levandegöra kvarteret under fler av dygnets timmar.

Bostäder

Kontorsändamålet medges på plankartan (K).

I planförslagets övre våningsplan möjliggörs också för bostadsändamål. Bostadsinnehållet bidrar till ett önskvärt tillskott av bostäder i centrum som möjliggör mer liv och rörelse i stadskärnan och som understödjer andra centrumverksamheter. I likhet med det planerade kontorsytorna, bidrar också bostadsändamålet till både reell och upplevd trygghet för människor som rör vid kvarteret.

Bostadsändamålet säkerställs på plankartan (B), med undantag för entrévåning (våning 0) respektive våning 1 som endast får inrymma handels- och kontorsändamål.

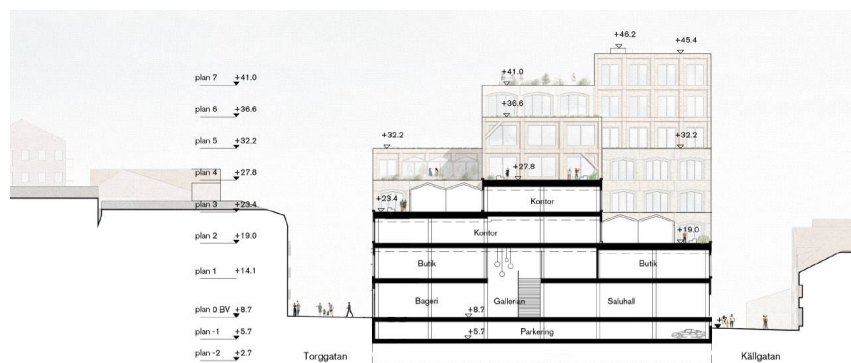


Bild 15. Sektion (koncept, vår 2022), sett från nordväst/Stora Torget som principiellt redogör för den varierande markanvändningen inom kvarteret. Utdrag från gestaltningsprogram.

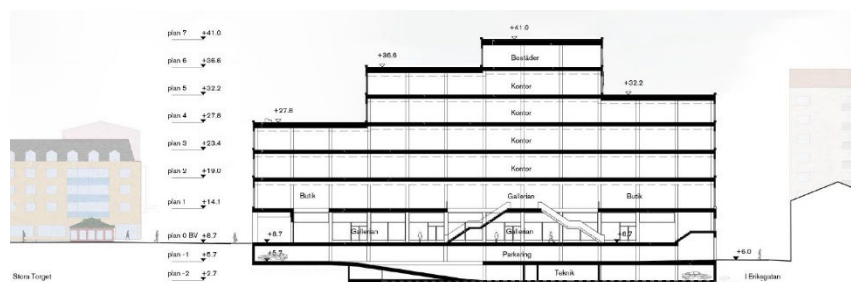


Bild 16. Sektion (koncept, vår 2022), sett från sydväst/Källgatan som principiellt redogör för den varierande markanvändningen inom kvarteret. Utdrag från gestaltningsprogram.

Parkering

Planförslaget möjliggör också särskilt för parkeringsändamål. Utöver att det primära parkeringsbehovet ska tillgodoses gentemot

	<p>planförslagets övriga markanvändningar (C, K, B), möjliggör markanvändningen för parkering därtill för en kommande fastighetsbildning (3D-fastighetsbildning) i källarplanen.</p> <p>Parkeringsändamålet utgör en markeffektiv markanvändning i händelse av att övriga markanvändningar och dess framtida parkeringsbehov bedöms vara lägre än dagens bedömda behov.</p> <p>Sådant parkeringsändamål ges då en egen driftsförvaltning som därigenom inte behöver inkluderas i planområdets övriga markanvändning. All bilparkering ska i huvudsak ske under mark, beräknat från den överst belägna marknivå som utgör allmän plats (GATA) längs Stora Torget/Kungsgatan. Marknivån inom denna allmänna platsmark varierar idag, vilket framgår av framtagna sektioner, se ovan bild 15–16.</p> <p><i>Parkeringsändamålet under mark medges på plankartan (P). Parkeringsbehovet i relation till föreliggande planförslag beskrivs i detalj nedan, se sida 32ff samt i framtaget trafik-PM (Tyréns 2021, rev 2022).</i></p>
Elförsörjning (Transformator)	<p>Planförslaget möjliggör också att en transformatoranläggning inryms inom planområdet.</p> <p><i>Ändamålet medges på plankartan (E₁). Exakt placering av anläggningen kommer studeras vidare i kommande projekteringsskeden.</i></p>
Skyddsrum	<p>I nuvarande källarplan under befintlig byggnad finns befintliga utrymmen som i händelse av kris eller krigshandling kan ställas om till fungerande skyddsrum.</p> <p>I framtaget PM skyddsrum (Looström, 2021) anges att planförslaget och dess genomförande medför krav på såväl tillståndsplikt för tillfällig begränsning av nuvarande skyddsrumsfunktion, i samband med rivning av befintlig byggnad, respektive nyinrättandet av skyddsrumsfunktionen i enlighet med tillämpliga föreskrifter enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB, handbok SR 15). Föreskrifterna berör kravställan på exempelvis personkapacitet, in- och utrymningsvägar och konstruktions krav.</p> <p><i>Säkerställandet av skyddsrumsfunktionen kommer hanteras fortsatt i kommande projekteringsskeden.</i></p>
Koncept och gestaltning	<p>Det framtagna gestaltningsprogrammet, tillhörande planhandlingarna (plankarta och föreliggande planbeskrivning) utgår från en utförd platsanalys som beaktat planområdets och omgivningens organisering och inbördes relation och dess bärande karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.</p> <p>Beaktanden gentemot kulturhistoriska värden utgår från vad som identifierats enligt framtagna kulturmiljöutredning.</p>

Höjder och skala

Planförslaget möjliggör en varierad vånings skala om mellan 2–8 våningsplan inom kvarteret, vilket således beaktar den befintliga skalan i omkringliggande bebyggelse runt Stora Torget, som varierar mellan 2–4 våningsplan, respektive invid Kammakartorget, som varierar mellan 6–8 våningsplan.

Föreliggande konceptförslag enligt denna planbeskrivning redovisar en sammanlagd bruttoarea (BTA) ovan mark om ca 17 500 kvm, inklusive publika passagestråk. Placerat inom kvarteret sydvästra del, längs Källgatan, möjliggörs för de högre delvolymerna. Denna placering bidrar också till att minimera delvolymernas omgivningspåverkan från vissa av de mest kulturhistoriskt värdefulla vypunkterna och minimering av skuggningspåverkan på angränsande bebyggelse och det intilliggande Kammakartorget.

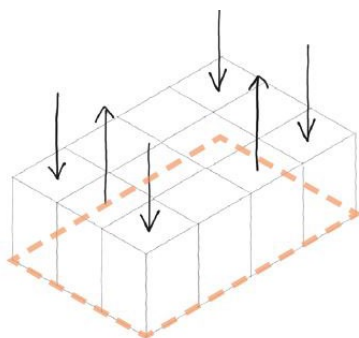


Bild 18. Våningsdiagram (koncept, vår 2022) som principiellt visar hur de 12 delvolymerna anpassats i höjled för att möta omkringliggande bebyggelse och dess skala. Utdrag från gestaltningsprogram.



Bild 19. Redovisning av planförslaget föreslagna våningsantal i relation till våningsantal i omkringliggande bebyggelse (koncept, vår 2022). Utdrag från gestaltningsprogram.

Byggandens huvudsakliga placering i fastighetsgräns säkerställs på plankarta inom hela planområdet (p₁). Vidare säkerställs den

föreslagna volymindelningen med respektive högsta tillåtna nockhöjd på plankartan.



Bild 20. Vy (koncept, vår 2022), sett från Källgatan (sydost) som redogör för planförslagets omgivningspåverkan från gatunivå/på stadsbilden. Utdrag från gestaltningsprogram.



Bild 21. Vy (koncept, vår 2022), sett från korsningen Kyrkogatan-Rådhusgatan (nordväst) som redogör för planförslagets omgivningspåverkan från gatunivå/på stadsbilden. Utdrag från gestaltningsprogram.

I gestaltningsprogrammet återfinns illustrationsvyerna i sin helhet, utifrån olika betraktelseskalor (stadsbild respektive en mer perifer stadssiluett).

Fasadutformning

Planförslagets fasadutformning utgår från bärande karaktärsdrag som identifierats i närområdet och utifrån gestaltningsprogrammets bärande gestaltningsprinciper. Planförslagets utformas med en fasadvariation gällande såväl materialuttryck och

bearbetningsgrad, såväl materiell som visuellt upplevd, men inom ramen för en harmoniskt avvägd och samordnad material- och kulörpalett.

Fasaderna ska i huvudsak utföras i tegelmaterial samt/eller keramiska material, i ett antal olika nyanser, fasaddjup och förbandstyper, vilket därigenom medför särskiljande fasaduttryck. Sådana särskiljande fasaduttryck ska kunna visuellt utskiljas inom respektive delvolym/egenskapsområde. Tegelmaterial och/eller keramiska material bidrar till materiell soliditet i fasaderna. Även om tegel- och keramiska material ska utgöra huvudsakliga fasadmateriell, så får andra fasadmateriell med harmoniserande helhetsverkan tillåtas i underordnad utsträckning, exempelvis trä- och putsmateriell. Utöver detta får fasader inom enstaka delvolym i huvudsak även utföras med trämateriell, exempelvis den lägre delvolymen i korsningen Källgatan/Stora torget/Kungsgatan. Sådana särskiljande fasaduttryck ska kunna visuellt utskiljas inom respektive delvolym/egenskapsområde. Fasaderna avses få en lugn och jämn fönstersättning som bidrar till upplevd horisontalitet.

De särskiljande fasaduttrycken samt tegelmateriell och/eller keramiska materiell som huvudsakliga fasadmateriell säkerställs på plankartan.



Bild 26. Fasadelevation (koncept, vår 2022), sett från Kungsgatan/Stora Torget (nordväst). Bilden redogör primärt för delvolymerna och dess olika djupledsverkan samt fasadens indelning i urskiljbara fasaduttryck. Röd figur markerar delvolymerna som direkt angränsar till allmän plats (Kungsgatan/Stora Torget). Utdrag från gestaltungsprogram.



Bild 27. Fasadelevation (koncept, vår 2022), sett från Torggatan (nordöst). Här framträder här de öppna och transparenta glaspartierna/entréfunktionerna mot

handelsstråket Torggatan. Röd figur markerar delvolymen som direkt angränsar till Torggatan. Utdrag från gestaltningsprogram.



Bild 28. Fasadelevation (koncept, vår 2022), sett från Eriksgatan (sydöst). Här framträder planförslagets varumottagning (till vänster i bild), in- och utfart för parkeringsgarage (mitten i bild) samt den sekundära entréfunktionen som vetter mot Kammakartorget (till höger i bild). Röd figur markerar delvolymen som direkt angränsar till Eriksgatan. Utdrag från gestaltningsprogram.



Bild 29. Fasadelevation (koncept, vår 2022), sett från Källgatan (sydväst). Här framträder dels planförslagets högsta delvolym men också det påtagliga souterrängläget mellan den övre marknivån vid Kungsgatan/Stora Torget och den lägre marknivån vid Eriksgatan. Röd figur markerar delvolymen som direkt angränsar till Källgatan. Utdrag från gestaltningsprogram.

Delvolymernas entrévåningar avses samspela med övre fasadytor, vilket bidrar till en harmoniserad helhet. Entréer, öppningar och skyltlägen ges dock möjlighet att utföras mer artikulerat. Entrévåningarna avses också kännetecknas av sin relativt stora andel fönsteryta.

Längs vissa fasaddelar kan motsvarande transparens längs entrévåningen/upplevda sockelpartiet uppnås genom andra material som exempelvis glasbetong, perforerad metall eller dylika material med utsmyckande karaktär. Partier som primärt identifierats för detta är delar längs Källgatan och Eriksgatan, som bedöms utgöra fasadpartier som i lägre grad visuell och publik koppling alternativt ges in- och utfartsfunktioner.

Stora Torget är och förblir fortsatt Enköpings mest centrala mötesplats. Givet detta avses planförslaget och dess fasader som

vetter mot Kungsgatan/Stora Torget fortsatt utgöra den primära och gestaltningsmässigt tydligaste entréfunktionen in i kvarteret.

Planförslaget möjliggör också för att denna primära entréfunktion ges en särskiljande gestaltning, exempelvis en utkragande kolonnad med vistelsevärden och förhöjd entréfasad.

Vidare utformas planförslaget för att ordna andra sekundära entréfunktioner till kvarteret, exempelvis längs det särskilt utpekade handelsstråket Torggatan och mot det angränsande Kammakartorget. Entréerna mot de bägge angränsande torgytorna stödjer också den gestaltningsmässiga idén om ett centralt handelsstråk inne i kvarteret (se ovan, bild 12–13 respektive nedan, bild 32–33).

Entrévåningens materialverkan säkerställs på plankartan (f₁).

Entrélägena säkerställs på plankartan, både som generell- respektive särskild utformningsbestämmelse (f₂).



Bild 30–31. Materialpalett (koncept, vår 2022, ovan) med huvudsakliga fasadmaterial, dess olika typer av bearbetning och fasaduttryck, exempelvis tegelförband. Konceptbilden till vänster visar en exempelbild på en bearbetad och artikulerad butiksentré. Utdrag från gestaltningsprogram.



Bild 32–33. Konzeptbilder av den framskjutna arkaden, sett från Stora Torget (nordväst, övre bilden) respektive Torggatan (norr, bilden till vänster). Likaså framträder det aktiva taklandskapet. Utdrag från gestaltningsprogram.

Tydligt utkragande balkonger, med större djupledsverkan än 0,5 meter och som direkt angränsar mot allmän plats, undviks för att bevara en tydlig gestaltning av gaturummet och för att undvika en visuell konflikt mellan det allmänna och privatiserande. Inom kvarteret får dock sådana utkragande balkonger utföras.

Begränsad möjlighet för uppförande av utkragande balkonger mot allmän plats säkerställs på plankartan.

Takutformning

För att möjliggöra ett än mer varierat och uppbrutet taklandskap, samt att skapa beträdbara takytor men kompletterande funktioner föreslås platta takytor. Sadeltak eller snedtak av olika slag skulle i detta sammanhang inte medföra några praktiska eller estetiska värden för det nya Paushuset.

För att understödja de beträdbara takytorna och dess vistelsevärden, möjliggör planförslaget för kompletterande byggnadsdelar, i huvudsak på de tak som inte har en dagvattenstödjande funktion (se ovan, bild 32–33 samt nedan, bild 34–36). Exempel på sådana byggnadsdelar bedöms utgöra taktäckta takterrasser, orangerier, växthus, restaurang och pergola och som kan nyttjas av såväl boende, anställda och besökare, beroende på var de uppförs. Även anläggningar med teknisk funktion såsom hisstoppar ingår i sådana byggnadsverk.

Av särskild vikt är att dessa kompletterande byggnadsdelar ges en underordnad, om än till helheten stödjande, gestaltning och omgivningspåverkan. Byggnadsdelarna, exklusive tekniska

anläggningar, ska således och oberoende av typ utföras med antingen genomsiktig alternativt transparent fasad- och materialverkan.

Inom den lägsta planerade delvolymen, där en publik verksamhet möjliggörs, får den ges en särskild gestaltning genom ett uppskjutet ramverk i fasadliv, med höjd motsvarande ett våningsplan, med harmoniserande verkan i relation till övrigt fasad (se ovan, bild 26, 32).

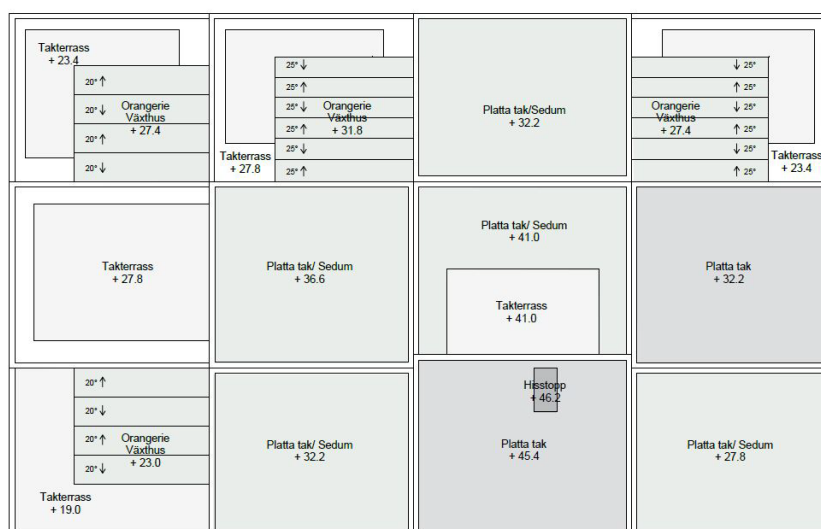


Bild 34–36. Planritning för takplanet (koncept, vår 2022, ovan) som redogör för ett aktiverat taklandskap med olika typer av vistelseformer. Referensbilderna till vänster redogör för hur takbyggnaderna och dess föreskrivna transparenta fasadverkan kan te sig. Utdrag från gestaltnings-program.



Möjligheten till sådana kompletterande byggnadsdelar säkerställs på plankarta med såväl generell- som särskilda utformningsbestämmelser (f₃, f₄).

Friytor

Lek och rekreation

Planförslaget och dess möjliggörande av ett levande taklandskap bidrar i sig till stora rekreativvärden, såväl för boende, anställda och besökare inom de olika takytorna. De dagvattenstödjande funktionerna (gröna tak och annan synlig dagvattenhantering) bidrar till rekreativvärden.

Barnperspektiv

Med avsikt att skapa trygga och säkra miljöer för barn och ungdomar även inom ramen av den här detaljplanen har under planprocessen beaktats deras intressen utifrån principer att:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling,
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

För att kunna få en helhetsbild av projektets påverkan på barn och ungdomar har kommunen i samverkan med en tvärssektoriell grupp av kommunala tjänstemän och skolpersonal genomfört under plansamråd en dialog med representativa barngrupper. Syftet var att utreda projektets egenskaper ur barn- och ungdomarnas perspektiv och därmed få input relevant för projektets utveckling som gynnar barn och ungdomar i enlighet med Barnkonventionen.

Med representativa barngrupper avses barn och ungdomar som:

- representerar barn i olika ålder,
- som är mer eller mindre självständiga/rör sig fritt och på eget bevåg till/från Paushus,
- som bor i eller nära centrum,
- som vistas, rör sig igenom eller som dras mot centrum/Paushus av någon anledning,
- som har/ska ha intresse av att vistas i centrum/i eller runtom Paushuset.
- som har olika socioekonomisk bakgrund.

Barn som har medverkat i dialogen representerar barn från årskurs 4 - 6 och 7 - 9 samt ungdomar i gymnasieskoleålder. Dialogen har förts även med elever med funktionsnedsättningar. På det viset har allas intresse tagits i beaktande.

En generell slutsats som har dragits var att alla barn/ungdomar inom respektive åldersgrupp har liknande behov och förväntningar oavsett skillnader (socioekonomisk bakgrund eller något annat). Den enda skillnaden utgör barn/ungdomar med speciella behov

eftersom världen inte är utformad till 100% för att ge dem samma möjligheter som friska personer har, trots regelverk.

Med hänsyn till projektets karaktär och omfattning, innehåll och förmåga att påverka barn och ungdomar idag och i framtiden bedöms att med förslag till det nya Paushuset kan barnens bästa säkerställas främst med dess innehåll. Detta innebär platser för möten, umgänge och olika aktiviteter där de kan utveckla sina sociala färdigheter. Andra positiva aspekter för barn och ungdomar som genomförande av förslaget skulle medföra utgör större trygghet i centrum genom ökat liv och rörelse vilket avses positivt.

Sammanfattningsvis bedöms det nya Paushuset enligt konceptförslaget vara ett positivt tillskott till centrum ur barn- och ungdomarnas perspektiv.

Analys av förutsättningar, frågeställningar relevanta för dialog med barn och ungdomar, detaljer kring de genomförda dialogerna samt slutsatser, samlad bedömning och metod hur barnens bästa kan säkerställas inom ramen av detta projekt redogörs för i sin helhet i barnkonsekvensanalysen.

Rörelsefrihet och tillgänglighet

Rörelsefrihet och tillgänglighet avses säkerställa enligt konceptförslag med en öppet och tillgänglig bottenvåning som med ett internt stråk förbinder Stora torget och Kammakartorget och samtidigt bjuder på vistelse och i en viss mån även lek. På det sättet skapas större sammankopplade bilfriaytor såväl inomhus som utomhus.

Säkerhet och trygg miljö

Tillgänglig inomhusmiljö i Paushusets bottenvåning som en del av stråket mellan Stora torget och Kammakartorget har för avsikt att aktivera Paushusets bottenvåning under kalla månader och göra den till en attraktiv mötesplats för Enköpingsbor. Närvaro av andra människor i lokalerna runt omkring samt överskådlig inomhusmiljö gör det till en trygg miljö.

Samma gäller även levande taklandskap som även det bidrar till Paushusets attraktivitet genom nya överskådliga och kontrollerade uteplatser avsedda för både boende, anställda och besökare. Kontrollerad tillgänglighet gör de ytorna trygga och säkra för barn och ungdomar att träffas, leka och umgås.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget bidrar till att stärka gång- och cykeltrafiken såväl invid planområdet som inom stadskärnan i stort.

Gångtrafiken stärks genom planförslagets öppna entrévåning, primärt längs med de huvudsakliga gångstråken (Kungsgatan och Torggatan). Planförslaget bidrar också till att stärka den interna kopplingen mellan Stora Torget och det i öster belägna

Kammakartoret, genom den invändiga passage som finns tillgänglig för gångtrafik under verksamheternas öppettider.

Cykeltrafiken i sin tur stärks genom det tillskott av cykelparkering som både avser det interna behovet i och med planförslaget samt till det behov som särskilt beräknats avseende besöksparkering. Planförslaget bidrar också till att på sikt ge incitament till kommunen att anlägga ytterligare cykelparkering vid Stora Torget.

Kollektivtrafik

Under 2020 antogs ett nytt förslag till linjenät för kollektivtrafiken i Enköpings kommun, vilket för centrala Enköping och huvudstråket Källgatan innebär fler bussturer och tydligare stadstrafik i centrala Enköping. Planförslaget och ambition till framtida resesätt är i överensstämmelse med det nya linjenätet med tätare trafik mellan målpunkterna Enköpings station, Gustav Adolfs plan, Stora Torget (invid planområdet) och det framväxande stadsutvecklingsområdet Kryddgården.

Biltrafik

I framtagna trafik-PM (Tyréns 2021, rev 2022) bedöms den sammanvägda trafikstringen, beräknat utifrån olika beräkningsverktyg samt med beaktande av olika cykel- och kollektivfrämjande åtgärder resultera i ca 1300 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) vid prognosåret 2040.

Parkering

För att tillgodose behov av parkeringsplatser inom planområdet tillämpas parkeringstal från gällande kommunens parkeringsnorm. Detta innebär även möjlighet för tillämpning av relevanta reduceringsåtgärder som gäller Enköpings centrum och därmed även planområde.

I framtagna trafik-PM (Tyréns 2021, rev 2022) redogörs för planförslagets behov av parkeringsplatser för anställda, boende samt besökare till planområdet. Behovet utgår såväl från kommunens parkeringsnorm som från projektspecifika parkeringstal där hänsyn tagits till Paushusets centrala läge. Det projektspecifika parkeringsbehovet utgår primärt ifrån reduceringsmöjligheter till följd av mobilitetstjänster med stöd av kommunens parkeringsnorm för Zon 1, som gäller för Enköpings centrum men också utifrån jämförelsenormer avseende samnyttjande.

Totalt möjliggör detaljplanen ca 16 000 kvm BTA ovan mark (exklusive garageytor i källarplan samt publika passagestråk i gallerian), varav cirka 40 % ska utgöras av handel och restauranger, cirka 50 % av kontorslokaler och resterande andel av bostäder. I beräkningen av parkeringsbehov har all parkering inkluderats, såväl det interna behovet (anställda och boende) som det besöksbaserade behovet.

Utifrån ett tillämpat parkeringstal för cykel och bil, i enlighet med parkeringsnormen och exkluderat reduktions- och samnyttjande, uppstår ett behov av sammanlagt ca 195 st cykelplatser och ca 162 st p-platser för bilar. Uppdelningen skulle enligt planförslaget vara att

73 p-platser behövs för handel- och restaurangverksamhet, ca 81 p-platser för kontorsändamål och 8 parkeringsplatser för bostadsändamål.

Med utgångspunkt av detta generella parkeringsbehov har sedan ett projektspecifikt parkeringsbehov beräknats utifrån följande:

- parkeringsreduktion kopplat till olika mobilitetsåtgärder,
- samnyttjande av all besöks- och viss kontorsparkering.

Via mobilitetsåtgärder för bostäder och kontor reduceras parkeringsbehovet från totalt 162 st p-platser till totalt 139 st p-platser. För att i än högre grad effektivisera parkeringsbeläggningen utifrån olika verksamheters varierande efterfrågan mellan olika tider har ett samnyttjande tillämpats. Med samnyttjande av all besöks- och viss kontorsparkering minskar det slutgiltiga bilparkeringsbehovet för planförslaget från totalt 139 st till totalt 114 st p-platser.

Platsspecifika parkeringstal, utifrån framtaget trafik-PM med stöd av parkeringsnormens kriterier för reduktion (mobilitetstjänster) samt jämförelsenormer (samnyttjande) ska säkerställas i samband med bygglovsprövningen. Genom att koppla genomförandet till framtagen trafik-PM, med stöd av parkeringsnormen, skapas incitament för byggherren att genomföra p-talsreducerande åtgärder som går i linje med kommunens utpekande riktning om ett hållbart resande.

Alla cykel- och bilparkeringsplatser avses inrymmas i kvarterets källarplan med möjlighet upp till ca 195 st cykelplatser och upp till 114 st bilplatser. Angöring till cykel- och bilparkering avses ske från Eriksgatan.

Utöver möjligheten till parkering inom planområdet, bedöms det även finnas ytterligare parkeringsmöjligheter för besöksändamål inom andra delar av centrala Enköping, i anslutning till planområdet.

Beräknat parkeringsbehov framgår i sin helhet av framtaget trafik-PM (Tyréns 2021, rev 2022).

Planförslagets flexibilitet möjliggör även för att de föreskrivna markändamålen ges en annan fördelning, tillika volymuppdelning, exempelvis genom lägre andel kontor respektive högre andel bostäder. En sådan alternativfördelning skulle då innebära ett lägre parkeringsbehov (upp till 10 % lägre än vad som anges ovan).

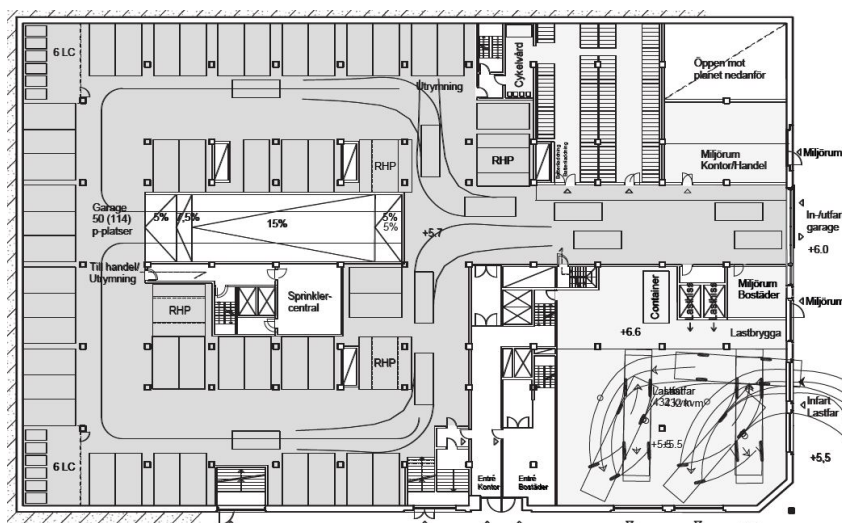


Bild 37. Planritning (koncept, vår 2022) som redogör för det övre planerade källargarageplanet. Bilden redovisar in- och utfarten från Eriksgatan, varumottagningen i korsningen Eriksgatan/Källgatan och principerna av fordonsrörelserna. Utdrag från gestaltningsprogram.

Utfarter, varumottagning

Varumottagning kommer ske i planområdets södra del, vid korsningen Källgatan-Eriksgatan, motsvarande dagens situation.

Varumottagningens placering säkerställs på plankarta genom föreskrivet in- och utfartsförbud.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer fortsatt vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter för dessa ledningssystem finns i direkt anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planförslagets dagvattenhantering avses utföras genom anläggande av så kallade gröna tak, exempelvis sedum eller dylikt, på 5 av de 12 olika delvolymernas tak. Den föreslagna dagvattenhanteringen ger möjlighet att fördröja och rena viss del av berört dagvatten. Takmaterial som riskerar att medverka negativt på recipienten och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer får ej användas. Därutöver ger planförslaget ytterligare möjlighet till synlig dagvattenhantering i de publika takdelar och dess planerade växthus/orangerier och takterrasser.

Principerna för dagvattenhantering (fördröjning och rening) på vissa av takytorna, i syfte att uppnå viss fördröjning och rening av dagvattenflöden, ska i huvudsak genomföras.

Erforderlig dagvattenhantering (fördröjning och rening) på enskilda takytor säkerställs på plankartan. Planförslaget och dess förslag till möjlig dagvattenhantering (fördröjnings- och reningskapacitet) redogörs för under konsekvensavsnittet, se nedan, sida 42ff.

<i>Avfall</i>	<p>Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen" från 2018.</p> <p>Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering enligt kommunfullmäktiges beslut om avfallsplan 2020–2030 och avfallsföreskrifter.</p>
<i>El</i>	<p>För att kunna försörja verksamheter och bostäder inom fastigheten med el ska vid nybyggnation behöva befintlig nätstation ersättas med en ny, i gatuplan enligt elleverantörs kravbild. Konkret placering och annat relevant ska fastställas i samråd mellan fastighetsägaren och elleverantör (Eon).</p>
<i>Fjärrvärme</i>	<p>Fastigheten ska vid nybyggnation ha möjlighet att ansluta sig på nytt till fjärrvärmenät. Eventuellt en annan anslutningspunkt beror på hur det ökade dimensionerade effektbehovet kommer att se ut. Detta ska fastställas i projekteringsfas i samråd mellan fastighetsägaren och fjärrvärmeleverantör (Ena Energi).</p>

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 heller att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Kommunen bedömer att planförslaget inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har genomförts med Länsstyrelsen i Uppsala län, vilka delar kommunens bedömning.

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).

Inomhusluft

Utförda luftmätningar visar låga halter i inomhusluft som bedöms inte medföra en potentiell risk avseende negativa effekter på inomhusmiljön i bostäder som planeras högre upp i den nybyggda byggnaden. Detta innebär att sannolikheten är liten att det kan föreligga potentiell risk avseende negativa effekter på inomhusmiljön i gallerian.

För att få ett mer pålitligt resultat måste luftmätningar kompletteras inför nästa projekteringsfas med långtidsmätningar (en månad) enligt rekommendation från Miljötekniska utredningen.

För att säkerställa att halterna i inomhusluften i den nya gallerian och bostäder i övre våningsplan är acceptabla ventilation i garageplan måste ha ett eget ventilationssystem som inte är sammankopplat med ventilationssystem för handels- och restaurangplan, kontor samt ovanliggande bostäder.

Dagvattenhantering

I framtiden dagvattenutredning (Tyréns 2021, rev 2022) anges att planförslaget, genom viss dagvattenhantering (fördröjning och rening), bidrar till en oförändrad flödesavrinning från planområdet inkluderat klimatfaktor. Flödesavrinningen utan sådan klimatfaktor påvisar dock en minskad flödesavrinning om ca 18 %. Resultaten avseende oförändrad respektive minskad flödesavrinning (beroende på ifall klimatfaktor räknats in) bedöms vara i linje med kommunens dagvattenpolicy.

Utredningen har utgått från en dagvattenhantering som består av 5 gröna taktytor som primärt bidrar till positiv flödesutjämning. De gröna taken bidrar även med viss rening av dagvatten. För att säkerställa en god rening bör genomtänkta materialval göras vid anläggande av de gröna taken.

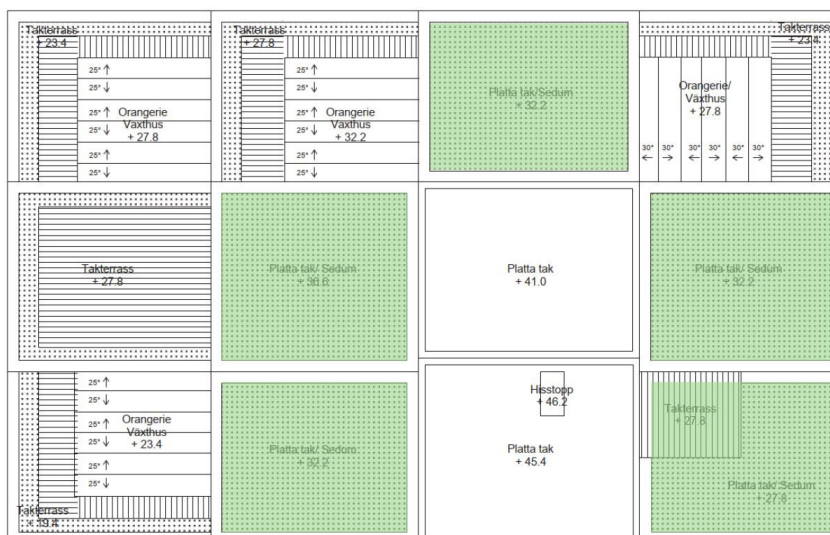


Bild 38. Takplan (exempelbild) som redogör för taktytor som lämpar sig för dagvattenhantering. Utdrag från dagvattenutredningen.

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Planförslaget och dess föreslagna dagvattenhantering bedöms inte kunna påverka recipientens nuvarande statusklassning avseende miljökvalitetsnormer (MKN) avseende ytvatten på ett positivt sätt. Men samtidigt bedöms inte heller planförslaget ge negativ effekt på recipienten. Eftersträvd MKN i recipienten bedöms inte påverkas då vattenkvaliteten avgörs av annan påverkan i tillrinningsområdet.

I framtaget geotekniskt PM (Tyréns 2021, rev 2022) framgår att 5 kap miljöbalken ska följas, vilket innebär att Enköpingsåsens kvalitativa och kvantitativa status inte får försämrats.

Då planområdet alltjämt är bebyggd och utifrån att en fullständig bedömning av föroreningsituationen och dess risker för grundvattenförekomsten inte kan göras i dagsläget, anger utredningen att det i senare skeden krävs kompletterande markundersökningar, som i senare skeden kommer påverka systemval (fortsatt bortledning av grundvatten alternativt andra byggnadstekniska åtgärder).

Utredningen framför likväl följande exempel som bedöms påvisa att planförslaget inte riskerar att försämra MKN för grundvattenförekomsten:

- att planförslaget har ett fotavtryck motsvarande befintlig byggnad,
- att äldre byggmaterial i befintlig byggnad byts ut mot moderna byggmaterial i och med föreliggande planförslag,
- - att planerat dagvattensystem anpassas till dagens standard,
- *förutsatt* att även grundkonstruktion i sin helhet rivs/byts ut så kan eventuella förorenade massor under byggnaden avlägsnas i byggskedet,
- att kommande ingrepp i befintligt lerlager inte bedöms medföra väsentlig skillnad från dagens situation, sett till att befintligt lerlager bedöms vara lokalt placerad och det grundvatten som idag de facto bortleds som bedöms stå i direkt kontakt med Enköpingsåsen.

För att likväl kunna säkerställa planförslagets lämplighet, i enlighet med plan- och bygglagens samt miljöbalkens bestämmelser och sett till den ytliga grundvattennivån så rekommenderas att plankartan ges en generell föreskrivning. En sådan generell föreskrivning kopplat till grundkonstruktionens utförande ger möjlighet att i senare skede utrednings- och projekteringskedan bedöma vilken teknisk lösning som är mest lämplig, exempelvis fortsatt skyddspumpning av grundvatten alternativt vattentät grundkonstruktion.

Fortsatt bortledning av grundvatten utgör såväl vattenverksamhet som markavvattning. Vattenverksamhet av grundvatten är en tillståndsplikt verksamhet och markavvattning är en dispenspliktig åtgärd utifrån markavvattningsförbudet inom Uppsala län.

Vid uppförandet av underjordiskt garage måste hänsyn tas till smältvatten för att förebygga eventuella risker för miljö kvalitetsnormer i grundvattenförekomsten.

Grundläggningsåtgärder som rekommenderas i det översiktliga geotekniska utlåtandet (2022-03-01) medför att dispens från vattenskyddsföreskrifter kommer krävas. Eventuell fortsatt pumpning som syftar till att artificiellt sänka grundvattennivån räknas som vattenverksamhet och kräver tillstånd.

Utifrån utredningens rekommendation har grundkonstruktionens utförande i relation till grundvattennivån säkerställts på plankartan, Planförslaget och dess förslag till möjlig dagvattenhantering (fördröjnings- och reningskapacitet) samt bedömning kopplat till MKN för yt- och grundvatten redogörs för i sin helhet i framtagna dagvattenutredning, geotekniskt PM samt PM markteknisk utredning i valda delar.

Förenligt med översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan Planförslaget bedöms sammantaget vara i överensstämmelse med fördjupad översiktsplan och dess 5 delmål.

Planförslaget och dess dagvattenhantering är i överensstämmelse med kommunens dagvattenpolicy och förbättrar föroreningsbelastningen till Enköpingsån. Det aktiverade taklandskapet har därtill möjlighet att erbjuda rekreativa taktor med synlig dagvattenhantering.

Vidare bedöms planförslaget sammantaget beakta de *egenskaper* som anges kopplade till Enköpings "småstadskänsla", såsom exempelvis bebyggelsens skala, rutnätsstaden och dess givna kvartersindelning, variation inom byggnadsbeståndet och historisk läsbarhet. Planförslaget utgör ett samtida tillägg med tydliga och medvetna beaktanden till det befintliga, såväl sett till planförslagets volymhantering utifrån olika betraktelseskalor, som dess bärande gestaltungsprinciper.

Likaså syftar planförslaget till att öka och understödja redan befintliga flöden inom planområdet och dess närområde.

Planförslaget bedöms således bidra till att "läka" dagens upplevda och reella barriärer mellan nuvarande PAUS-galleria, med dess stängda monotona fasader, och omgivningen. Planförslaget bygger slutligen på idén om ett centralt stads kvarter som är befolkat över dygnets alla timmar genom sin andel handelsytor, större sammanhängande kontorsytor och bostäder. Möjligheten till platsens ökade användning leder till ökad trivsel, trygghet och närhet till stadskärnans mötesplatser.

Centrumstudie

Utifrån illustrationsmaterial i framtaget gestaltungsprogram bedöms planförslaget ha identifierat och beaktat den närmast omkringliggande bebyggelsen och dess skala och karaktärsdrag, inom ramen för förslaget och kvarterets storlek. Av 15 st berörda riktlinjer bedöms 12 st som relevanta för planförslaget. Av dessa 12 st bedöms 10 st uppfyllas, två st bedöms uppfyllas delvis.

Planförslaget innebär vissa avsteg från följande riktlinjer:

- *Ny- och ombyggnation inom rutnätsstaden bör förhålla sig till sin omgivning vad gäller skala. Variation kan tillåtas men inte drastisk sådan.*
- *Byggnadshöjd utmed gatan bör högst överskrida bredden på gaturummet med 50%.*

Motiven för sådana avsteg bedöms vara planförslagets komplexitet, såsom att planförslaget/fastigheten berör ett helt centrumkvarter samt utifrån dess flexibla centrumanvändning.

Vidare bedöms endast ca 37 m (ca 15%) av totalt 242 meter av kvarterets fasader mot allmän plats medföra en sådan drastisk förskjutning av skala. Resterade andelar bedöms ligga inom riktlinjen (ca 48%) respektive strax ovan riktlinjen (ca 37 %).

Riktlinjen som berör skillnader uttryckta i våningsplan bedöms inte vara relevanta i föreliggande planförslag och berör således inte skillnader som kan uppstå mellan olika angränsande kvarter.

Planförslaget bedöms således i erforderlig utsträckning uppfylla riktlinjer uttryckta i centrumstudien.

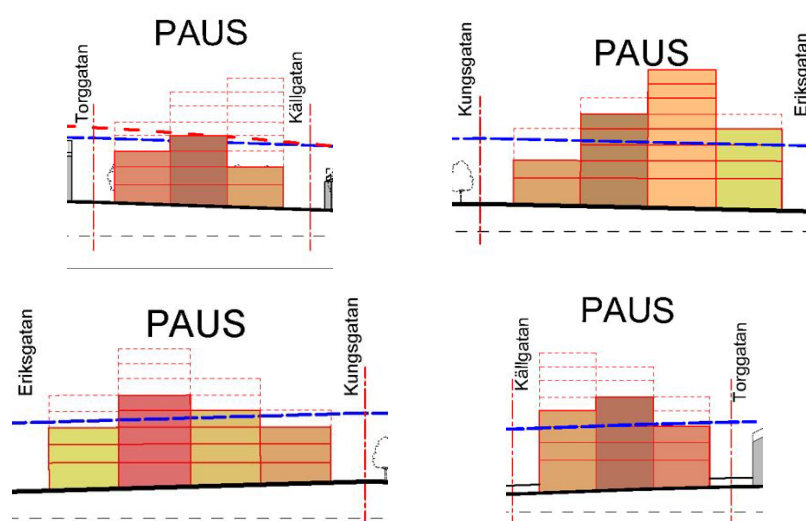


Bild 39–42. Bilderna visar planförslaget i relation till riktlinjen som berör relationen byggnadshöjd/vägbredd (18 meter enligt blå linje). Utdrag från kommunens konsekvensanalys.

Sett till en *intim betraktelseskala*, upplevd från gatunivå i direkt anslutning till planområdet (se ovan, bilder 26–29), bedöms högdelen ha getts en placering som ger minst omgivningspåverkan från publika gångstråk. Likaså säkerställer planförslaget att kompletterande byggnadsdelar dras in från fasadliv i gräns mot allmän platsmark. Vidare bedöms planförslagens föreskrivna volymuppdelning med tillhörande särskilda fasaduttryck uppfylla centrumstudiens riktlinjer avseende lämpliga fasadlängder, placering i fastighetsgräns, huvudsakliga fasadmaterier samt kulörsättning. Likaså redovisas utkragande balkongdelar endast på fasader som inte direkt vetter mot allmän plats, vilket också säkerställs på plankarta.

Sett till *stadsbilden*, en betraktelseskala upplevd lite på håll inom stadskärnan (se ovan, bilder 11, 20–21) och omnämnd i framtagna kulturmiljöutredning, bedöms planförslaget ge högre omgivningspåverkan. Samtidigt som högdelen i viss mån fortsatt framträder från vissa enskilda viktiga vyer, exempelvis sett från Stora Torget, så bedöms planförslagens och dess högdels medföra en

nämnvärt mindre omgivningspåverkan sett från andra viktiga vypunkter, såsom längs Torggatan, Rådhusgatan, Kammakartorget samt längs sekvenser av Kungsgatan söderut.

Sett till *stadssiluetten*, en mer *perifer betraktelseskala* (se längdsektion samt montagebilder i gestaltningsprogram) och omnämnd i framtagna kulturmiljöutredning, framträder visserligen planförslagets högdal i stadssiluetten: Likväl bedöms planförslaget underordna sig såväl Enköpingsåsens siluettnivå, Vårfrukyrkan samt ges stöd av andra högre byggnadsverk i stadssiluetten, såväl bostadshus inom/i anslutning till stadskärnan respektive silosbyggnader i hamnområden.

Planförslaget, såsom belägen inom område med *kompletteringspotential*, bedöms sammantaget och i erforderliga delar uppfylla centrumstudiens riktlinjer ifråga om en dess föreskrivna volymuppdelning. Planförslagets bedöms på ett medvetet sätt beakta hur kvarteret förhåller sig och orienterar sig mot angränsande gaturum med olika grad av stråkfunktion, i enlighet med centrumstudiens riktlinjer för områden med *hög utvecklingspotential*.

De stadsbyggnadsaspekter som bedömts som neutrala i framtagna kulturmiljöutredning med tillhörande konsekvensbedömning (se nedan, sida 49f) bedöms kunna likställas som acceptabla och inrymmas i den bedömningspraxis som ingår i kulturhistoriska konsekvensbedömningar. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget ge upphov till en förvanskning, i plan- och bygglagens mening, av befintliga kulturmiljövärden i planområdets influensområde.

Trafikstrategi och parkeringspolicy

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med framtagna trafikstrategi och parkeringspolicy, avseende vad som där anges ifråga om framtida prioriterade transportsätt och projektspecifika parkeringstal i relation till olika typer av mobilitetsåtgärder och samnyttjande.

BID-process inom ramen av Årets stadskärna 2025

Planförslaget och dess bedömda inverkan för det centrala stadslivet bedöms vara i överensstämmelse med arbetet som bedrivits inom projektet Årets stadskärna samt i tillämpliga delar beakta vad som framgår i framtagna SWOT-analys.

Kulturmiljö

Planförslagets konsekvenser utifrån olika aspekter

I framtagna kulturmiljöutredning och dess tillhörande konsekvensbedömning (SWECO 2021, rev 2022) har ett antal olika stadsbyggnadsaspekter konsekvensbedömts utifrån kulturmiljöhänseende. De 6 st identifierade aspekterna är följande:

- platsens historia
- befintliga byggnader

- planstrukturen
- gestaltning
- stadsbilden respektive stadssiluetten

I framtagna konsekvensbedömning framgår att planförslaget medför positiva konsekvenser sett till aspekterna *platsens historia* och *gestaltning*. Detta utifrån att planförslaget beaktat och förstärker den markanvändning som av historisk hävd funnit vid och i anslutning till Stora Torget respektive. Likaså att planförslagets gestaltning, beskriven i gestaltningsprogrammet, i huvudsakliga delar överensstämmer med kulturmiljöutredningen och dess platsanalys.

Vidare anges i konsekvensbedömningen att planförslaget medför neutrala konsekvenser sett till aspekterna *befintliga byggnader*, *planstrukturen* och *stadssiluetten*. Beträffande den förstnämnda aspekten utgår bedömningen ifrån att den befintliga byggnaden inom planområdet bedöms ha sammantaget låga kulturmiljövärden, i relation till de stadsbyggnadsvärden som i gengäld tillförs av planförslaget.

Avseende planstrukturen bedöms planförslaget medföra en motsvarande kvartersstruktur liknande befintlig byggnad och den som i övrigt har historisk hävd på platsen. Avseende stadssiluetten utgår bedömningen ifrån en bedömning av framtagna fotomontage (se framtagna gestaltningsprogram), dels utifrån den successiva framväxten av högre byggnader inom och i anslutning till stadskärnan.

I konsekvensbedömningen anges också att planförslaget medför en sammanvägd negativ bedömning sett till aspekten *stadsbild*. Detta utifrån vissa vypunkter, primärt sett från Stora Torget, där planförslagets volymverkan och kvarterets varierande taklandskap avviker från den befintliga genomsnittliga skalan där det varierande taklandskapet vuxit fram organiskt över tid.

I kulturmiljöutredningens platsanalys och konsekvensavsnitt framgår dock att planförslagets upplevda omgivningspåverkan är varierande, sett till ifall man upplever planförslaget i dess direkta närhet eller på visst avstånd, likaså ifrån olika vypunkter.

Planförslagets omgivningspåverkan i dess direkta anslutning, omnämnd som den "intima betraktelseskalan", redogörs för explicit under rubriken *Förenligt med översiktliga planer*, se ovan sida 37ff. Där framgår kommunens sammanvägda lämplighetsbedömning, både utifrån kulturmiljöhänseende och utifrån andra kommunala bedömningsgrunder.

Platsanalys med tillhörande konsekvensbedömning kring planförslagets påverkan på kulturmiljö i sin helhet framgår i framtagna kulturmiljöutredning.

Fornlämning

I enlighet med utförd förundersökning (Arkeologikonsult 2019) bedöms att merparten av det tidigare intakta kulturlagret inom planområdet numera sannolikt är borttaget, i samband med schaktnings- och grundläggningsarbeten på 1970-talet. Enstaka fynd bedöms dock kunna påträffas till följd av att jordmassor flyttas runt vid markarbeten vid ett kommande genomförande.

Kommande markarbeten inom fornlämningsområdet medför dock att 2 kap. kulturmiljölagen (KML) är tillämplig, varpå tillstånd skall sökas hos länsstyrelsen vid olika typer av markingrepp, såsom schaktnings- och grävningensarbeten.

I framtiden arkeologisk undersökningen redogörs för den i dagsläget studerade arkeologisituationen i sin helhet.

Barnperspektivet

Hur projektet skulle kunna påverka barn och ungdomar har redogjorts i framtiden barnkonsekvensanalys.

Utifrån synpunkter, funderingar och åsikter från barn och ungdomar som framkommit i dialogen angående det nya Paushuset har kommunen dragit slutsats att barnens bästa inom ramen av projektet och med hänsyn till dess karaktär kan bäst säkerställas med Paushusets innehåll och utformning, framför allt när det gäller tillgänglighet.

Allt detta kan inte säkerställas enbart med en detaljplan utan behöver tas i beaktande i följande skeden, framför allt vid bygglovsprövningen men även vid inflytning och val av aktörer och hyresgäster.

Inom ramen av den här detaljplanen avses genom markanvändning (centrumändamål, C) skapa möjlighet för platser för möten, umgänge och aktiviteter viktiga för barn- och ungdomarnas psykiska utveckling. Möten och aktiviteter är viktiga för utveckling av deras sociala färdigheter. Centrumändamål innebär kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Med planbestämmelser som reglerar entréer mot Stora torget, Torggatan, Eriksgatan avses reglera markplans tillgänglighet från flera håll.

I och med att konkreta platser för möten, umgänge och vistelse inomhus och framför konkreta lösningar som säkerställ tillgänglighet (ramper, hissar mm) inte kan regleras med detaljplan ska de tas i beaktande i kommande projekteringskedan (bygglovsprövningen). För att säkerställa att uttryckta behov tillgodoses utöver det som regleras med lagar och regler (t.ex. tillgänglighet) ska krävas en fortsatt dialog med fastighetsägaren och arkitekter för att se till att de behoven tillgodoses i den mån det blir möjligt.

Sammanfattningsvis är bedömningen att förslag till det nya Paushuset rimmar väl med de uttryckta behoven och önskemål. Detta betyder att synpunkter från barn och ungdomar inte ska förorsaka behov av betydande ändringar av förslaget för att säkerställa dess uppfyllelse.

Analys av förutsättningar, frågeställningar relevanta för dialog med barn och ungdomar, detaljer kring de genomförda dialogerna samt slutsatser, samlad bedömning och metod hur barnens bästa kan säkerställas inom ramen av detta projekt redogörs för i sin helhet i barnkonsekvensanalysen.

Störningar

Trafik- och verksamhetsbuller

I framtiden trafikbullerutredning (Tyréns 2021, rev 2022) anges att trafikbuller ska vara dimensionerande för bullerberäkning och att erforderliga bullerriktvärden innehålls.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger per natt).
- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) för en bostad om högst 35 kvadratmeter.
- 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan 06.00-22.00)

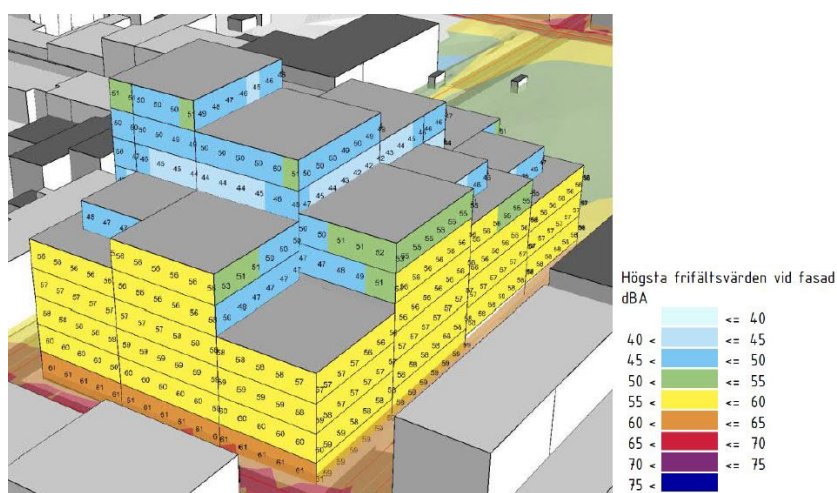


Bild 43. Bullerkarta som redogör för ekvivalenta bullernivåer mot de gatorna med högsta beräknade bullernivåerna; Eriksgatan (till vänster) respektive Torggatan (till höger). Utdrag från bullerutredningen.

Riktvärden för ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad kan överskridas under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalentnivå, samt att en eventuell uteplats uppfyller en bra ljudmiljö. Bullerriktvärdena innehålls förutsatt att bostäder inte inryms i publika våningsplan ca 13 meter ovan marknivå (våning 0 och 1) samt att takterrasserna förläggs minst 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats. Detta säkerställs på plankartan utifrån såväl konceptuella som utformningsmässiga skäl.

I kommande projekteringsskeden kommer dimensionering av fasader arbetas med för att säkerställa att ljudnivån inomhus innehålls för respektive nyttjandeform. Av särskild vikt blir då det lågfrekventa buller som kan uppstå av fordonstrafik och planförslagets varumottagning.

I framtagen trafikbullerutredning framgår bullerförutsättningar, beräkningar och konsekvensresonemang i sin helhet.

Föroreningar

I framtagen miljöteknisk utredning (Tyréns 2021, rev 2022) har luftmätning utförts i befintligt källarplan som indikator för föroreningssituationen (främst flyktiga föroreningar). Utifrån luftmätningen framgår att alla mätvärda halter understiger tillämpliga riktvärden för samtlig föreslagen markanvändning. Analysen har utgått från aromater (BTEX) samt klorerande alifater.

Utredningens initiala bedömning är att planförslaget inte riskerar överskrida berörda riktvärden för detekterade föroreningssämnen. Bedömningen utgår ifrån utförd luftmätning, fördelningen av föreskriven markanvändning i höjdded där bostäder kommer kunna uppföras högre upp i kvarteret samt behovet av ett separat ventilationssystem i det underjordiska garaget.

Då planområdet alltjämt är bebyggd och utifrån att en fullständig bedömning av föroreningssituationen och dess risker för grundvatten och mark inte kan göras i dagsläget, anger utredningen att det i senare skeden krävs kompletterande provtagning av underliggande mark och grundvatten, exempelvis:

- fortsatta luftmätningar (långtidsmätningar),
- installation av grundvattenrör och provtagning av grundvatten, primärt kopplat till klorerade alifatiska kolväten,
- En miljöteknisk markundersökning (vid behov, ifall befintlig grundkonstruktion i sin helhet i senare skede avses rivas),
- jordprover av PCB (vid behov),
- miljöinventering inför rivningsåtgärder

Utredningens slutsatser och rekommendationer kan utgöra grund för vidare planering i samråd med tillsynsmyndigheten.

För att likväl kunna säkerställa planförslagets lämplighet, i enlighet med plan- och bygglagens samt miljöbalkens bestämmelser och sett till föroreningsituationen inte är fullständigt utredd, så rekommenderas att plankartan ges en generell föreskrivning att eventuella föroreningar i mark och grundvatten ska utredas vidare och vid behov avhjälpas så att föreskriven markanvändning kan uppfyllas. Rekommendationen ger också möjlighet att med hjälp av byggnadsteknisk åtgärd möjliggöra föreskriven markanvändning, exempelvis gastät konstruktion om sådant behov skulle föreligga.

Utredningens rekommendation har säkerställts på plankartan, därtill som administrativ bestämmelse (villkor för startbesked). Villkorsbestämmelsen avser startbesked för nybyggnad, vilket möjliggör för att kompletterande markundersökningar kan utföras i samband med åtgärder som kräver rivningslov/startbesked.

I den framtagna miljötekniska utredningen redogörs för den studerade och bedömda föroreningsituationen i sin helhet.

Risker kopplat till brand

Frågor som berör risker kopplat till brand, exempelvis dimensioner av trapphuskonstruktioner i händelse av utrymning kommer fortsatt arbetas med i kommande projekteringsskeden. Kommunen bedömer vidare att det finns tillräckliga uppställningsytor för räddningstjänsten inom angränsande allmän plats.

Placering av brandpost med erforderlig flödeskapacitet i förhållande till Paushus och enligt kravbild från räddningstjänsten ska fastställas innan plan antas.

Delar av fasader som ska ha eventuellt ha trä som fasadmaterial, framför allt i lägre våningsplan, måste prepareras med medel som till viss del motstår brand.

Geoteknik

I framtaget geoteknisk PM (Tyréns 2021, rev 2022) anges att rekommenderad grundläggning utgörs av pålning. Detta i kombination med oförändrade marknivåer med tillhörande markbeläggning medför att planförslaget inte bedöms medföra risker utifrån geotekniskt hänseende.

I delavsnittet vattenförekomster (se ovan, sida 36–37) redogörs för föreskriven grundläggning, kopplat till grundvattennivån.

Generellt sett bedöms marken som lämplig för planerad byggnation med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor.

I framtaget geotekniskt PM redogörs för de geotekniska förutsättningarna och eventuella konsekvenser i sin helhet.

Skyfall

Enligt framtagna dagvattenutredning med tillhörande översiktlig skyfallsanalys (Tyréns 2021, rev 2022) så bedöms det inte finnas några nämnvärda risker kopplat till skyfallsregn. Detta utifrån att

planområdet inte ligger inom någon naturlig lågpunkt där skyfallsvatten kan ansamlas och bli kvarliggande. Det bedöms inte heller finnas risk för att instängda områden skapas genom planförslaget.

Viktigt är dock att takytorna konstrueras så att skyfallsvatten som ansamlas på takytor leds bort i erforderlig utsträckning. Sådant arbete kommer ske i kommande projekteringskedan.

I den framtagna skyfallsanalysen redogörs för skyfallssituationen i sin helhet.

Riksintresse totalförsvar

Planförslaget bedöms inte nämnvärt påverka riksintresset och dess utpekande skyddsvärda objekt och funktioner, sett till planområdets läge inom influensområdet och dess höjder.

Planområdet ligger i utkanten av influensområde för så kallat MSA-område, med påverkan för väderradar samt stoppområde för höga objekt.

Planförslagets centrala högdal kan dock i senare skede vara aktuell för flyghindersprövning (anmälan) hos Försvarsmakten.

Skuggning

I framtaget solstudie (Kjellander Sjöberg Arkitekter 2022) framgår en fördjupad solstudie med bedömning av påverkan för närliggande bebyggelse och gaturum.

Nedan följer översiktliga beskrivningar av planförslagets konsekvenser vid utvalda platser, i relation till nuvarande situation (befintlig bebyggelse):

Stora Torget/Kungsgatan

Under vår- och höst bedöms fortsatt vissa delar av Stora Torget/Kungsgatan skuggas under morgonen. Fasaderna längs Stora Torget/Kungsgatan påverkas ej. Ingen nämnvärd skillnad jämfört med nuvarande situation. Under sommar skuggas en något högre andel av Kungsgatan.

Nytt Planförslag

kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00



Bild 44. Fördjupad solstudie för vårdagjämning/höstdagjämning (23 mars/22 september) vid korsningen Kungsgatan/Torggatan som redogör för såväl den skuggning som planförslaget medför samt den skuggning som befintlig bebyggelse i sig självt medför. Viss utökad skuggning bedöms ske på eftermiddagen på grund av planförslaget lägre delvolym. Utdrag från gestaltningsprogram.

Torggatan (invid planförslaget)

Under vår och höst bedöms allmän plats och utökad andel av de övre fasaderna längs Torggatan skuggas från lunchtid och framåt. Viss tidigare lagd skuggning av Torggatans fasader sker, jämfört med nuvarande situation. Under sommaren bedöms fortsatt allmän plats skuggas från förmiddag och framåt. Viss skuggning mot Torggatans fasader tillkommer, jämfört med nuvarande situation.

Kammakartorget

Under både vår och höst bedöms fortsatt delar av allmän plats respektive Kammakartorget fasader skuggas från eftermiddag och framåt. Viss skuggning av övre fasader tillkommer, jämfört med nuvarande situation. Under sommaren förblir torget och fasader skuggfria från lunchtid-sen eftermiddag. Viss utökad skuggning tillkommer under kvällstid på torgytan.

Nytt Planförslag

kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00



Bild 45. Fördjupad solstudie för sommarsolstånd (20 juni) vid Kammakartorget som redogör för såväl den skuggning som planförslaget medför samt den skuggning som befintlig bebyggelse i sig självt medför. Vid kl.18 sker viss utökad skuggning längs torgets sydöstra del på grund av planförslagets lägre delvolym. Utdrag från gestaltningsprogram.

Eriksgatan

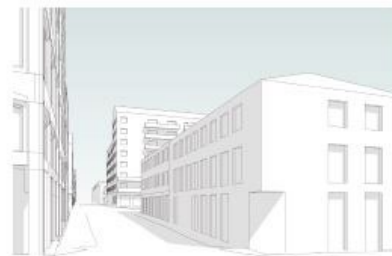
Under både vår och höst bedöms inte planförslaget bidra till någon utökad skuggning jämfört med idag. Under sommaren sker en viss utökad skuggning längs närliggande bebyggelse och dess övre fasader.

Nytt Planförslag

kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 18.00



Bild 46. Fördjupad solstudie för sommarsolstånd (20 juni) vid korsningen Eriksgatan/Källgatan som redogör för såväl den skuggning som planförslaget medför samt den skuggning som befintlig bebyggelse i sig självt medför. Vid kl. 18 sker viss utökad skuggning längs befintlig bebyggelse och dess övre fasader på grund av planförslagens lägre delvolym. Utdrag från gestaltningsprogram.

Den tillkommande skuggning som planförslaget bidrar till bedöms till huvudsakliga delar föränledas av planförslagens lägre delvolym. Planförslagens högdela bedöms således inte i betydande delar bidra till ökad skuggningsverkan utanför planområdet.

Planförslagens skuggningspåverkan bedöms sammantaget inte medföra en *betydande* olägenhet för angränsande bebyggelse i plan- och bygglagens mening och dess rättstillämpning. Risk för *viss* påverkan/upplevd olägenhet för närliggande bebyggelse bedöms dock alltid föreligga vid all nybyggnation i tätbebyggda miljöer.

I den fördjupade solstudien framgår skuggningssituationen i sin helhet i så väl plan, axonometriska vyer samt vyer förlagda i gatuplan med tillhörande bedömningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om 10 år från dess den vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata). Exploatören ansvarar för bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt de åtgärderna på omkringliggande allmän platsmark som erfordras för områdets exploatering.

Ansvar för kostnader för åtgärder på omkringliggande allmän platsmark nödvändiga för genomförande av detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren. Se avsnitt om exploateringsavtal.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen ska upprättas innan detaljplanen antas.

Ett exploateringsavtal mellan byggherre/fastighetsägare och kommun ska upprättas med syfte att reglera juridiska och ekonomiska aspekter av detaljplanens genomförande. Avtalet reglerar ekonomi, ansvar och erforderlig markreglering rörande utbyggnaden.

Aspekter viktiga för detaljplanens genomförande som regleras med exploateringsavtal är bl.a.:

- Markägande och detaljplan,
- Genomförande av exploatering,
- Produktionsförutsättningar,
- Bebyggelse av kvartersmark,
- Bygg och anläggningskostnader,
- Anläggningar på allmän platsmark,
- Gatukostnader m.m.,
- Markföreningar,
- Byggetablering,
- Dagvatten,
- Övriga villkor,

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

Planområdet avses ge möjlighet i framtiden att bilda 3D-fastigheter i enlighet med tillåtna markanvändningar enligt detaljplan.

	<p>Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsbildning inom kvartersmark samt bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom planområdet.</p>
Fastighetsplan	<p>Planområdet omfattas inte av befintlig fastighetsplan.</p>
Ekonomiska frågor	
Planekonomi	<p>Kostnaderna för upprättande av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan kommunen och byggherren inför beslut om samråd. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.</p> <p>Detaljplanen innebär att kommunala anläggningar i anslutning till planområde påverkas. Kostnader för åtgärder på kommunala anläggningar nödvändiga för genomförande av detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren. Se avsnitt om exploateringsavtal.</p> <p>Byggherren ansvarar för erforderliga anslutningskostnader inom planområdet/kvartersmark. Exempel på anslutningar som kan bli aktuella framgår nedan (se under rubrik <i>Tekniska frågor</i>).</p>
Tekniska frågor	
Vatten och avlopp	<p>Vatten och avlopp finns anslutet till planområdet/fastigheten.</p>
Dagvatten	<p>Dagvatten ska omhändertas inom kvartersmark och i huvudsaklig enlighet med framtagna dagvattenutredning. Hur dagvatten avses omhändertas beskrivs under avsnittet <i>planförslaget</i>.</p>
Påverkan på grundvatten och förorenings-situationen	<p>Inför kommande detaljprojektering ska byggherren, i samråd med tillsynsmyndigheten, utreda behovet och omfattningen av fortsatt provtagning av luft, grundvatten och mark.</p> <p>Det fortsatta arbetet syftar till att ytterligare klargöra vilka val och behov som föreligger ifråga om eventuell fortsatt bortledning av grundvatten alternativt andra byggnadstekniska åtgärder.</p>
El/Tele	<p>El- och teleledningar finns anslutna till planområdet/fastigheten.</p>
Fjärrvärme	<p>Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet respektive fastigheten.</p>
Tekniska utredningar	<p>Följande underlagsutredningar har tagits fram för föreliggande detaljplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gestaltningsprogram (Kjellander Sjöberg Arkitekter 2021, rev 2022)• Fördjupad solstudie (Kjellander Sjöberg Arkitekter 2022)

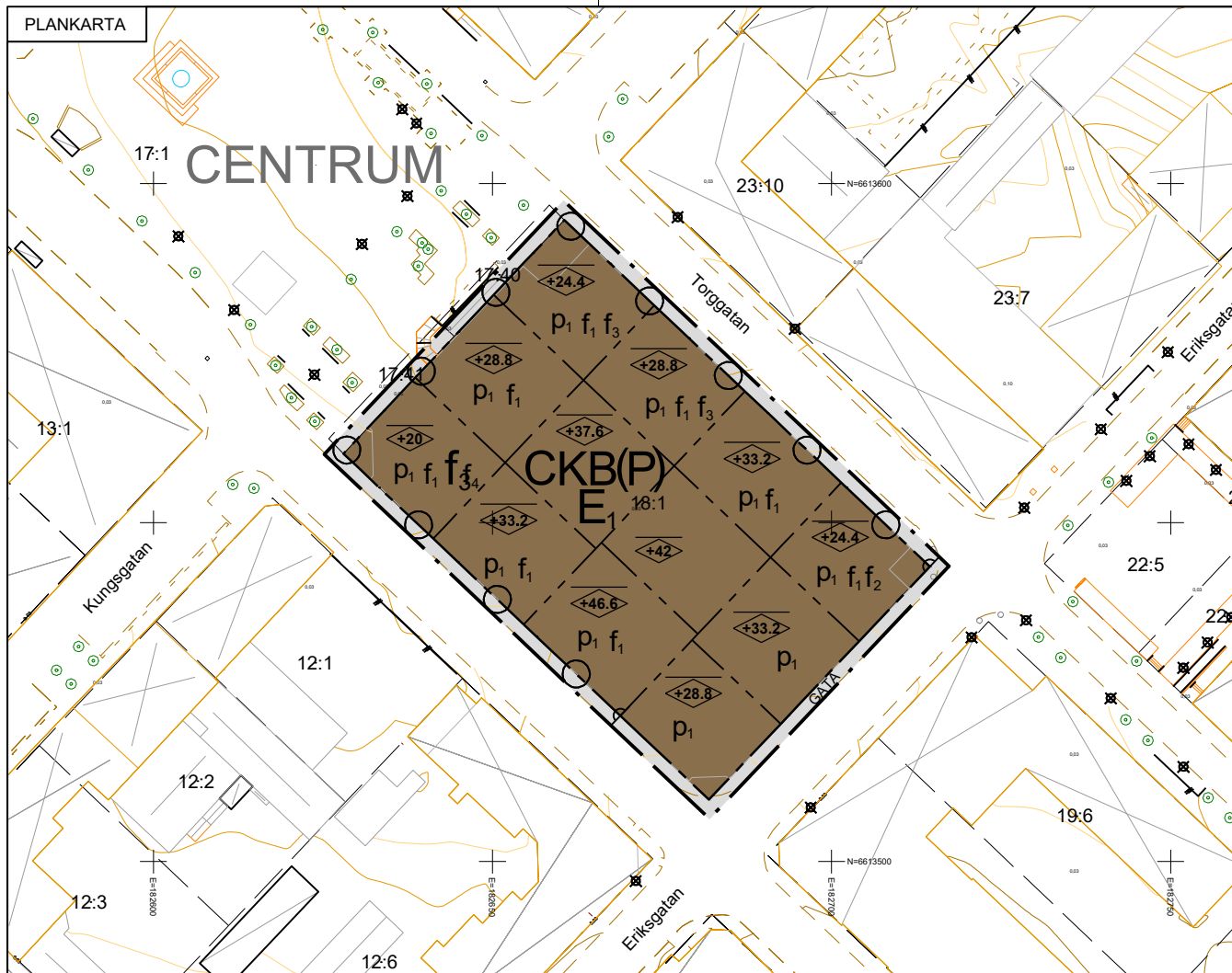
- Dagvattenutredning (Tyréns 2021, rev 2022)
- PM Geoteknik (Tyréns 2021, rev 2022)
- PM Miljöteknik (Tyréns 2021, rev 2022)
- PM Trafik (Tyréns 2021, rev 2022)
- Trafikbullerutredning (Tyréns 2021, rev 2022)
- Kulturmiljöutredning (SWECO 2021, rev 2022)
- PM Skyddsrum (Looström 2021)
- Arkeologisk förundersökning (Arkeologikonsult 2019)
- PM Barnkonsekvensutredning (Enköpings kommun)
- Analys av förslagets förhållande till Centrumstudie (bilaga till Plan för Enköpings stad 2040)

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Tyréns AB på uppdrag av fastighetsägarna ALM Småa och Andersson Company, i samarbete med tjänstemän från Enköpings kommun.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört granskning har markerats med streck i marginalen.



Entréer till publika verksamheter ska finnas längs fasader som gränsar mot Stora Torget/Kungsgatan, Torggatan och Källgatan., 4 kap. 16 § 1 p.

Utrågande balkonger om mer än 0,5 meter får ej utföras på fasader som gränsar mot allmän plats., 4 kap. 16 § 1 p.

f₁ Minst 50 % av tillgänglig entréväning per egenskapsområde ska utformas med transparent eller dekorativ materialverkan., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Entré ska finnas som vetter mot Mammakartorget., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃ Utöver högsta tillåtna nockhöjd får kompletterande byggnadsdelar uppföras på enskilda taktytor med sammanlagd bruttoarea (BTA) upp till högst 50% av berörd egenskapsområde/taktyta. Högsta tillåtna nockhöjd för kompletterande byggnadsdelar är 4 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₄ Uppskjutande ramverk i fasadiv får utföras med högsta tillåtna höjd om 4,5 meter., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utöver högsta tillåtna nockhöjd får hisstoppar uppföras på enskilda taktytor., 4 kap. 16 § 1 p.

Kompletterande byggnadsdelar på enskilda tak ska utföras med transparent materialverkan. Föreskriven materialverkan gäller ej hisstoppar. Byggnadsdelarna ska vara indragna minst 3 meter från fasadiv som gränsar mot allmän plats., 4 kap. 16 § 1 p.

Utöver föreskrivna egenskapsområden/delvolymerna får respektive delvolym utföras upp till 0,5 meter inom angränsande egenskapsområden som inte gränsar mot allmän plats och som syftar till att möjliggöra en varierad fasadbeaktning i enlighet med framtagna gestaltungsprogram., 4 kap. 16 § 1 p.

Utförande

Byggnadens grundkonstruktion ska säkerställas så att den inte skadas av rådande grundvattensituation., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Viss dagvattenhantering (fördröjning och rening) ska ske inom kvartersmark på enskilda taktytor. Zink- och koppar får ej utgåra oskyddade ytor utomhus., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

Stängsel utfärdad., 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

Föreningar i mark och grundvatten ska vara avhjälpta till erforderliga nivåer. Med avhjälpan avses även byggnadsteknisk åtgärd., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år., 4 kap. 21 §

Villkor för lov

Starbetsked för nybyggnad får ej ges innan föreningar i mark och grundvatten avhjälpts till erforderliga nivåer., 4 kap. 14 §

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

Planbeskrivning, 2022-05-20
 Fastighetsförteckning, 2022-03-07
 Samrådsredogörelse, 2022-03-10
 Utlåtande, 2022-05-20

Planavgift tas ej ut vid bygglov

		ANTAGANDEHANDLING	
Detaljplan för Centrum 18:1 m.fl., PAUS Enköpings kommun - utökat planförfarande			
Upprättad 2022-05-20		Beslut om samråd 2021-10-14 (§ 86)	
Laga kraft		Beslut om granskning 2022-10-31 (§ 24)	
Genomförandetid		KF Antagande	
Patrik Holm Planavdelningschef		Laga kraft	
Jakob Pontén/Christian Rydberg (Tyrens AB) Planarkitekt		Diarienummer KS2016/600	
Domagoj Lovas Planarkitekt/utv. stadsarkitekt		Plannummer DPL2016/600	
Munkögs Ruttnäpppunkt		Utskriftsformat A4	
 Skala 1:500 (A2)			

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

C Centrum

K Kontor

B Bostäder. Bostäder får ej inrymmas på entréväning (våningsplan 0) samt våningsplan 1.

(P) Parkering under mark. Parkering ska inrymmas i plan, beläggna i huvudsak under mark, beräknat från intilliggande allmän plats längs Stora Torget/Kungsgatan.

E₁ Transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Högsta nockhöjd i meter över grundkartans angivna nollplan., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Huvudsakliga byggnadsvolymer ska placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Mindre indrag i fasad får utföras för ytterligare vistelsezoner och avbrott i fasadlängder., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Respektive egenskapsområde/delvolymerna och dess fasader ska ha ett särskiljande fasaduttryck med tegel- eller keramiska material i skiftande kulörer som dominerande fasadmaterial. Undantagsvis medges som dominerande fasadmaterial inom enstaka egenskapsområden/delvolymerna andra fasadmaterial som harmoniserar med tegel eller keramik såsom trä- eller putsmaterial., 4 kap. 16 § 1 p.

GRUNDKARTA

över CENTRUM 18:1 samt del av 17:1, 17:40 och 17:41, i Enköping, Enköpings kommun
 Upprättad från digital primärkarta 2022-03-07
 Monica Gylldal
 Mätningsserienrör

- BETECKNINGAR**
- Tråkgräns
 - Fastighetsgräns (med medelfälgsväve)
 - Nivåkurvor, 0,5 m skivdistans
 - Bostad resp. uthus, hus
 - Industri resp. komplementbyggnad, husliv
 - Övrig byggnad, husliv
 - Slättmark resp. Transformatorstation
 - Fornminneslösa
 - Rättshetsgräns, Ledningsrätt
 - Staket
 - Lövskåda
 - Lövskåda
 - Välgång
 - Gånggräns
 - CENTRUM 2:34
 - Marthög
 - Ruttnäpppunkt
- Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
 Koordinatsystem i höjd: Riess system RI-0200
 Kartan innehåller detaljer med olika kvaliteter. Framställt genom nyrätning och kopiering från kommunala primärkartan.



2022-03-10

KS2016/600

Detaljplan för Centrum 18:1, PAUS

Enköpings kommun

Utökat förfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2021-10-14 § 86 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2021-11-08 – 2021-12-19 (6 veckor).

Under samrådstiden har 39 yttranden inkommit till kommunen varav 20 från olika myndigheter och organisationer och 19 från privatpersoner och föreningar. Utav samrådstiden yttranden som inkommit till kommunen är 10 utan erinran.

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

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
1. Räddningstjänsten	Har synpunkter	
2. Luftfartsverket	Inga synpunkter	
3. VafabMiljö	Inga synpunkter	
4. Upplevelseförvaltningen	Har synpunkter	
5. Upplevelsenämnden	Har synpunkter	
6. Vård- och omsorgsförvaltningen	Har synpunkter	
7. Utbildningsförvaltningen	Inga synpunkter	
8. Trafikverket	Har synpunkter	
9. Socialnämnden	Inga synpunkter	
10. Skanova	Inga synpunkter	
11. PostNord Sverige AB	Upplysning	
12. TeliaSonera	Upplysning	
13. Försvarsmakten	Inga synpunkter	
14. Miljöpartiet	Har synpunkter	
15. Region Uppsala, UL	Inga synpunkter	
16. Länsstyrelsen	Har synpunkter	

Postadress

Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress

Gnejsgatan 8

Telefon (växel)

0171-62 50 00

Telefax

Plusgiro

7 07 27-3

Org.nr

212000-0282

Webbadress

www.enkoping.se

E-post

samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se



17.	Lantmäteriet	Har synpunkter
18.	E.ON Energidistribution AB	Har synpunkter
19.	Miljö- och byggnadsförvaltningen	Har synpunkter
20.	Funktionsrätt Enköping	Har synpunkter

	Sakägare eller motsvarande	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
21.	Brf Stadshotellet	Inga synpunkter	
22.	(Privatperson)	Har synpunkter	
23.	(Privatperson)	Har synpunkter	
24.	(Privatperson)	Har synpunkter	
25.	(Privatperson)	Har synpunkter	
26.	(Privatperson/Politiker)	Har synpunkter	
27.	(Privatperson)	Har synpunkter	
28.	(Privatperson)	Har synpunkter	
29.	(Privatperson)	Har synpunkter	
30.	(Privatperson)	Har synpunkter	
31.	(Privatperson, via Kontaktcenter)	Har synpunkter	
32.	(Privatperson)	Har synpunkter	
33.	(Privatperson)	Har synpunkter	
34.	(Privatperson)	Har synpunkter	
35.	(Privatperson)	Har synpunkter	
36.	(Privatperson)	Har synpunkter	
37.	(Privatperson)	Har synpunkter	
38.	(Privatperson)	Har synpunkter	
39.	(Privatperson)	Har synpunkter	

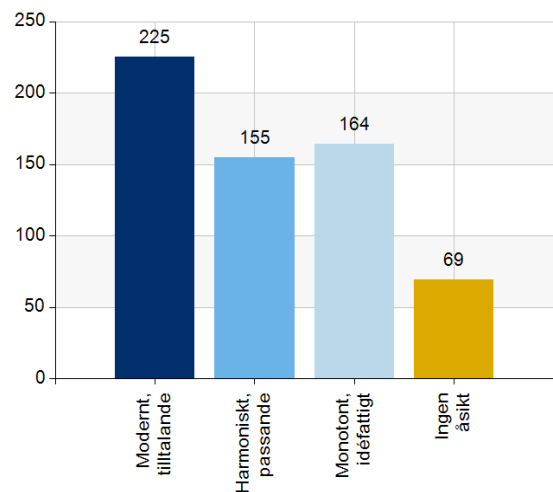
Med avsikt att mäta opinionen kring vissa relevanta parametrar och samtidigt ge medborgarna fler möjligheter att lämna sina åsikter har kommunen publicerat en online enkät på kommunens hemsida enkoping.se/paus under hela samrådstiden. Erhållna enkätsvar har utgjort underlag för fortsatt planarbete.

Enkäten innehöll 15 st. frågor som bedömts relevanta för projektet som har diskuterats under planprocessen. Enkäten var anonym och öppen för allmänhet. 14 av 15 frågor har bestått av s.k. flervalsfrågor (från positivt till negativt) medan den sista frågan med fritext ruta lämnade alla möjlighet att kommentera förslaget med egna ord.

613 personer svarade på de 15 enkätfrågorna. Sammanfattning av svar på enkätfrågorna redovisas i grafisk form nedan.

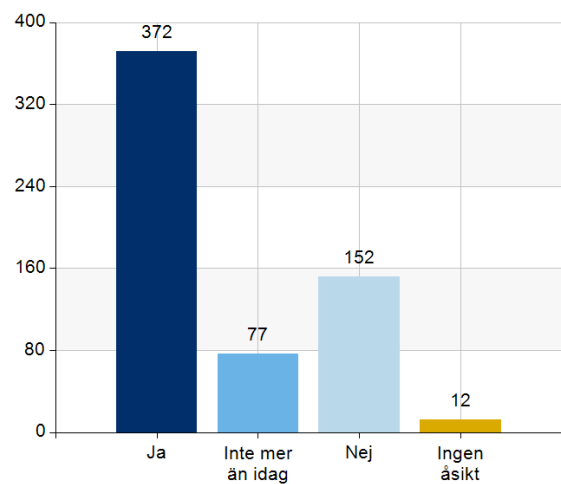
Vilka ord förknippar du mest med förslaget till det nya Paushuset?

	Antal	%
Modernt, tilltalande	225	36,7
Harmoniskt, passande	155	25,3
Monotont, idéfattigt	164	26,8
Ingen åsikt	69	11,3



Tror/anser du att det nya Paushuset kommer att medföra nytt värde/kvalitet till centrum och göra det mer attraktivt (stärka centrumets karaktär)?

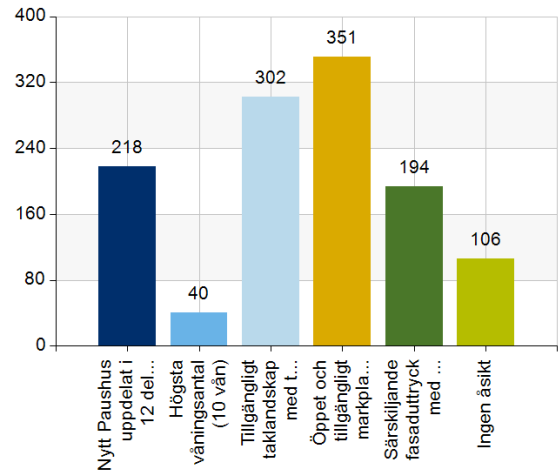
	Antal	%
Ja	372	60,7
Inte mer än idag	77	12,6
Nej	152	24,8
Ingen åsikt	12	2





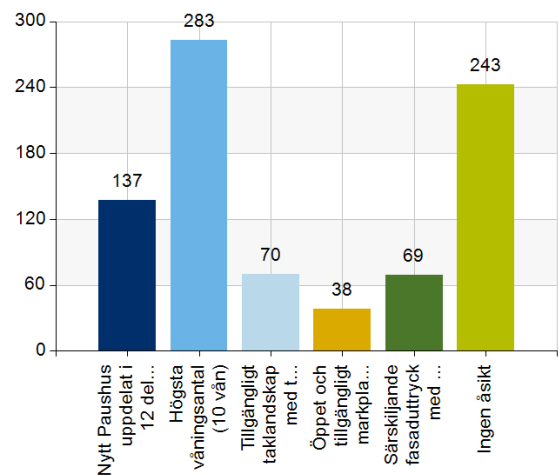
**Vad anser du är mest tilltalande/attraktivt med förslaget till det nya Paushuset?
(max 3 alternativ)**

	Antal	%
Nytt Paushus uppdelat i 12 delar som med varierande höjder anpassar sig till omgivningen	218	35,6
Högsta våningsantal (10 vån)	40	6,5
Tillgängligt taklandskap med takterrasser, orangerier	302	49,3
Öppet och tillgängligt markplan/gångstråk inomhus mellan Stora Torget och Kammakartorget	351	57,3
Särskiljande fasaduttryck med tegel/trä som dominerande fasadmaterial	194	31,6
Ingen åsikt	106	17,3



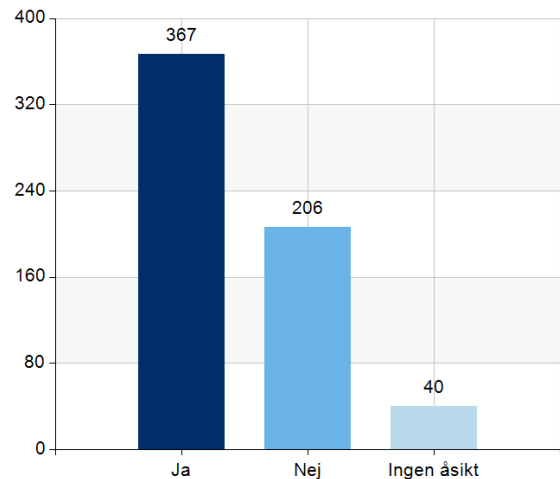
**Vad anser du är minst tilltalande/attraktivt med förslaget till det nya Paushuset?
(max 3 alternativ)**

	Antal	%
Nytt Paushus uppdelat i 12 delar som med varierande höjder anpassar sig till omgivningen	137	22,3
Högsta våningsantal (10 vån)	283	46,2
Tillgängligt taklandskap med takterrasser, orangerier	70	11,4
Öppet och tillgängligt markplan/gångstråk inomhus mellan Stora Torget och Kammakartorget	38	6,2
Särskiljande fasaduttryck med tegel/trä som dominerande fasadmaterial	69	11,3
Ingen åsikt	243	39,6

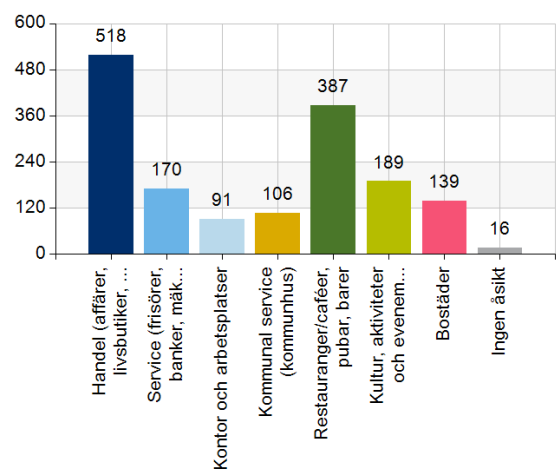


Tror/anser du att förslaget till det nya Paushuset kommer att förbättra utbudet i centrum?

	Antal	%
Ja	367	59,9
Nej	206	33,6
Ingen åsikt	40	6,5

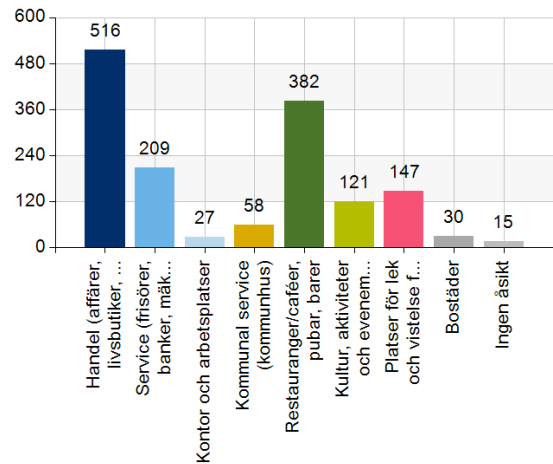

Vilken typ av lokaler/funktioner/innehåll bör dominera i det nya Paushuset? (max 3 alternativ)

	Antal	%
Handel (affärer, livsbutiker, småbutiker etc.)	518	84,5
Service (frisörer, banker, mäklare etc.)	170	27,7
Kontor och arbetsplatser	91	14,8
Kommunal service (kommunhus)	106	17,3
Restauranger/caféer, pubar, barer	387	63,1
Kultur, aktiviteter och evenemang (gym etc.)	189	30,8
Bostäder	139	22,7
Ingen åsikt	16	2,6

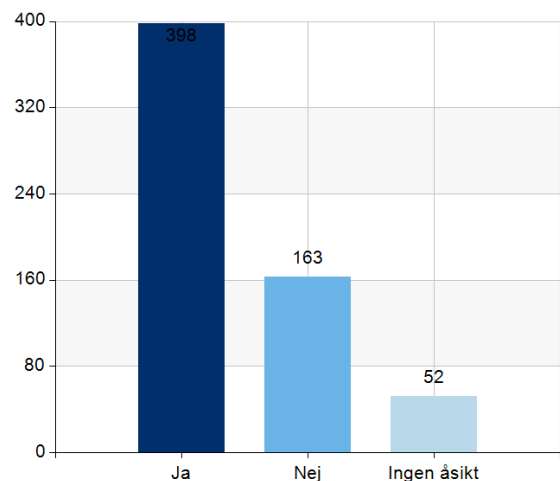


Vilken typ av lokaler/funktioner/innehåll bör dominera i Paushusets markplan (max 3 alternativ)

	Antal	%
Handel (affärer, livsbutiker, småbutiker etc.)	516	84,2
Service (frisörer, banker, mäklare etc.)	209	34,1
Kontor och arbetsplatser	27	4,4
Kommunal service (kommunhus)	58	9,5
Restauranger/caféer, pubar, barer	382	62,3
Kultur, aktiviteter och evenemang (gym etc.)	121	19,7
Platser för lek och vistelse för barn/ungdomar	147	24
Bostäder	30	4,9
Ingen åsikt	15	2,4

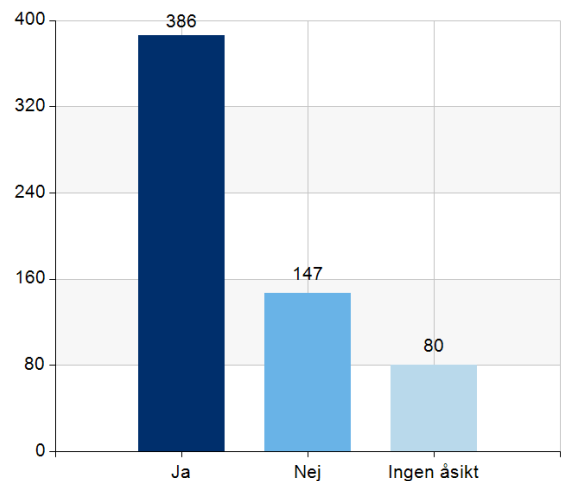

Tror/anser du att nya arbetsplatser och bostäder i det nya Paushuset kommer att stärka centrum dagtid/kvällstid (genom större kundkrets/ökad liv och rörelse)?

Namn	Antal	%
Ja	398	64,9
Nej	163	26,6
Ingen åsikt	52	8,5
<i>Total</i>	<i>613</i>	<i>100</i>



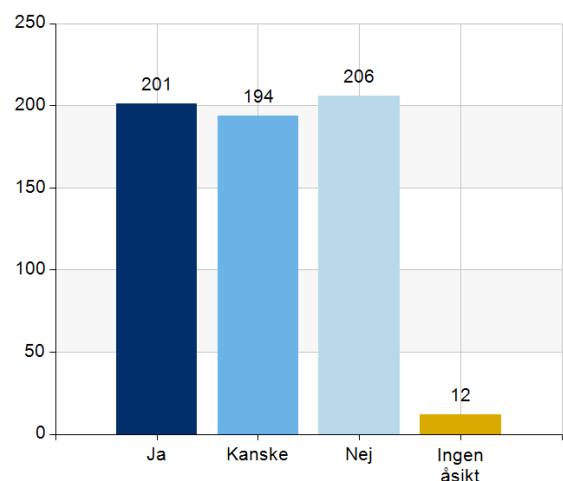
Tror/anser du att liv och rörelse till/från det nya Paushuset (på grund av olika service, verksamheter, nya arbetsplatser och bostäder) kommer att bidra till ökad trygghet i centrum dagtid/kvällstid?

	Antal	%
Ja	386	63
Nej	147	24
Ingen åsikt	80	13,1



Tror/anser du att det nya Paushuset skulle vara attraktivt ur ett kundperspektiv trots ett begränsat utbud av bilparkeringsplatser för kunder och besökare i själva Paushuset?

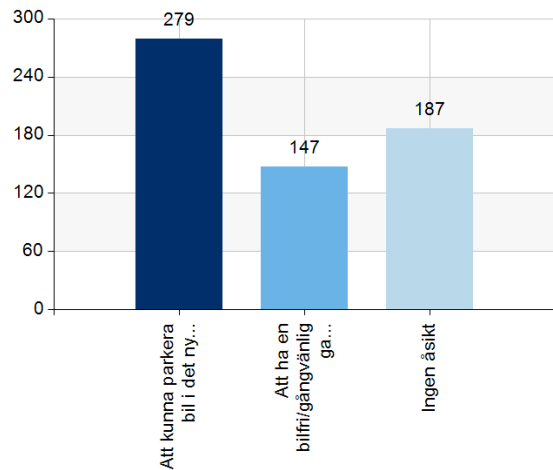
	Antal	%
Ja	201	32,8
Kanske	194	31,6
Nej	206	33,6
Ingen åsikt	12	2



Om du funderar på att köpa/hyra bostad i det nya Paushuset:

Vad tror/anser du är viktigast för dig?

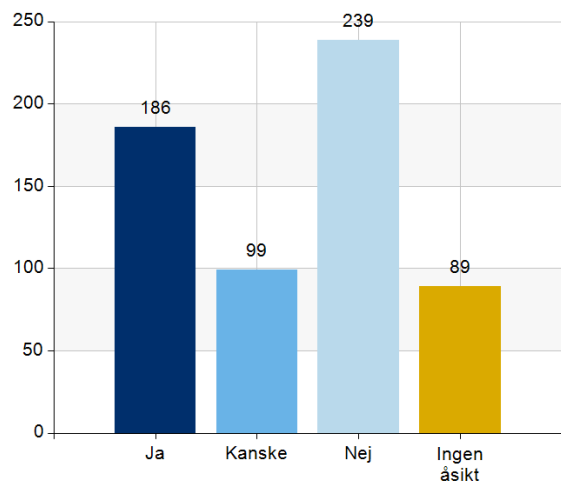
	Antal	%
Att kunna parkera bil i det nya Paushuset (kan leda till ökad biltrafik i centrum till/från det nya Paushuset)	279	45,5
Att ha en bilfri/gångvänlig gatumiljö runt omkring det nya Paushuset (kräver minskad biltrafik i centrum till/från det nya Paushuset)	147	24
Ingen åsikt	187	30,5



Om du funderar på att köpa/hyra bostad i det nya Paushuset:

Tror/anser du att det nya Paushuset skulle vara attraktivt för dig trots ett eventuellt begränsat utbud av parkeringsplatser för bilar i själva Paushuset (och i centrum runt Paushuset)?

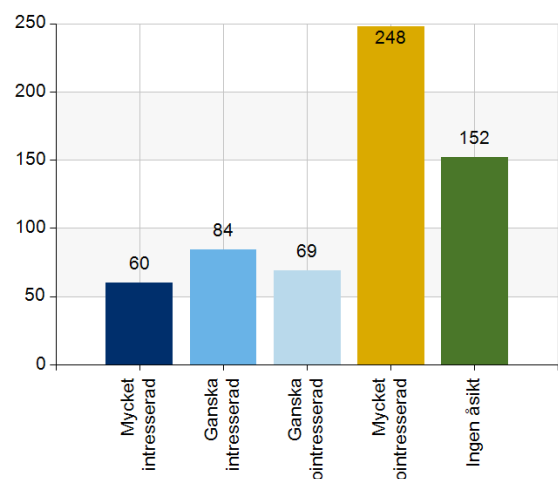
	Antal	%
Ja	186	30,3
Kanske	99	16,2
Nej	239	39
Ingen åsikt	89	14,5



Om du funderar på att köpa/hyra bostad i det nya Paushuset:

Tror/anser du att du skulle vara intresserad av att använda dig av delbara bilar (bilpool) i stället för att ha egen/egna bilar?

	Antal	%
Mycket intresserad	60	9,8
Ganska intresserad	84	13,7
Ganska ointresserad	69	11,3
Mycket ointresserad	248	40,5
Ingen åsikt	152	24,8



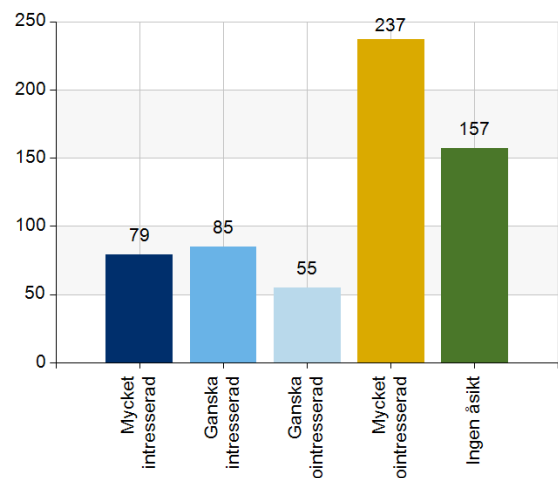
Obs.

Bilpool är en ny lösning i Enköping som skulle kunna etablera sig i det nya Paushuset för att minska behov av bilinnehav.

Om du funderar på att köpa/hyra bostad i det nya Paushuset:

Tror/anser du att du skulle vara intresserad av att använda dig av delbara cyklar (cykelpool) i stället för att ha egen/egna cyklar?

	Antal	%
Mycket intresserad	79	12,9
Ganska intresserad	85	13,9
Ganska ointresserad	55	9
Mycket ointresserad	237	38,7
Ingen åsikt	157	25,6



Obs.

Cykelpool är en ny lösning i Enköping som skulle kunna etablera sig i det nya Paushuset för att minska behov av cykelinnehav och samtidigt bjuda på olika typer av cyklar.

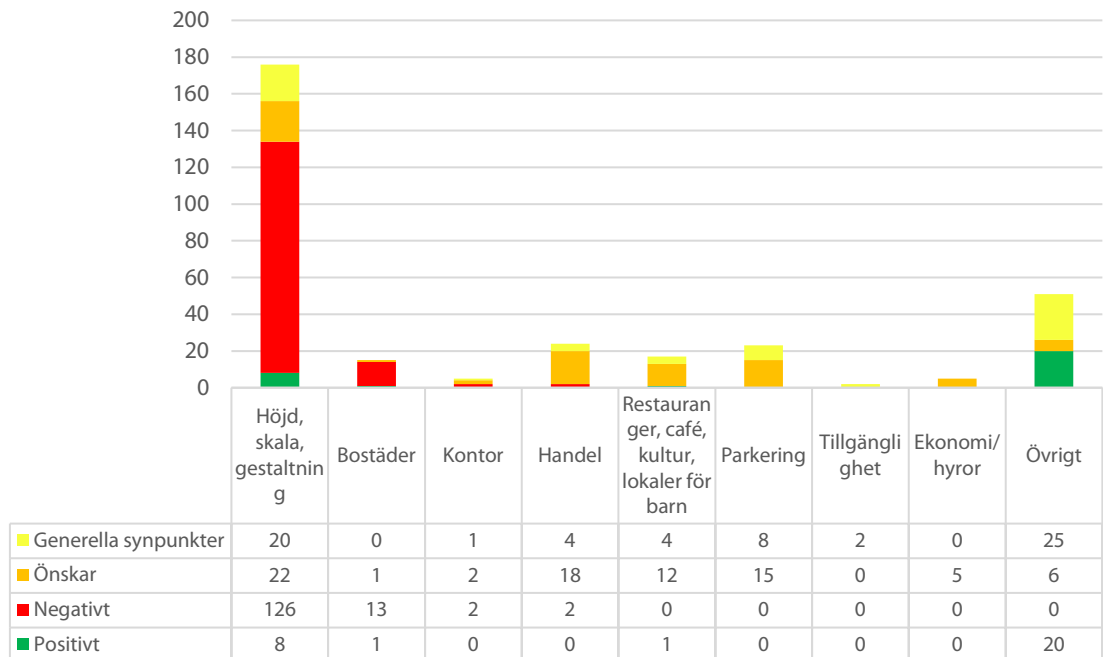


Om det finns något annat du tror/anser är viktigt för det nya Paushuset skriv vänligen i rutan nedan.

OBS!

Synpunkter som lämnats i fritext ruta handlar i flesta fall om fler än en sak därför fördelning i tabellen och grafen nedan är inte absolut utan ungefärlig (enl. uppfattning om vad som var mest relevant för projektet)

	Positivt	Negativt	Önskar	Generella synpunkter	Totalt
Höjd, skala, gestaltning	8	126	22	20	176
Bostäder	1	13	1	0	15
Kontor	0	2	2	1	5
Handel	0	2	18	4	24
Restauranger/café/kultur/lokaler för barn	1	0	12	4	17
Parkering	0	0	15	8	23
Tillgänglighet	0	0	0	2	2
Ekonomi/hyror	0	0	5	0	5
Övrigt	20	0	6	25	51
Totalt	30	143	81	64	318



SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Synpunkter som kom från olika myndigheter handlar i stort sett om relationen till kulturmiljö i Enköpings centrum, miljö kvalitetsnormer kopplat till yt- och grundvatten, markmiljöfrågor och markföroreningar, arkeologi, kulturlager samt i enstaka fall om bygg- och plantekniska frågor. Somliga myndigheter såsom Postnord och några andra har endast lämnat upplysningar. Synpunkter från politiska partier handlar om relationen till kulturmiljö, storlek och gestaltning.

Inkomna synpunkter från privatpersoner handlar i princip om relationen till kulturmiljö, storlek och gestaltning.

Grafisk sammanfattning av svaren på 15 enkätfrågorna visar att många har uppmärksammat relationen till kulturmiljö, storlek och gestaltning som något som måste bearbetas vidare och förbättras med större förhållningsätt till platsens fysiska förutsättningar.

I den kommande handläggningen och justering av planförslaget ska nedanstående synpunkter liksom synpunkter som har lämnats inom ramen av enkäten tas i beaktande i den mån det är rimligt, möjligt och relevant för planprocessen.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. Räddningstjänsten (RTJ)

Förutsättningar för räddningsingripanden

Räddningstjänstens stegutrustning kan inte utgöra alternativ utrymningsväg från föreslagen bebyggelse typ. Utrymning från byggnaden måste lösas genom byggnadsteknisk utformning.

Brandvattenförsörjning

Planområdet bör brandvattenförsörjas från brandpostnät med flödeskapacitet enl. gällande handlingsprogram för RTJ vilket för det aktuella planområdet innebär ett brandpostnät med minst flödeskapacitet 1 200 l/min och maximalt 150 meter inbördes avstånd mellan brandposter. Det är oklart om befintligt brandpostnät i anslutning till planområdet har nödvändig kapacitet, det bör klargöras av kommunens huvudman för vattenförsörjning innan beslut om detaljplan fattas.

Kommentar

Förutsättningar för räddningsingripanden

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats så att större delen av Paushets volym blir nåbar från marken med hjälp av räddningstjänstens utrustning. Generellt ska utrymning tas i beaktande i följande projektering och bygglovsskedet enligt gällande regelverk.

Brandvattenförsörjning

Kapacitet i det befintliga brandpostnätet håller på att utredas av ansvarig del av kommunala organisationen. Behov av eventuella åtgärder ska föreslås i fortsatt planprocess för att bemöta ovannämnt krav på flödeskapacitet.

2. Luftfartsverket

Har inga synpunkter

3. VafabMiljö

Har inga synpunkter

4. Upplevelseförvaltningen

Miljön vid torget inklusive antal byggnader som har större kulturhistoriskt skyddsvärde än befintligt Paus-hus är av stor vikt för Enköpings byggnads- och stadsbyggnadskultur liksom för livet i staden. All nybyggnation på fastigheten bör ta hänsyn till sådana faktorer för att anpassas till det viktiga stadsrum som Stora Torget utgör.

Den förslagna byggnaden är oerhört storskalig och skulle bli ett dominerande inslag i stadsbilden och kommer väsentligt förändra skalan i centrum. Trots att begrepp "småstadskaraktär" är svårt att definiera (handlar inte uteslutande om skala), så är det svårt att argumentera för att den förslagna byggnaden ansluter sig till principen.

Trots olika perspektiv som redovisas i handlingarna (se exempelvis bild 22–33, s 29–34) har de gestaltnings- och kulturmiljömässiga riskerna inte redovisats tydligt. Förhållande till kyrktorn nämns på flera ställen men det är inte den enda relevanta parametern för att bedöma lämplighet av byggnadens skala med tanke på stadens siluett. Vyerna från Kyrkogatan över Rådhusgatan kanske tydligast illustrerar inverkan på den så kallade "småstadskaraktären". Ingen av dessa alternativa läsningar av planförslagets illustrationer och förslag kommer till uttryck i planhandlingarna. Svårigheterna att hantera byggnadsstorlekens förhållande till den svårdefinierade småstadskaraktären är tydlig i planhandlingen.

Å andra sidan saknar inte förslagets byggnadskvaliteter. Material från byggnader vid torget återkommer – tegel, puts, trä och ger en variation i kvarteret. Byggnadens varierande höjder ger ytterligare dynamik och rörlighet åt byggnaden.

Ytterst handlar ärendet om hur väl det uppfyller de stadsplanemässiga principer/riktlinjer som återkommer i olika handlingar (Plan för Enköpings stad 2040 och dess bilaga 2, Centrumstudie).

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det relevanta bestämmelser i planförslag har justerats med avsikt att bemöta ovannämnda synpunkter i största möjliga mån. För att ytterligare utreda hur det justerade

förslaget förhåller sig till de stadsplanemässiga riktlinjerna från Centrumstudie (bilaga till Plan för Enköpings stad 2040) har planavdelning tagit fram en analys. I analysen (bilaga till planhandlingar) har planavdelning även gjort en avvägning av alla relevanta aspekter och gjort en samlad bedömning om förslagets lämplighet ur stadsplaneringsperspektiv.

Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

5. Upplevelsenämnden

Nämnden ställer sig bakom förvaltningens förslag till yttrande (se synpunkt under nr. 4).

Kommentar

Se kommentar på synpunkt nr.4.

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det relevanta bestämmelser i planförslag har justerats med avsikt att bemöta ovannämnda synpunkter i största möjliga mån.

6. Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen vill göra medskick i dialog med potentiella fastighetsägare att det finns behov av servicelägenheter inom LSS-området så det vore önskvärt att 6 - 7 lägenheter i ett trapphus kan upplåtas till det.

Kommentar

Servicelägenheter som boende möjliggörs med förslag till detaljplan. Trots att denna fråga inte kan styras med detaljplan noteras den som relevant input inför fortsatt process.

7. Utbildningsförvaltningen

Har inga synpunkter

8. Trafikverket

Trafikverket vill informera om att föremål med en höjd på 45 meter eller högre över markytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra fara för luftfarten (TSFS 2010:155).

Kommentar

Planförslag har justerats. Högsta byggnadsdelar ska inte överstiga höjd på 40 m ovan mark. På det sättet skulle det nya Paushuset inte utgöra fara för luftfarten.

9. Socialnämnden

Har inga synpunkter

10. Skanova

Har inga synpunkter

11. PostNord Sverige AB

Postnord representerar samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

12. TeliaSonera

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering bekostar den part som initierar åtgärden.

13. Försvarsmakten

Har inga synpunkter

14. Miljöpartiet

Refererar till Staffan Stenvalls insändare, Enköpings-Posten 6/12 2021.

Miljöpartiet delar helt Staffan Stenvalls ståndpunkt och menar att förslaget bör arbetas om efter andra förutsättningar. Vi anser att den skala som övriga byggnader vid och runt torget har inte får överskridas mer än marginellt och absolut inte med dubbel skala.

Miljöpartiet menar att påståendet att förslaget ska bidra till attraktiva och trygga stadsrum och beakta och berika stadens nuvarande karaktär och befintliga struktur inte stämmer. Om man bygger enligt förslaget blir det varken attraktiva stadsrum mot omgivande platser och inte heller har man i förslaget beaktat stadens nuvarande karaktär.

Miljöpartiet har följande specifika synpunkter:

- Hushöjderna måste sänkas, både mot omgivande gator och den högsta höjden. Vi menar att 7 våningar är högsta möjliga och 5 våningar mot omgivande gator. Förslaget strider också mot riktlinjerna i FÖP/centrumstudie och husets skala är orimligt dominerande i centrummiljön.
- Utformningen med enbart platta tak bryter för mycket mot omgivande sadeltak, åtminstone delar av taken bör vara brutna.
- Kammakartorget kommer att skuggas helt under den årstid när den kan användas för uteserveringar, det strider mot avsikten med att göra torget till en mötesplats.
- Fasadmaterialen bör i större utsträckning anpassas till omgivande byggnader vilket också påpekas i centrumstudien.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det relevanta bestämmelser i planförslag har justerats med avsikt att bemöta ovannämnda synpunkter i största möjliga mån.

För att ytterligare utreda hur det justerade förslaget förhåller sig till de stadsplanemässiga riktlinjerna från Centrumstudie (bilaga till Plan för Enköpings stad 2040) har planavdelning tagit fram en analys. I analysen (bilaga till planhandlingar) har planavdelning även gjort en avvägning av alla relevanta aspekter och gjort en samlad bedömning om förslagets lämplighet ur stadsplaneringsperspektiv.

Högsta delen har sänkts från 10 till 8 våningar (inkl. även några få andra delvolymerna också). Delvolymerna utmed Torggatan/Eriksgatan/Källgatan (utöver 2 delvolymerna som har 6 respektive 8 våningar) har liknande fasadhöjd som 4 - 5 våningsflerbostadshus.

Platta tak har i detta fall flera syften. Ett av dem är nytt värde i form av aktiva taktytor (komplementfunktion till utbud av kontor/restauranger eller uteplats för bostäder). Ett annat är behov av fördröjning av dagvatten så mycket som möjligt (enligt kommunens dagvattenpolicy) för att minska risk för översvämningar i centrum. Sadeltak eller liknande takutformning skulle inte medföra vare sig praktiska eller även estetiska värden för konceptet utan snarare tvärtom.

Justering av förslaget så att högsta delvolymerna ligger intill Källgatan syftar till att minska skuggningseffekt på omkringliggande bebyggelse inklusive Kammakartorget. En fördjupad skuggningsstudie har tagits fram för att redovisa skuggning som konsekvens av uppförande av det nya Paushuset enligt förslaget. Fasadmaterial som rimmar med övergripande fasadutformning (t.ex. tegel, trä), regleras med planbestämmelser. Mer detaljerad reglering av fasadutformning inte kan regleras med detaljplan.

15. Region Uppsala, UL

Trafik och samhälle ser positivt på att inga nya utfarter beläggs vid Källgatan som kommer förbli en viktig gata för kollektivtrafiken i Enköping. Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter.

16. Länsstyrelsen

Överensstämmelse med översiktsplanen

Konstaterar att förslaget avviker från kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Enköpings stad (Plan för Enköpings stad) och riktlinjer om hållbar utveckling i och omkring planområdet. Bland annat avviker förslaget gällande riktlinjen om byggnadshöjder i förhållande till gatubredd samt att höjdskillnaden mellan ny och intilliggande befintlig bebyggelse. Se vidare under rubrik God gestaltad livsmiljö.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen att det saknas en bedömning för hur detaljplanen påverkar miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten där samtliga ämnen med satta normer inkluderas i bedömningen. Länsstyrelsen anser också att kommunen ska göra en bedömning av de ämnen som lyfts i VISS som kan utgöra en risk för ytvattenförekomsten. Kommunen ska även inkludera övriga ämnen där dagvatten kan påverka recipientens status.

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning där det finns föroreningsberäkningar för näringsämnen och särskilt förorenade ämnen som via dagvattenutsläpp kan äventyra recipientens status samt kvicksilver som har en satt norm. Länsstyrelsen anser dock att det i utredningen saknas en bedömning för ämnen med miljö kvalitetsnormer i recipienten, såsom Antracen, Benso(a)pyrene, Bromerad difenyletrar, PFOS och Tributyltenn föreningar. För att avgöra om dagvattenåtgärderna är tillräckliga för att inte äventyra statusen och normerna i recipienten ska kommunen göra en bedömning även för dessa ämnen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Länsstyrelsen saknar kommunens redovisning och bedömning gällande miljö kvalitetsnormer för grundvatten samt vilka förbättringsåtgärder som kommunen planerar att sätta in. Kommunen ska göra en bedömning av de risker som föreligger vid en genomförande och om det finns risk för försämring av grundvattenförekomstens status. Kommunen ska också redogöra för andra viktiga frågeställningar så som, hur sanering ska ske i händelse av olycka eller brand och hur släckvatten ska hanteras. Detta måste redovisas till granskningskedet.

Kommunen måste också ta hänsyn till att planområdet är beläget inom det inre vattenskyddsområdet för Enköpingsåsen. I planbeskrivningen har kommunen inte redovisat några försiktighets- eller skyddsåtgärder kopplat till detta, vilket de måste ta hänsyn till och redovisa till granskningskedet.

I både planbeskrivningen och i den Miljöteknisk markundersökning anser Länsstyrelsen att det finns en otydlighet huruvida kommunen avser att riva hela eller delar av grundkonstruktionen. Eftersom plankartan inte hindrar kommunen från att riva grundkonstruktionen ska kommunen ta höjd för detta i

sin planering.

Länsstyrelsen bedömer att för att ha ett parkeringsgarage under mark i två våningar behöver det schaktas till mer än sex meters djup vilket skulle innebära att det mesta av den skyddande leran tas bort och ersätts med garage vilket gör att sårbarheten för grundvattnet ökar samt att ett underjordiskt garage skulle också medföra risker så som brand och olycksrisk. Med dessa risker inom ett sårbart område för grundvattnet måste kommunen ta fram ett underlag som visar att det är möjligt att utföra två våningar med garage under mark för att utan att äventyra grundvattenförekomsten.

Länsstyrelsen noterar även att bottenuppträckning inte omnämns i kommunens underlag med avseende på att kommunen endast kommer att lämna kvar ett tunt lager med lera. Underjordiskt garage ska kräva spontning som skulle behöva gå igenom leran som idag skyddar grundvattnet, vilket då utgör ytterligare en risk för försämring av grundvattnet. Länsstyrelsen vill därför att kommunen ska redovisa hur de planerar att genomförandet av planen ska gå till kopplat till grundvatten och vattenskydd. Kommunen ska redogöra för vilka risker det finns kopplat till försämring av grundvatten och vilka åtgärder som krävs för att förhindra dessa samt vilka förbättringsåtgärder som krävs. Kommunen behöver t.ex. visa förslag på hur de avser hindra att dagvatten kan samlas och gå ner till grundvattnet innan rening, vid grävning i lera.

Fasadmaterial

Länsstyrelsen uppmanar också kommunen att, om fasaden ska bestå av trä på de lägre nivåerna bör dessa prepareras med medel som till viss del motstår brand.

Hälsa och säkerhet - Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att det finns en otydlighet huruvida delar av eller hela grundkonstruktionen ska rivas, vilket kommunen även behöver tydliggöra i avsnittet förorenad mark och i den miljötekniska undersökningen. Om delar av den befintliga grundkonstruktionen eller hela rivs, så bör marktekniska undersökningar genomföras på underliggande mark. Påträffas eller förekommer misstanke att föroreningar påträffas inom aktuellt planeringsområde, så är det angeläget att detta beaktas i planeringsprocessen.

Bestämmelser om skyddsåtgärder för att motverka bland annat markföroreningar och olyckor kan användas för att säkerställa att ett markområde ska bli lämpligt att bebygga. Det kan till exempel handla om avschaktning eller krav på sanering.

En förutsättning för att använda denna typ av reglering är att det redan vid planläggningen kan visas att marken med den föreslagna skydds- eller säkerhetsanläggningen blir lämplig att bebygga. Bestämmelserna ska ge ett tydligt stöd för att garantera genomförandet av dessa åtgärder och åtgärderna behöver därför vara så preciserade och effektbeskrivna att det står klart att de är genomförbara (jfr prop. 2009/10:170 sid 428 f). Bestämmelser om skyddsåtgärder bör kombineras med planbestämmelser om villkor för lov eller

villkor för startbesked.

Om kommunen planerar att återanvända hela eller delar av grundkonstruktionen behöver kommunen säkerställa att det inte kan uppstå någon framtida risk om hälsolägenheter i inomhusmiljön och utesluta att det inte förekommer någon föroreningskälla eller liknande, under eller i nära anslutning av befintlig grundkonstruktion. Länsstyrelsen bedömer att det därav är rimligt att undersöka fastighetens grundkonstruktion närmare, utöver de tre provtagningar med luftmätningar som redogjorts. Utredningen bör kompletteras med ytterligare luft-, porluftsmätningar eller liknande. Om hälsovådliga ämnen dekreteras så bör en analys om dess uppkomst, tänkbara källor etc. redogöras. Platsen för provpunkterna bör väljas utifrån möjligheten av porluftsgenomträngning samt jämnt fördelade över grundkonstruktionens yta.

Buller

Som kommunen har föreslagit så är det fördelaktigt att placera bostäder i de översta planen, med anledning av den minskade utsattheten av buller. Länsstyrelsen ser dock att en viss del av ytan som föreslås som uteplats är bullerutsatt vilket måste beaktas i den vidare planeringen.

Dagsljus

Länsstyrelsen anser att kommunen utöver genomförd skuggutredning ska ta fram en dagsljusutredning för att det ska vara möjligt att bedöma huruvida den nya bebyggelsen orsakar betydande olägenheter för de närboende på grund av minskat dagsljusinsläpp eller inte.

God gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen konstaterar att förslaget avviker från kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Enköpings stad (Plan för Enköpings stad) och riktlinjer om hållbar utveckling i och omkring planområdet. Bland annat avviker förslaget gällande riktlinjen om byggnadshöjder i förhållande till gatubredd.

Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att kommunen håller en långsiktigt hållbar linje i stadsutvecklings- och stadbyggnadsfrågor som en del av kommunens arbete med god gestaltad livsmiljö.

Fornlämningar

Markingrepp här berör Enköpings medeltida/tidigmoderna stadslager (L1943:2149), vilket innebär att de kräver prövning enligt Kulturmiljölagens (KML) bestämmelser. Vid en sådan prövning tar Länsstyrelsen ställning om arkeologiska åtgärder krävs innan arbetsföretaget påbörjas. Tillstånd bör sökas i god tid innan arbetet planeras att påbörjas.

Plantekniska synpunkter

Kommunen uppger i planbeskrivningen att de avser att ha en sockelvåning i trä men detta finns inte som planbestämmelse på plankartan. Om det är av vikt för gestaltning anser Länsstyrelsen att kommunen ska införa en planbestämmelse gällande detta.

Kommentar

Överensstämmelse med översiktsplanen

Skissförslag (som redovisas i gestaltungsprogrammet) och utifrån det relevanta bestämmelser i planförslag har justerats med avsikt att bemöta ovannämnda synpunkter i största möjliga mån. För att ytterligare utreda hur det justerade förslaget förhåller sig till relevanta riktlinjer från Centrumstudie (bilaga till Plan för Enköpings stad 2040) har planavdelning tagit fram en analys. I analysen (bilaga till planhandlingar) har planavdelning även gjort en avvägning av alla relevanta aspekter och utifrån det en samlad bedömning om förslagets lämplighet ur stadsplaneringsperspektiv.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivning och tillhörande dagvattenutredning har kompletterats med redovisning och bedömning om hur detaljplanen påverkar miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten inklusive ämnen med satta normer som lyfts i VISS som kan utgöra en risk för ytvattenförekomsten. Plankarta har kompletterats med planbestämmelse – villkor för lov (Startbesked).

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Planbeskrivning och tillhörande dagvattenutredning har kompletterats med redovisning och bedömning om gällande miljö kvalitetsnormer för grundvatten och vilka förbättringsåtgärder skulle kunna genomföras inom ramen av planområdet i samband med genomförande av detaljplan. De i sig ingår i andra generella åtgärder som kommunen i stort avser vidta beträffande miljö kvalitetsnormer för grundvatten i centrala Enköping men som inte föranleds av planförslagets påverkan i sig.

Plankarta har kompletterats med planbestämmelse – villkor för lov som reglerar att startbesked får ej ges innan grundvattennivåer och eventuella föroreningar i mark och grundvatten nått erforderliga nivåer.

Justering av förslaget efter samråd har som konsekvens minskat behov av P-platser. Detta innebär att det nya Paushuset skulle kunna tillgodose alla behov av parkering och annan teknisk anläggning i underjordiska våningsplan utan behov av ändring av schaktbotten, ersättning eller i en betydande omfattning påverka befintlig grundkonstruktion. Detta gäller även väggar i källarvåningar mot marken under omkringliggande gator som avses behålla för att undvika onödig spontning som skulle påverka grundvatten. Ytterligare behov av tydlig formulering vad gäller reglering av schaktbotten med planbestämmelser ska analyseras och vid behov plankarta kompletteras.

Fasadmaterial

Behov av preparering med medel som till viss del motstår brand nämns i planbeskrivning ifall att trä ska användas som fasadmaterial framför allt i lägre våningsplan.

Hälsa och säkerhet - Förorenad mark

Med hänsyn till att det möjligtvis finns vissa föroreningar under grundkonstruktionen har behov av ytterligare miljöteknisk markundersökning av

schaktbotten och schaktväggar när nuvarande Paushus rivs i sin helhet uppmärksammats redan i undersökningen om betydande miljöpåverkan. Detta även anges i Miljöteknisk utredning. I planbeskrivningen i kapitel Konsekvenser anges behov av fortsatt provtagningsarbete vid rivning.

Buller

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats på det sättet så att buller från trafiken inte påverkar utemiljö på takytor som skulle innehålla vistelseplatser. I den uppdaterade utredningen av trafikbuller har gjorts en analys av förslaget ur bullerperspektiv. Utredningen har funnit att förslaget följer riktlinjer avseende buller på uteplatser och utanför fasader.

Dagsljus

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats på det sättet så byggnadshöjder utmed omkringliggande gator och därmed skuggningseffekt på omkringliggande bebyggelse inte skulle överskrida skuggning som uppförande av 4 - 5-vånngs flerbostadshus skulle förorsaka. För att utreda hur det justerade förslaget förhåller sig till relevanta riktlinjer från Centrumstudie och hur det påverkar proportioner av gaturummet har planavdelning tagit fram en analys. I analysen (bilaga till planhandlingar) har planavdelning även gjort en avvägning av alla relevanta aspekter och gjort en samlad bedömning om förslagets lämplighet ur stadsplaneringsperspektiv.

God gestaltad livsmiljö

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det relevanta bestämmelser i planförslag har justerats med avsikt att följa riktlinjer från Centrumstudie (bilaga till Plan för Enköpings stad 2040) i största möjliga mån. För att utreda hur det justerade förslaget förhåller sig till relevanta riktlinjer från Centrumstudie och hur det påverkar proportioner av gaturummet har planavdelning tagit fram en analys. I analysen (bilaga till planhandlingar) har planavdelning även gjort en avvägning av alla relevanta aspekter och gjort en samlad bedömning om förslagets lämplighet ur stadsplaneringsperspektiv.

Fornlämningar

Noteras och anges om som en generell upplysning på plankartan.

Plantekniska synpunkter

Sockelvåning i trä var inte viktigt för att uppfylla planens syfte på det sättet att det krävde en speciell reglering med detaljplanebestämmelser. I det justerade skissförslaget (se Gestaltningsprogram) ska enligt gestaltningsprogrammet sockelvåning få en annan karaktär. Trä som möjligt fasadmateriell för en hel delvolym regleras med planbestämmelser på plankartan.

17. Lantmäteriet**Plankartan följer inte boverkets rekommendationer**

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna Centrum, Kontor, Bostad och Parkering redovisade på samma rad i planbestämmelserna.

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen står det att huvudmannskapet ska vara allmänt. Förtydliga

om det ska vara enskilt eller kommunalt huvudmannaskap.

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Kommunen ska, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Plankarta har justerats.

Planbeskrivningen

Huvudmannaskapsfråga har förtydligats i planbeskrivningen.

Exploateringsavtal

Planbeskrivningen har kompletterats med en punktlista som redovisar exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll. Utkast till exploateringsavtal tas fram under fortsatt processen. Utkast till exploateringsavtal ska skickas till Lantmäteriet som bilaga till granskningshandlingar.

18. E.ON Energidistribution AB

En inhytt nätstation finns i byggnaden som det bör tas hänsyn till om ändringar inom fastigheten planeras, verksamhet där människor vistas under längre tid skall inte förläggas intill nätstationen.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Noteras. Ska tas hänsyn till i den fortsatta planprocessen.

19. Miljö- och byggnadsförvaltningen

Då byggnaden är uppförd före 1973 finnas det risk för att PCB har använts i byggnadsmaterial. PCB kan läcka till mark vilket det kan behöva tas hänsyn till vid undersökning av markföroreningar.

Det framgår inte om parkeringsgarage ska utrustas med avlopp för smältvatten från fordon. Om behov finns för detta ska lösningar för att ta hand om smältvatten ske utan risk för påverkan på miljökvalitetsnormer.

Kommentar

Med hänsyn till att det möjligtvis finns vissa föroreningar under grundkonstruktionen har behov av ytterligare miljöteknisk markundersökning av schaktbotten och schaktväggar när befintligt Paushus rivs i sin helhet uppmärksamrats redan i undersökningen om betydande miljöpåverkan. Detta även anges i Miljöteknisk utredning. I planbeskrivningen i kapitel Konsekvenser anges behov av fortsatt provtagningsarbete vid rivning.

Utrustning i parkeringsgarage är inte planfråga i sig utan ska regleras under bygglovsskedet. Planbeskrivning har kompletterats med upplysning om att

smältvatten är något som bör tas hänsyn till vid garagets uppförande.

20. Funktionsrätt Enköping (FRE)

FRE har med tillfredsställelse noterat att en barnkonsekvensanalys har påbörjats i planarbetet. I det fortsatta arbetet förutsätter vi att även barn med olika funktionsnedsättningar kommer att ingå i den tilltänkta barngruppen. FRE vill framhålla att det är viktigt att ta till vara den kunskap och erfarenhet som finns i FRE och bland deras medlemmar kring tillgänglighet. FRE efterfrågar i det fortsatta arbetet en konsekvensanalys utifrån Konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har utformats i den mån det är möjligt enligt lagstiftning så att inga fysiska hinder uppstår som kan begränsa tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Tillgänglighet framför allt i inomhusmiljö ska utredas i nästa fas därför att det är viktig del av bygglövsprövningen.

Dialog med barn med funktionsnedsättning har genomförts. Slutsatser ingår i den övergripande barnkonsekvensanalys som i sin tur utgör input inför kommande planering och projektering.

Sakägare eller motsvarande

21. Brf Stadshotellet

Har inga synpunkter

22. (Privatperson)

Blev chockad när jag såg förslaget på det nya huset. I mina ögon såg det groteskt ut, i den miljön det ska byggas. Det är inte New York, utan Enköping, huset ska stå i. När nu äntligen det fula Paushuset, ska bort, gör rätt den här gången. Bygg i samklang, med resten av bebyggelsen!

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med hänsyn till det som uppmärksammas. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

23. (Privatperson)

Ett förslag som skulle kunna vara lättare att utvärdera och ha synpunkter på är om det fanns flera förslag att välja mellan.

Är det möjligt att utlysa en arkitekttävling med fler än ett förslag? Det skulle då vara betydligt lättare att välja på hur ett framtida Paushus kan komma att se ut.

Kommentar

I och med att fastighet är i privatägo var det omöjligt för kommunen att kräva av fastighetsägaren att utlysa tävling eller att anlita flera konsulter i parallella uppdrag.

24. (Privatperson)

Vi är 3 st. som tycker det förslagna #Nya Paushuset” är fult och passar inte in i stadsbilden.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med hänsyn till det som har uppmärksamats. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

25. (Privatperson)

Byggnadens innehåll

Positivt att byggherren har ambitionen att skapa en byggnad med blandat innehåll. Gallerian är även tänkt att länka Stora torget med Kammakartorget. Liknande lösningar har prövats i exempelvis Västerås, men har i flera fall tyvärr inte visat sig fungera. Byggherren tror uppenbarligen på konceptet och det är knappast en planfråga. Däremot bör planen säkra gallerians funktion som stråk genom kvarteret om kontakten med Kammakartorget anses vara viktig. Så är det inte i samrådsförslaget.

Inslaget med bostäder i de övre planen är positivt men enl. samrådsförslaget verkar (nästan) alla vara mycket små, de flesta blir enkelsidiga, en inte obetydlig andel kommer att få begränsad mängd solljus eller inget direkt solljus alls.

Idé om lekplatser i gallerian och på taket ifrågasätt också.

Stadsbild

Den föreslagna byggnaden visar mot torget tre volymer i tre-fem våningar. Bakom dessa tornar andra volymer upp sig i som mest 10 våningar, ca 45 m över torget. Även om illustrationerna i planförslaget gör sitt bästa för att tona ner dess inverkan på miljön är byggnadsmassans närvaro ändå tydlig. Planförslaget introducerar en ny och helt främmande skala.

De gator, Torggatan, Eriksgatan och Källgatan, som flankerar kvarteret är alla ca 12 m breda vilket innebär att nya byggnader inte borde bli högre än 18 m. De byggnadshöjder som planen föreslår är som mest ca 35 m mot Torggatan och Eriksgatan samt mot Källgatan ca 30 m. Ingen liten avvikelser från riktlinjerna!

Samrådsförslaget bör arbetas om och större hänsyn tas till riktlinjerna i FÖP:en. Målet bör vara att värna en god och sammanhållen miljö kring Stora torget, gärna med ett Paushus som tydligt visar 2020-tal men utan att inta en monumental pose.

Kommentar

Byggnadens innehåll

Den invändiga passagen genom kvarteret är en uttalad kvalitet i skissförslaget, men bedöms inte behöva regleras på plankarta. Däremot kvarstår säkerställandet av entréer mot både Stora torget och Kammakartorget i form av planbestämmelser.

Antal, orientering och storlek på lägenheterna i övre våningsplan justeras i det nya skissförslaget med anledning av det som nämns i den aktuella synpunkten. Därför förslag till den högsta delvolymen i solläge (intill Källgatan). Däremot avses inte reglera lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter med detaljplan därför att det anses alltför detaljerad och överflödigt i förhållande till planens syfte.

Planförslaget avses möjliggöra en aktiv användning av vissa delar av taklandskapet för utevistelse och eventuellt även lek i den form och i den utsträckningen det är lämpligt och möjligt med tanke på läge, eventuella risker och möjligheter. Planbeskrivning kompletteras med förtydligande avseende sådana delar av taklandskapet.

Stadsbild

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har bearbetats och justerats med avsikt att sänka våningsantalen och anpassa det bättre till stadsbilden och därmed minska planförslagets omgivningspåverkan.

För att utreda hur det justerade förslaget förhåller sig till relevanta riktlinjer från Centrumstudie och hur det påverkar proportioner av gaturummet har planavdelning tagit fram en analys. I analysen (bilaga till planhandlingar) har planavdelning även gjort en avvägning av alla relevanta aspekter och gjort en samlad bedömning om förslagets lämplighet ur stadsplaneringsperspektiv.

26. (Privatperson/Politiker)

Uppmärksammar oklarheter och skillnader vad gäller förslagets innehåll (fördelning mellan bostäder, kontor och andra ändamål) och beräknat antal P-platser utifrån det på flera ställen i planhandlingarna och i tillhörande utredningar, bland annat i planbeskrivningen på sida 43 och 44 samt PM Trafik sid 13/25.

Utifrån svårigheterna att följa beräkningarna i PB och PM känns det som om man räknat "baklänges", dvs utgått ifrån de 145 p-platser som får plats i garaget och utifrån det friserat beräkningarna och ingångsvärdena så att det blev "rätt" slutsumma (att dessutom öppna för en halvering av det för att det ska räcka

med ett garageplan känns inte bra). Det är möjligt att det är en felaktig slutsats, och att det blir 145 platser även om man förtydligar hur man räknat och använder rätt och samma siffror i båda dokumenten.

Kommentar

Uppmärksammade oklarheter, missberäkningar och/eller otydliga redovisningar har justerats utifrån det nya justerade skissförslaget. Reviderad parkeringsberäkning har även lagts till i planbeskrivningen.

27. (Privatperson)

Passar inte Enköping däremot en byggnad i Dubai.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med hänsyn till det som har uppmärksammats. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagens förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

28. (Privatperson)

Det föreslagna huset passar absolut inte in i miljön. Det är alldeles för högt och arkitekturen känns fel. Instämmer med arkitekt Staffan Stenvall, som tyckte att förslaget blev för monumentalt. Det är bara ett kommersiellt bygge och inte något stadshus eller "katedral". För att passa in i miljön ska nybyggnationen inte vara högre än två eventuellt tre våningar högre än den befintliga bebyggelsen.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till stadsmiljön. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagens förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Se även kommentarer av synpunkter 16 och 25.

29. (Privatperson)

Med hjälp av Stefan Stenvalls pedagogiska förklaring skapas bättre förståelse för förslagens skala. Förslaget bryter emot den fördjupade översiktsplan för Enköpings stad. Ställer sig frågande, om nya Paushuset släpps fram enligt förslag, som bryter mot skalan runt Stora Torget i vår stad, hur högt kommer då den tilltänkta byggnationen på Statomten (Stattgropen) tillåtas bli? Lika högt eller ännu högre? Det blir ju då svårt att inte tillåta ett 10 våningshus (högre än bostadshuset á 13 våningar i Sadelmakaren) om Paushuset har fått tillstånd att förverkliga denna koloss enligt liggande förslag. Uttrycker en skrämmande tanke om kommunens folkvalda är beredda att lämna ett framtida Paushus, en stor koloss mitt i city, efter sig som ett minnesmärke.

Instämmer i Stenvalls ord: "Snälla folkvalda, gå inte vidare med samrådsförslaget i nuvarande tappning! Skalan runt Stora torget får inte förstöras. De hus som byggs där måste passa in. De kommer att stå där de närmaste 100 (?) åren."

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till stadsmiljön. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Se även kommentarer av synpunkter 16 och 25.

30. (Privatperson)

Ett förverkligande av det aktuella förslaget till ny bebyggelse innebär att visioner om bevarande av "småstadskaraktär" i stadskärnan definitivt kan avskrivas. Byggnaden saknar måttfullhet och tar ingen hänsyn till rimliga krav på anpassning till angränsande bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse avviker drastiskt från sin omgivning och står inte i överensstämmelse med fördjupad översiktsplan. Upplevelsen av den förändrade stadsmiljön är enbart negativ.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till stadsmiljön. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Se även kommentarer av synpunkter nr. 16 och 25.

31. (Privatperson, via Kontaktcenter)

På den mest centrala platsen i staden vill man nu placera en byggnad som mest liknar en daterad fabrik (ett praktexempel på brutal öststatsestetik). Jag hade hoppats att Enköping kanske skulle återknyta till tiden som trähusstad och anamma den nya trenden med modern träarkitektur.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till stadsmiljö. Intention är att använda trä som byggmaterial för att göra det mer hållbart. Trä som möjligt fasadmaterial regleras med planbestämmelser på plankartan.

En mer fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Se även kommentarer av synpunkter nr. 16 och 25.

32. (Privatperson)

Jag säger nej till samrådsförslaget för nya Paushuset och instämmer helt i Staffan Stenvalls synpunkter som införts i EP. Jag antar ni redan har dem, annars hör av er så fixar jag.

Jag svarar också nej på enkät-frågan om nya kommunhuset ska ligga i Paushuset. Dessutom skall det vara lätt att ta sig till kommunhuset. Även för handikappade, det är stor skillnad mellan att parkera vid trottoarkanten och öppna bildörren på vid gavel när man stretar med rollatorn/ rullstolen än att tränga sig ut i parkeringsgarage. Och självklart ska det vara gratis parkering om man besöker kommunhuset.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till närliggande bebyggelse och stadsmiljön i centrum. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Se även kommentarer av synpunkter nr. 16 och 25.

Kommunhus och dess placering i Paushuset är ingenting detaljplan ska och kan reglera utan ska planeras som möjlighet (kontorsändamål). Kommunen har i sina analyser som togs fram under senaste åren funnit att fler och större arbetsplatser i centrum utgör en avgörande förutsättning för centrumets utveckling. Fråga om nya arbetsplatser var med som enkätfråga bland en del andra möjliga användningar med avsikt att få inspel från allmänheten inför kommande lokaliseringsprocess.

33. (Privatperson)

Jag tycker förslaget i sig känns modernt och spännande. Med alla restauranger och butiker blir det säkert mer folkliv i centrum.

Däremot tycker jag att man bör avvakta lite och invänta detaljplan för ståtgruppen, som nu äntligen verkar vara på gång. Nu när det är dags att bebygga dessa två fastigheter ungefär samtidigt bör man samplanera dessa för att skapa en harmoni på torget, byggnaderna ska samspela med varandra och tillsammans rama in torget. Tag tillfället i akt att planera torget som helhet, nu när vi har den möjligheten! Vi vill inte ha ett torg som ger ett splittrat intryck.

Kommentar

Stora torget berörs med den aktuella detaljplanen i en liten utsträckning. Detta utifrån behovet och med avsikt att bl.a. inte störa pågående arbete utifrån kommunens kravbild där SLU och landskapsarkitekterna håller på att utreda och ta fram ett antal konceptförslag till Stora torget som ska i fortsättningen utgöra underlag till diskussion.

Stattomt och planläggning av stattomten ska göras i en annan planprocess. Den övergripande stadsbilden och sammanhanget inklusive pågående projekt inom aktuella planområdet och kommande arbete med Stora torget blir avgörande och

oerhört viktigt och relevant.

Den övergripande stadsbilden och sammanhanget, inklusive pågående projekt inom aktuella planområdet och kommande arbete med Stora torget, kommer fortsatt vara av ytterst vikt i kommunens planeringsarbete.

34. (Privatperson)

Det är utmärkt bra att man äntligen förnyar Paustomten, det känns framåtsyftande och bra.

Några synpunkter; på visionbilden ser det nya huset lite väl mäktigt ut, rentav strängt, med raka former och upptornade tak. Det är ju svårt att få en uppfattning om höjden, man vill ju inte att det ska bli en mästrande koloss som s a s trycker ner de omgivande husen. Enköpings småstads- och handelscharm får inte gå förlorad. Man bör också betänka "ansiktet" mot det nya lilla torget på baksidan och omgivande gator som är nog så trånga, en viss ödmjukhet kan vara på sin plats. Rundbågade fönster är en bristvara nuförtiden och kan gärna få en renässans.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till angränsande bebyggelse, Kammakartorget och Stora torget. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagens förhållande till kulturmiljö i centrum har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

35. (Privatperson)

Det befintliga Paushuset är och var vid dåtidens beslut ett estetiskt misstag och nuvarande förslag till nytt Paushus är också ett estetiskt misstag. - Det befintliga förslaget till "Paushus" får inte utgöra ett prejudikat, när det gäller det stora antalet våningar, till nästa byggnad vid torget det nya "Hotellet". En stor anledning till att Enköping upplever en tillväxt är att vi har en attraktiv småstadskarakter, befintligt förslag kommer att underminera fortsatt tillväxt för de som anser att småstadskarakter är viktig.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till angränsande bebyggelse i många avseende, skala, gestaltning. Detaljplan kan inte reglera dess arkitektoniska estetik i detalj utan ska utifrån konceptet ange tillräckliga krav sett till särskilt viktiga karaktärsdrag vad gäller fasad- och takgestaltning.

36. (Privatperson)

Innehåll bra men uttrycket alldeles för högt och mastigt. Kommer bli total obalans i hela stadsbilden. Har kommunen ingen som ser helheten!

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med hänsyn till det som uppmärksammas. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

37. (Privatperson)

Med anledning av det nya förslaget på Paushuset tycker jag att inte att det ska se ut så. Sådana byggnader platsar bättre i storstäder inte i Enköping som är en småstad. Arkitekten har tänkt fel; utseendet på huset ser ut som presidentpalatset i Moskva. Det är alldeles för högt och stort med åtta våningar. Arkitekter och byggnadsbolag behöver ta hänsyn till omgivningen rent estetiskt, dvs passa in med övriga byggnader. Runt torget är husen tre eller fyra våningar höga. Ett Stadshotell ska också byggas som ska passa in i estetiken. Varför flera bilparkeringar - vi ska ju minska på bilåkandet. Nej ett trivsamt torg med ett nytt Paushus affärer, någon restaurang/pub, arbetsplatser. Bostäder kanske.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med hänsyn till det som uppmärksammas. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslagets förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Bilparkering behövs i den utsträckning för att försörja planerade verksamheter och bostäder i enlighet med kommunens parkeringspolicy.

38. (Privatperson)

Det är märkligt att kommunen i samråd med exploatören så totalt bortsett från vad den fördjupade översiktsplanen för staden anger om bebyggelsen i stadens centrum och i detta fall dessutom även togrnära. Det måste väl ändå vara kommunen och de beslut som fullmäktige fattat som ska var styrande och inte exploatörens önskemål om mesta möjliga ytor för att maximera vinsterna i projektet. Även om Enköping växer och bostäder måste byggas behöver detta inte nödvändigtvis ske med utsikt över torget.

Den koloss i både storlek och arkitektoniskt utförande som planförslaget presenterar kommer att brutalt avvika från allt som kan förknippas med småstadskarakter. Något mer malplacerat är svårt att tänka sig och ens hitta något jämförbart i städer av Enköpings storlek.

Följ de riktlinjer som kommunfullmäktige i sin klokskap beslutade om i den fördjupade översiktsplanen för staden. Det är de demokratiska organen som har ansvaret för stadens och kommunens långsiktiga utveckling och avtryck. Låt inte exploatörerna ta över det ansvaret med sina kortsiktiga intressen. Exploatörerna drar sin kos när bygget är klart och oåterkalleligt och de kan inte ställas till svars.

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med hänsyn till det som uppmärksammas. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslaget förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Se även kommentarer av synpunkter nr. 16 och 25.

39. (Privatperson)

Jag avstryker på det bestämdaste att det redovisade förslaget till nytt Paushus genomförs! Det får inte genomföras för att förslaget med en byggnad på 10 våningar, i praktiken motsvarande ett bostadshus med 13 våningar, avviker från idén om Enköpings stad. Husets höjd skall begränsas till maximalt 4 våningar och anpassas till övriga byggnader som omger torget.

Det redovisade förslaget till nytt Paushus skulle förstöra hela stadsmiljön och avviker fullständigt från ambitionen att berika stadens nuvarande karaktär och struktur. Det skulle för alltid förstöra upplevelsen av torgmiljön

Den presenterade bilden av nya Paushuset visar på en arkitektonisk lösning som är anskrämlig, ful och oacceptabel och skulle förstöra stadsmiljön. Förstör inte vår stadskärna och vår stad! Kommunen får inte tillåta att detta projekt genomförs!

Kommentar

Skissförslag (som redovisas i gestaltningsprogrammet) och utifrån det planförslag har justerats med avsikt att anpassa det till angränsande bebyggelse i många avseende, skala, gestaltning. Fördjupad analys och resonemang beträffande förslaget förhållande till kulturmiljö har analyserats i Kulturmiljöutredningen (bilaga till planhandlingar).

Se även kommentarer av synpunkter nr. 16 och 25.

Enköping

2022-03-10

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas

Planarkitekt/tf. stadsarkitekt



2022-05-20
KS2016/600

Detaljplan för Centrum 18:1, PAUS

Enköpings kommun

Utökat förfarande

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2021-10-14 § 86 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2021-11-08 – 2021-12-19 (6 veckor). Under samrådstiden har 39 yttranden inkommit till kommunen varav 10 utan erinran.

Kommunen har bearbetat planförslag med anledning av inkomna synpunkter. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2022-03-31 § 24 att sända justerad detaljplan för granskning. Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 2022-04-11 – 2022-05-01 (3 veckor).

Under granskningstiden har **48** yttranden inkommit till kommunen varav **9** utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter under både samråd och granskningen.

	Myndigheter, organisationer m fl	Samråd	Granskning
1.	Räddningstjänsten	Har synpunkter	-
2.	Luftfartsverket	Inga synpunkter	-
3.	VafabMiljö	Inga synpunkter	1 Inga synpunkter
4.	Upplivelsesförvaltningen	Har synpunkter	-
5.	Upplivelsenämnden	Har synpunkter	2 Har synpunkter
6.	Vård- och omsorgsförvaltningen	Har synpunkter	3 Inga synpunkter
7.	Utbildningsförvaltningen	Inga synpunkter	4 Inga synpunkter
8.	Trafikverket	Har synpunkter	5 Inga synpunkter
9.	Socialnämnden	Inga synpunkter	6 Inga synpunkter
10.	Skanova (Telia Company) AB	Inga synpunkter	7 Inga synpunkter
11.	PostNord Sverige AB	Upplysning	-
12.	TeliaSonera	Upplysning	-
13.	Försvarsmakten	Inga synpunkter	8 Inga synpunkter
14.	Miljöpartiet	Har synpunkter	-
15.	Region Uppsala, UL	Inga synpunkter	9 Inga synpunkter
16.	Länsstyrelsen i Uppsala län	Har synpunkter	10 Har synpunkter
17.	Lantmäteriet	Har synpunkter	11 Inga synpunkter
18.	EON Energidistribution AB	Har synpunkter	12 Har synpunkter

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Gnejsgatan 8

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax

Plusgiro
7 07 27-3
Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se



19.	Miljö- och byggnadsförvaltningen	Har synpunkter	13	Har synpunkter
20.	Funktionsrätt Enköping	Har synpunkter		-
21.	Ena Energi	-	14	Har synpunkter
22.	Socialdemokraterna	-	15	Har synpunkter
23.	Miljöpartiet	-	16	Har synpunkter

	Sakägare eller motsvarande	Samråd		Granskning
24.	Brf Stadshotellet	Inga synpunkter		-
25.	Privatperson	Har synpunkter		-
26.	Privatperson	Har synpunkter		-
27.	Privatperson	Har synpunkter		-
28.	Privatperson	Har synpunkter	17	Har synpunkter
29.	Privatperson/Politiker	Har synpunkter		-
30.	Privatperson	Har synpunkter		-
31.	Privatperson	Har synpunkter		-
32.	Privatperson	Har synpunkter	18	Har synpunkter
33.	Privatperson	Har synpunkter		-
34.	Privatperson (via Kontaktcenter)	Har synpunkter		-
35.	Privatperson	Har synpunkter		-
36.	Privatperson	Har synpunkter		-
37.	Privatperson)	Har synpunkter		-
38.	Privatperson	Har synpunkter		-
39.	Privatperson	Har synpunkter		-
40.	Privatperson	Har synpunkter		-
41.	Privatperson	Har synpunkter	19	Har synpunkter
42.	Privatperson	Har synpunkter	19	Har synpunkter
43.	Privatperson	-	20	Har synpunkter
44.	Privatperson	-	21	Har synpunkter
45.	Privatperson	-	22	Har synpunkter
46.	Privatperson	-	23	Har synpunkter
47.	Privatperson	-	24	Har synpunkter
48.	Privatperson	-	25	Har synpunkter
49.	Privatperson	-	26	Har synpunkter
50.	Privatperson	-	27	Har synpunkter
51.	Privatperson	-	28	Har synpunkter
52.	Privatperson	-	29	Har synpunkter
53.	Privatperson	-	30	Har synpunkter
54.	BRF Påfågeln	-	31	Har synpunkter
55.	Brf Första Kopparslagaren	-	32	Har synpunkter
56.	Privatperson	-	33	Har synpunkter
57.	Privatperson	-	34	Har synpunkter
58.	Privatperson	-	35	Har synpunkter
59.	Privatperson	-	36	Har synpunkter
60.	Privatperson	-	37	Har synpunkter
61.	Privatperson	-	38	Har synpunkter



62.	Privatperson	-	39	Har synpunkter
63.	Privatperson	-	40	Har synpunkter
64.	Privatperson	-	41	Har synpunkter
65.	Privatperson	-	42	Har synpunkter
66.	Privatperson	-	43	Har synpunkter
67.	Privatperson	-	44	Har synpunkter
68.	Privatperson	-	45	Har synpunkter
69.	Privatperson	-	46	Har synpunkter
70.	Privatperson	-	47	Har synpunkter
71.	Privatperson	-	48	Har synpunkter

Sammanfattning av synpunkter som kommit in under granskningstiden samt eventuella samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer redovisas nedan i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på planavdelningen.

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Inkomna synpunkter från myndigheter handlar i princip om miljörelaterade och plantekniska frågor och är relevanta för detaljplanens genomförande.

Inkomna synpunkter från privatpersoner handlar i princip om relationen till kulturmiljö, storlek och gestaltning.

Planhandlingarna justeras utifrån synpunkterna i tillämpliga delar.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. VafabMiljö

Har inga synpunkter.

2. Upplevelsenämnden

Sedan synpunkter inkommit i samrådsskedet har planen reviderats. Den högsta byggnadsdelen har blivit lägre och flyttats närmare Källgatan från sin tidigare centrala position i kvarteret. Intrycket har därigenom blivit mindre monumentalt, medan skuggningen av Kammakartorget minskat.

Under delar av planprocessen har antikvarisk kompetens från UPF deltagit i diskussioner om förslagen, både före och efter samrådet. I samband med dessa möten har återkommande poängterats att den föreslagna byggnationens största problem är skalan i sig, och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse.

UPF kan emellertid också i detta skede konstatera att förslaget har kvaliteter i form av exempelvis upprepade materialval från torget och en dynamik i kvarterets varierande höjder.

I korthet kvarstår UPN:s uppfattning om detaljplaneförslaget.

Kommentar

Synpunkt noteras.

3. Vård- och omsorgsförvaltningen

Har inga synpunkter.

4. Utbildningsförvaltningen

Har inga synpunkter.

5. Trafikverket

Har inga synpunkter.

6. Socialnämnden

Har inga synpunkter.

7. Skanova (Telia Company) AB

Har inga synpunkter. Lämnar upplysning om att den som initierar ev.

undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploateringsåtgärder även bekostar dem.

Kommentar

Upplysning noteras.

8. Försvarsmakten

Har inga synpunkter.

9. Region Uppsala, Trafik och samhälle, Infrastruktur (UL)

Har inga synpunkter.

10. Länsstyrelsen i Uppsala län

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten

Om grundkonstruktionen ska sparas

Länsstyrelsen tolkar samrådsredogörelsen samt planhandlingen som att grundkonstruktionen med schaktbotten och väggar i källarvåningen mot marken under omkringliggande gator kommer att behållas.

Förutsatt att grundkonstruktionen sparas torde påverkan på MKN för grundvatten bli ringa.

Om avsikten är att spara grundkonstruktionen behöver detta framgå på ett entydigt sätt i planhandlingarna samt säkerställas genom bestämmelse i plankartan.

Om grundkonstruktionen ska ersättas

Om planen möjliggör att grundkonstruktionen ersätts vill Länsstyrelsen påpeka att stor försiktighet måste iaktas vid arbete inom vattenskyddsområde för att minimera risken för grundvattenföroreningar.

Detta är särskilt viktigt då den lera som underlagrar byggnaden idag endast är lokal och grundvattnet som idag pumpas från de två pumpgroparna i Paushuset bedöms stå i kontakt med åsen. I samband med rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny anser Länsstyrelsen att kommunen, i samråd med tillsynsmyndigheten, behöver genomföra kompletterande utredningar för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till risk för grundvattenföroreningar. Länsstyrelsen vill vara tydlig med att dessa kompletteringar inte är en förutsättning för detaljplanens antagande. Planbeskrivningens genomförandedel bör dock kompletteras med text kring behov av vidare analyser samt åtgärdsförslag.

Kommunen ska förtydliga detaljplanen vad gäller MKN grundvatten för att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning om MKN följs. Om förtydligande inte görs kan Länsstyrelsen komma att ta in detaljplanen för prövning.

Vattenverksamhet

Vattenverksamhet är åtgärder som t.ex. bortledning av yt- och grundvatten, markavvattning m.m. Om syftet med bortledningen av grundvatten eller ytvatten är att avvattna ett område för att varaktigt förbättra dess lämplighet för exempelvis byggnation är åtgärden en markavvattning. Dränering av husgrund på torr och fuktig mark är i regel inte en vattenverksamhet/markavvattning.

Av beskrivningen i handlingarna i ärendet får det antas att pumpningen av grundvatten i befintliga pumpgröpar är en förutsättning för befintlig byggnation.

Enligt handlingarna är det inte klargjort vilken grundläggning som är aktuell för kommande byggnation. Antingen blir det pålning och en vattentät konstruktion eller en permanent grundvattensänkning. Det framgår inte hur omgivande byggnader kan komma att påverkas för de fall man avser att avsluta grundvattenpumpningen som sker idag.

Höjder

Länsstyrelsen konstaterar att nockhöjder i plankarta inte stämmer överens med nockhöjder i planbeskrivning.

Planbestämmelser

Enligt 4 kap. 32 § PBL ska den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljö i övrigt tydligt framgå av planen. Planbestämmelser kan därför inte innehålla krav på att utredningar ska genomföras efter att planen fått laga kraft. Alla utredningar som behövs för att säkerställa markens lämplighet måste ha genomförts innan planen antas.

Planbestämmelser får enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, 3 kap. 4 § inte heller formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Länsstyrelsen anser att kommunen ska se över de bestämmelser som inte är tydliga och förtydliga dem eller ta bort dem om de saknar lagstöd.

Kommunen har lagt in flera bestämmelser kopplat till grundvattenproblematiken till granskningskedet. Länsstyrelsen anser enligt tidigare rubrik att kommunen inte varit tydliga med MKN grundvatten i detaljplanen och att det är något kommunen måste förtydliga. Eftersom det saknas information gällande detta ämnesområde så anser Länsstyrelsen att de planbestämmelser som kommunen kopplat till grundvatten är otydliga,

Kommunen har även infört en generell planbestämmelse om villkor för lov, där *"startbesked inte får ges innan grundvattennivåer och eventuella föröreningar i mark nått erforderliga nivåer"*. Detta för att säkerställa planförslagets lämplighet sett till den ytliga grundvattennivån i förhållande till grundkonstruktionens utförande.

Av förarbetena till PBL samt Boverkets vägledning framgår att de rättigheter som planen medger endast i mycket begränsad omfattning får villkoras. Om det inte är känt på förhand vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig kan kommunen inte använda bestämmelser om villkor.

De villkorade åtgärderna ska vara så preciserade och effektbeskrivna att det är tydligt att de är genomförbara och att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs.

Grundat på ovanstående anser inte Länsstyrelsen att det är möjligt att säkerställa planförslagets lämplighet genom en generell planbestämmelse som syftar till att i projekteringsskedet precisera val av teknisk lösning. Bestämmelsen bör därför tas bort.

Kommentar

Överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen bedömer att motiv och samlade positiva effekter som uppförande av Paushuset enligt förslaget skulle medföra, med hänsyn till alla relevanta parametrar (vilket redovisas i framtagna analys "Förslagets förhållande till Plan för Enköpings stad/Centrumstudie"), överväger de enstaka avstegen från gällande riktlinjer som angetts Centrumstudie.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten

I framtaget översiktligt utlåtande geoteknik anges att rekommenderad grundläggningsmetod bör vara pålning utifrån geotekniskt perspektiv. Paushusets nuvarande grundkonstruktion innebär pålning. Pålningen bedöms vara aktuellt, oaktat kommande systemval (fortsatt skyddspumpning som kräver tillstånd alternativt vattentät konstruktion).

Innan befintligt Paushus rivs och innan noggrann undersökning av befintlig grundkonstruktionen genomförs och bedömning av dess förmåga att bära det nya Paushusets utifrån projektets egenskaper görs av sakkunniga är det omöjligt att veta vilken byggnadsteknisk lösning som blir aktuell med tanke på dess eventuella konsekvenser för grundvatten. Detta ska studeras vidare i kommande detaljprojektering utifrån såväl tekniska, ekonomiska som genomförandemässiga/legala aspekter, vilket nu också tydliggjorts för i planbeskrivningen. Någon explicit reglering kring detta på plankartan bedöms därför inte göras för att inte äventyra detaljplanens genomförande.

Om grundkonstruktionen ska sparas

Kommunen noterar Länsstyrelsens initiala bedömning att eventuell påverkan på miljö kvalitetsnormer för grundvatten torde bli än mer ringa ifall befintlig grundläggning i sin helhet sparas.

Om grundkonstruktionen ska ersättas

Kommunen bedömer att reviderade Översiktligt utlåtande geoteknik samt Miljötekniskt utredning i valda delar i erforderlig utsträckning framför att föroreningsituationen inom planområdet är låg.

Vidare bedöms framförda rekommendationer i ovannämnda reviderade utredningar, kopplat till såväl säkerställandet av miljö kvalitetsnormer för grundvatten i sig som föroreningsituationen i övriga delar, ha sådan tydlighet att fortsatt arbete kan tas vid i senare skeden. I detta skede blir det aktuellt att i samråd med tillsynsmyndigheten bedöma behovet av handlingsplan/uppfoljande kontrollplan.

Planbeskrivningen förtydligas med beskrivning av vilka fortsatta utredningsinsatser som reviderad PM rekommenderar.

Givet dessa förtydliganden i planbeskrivningen bedöms plankartans bestämmelser, om än något justerade enligt ovan, ger ett lämpligt säkerställande.

Vattenverksamhet

Planbeskrivningen förtydligas under konsekvens- och genomförandeavsnitt.

I framtaget Översiktligt utlåtande geoteknik anges att rekommenderad grundläggningsmetod bör vara pålning utifrån geotekniskt perspektiv. Pålningen bedöms vara aktuellt, oaktat kommande systemval (fortsatt skyddspumpning som kräver tillstånd alternativt vattentät konstruktion).

Hur omgivande byggnader kan komma att påverkas för de fall man avser att avsluta grundvattenpumpningen ska studeras vidare i kommande skeden.

Höjder

Plankartans föreskrivna nockhöjder och nockhöjder som redovisas i planbeskrivningen (till exempel bild 15) utgår från framtaget konceptförslag enligt gestaltningsprogrammet fast med viss tillagd marginal (i genomsnitt 0,5 m) för att möjliggöra mindre justeringar som kan bli aktuella vid kommande projektering. Denna marginal bedöms i slutändan kunna underlätta slutlig bygglovsprövning.

Planbestämmelser

Bestämmelser som hänvisar till planbeskrivningen tas bort.

Vissa förtydliganden görs i planbeskrivningen, kopplat till planbestämelsen som avser säkerställa planförslagets lämplighet sett till ytligt grundvatten. Kommunen anser att bestämmelsen inte primärt syftar till att säkerställa miljö kvalitetsnormer utan istället grundkonstruktionens byggnadstekniska lösning, oaktat kommande systemval (fortsatt bortledning via tillståndsprövning alternativt vattentät grundkonstruktion).

Planbestämelsen med formuleringen "(...)ska utredas(...)" tas bort. Detta bedöms medföra en ökad tydlighet, i bättre överensstämmelse med framtagna utredningar/PM med referat inlagda i planbeskrivningen. Kommunen avser även förtydliga att med "byggnadsteknisk åtgärd", så kan detta avse gastät konstruktion. Behovet av detta får studeras vidare genom kompletterande utredningar, i samråd med tillsynsmyndigheten.

Villkorsbestämelsen justeras så att formuleringen som inkluderar grundvattennivåer i sig utgår. Ny bestämmelsen avses bli "Startbesked för nybyggnad får ej ges innan föröreningar i mark och grundvatten avhjälppts till erforderliga nivåer ". Detta bedöms medföra en ökad tydlighet, i bättre överensstämmelse med framtagna utredningar/PM och dess slutsatser och rekommendationer till fortsatta utredningar i samråd med tillsynsmyndigheten. Likaså gentemot att förtydliganden införts i planbeskrivningen.

Villkorsbestämelsen justeras så att den endast aktualiseras vid nybyggnation. Således kan kompletterande utredningar lättare ta vid i samband med

kommande rivningsåtgärder. Kommunen anser att utredningarnas slutsatser och rekommendationer till fortsatt utredningsbehov fortsatt ger stöd för villkorsbestämmelsen, i den del som berör föroreningsituationen. Effektmålen ska löpande samrådas med tillsynsmyndigheten.

11. Lantmäteriet.

Har inga synpunkter.

12. EON Energidistribution AB

Uppmärksammar att den befintliga nätstationen (inhyst i befintlig byggnad) ska vid nybyggnation behövas ersätta med en ny, i gatuplan enl. EON:s kravbild. Exakt placering och utformning av den nya nätstationen får bestämmas vid projekteringen av byggnaden vilket ska kräva nära samarbete mellan exploitören och E.ON.

För att säkerställa detta föreslår förse plankartan med en ny markanvändningsbestämmelse: "E1 – Transformatorstation" enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser).

Kommentar

Plankarta förses men ny "E1" bestämmelse avseende användning av mark och vatten. Planbeskrivning kompletteras enligt yttrandet i tillämpliga delar.

13. Miljö- och byggnadsförvaltningen

Miljöskydd

Grundläggningsåtgärder som rekommenderas i det översiktliga geotekniska utlåtandet (2022-03-01) medför att dispens från vattenskyddsföreskrifter kommer krävas. Undersökningar av grundvattenförhållanden bör i den mån det är möjligt utföras i ett så tidigt skede som möjligt. Att befintlig pumpning kan ha medfört att grundvattennivån är artificiellt sänkt bör beaktas. En sådan fortsatt avsänkning av grundvattennivån räknas som vattenverksamhet och kräver anmälan eller tillstånd.

Miljöavdelningen instämmer i att planbestämmelser bör tillämpas som säkerställer att föroreningar i jord, grundvatten, luft, byggnader eller annat relevant medium undersöks och vid behov avlägsnas inför planens genomförande. Miljöavdelningen ser positivt på de undersökningar och åtgärder som föreslås i den miljötekniska utredningen (2022-03-01), men ser helst att föreslagna undersökningar i grundvatten, jord och av befintlig byggnad utförs i ett så tidigt skede som möjligt för att skapa bättre underlag för att bedöma den påverkan som planens genomförande kan innebära.

Hälsoskydd

Miljöavdelningen anser att det är viktigt att luftkvaliteten är bra i gallerian, kontor och bostäder som tas upp i den miljötekniska utredningen.

För att säkerställa att halterna i inomhusluften är acceptabla bör en långtidsmätning (en månad i stället för 7 dagar) genomföras enligt rekommendation från Miljötekniska utredningen.

Kommentar

Synpunkterna noteras och planbeskrivningen justeras i tillämpliga delar.

14. Ena Energi

Saknar i planbeskrivningen en text om att fastigheten idag är ansluten till vårt fjärrvärmesystem.

Möjlighet att ansluta fastigheten finns därefter på nytt men vid eventuell annan anslutningspunkt beroende av hur det ökade dimensionerade effektbehovet kommer att se ut.

Kommentar

Planbeskrivning kompletteras i tillämpliga delar.

15. Socialdemokraterna

Bebyggelsen ska följa FÖP 2040, där det tydligt framgår att "vid ny exploatering inom rutnätsstaden ska hänsyn tas till befintlig struktur och bebyggelse i enlighet med de fördjupade riktlinjerna i Bilaga 2". Vår uppfattning är att så inte är fallet i det som presenteras i granskningsförslaget och ska därför justeras utifrån dessa riktlinjer.

Den tänkta hushöjden överskrider med sina 46,6 meter i all väsentlighet den röda streckade linje som presenteras i figur 11 i Bilaga 2 om "möjlig framtida bebyggelsens påverkan på silhuetten". Därför måste hushöjden och våningsantalet sänkas för att hållas inom det som beskrivs i Bilaga 2 i paritet med höjden för kvarteret Hökaren.

FÖP 2040 beskriver att "förtätning ska ske i samklang med äldre bebyggelse samtidigt som ny arkitektur tillfogas staden". Den pekar också på vikten av att bevara småstadskaraktären och att "vi ska vara en växande stad med ett centrum som inhyser småstadens attraktivitet". De hushöjder som beskrivs i förslaget kommer att upplevas oproportionerligt höga i jämförelse med kringliggande befintlig/äldre bebyggelse på Torggatan/Eriksgatan/Källgatan.

Kommentar

Hänsyn till befintlig struktur och bebyggelse har beaktats på flera olika sätt; bland annat genom den planerade bebyggelsens och dess föreskrivna placering inom fastigheten, anpassning till varierande höjder av intilliggande bebyggelse och studerade materialval som i tillämpliga delar säkerställts.

Aspekter som berör exempelvis befintlig struktur och bebyggelse har studerats och konsekvensbedömts i den framtagna kulturmiljöutredningen. Av utredningen framgår att såväl aspekterna struktur, de varierande höjderna (under rubriken Stadssiluetter och byggnadsvolymer) samt gestaltning bedöms medföra neutrala respektive positiva konsekvenser för kulturmiljön.

En av totalt sju studerade kulturmiljöaspekter bedöms sammantaget medföra negativa konsekvenser, aspekten stadsbild. Bedömningen är att sådana konsekvenser ska kunna mildras genom att reglera att respektive delvolym ska vara visuellt avläsbara med särskiljande fasaduttryck och att den högsta delvolymen placeras där den inte ska visuellt dominera över Stora torget som är stadens mest viktiga öppna yta.

Den röda streckade linjen som nämns visar en grov illustration av framtida bebyggelsens möjliga påverkan på siluetten. Den visar bara att stadens siluett utmed olika gatusträckningar i centrum varierar när det gäller byggnadshöjder. Syftet med det var att visuellt beskriva att omvandling/exploatering av kvarter/områden som har kompletteringspotential är befogat och i linje med den generella inriktningen i Plan för Enköpings stad mot en förtätning. Det var inte tänkt att tolka den röda streckade linjen som en tillåten byggnadshöjd.

Nockhöjdbestämmelse som finns på plankartan (inkl. 46,6 m som nämns) avser byggnadens nockhöjd i meter över havet det vill säga i förhållande till grundkartans nollplan. Paushusets nockhöjd i den delen i förhållande till Källgatan är ca 8 m lägre (38 m från marken intill fasaden). Nockhöjd i förhållande till grundkartans nollplan anges för att förenkla planens genomförande därför att marken runtom Paushuset varierar i höjd och beräkning av medelmarknivå som referenshöjd skulle göra genomförandet onödigt komplicerat.

Riktlinjerna som anges i Bilaga 2 till FÖP 2044 (Centrumstudie) ska vara vägledande vid framtida utveckling inom respektive område. Avsteg från riktlinjerna är möjligt men ny bebyggelse måste tillföra nya kvaliteter till området. Bedömningen är att det nya Paushuset i förslagen form tillför flera nya kvaliteter till centrum vilket motiverar redovisade avsteg från angivna riktlinjer.

Eftersom småstadskaraktär är svårångat begrepp och innebär olika saker för olika personer har Centrumstudie försökt sammanfatta det genom att uppmärksamma att det som präglar centrum är rådande mångfald och variationer, framför allt vad gäller centrumets varierande siluett och bebyggelse i olika byggnadsstilar. De är gemensam nämnare som förbinder bebyggelse från tidigt 1800-talet till 2000-talet och som påverkar de mjuka värdena såsom historisk läsbarhet, tydligt förhållande mellan offentligt och privat. Under den perioden har det även uppförts flera byggnader inom olika kvarter (till exempel kv. Bryggaren, kv. Mjölaren och Hökaren, kv. Gelbgjutaren och Bleckslagaren, kv. Fältskären) som var och en inneburit avvikelse i form och skala men som idag bidrar till den mångfalden som präglar Enköpings centrum och bidrar till centrumets historiska läsbarheten.

Därför bedöms att Paushuset ska med sin form tillsammans med befintliga och nya andra byggnader som ska i överskådlig framtid uppföras i centrum bidra till den rådande mångfalden på sitt sätt. På det viset tas till vara det som präglar centrum, det vill säga blandning av byggnader i olika skalor och byggnadsstilar som i sig medför blandning av kompletterande funktioner som tillsammans skapar ett levande och livskraftigt centrum.

16. Miljöpartiet

Hushöjderna måste sänkas, både mot omgivande gator och den högsta höjden. Vi menar att 7 våningar är högsta möjliga och 5 våningar mot omgivande gator. Förslaget strider också mot riktlinjerna i FÖP/centrumstudie och husets skala är orimligt dominerande i centrummiljön.

Utformningen med enbart platta tak bryter för mycket mot omgivande sadeltak, åtminstone delar av taken bör vara brutna.

Kammakartorget kommer att skuggas under den årstid när den kan användas för uteserveringar, det strider mot avsikten med att göra torget till en mötesplats.

Fasadmaterialen bör i större utsträckning anpassas till omgivande byggnader vilket också påpekas i centrumstudien.

Kommentar

Förslag till 7 våningar som högsta möjliga och 5 våningar mot omgivande gator skulle inte säkerställa Paushusets bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse som önskas utan skulle påverka dess form på ett negativt sätt. Enligt förslag till Paushuset föreslås redan upp till 5 våningar mot omkringliggande gator förutom i den högsta delvolymen. Dess högre höjd beror inte enbart på våningsantal utan på användning (kontor, handel mm) och även intention att bygga det med hållbara byggmaterial (till exempel trä) vilket redovisas i analysen av förslagens förhållande till riktlinjer som anges i Bilaga 2 till Plan för Enköpings stad 2040 (Centrumstudie).

Utöver att platta tak bedöms lämpliga sett till konceptet i stort, syftar valet av taktyp också till att möjliggöra inom vissa delar av taklandskapet vistelsevärden/aktiviteter som kan bidra till centrumets generella utveckling samt fördröja dagvatten, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Till och med skulle de platta taktyper möjliggöra placering av andra anläggningar (t.ex. solceller) som syftar till att det nya Paushuset blir mer klimatneutralt utan att påverka stadsbilden.

Som ett kvalitativt tillskott avses möjliggöra placering av växthusen, i transparent material med sadeltak och i mindre skala som även syftar till att harmonisera bättre med omkringliggande bebyggelse. Detta skapar variation i former.

Bedömningen är att det nya Paushuset enligt planförslaget inte ska medföra oacceptabel skuggning över bl.a. Kammakartorget. Analys av konsekvenser avseende skuggning under olika årsperioder och på olika ställen redovisas i detalj i framtagna solstudier. I solstudien anges också tydligt att andelen skuggning hade varit i huvudsak likvärdig ifall planförslaget hade uppförts med vanligt femvånings flerbostadshus placerade utmed fastighetsgränser.

Generellt avses behålla Torggatans karaktär med byggnadshöjder som motsvarar närliggande bebyggelse utan accentuerade delvolymmer därför att det är huvudstråk som kopplar ihop Gustav Adolfs plan, Stora Torget, Kammakartorget och Kryddgården/Korsängen. Däremot avses förstärka Källgatans karaktär och betydelse i centrum med dels högre skala (med tanke på kommande projekt i och nära centrum) och nya funktioner (inkl. kommande bebyggelse på Stattomt) som ett nytt stråk mellan Kryddgården och Gustav Adolfs plan.

Planbestämmelse som reglerar att fasaderna ska i huvudsak utföras i tegel- eller keramiska material i skiftande kulörer samt inom enskilda delvolymmer i trämaterial reglerar anpassning till omgivande byggnader som också har tegel eller träpaneler som fasadmaterial.

Sakägare eller motsvarande

17. Privatperson

Gaturum

Den största avvikelser sker utmed Källgatan. Utgående från angivna gatuhöjder i gällande detaljplan och medgivna nockhöjder i planförslaget är det faktiskt bara tre av "klotsarnas" 11 fasaddelar mot gatorna som har en fasadhöjd understigande 18 m.

Gestaltning och arkitektur

I granskningsförslaget har projektets högdal flyttats mot Källgatan. Motivet för detta är att minska skuggningen av Kammakartorget. För byggnadens gestaltning är förändringen mindre lyckad då den har lett till en märklig visuell tyngdpunktsförskjutning. Det visar övertydligt att de ekonomiska och ingenjörsmässiga aspekterna har varit viktigare än omsorgen om stadsbilden.

Om det arkitektoniska formspråket kan man tycka olika. En byggnad av det här slaget, d.v.s. i skala och volymsuppbyggnad, är ny för Enköping. Även en bärande stomme av trä som exploatören säger sig komma att utnyttja är ny. Likafullt kläs Paushuset i fasader vars murverk ger sken av att vara bärande, i flera fall med murade valvbågar ovan stora fönster. Höga hus med trästomme finns på andra orter. Kulturhuset Sara i Skellefteå är ett exempel. Där är de dominerande fasadmaterialen glas och trä.

Planbestämmelser

Under avsnittet Utformning finns följande bestämmelse: Fasaderna ska i huvudsak utföras i tegel- eller keramiska material i skiftande kulörer. Fasader inom enskilda egenskapsområden/delvolymmer får i huvudsak utföras i trämaterial. Vad gäller?

På fyra taktytor medger planen att kompletterande byggnadsdelar placeras. Planen bör förtydliga att även byggnadsdelarnas tak bör utföras med transparent fasad- eller materialverkan.

Utöver föreskrivna egenskapsområden/delvolymerna får respektive delvolym utföras upp till 0,5 m inom angränsande egenskapsområden som inte gränsar mot allmän plats... Vad menas?

Utöver högsta tillåtna nockhöjd får hisstoppar uppföras på enskilda takytor. Eftersom våningshöjderna är så pass tilltagna lär bestämmelsen vara onödig.

Varför (P). Brukar inte () beteckna något övergående?

En mycket stor luftmassa bland annat från restaurang(er) ska hanteras. Ventilationshuvar och -apparater brukar hamna på de högsta takytorna. Det bör regleras att huvar och dylikt hamnar inom de givna byggnadsvolymererna.

Plankartan får anses vara detaljerat utformad vad avser byggnadsvolymerernas utsträckning. Däremot är annat mycket flexibelt. Antalet våningsplan är inte angivet, BTA är inte begränsad och det är fritt fram att bygga kontor i alla våningsplan. Likaså skulle man kunna fylla huset med bostäder förutom på de två första planen. Fast vore förmodligen ingen bra idé ekonomiskt.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen under rubriken Bebyggelseförslaget förekommer formuleringar om att de olika användningarna C, K, B och P säkerställs. Det kan tolkas som att det exempelvis kommer att byggas bostäder, vilket ingalunda är garanterat. Säkerställs bör bytas ut mot medges.

Vidare sägs Det explicita parkeringsändamålet under mark säkerställs på plankartan (P). Vad menas med explicit?

Den s.k. framskjutna arkaden i bottenvåningen mot torget har inget stöd på plankartan.

Planbeskrivningen skulle må gott av en viss språklig översyn.

Sammanfattning

Förslaget bör omarbetas med målet att få en harmonisk stadsbild och en byggnad som inte äventyrar den karaktär av småstad som vi i Enköping värnar om.

Kommentar

Gaturum

På sida 25 andra stycket i Centrumstudie står: "Riktlinjerna ska vara vägledande vid framtida utveckling inom respektive område, till exempel under detaljplaneprocesser och bygglovsärenden. Avsteg från riktlinjerna är möjligt men ny bebyggelse måste tillföra nya kvaliteter till området. Detta utreds i detaljplaneprocessen."

Därför formuleras riktlinje som reglerar förhållanden i gaturum i delar av centrum som har kompletteringspotential (inkl. kv. Bagaren) med begrepp " (...) bör högst överskrida bredden på gaturummet med 50% ". Detta syftar till att vägleda inte strikt begränsa. För Torggatan/Eriksgratan och Källgatan som har 12 m i bredd innebär det de 18 m som nämns.

Enligt analysen av en förenklad 3D modell ligger ca 48% av totala fasadlängden under de 18 m och ytterligare 22% överstiger 18 m mellan 0 och 3 m. Detta eftersom gatunivåer utmed Paushuset varierar i höjd som gör att samma delvolym kan ligga både under och över 18 m från nuvarande gatunivå. Med

hänsyn till Centrumstudiens vägledande karaktär tolkas det som om de 70% av Paushuset totala fasadlängd är i princip förenlig med Centrumstudie eller ligger inom acceptabla marginaler. De högsta delvolymerna i Källgatan som drastiskt överskrider riktlinjer bedöms utifrån olika perspektiv (inklusive arkitektoniskt perspektiv) och med hänsyn till helhet medföra nya kvaliteter vilka tolkas som acceptabla avvikelser enligt ovannämnda formuleringar.

Gestaltning och arkitektur

Beslut om att flytta byggnadens högsta del mot Källgatan har primärt gjorts ur arkitektoniskt perspektiv med avsikt att skapa mer dynamisk förhållande mellan delvolym jämfört med samrådsförslag. Därmed avsågs minska den effekten som har under plansamråd fått den största kritiken och jämförelse med arkitekturen i de gamla öststatsländerna. Fördelar med en förflyttning liksom lägre exploatering, minskad skuggning och Källgatans nya karaktär har gjort ett sådant beslut till både befogat och nödvändigt.

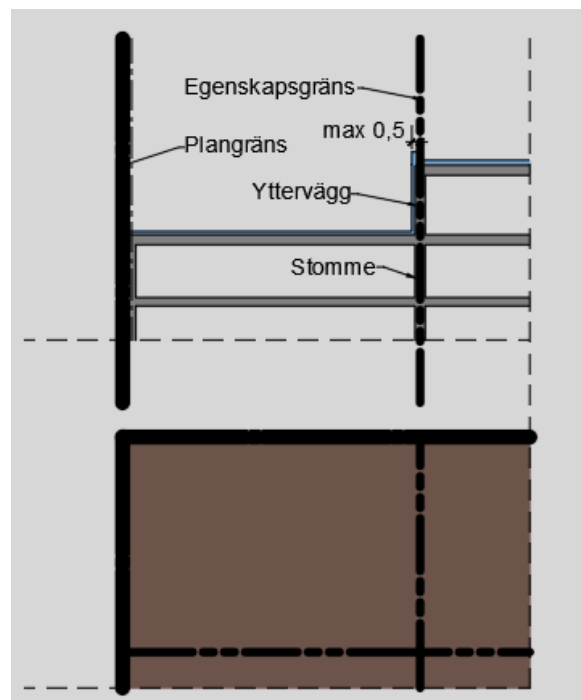
Planbestämmelser

Planbestämmelse omformuleras så att det blir tydligt att tegel- eller keramiska material i skiftande kulörer är dominerande fasadmaterial som gäller hela Paushuset (alla delvolym) medan trämaterial får användas som huvudsakligt fasadmaterial inom enstaka delvolym på det sättet att det i slutändan inte blir till dominerande fasadmaterial för hela Paushuset.

Planbestämmelse omformuleras till "transparent materialverkan" bara.

Planbestämmelse som reglerar att respektive delvolym får utföras upp till 0,5 m inom angränsande egenskapsområden behövs för att kunna genomföra detaljplan. Bestämmelsen behövs för att ha erforderliga marginaler gentemot efterföljande projektering och för att genomföra detaljplanen.

Byggstommen avses uppföras inom föreskrivna egenskapsgränser. I de fall där en högre delvolym blir högre än en angränsande delvolym så medför bestämmelsen att tillskapad fasadliv med tillhörande ytterskikt möjliggörs. Se ritning som förklaring.



Bestämmelse om hisstoppar behövs därför att nockhöjdbestämmelser är formulerade så att de möjliggör uppförande med trästomme som är i enlighet med kommunens höga klimatambitioner.

Exploatering regleras med nockhöjd i enlighet med Boverkets gällande allmänna råd. Boverket påstår att reglering av våningsantal bör undvikas därför att våningshöjd varierar beroende på innehåll/ funktion vilket innebär att det blir oklart hur hög byggnad ska bli till slut. Reglering av BTA om byggnadsvolym regleras indirekt med andra bestämmelser (nockhöjd) verkar onödig dubbelreglering som minskar detaljplanens flexibilitet.

P-bestämmelse regleras i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6). När en planbestämmelse avgränsas vertikalt kan beteckningen redovisas inom parentes (parkering under mark).

Reglering av andra anläggningar på taket såsom ventilationshuvar och dylikt avses onödigt att reglera därför att de ska dimensioneras i ett senare, projekteringsskede utifrån behov. Dess reglering "i blindo" eller utan konkret underlag kan komplicera planens genomförande.

Planbeskrivning

Formulering av olika markanvändningar ska justeras från "säkerställs" till "medges" enligt förslaget.

Ord "explicit" byts ut med "särskilt" i delen som beskriver parkering som huvudändamål som medges i underjordiska våningsplan. Detta för att skapa möjlighet för fastighetsägaren att använda P-platser som inte ska användas för att tillgodose behov av parkering för lokaler eller bostäder enligt gällande P-norm till allmänna avgiftsparkeringsplatser.

Arkaden är inte framskjuten utan indragen och ligger på kvartersmark. Arkaden i bottenvåningen är tillskott till de fem bärande gestaltnings principer och kräver ingen särskild reglering med planbestämmelser.

18. Privatperson

Det är fortfarande för stort, klumpigt, estetiskt ful arkitektur som påminner om arkitekturen i de gamla öststatsländerna. Det saknar helt arkitektoniska kvalitéer och hör inte hemma i Enköpings stadskärna.

16 000 kvm BTA ovan mark ska byggas, varav 50 procent, alltså 8000 kvm, ska vara kontorslokaler. Finns det behov för det i vår kommun?

Tänk om och kom tillbaka med något helt annorlunda. För oss är det en skrämmande tanke om kommunens folkvalda är beredda att lämna ett framtida Paushus, en stor klumpig koloss mitt i city, efter sig som ett minnesmärke.

Kommentar

Gestaltningssprogrammet innehåller en platsanalys där bärande karaktärsdrag analyserats. Utifrån ett antal bärande karaktärsdrag har sedan ett konceptförslag tagit fram som utgör en uttolkning på hur en volymhantering och gestaltning kan te sig för att tillföra centrum nya värden.

Detaljplan identifierar och reglerar de bärande gestaltungsprinciper med planbestämmelser. Med detta skapas juridiskt bindande ramverk som möjliggör flera olika möjligheter för fasadutformning.

Slutlig prövning gentemot detaljplanen övriga bestämmelser enligt PBL (inklusive exakt fasadutformning och en del annat också) sker vid bygglov.

Det finns behov av nya arbetsplatser i centrum som skulle stärka både befintliga och framtida verksamheter med fler kunder. Nya arbetsplatser liksom större utbud av lokaler skulle medföra liv och rörelser vilket i sin tur påverkar centrumets attraktivitet och bidrar till trygghet.

19. Privatpersoner

Det tidigare förslaget till byggnation i kvarteret har krympt något – men inte tillräckligt. Kommunen måste fortsätta bearbeta detaljplaneförslaget och strikt följa den 2018 fastställda fördjupade översiktsplanen.

Ett växande Enköping behöver för sin attraktivitet slå vakt om sina kulturmiljövärden. Vi avstyrker på det bestämdaste det presenterade nya förslaget till detaljplan som nu skickats ut för granskning.

Kommentar

Avsikt var att ta fram en detaljplan som ska enligt rådande omständigheterna och platsens förutsättningar vara genomförbart och vars konsekvenser ska i överlag vara positiva för centrum. På det sättet kan uppfyllas lagkrav från 2 kap 3 § Plan och bygglagen (2010:900).

För ett mer utvecklat resonemang kring anledningar se även kommentarer av synpunkter 16, 17 och 18.

20. Privatperson

Vi tycker fortfarande att det "nya" Paushuset har en fruktansvärt anskrämlig exteriör. Vi anser att det nya huset ska passa in i stadsbilden, att det måste smälta in i den rådande miljön. Det nya huset får vara max 3 våningar högt och exteriört likna fastigheten där ostbutiken och apoteket ligger.

Förslaget att behålla källarvåningen och sedan bygga nytt ovanpå anser vi vara ett bra förslag. Vi vill även betona vikten av att ha ett lutande tak, eftersom det snöar i Sverige.

I övrigt tycker vi att lägenheter, kontorslokaler, samt butiker i markplan, kunde vara en fin blandning.

Kommentar

Gestaltungsprogrammet innehåller en platsanalys där bärande karaktärsdrag analyserats. Utifrån ett antal bärande karaktärsdrag har sedan ett konceptförslag tagit fram som utgör en uttolkning på hur en volymhantering och gestaltning kan te sig för att tillföra centrum nya värden. Detaljplan identifierar och reglerar de bärande gestaltungsprinciper med planbestämmelser. Med detta skapas juridiskt bindande ramverk som möjliggör

flera olika möjligheter för fasadutformning.

Slutlig prövning gentemot detaljplanen övriga bestämmelser enligt PBL (inklusive exakt fasadutformning och en del annat också) sker vid bygglov.

Detaljplan som skulle begränsa uppförande av det nya Paushuset till 3 våningar skulle inte vara genomförbart och därmed inte skulle uppfylla lagkrav från 2 kap 3§ Plan och bygglagen (2010:900).

Val av taktyp utöver att det bedöms lämpligt sett till konceptet i stort, syftar till att möjliggöra inom vissa delar av taklandskapet vistelsevärden/aktiviteter som kan bidra till centrum's generella utveckling samt fördröja dagvatten, i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Eftersom bostäder i markplan inte skulle bidra till liv och rörelse och göra Paushuset mer tillgängligt och öppet jämfört med idag regleras uppförande av bostäder i övre våningsplan. Planens avsikt var att kontorslokaler ligger ovanpå butiker och lokaler i markplan. Men eftersom publika delar av kontorslokaler (entréer mm) måste ligga i markplan begränsar detta inte med planbestämmelser såsom det görs för bostäder.

21. Privatperson

Huset är fortfarande för högt (fult och skuggande), omgivande hushöjder bör vara riktmärket. Huset bör också ge ett harmoniskt intryck. Modellens fasad och fönster kan med fördel ta intryck av hotell Astoria som väl smälter in i vår stads centrala delar.

Fler affärer känns inte alls aktuellt. Centrum har tillräckligt med tomma affärsytor som hela tiden bara blir allt fler. Folk vill inte handla där det inte finns parkeringsplatser i anslutning till shoppingen. Huset kan användas till ett kommunhus. Fler restauranger behövs inte.

Det hus som finns på förslag är fulare än det befintliga. Behåll befintligt Paushus, satsa våra skattepengar i stället på att färdigställa Stattgropen och Joar Blåhuset.

Kommentar

Gestaltningssprogrammet innehåller en platsanalys där bärande karaktärsdrag analyserats. Utifrån ett antal bärande karaktärsdrag har sedan ett konceptförslag tagit fram som utgör en uttolkning på hur en volymhantering och gestaltning kan te sig för att tillföra centrum nya värden. Detaljplan identifierar och reglerar de bärande gestaltningssprinciper med planbestämmelser. Med detta skapas juridiskt bindande ramverk som möjliggör flera olika möjligheter för fasadutformning.

Slutlig prövning gentemot detaljplanen övriga bestämmelser enligt PBL (inklusive fasadutformning och en del annat också) sker vid bygglov.

I underjordiska våningsplan planeras uppföra tillräcklig många parkeringsplatser för att tillgodose behov av lokaler i övre våningsplan. Den positiva konsekvensen av nya arbetsplatser i det nya Paushuset blir fler kunder som i sin tur skulle utgöra större kundunderlag för både befintliga och nya lokaler. Detta ska leda till etablering av nya verksamheter även i de tomma

lokalerna.

Analys av möjligheter för upprustning/omvandling av befintlig byggnad (inklusive tillbyggnad) var första fasen av projektets utveckling. Den har visat att det inte är befogat och genomförbart med tanke på krav och behov. Kostnader för planläggning och uppförande av det nya Paushuset bär av fastighetsägaren inte kommunen.

För ett mer utvecklat resonemang kring anledningar se även kommentarer av synpunkter 16, 17 och 18.

22. Privatperson

Det nya förslaget ser bra ut och höjden gör absolut ingenting.

Kommentar

Synpunkt noteras.

23. Privatperson

Har tittat på förslag 1 och förslag 2. För mig är skillnaden minimal. Båda liknar gamla öststats-myndighetshus. Släng förslagen i papperskorgen och föreslå oss något mer till svenskt torg anpassat.

Kommentar

Synpunkt noteras. Konceptet för det nya Paushuset som redovisas i framtaget gestaltningsprogram byggs på en analys där arkitekterna och stadsplanerare har analyserats platsens bärande karaktärsdrag. Utifrån ett antal bärande karaktärsdrag har sedan ett konceptförslag tagit fram som utgör en uttolkning på hur en volymhantering och gestaltning kan te sig för att tillföra centrum nya värden. Detaljplan identifierar och reglerar de bärande gestaltningsprinciper med planbestämmelser. Med detta skapas juridiskt bindande ramverk som möjliggör flera olika möjligheter för fasadutformning.

Slutlig prövning gentemot detaljplanen övriga bestämmelser enligt PBL (inklusive fasadutformning och en del annat också) sker vid bygglov.

För ett mer utvecklat resonemang kring anledningar se även kommentarer av synpunkter 16, 17 och 18.

24. Privatperson

Jag anser att högsta våningshöjd ska vara 6 våningar. Minska andelen kontor, men behåll andelen bostadslägenheter.

Godkänn inte flera affärer i markplan för nya fastigheter i centrum. Gör om tomma affärslokaler i markplan till kontor.

Glasa in "gågatan" på Kungsgatan och halva torget i samband med ombyggnaden av PAUS-huset.

Kommentar

Paushusets proportioner och därmed upplevelse och intryck det lämnar i

centrum skulle påverkas negativt om högsta delvolymen sänks till 6 våningar. En generell sänkning av volymen har ur projektekoniskt perspektiv inte visat som genomförbart.

Medborgarenkät som har genomförts under plansamråd ha visat svagt intresse av nya bostäder i centrum trots att de behövs för att skapa större liv och rörelse. Därav förslag med minskat antal bostäder till förmån av andra typer av verksamhetslokaler.

Befintliga tomma lokaler är inte planfråga som sådan. Däremot bedöms att den positiva konsekvensen av nya arbetsplatser och lokaler i det nya Paushuset som ska locka till sig nya kunder blir fler människor i centrum som i sin tur skulle utgöra större kundunderlag för både befintliga och nya lokaler. Detta ska leda till etablering av nya verksamheter även i de tomma lokalerna.

Torggatans ska i samband och med anledning av uppförande av det nya Paushuset gestaltats om till en mysig gågata.

25. Privatperson

Tycker det första förslaget är häftigt och skapar en ny image åt Enköping. Enköping är inte längre en småstad - karaktären försvann för 50 år sedan och kan knappast återställas då får halva stan rivas.

Kommentar

Synpunkt noteras.

26. Privatperson

Även detta andra "Nya Paushuset" som nu presenteras är groteskt och fult. Det saknar smak, finess och kärlek. Utformningen är ett mellanting av ett miljonprogram och en bunker med för många fönster.

Invånarna i Enköping har redan givit sin åsikt i detta. Dvs det är anskrämligt och bryter mot detaljplanen då det är mer än dubbelt så högt mot det som redan finns vid torget. Snälla. Lagg ner detta "Nya Paus" nu.

Kommentar

Konceptet för det nya Paushuset som redovisas i framtaget gestaltungsprogram byggs på en analys där arkitekterna och stadsplanerare har analyserats platsens bärande karaktärsdrag. Utifrån ett antal bärande karaktärsdrag har sedan ett konceptförslag tagit fram som utgör en uttolkning på hur en volymhantering och gestaltning kan te sig för att tillföra centrum nya värden. Detaljplan identifierar och reglerar de bärande gestaltungsprinciper med planbestämmelser. Med detta skapas juridiskt bindande ramverk som möjliggör flera olika möjligheter för fasadutformning.

Slutlig prövning gentemot detaljplanen övriga bestämmelser enligt PBL (inklusive fasadutformning och en del annat också) sker vid bygglov.

27. Privatperson

Tycker fortfarande att 8 våningar är för högt, förmörkar stora delar av torget. Det räcker med 5 våningar runt stora torget.

Kommentar

Planförslagets höjder invid Stora torget överskrider inte höjder, motsvarande ett konventionellt bostadshus om fem våningar. I framtagen solstudie redogörs för planförslagets skuggning under olika årstider och under olika tider på dygnet. Den största skillnaden mellan det befintliga och det nya Paushuset syns endast under kalla månaderna och tidigt på förmiddagen. Under andra tider som är mest attraktiva för vistelse på torget (varma månader och mellan kl. 10.00 till kvällen) blir påverkan marginell eller ingen alls.

28. Privatperson

Även om den nya ritningen har minskat våningsplanen från 10 till 8 anser jag att Paushuset fortfarande är alldeles för högt för omgivningen. Huset kommer totalt att förstöra den mysiga stadskärnan. Fortfarande är det inte överensstämmande med den fördjupade översiktsplan som gjordes 2018.

Är det någon som ens har funderat på att använda befintlig byggnad och bygga om den?

Kommentar

Hänsyn till befintlig struktur tas på flera olika sätt, genom bland annat materialval, anpassning till varierande höjder av intilliggande bebyggelse. Hur förslaget påverkar stadskärnan och upplevd småstadskaraktär har granskats och utvärderats i framtagen Kulturmiljöutredningen.

Analys av möjligheter för upprustning/omvandling av befintlig byggnad (inklusive tillbyggnad) var första fasen av projektets utveckling. Analysen har visat att det inte är befogat och genomförbart med tanke på behov. Därför krävs en ersättning med en ny mångfunktionell byggnad som skulle ge bättre möjligheter för etablering av verksamheter som krävs i centrum inom handel/restaurang och andra kontorsbaserade verksamheter inklusive inslag av bostäder för att stödja centrum på många olika sätt.

Plan för Enköpings stad och tillhörande Centrumstudie är övergripande och inte juridiskt bindande planeringsdokument som definierar strategier, principer och anger riktlinjer. Den ska vara vägledande men kan ibland behöva ställas gentemot mer plats- och projektspecifika förutsättningar.

Riktlinjer som anges i Centrumstudie har baserats på flera olika tänkbara scenarier som togs fram under arbetets gång men det var omöjligt att ta fram alla scenarier och alla alternativ för att kunna strikt reglera byggnation i centrum. Därför är den vägledande och accepterar avvikelser så länge den avvikelse är befogat (på grund av andra relevanta parametrar) och om de medför andra kvaliteter som inte skulle vara möjligt att få utan.

29. Privatperson

Jag bor på lilla torg och är genuint orolig för kolossen ni har planer att bygga, varför denna stora byggnad? Den kommer att torna upp sig som ett monument i den fina lilla stadskärnan. Varför har inga andra förslag tagits fram?

Har någon tittat på att behålla den befintliga byggnaden och restaurera den?

Kommentar

Granskningsförslaget innebär nödvändig exploateringsnivå utifrån projektets behovs- och genomförbarhetsperspektiv. Det vill säga att med tanke på belastning och andra relevanta parametrar inklusive aktuella trender i byggbranschen.

I och med att fastighet är i privatägo var det omöjligt för kommunen att kräva av fastighetsägaren att utlysa tävling eller att anlita flera konsulter i parallella uppdrag för att ta fram fler förslag som ska sen utvärderas och i en offentlig process ställas mot varandra.

Trots det har fastighetsägaren i början av planering (mellan 2016 och 2018) gett tre arkitektkontor i uppdrag att analysera platsens förutsättningar och föreslå en ny komplex byggnad i enlighet med planbesked. Det vill säga att genom ett utökat byggrätt stärka centrala Enköping med handelslokaler, centralt belägna bostäder och parkeringsplatser) Arkitektkontor Kjellander Sjöberg har tagit fram konceptet som fastighetsägaren funnit mest lämpligt av alla tre. Det konceptet (inklusive alla justeringar som har hänt under planprocessen) ligger till grund för detaljplan.

Analys av möjligheter för upprustning/omvandling av befintlig byggnad (inklusive tillbyggnad) var första fasen av projektets utveckling. Analysen har visat att det inte är befogat och genomförbart med tanke på krav och behov. Därför krävs en ersättning med en ny mångfunktionell byggnad som skulle ge bättre möjligheter för etablering av verksamheter som krävs i centrum inom handel/restaurang och andra kontorsbaserade verksamheter inklusive inslag av bostäder för att stödja centrum på många olika sätt.

30. Privatperson

Den marginella förändringen av nya Paushuset innebär definitivt ingen förbättring!

Det finns redan tomma kontors- och affärsytor i citykärnan bl a på hyreskostnaderna och en nybyggd koloss med höga kostnader kommer inte att bidra till ett trevligt "levande centrum" av småstadskaraktär - vilket, enligt min mening, är vad Enköping borde sikta emot att bli.

Kommentar

Ändring av förslaget som har skett mellan samråd och granskning innebär acceptabel minskning av exploateringsgrad utifrån projektets behovs- och genomförbarhetsperspektiv. Ytterligare sänkning av volymens skulle äventyra detaljplanens genomförande. Ur gestaltningens perspektiv har förändringarna

syftat till att skapa rumslig dynamik, minska negativt intryck, minska skuggningseffekt och visuellt stärka Källgatan som ett försummat stråk mellan Gustav Adolfs plan och Kryddgården.

Befintliga tomma lokaler är inte planfråga som sådan. Däremot bedöms att den positiva konsekvensen av nya arbetsplatser och lokaler i det nya Paushuset som ska locka till sig nya kunder blir fler människor i centrum som i sin tur skulle utgöra större kundunderlag för både befintliga och nya lokaler. Detta ska leda till etablering av nya verksamheter även i de tomma lokalerna.

För ett mer utvecklat resonemang kring småstadskaraktären se även kommentarer av synpunkter 16 och 17.

31. BRF Påfågeln

Hänvisar till 2018-års Fördjupade översiktsplan där det tydligt framgår att nybyggnation inte skall överskrida 50% av gaturummet, vilket innebär i praktiken 18 meter.

Har det varit några funderingar överhuvudtaget att rita om och ändra befintlig fasad till att mer efterlikna övriga byggnader? Detta gäller även planen för den nya PAUS-gallerian som också avviker rejält från tillämpliga karaktärsdrag.

Fortfarande är den nya reviderade planen för PAUS-huset alldeles för högt och mastodontliknande och kommer totalt förstöra stadsbilden i Enköping. Dessutom kommer huset helt ta över och förstöra för vår del av centrum, Kammakartorget.

Kommentar

Plan för Enköpings stad (fördjupad översiktsplan) från 2018 och tillhörande Centrumstudie är övergripande och inte juridiskt bindande planeringsdokument som definierar strategier, principer och anger riktlinjer. Den ska vara vägledande men kan ibland behöva ställas gentemot mer plats- och projektspecifika förutsättningar.

Riktlinjer som anges i Centrumstudie har baserats på flera olika tänkbara scenarier som togs fram under arbetets gång men det var omöjligt att ta fram alla scenarier och alla alternativ för att kunna strikt reglera byggnation i centrum. Därför är den vägledande och accepterar avvikelser så länge den avvikelse är befogad (på grund av andra relevanta parametrar) och om de medför andra kvaliteter som inte skulle vara möjligt att få utan.

Analys av möjligheter för upprustning/omvandling av befintlig byggnad (inklusive tillbyggnad) var första fasen av projektets utveckling. Analysen visar att sådan upprustning/omvandling av befintlig byggnad ej är möjlig utifrån ett behovs- och genomförandeperspektiv.

32. Brf Första Kopparslagaren

Föreningen ser positivt på ambitionen att ersätta befintligt PAUS-hus med en bebyggelse som är estetiskt mer tilltalande. Därmed inte givet att hela kvarteret bör bebyggas med en stor huskoloss. Alternativet kunde istället vara flera "normala" byggnader för att anpassa miljön till övrig bebyggelse i centrum.

Dagsljus

Föreningen anser att den föreslagna byggnadens höga fasad mot Källgatan är olämplig med tanke på gaturummets bredd. Även om den direkta solinstrålningen till föreningens lägenheter endast påverkas under ett begränsat antal timmar under året så kommer den totala dagsljusinstrålningen att kraftigt reduceras under samtliga årstider.

Buller m.m.

Under hela byggtiden med rivning, grundläggning och byggnation kommer boende i föreningens fastighet att påverkas av buller, byggdamm med mera, vilket kan upplevas som mycket störande.

Markförhållanden

Föreningen befarar att både rivning av befintlig byggnad samt nybyggnation kan påverka markförhållandena i närliggande områden. Inte minst kommunens egna grävningar på Eriksgatan vid utbyte av vattenledningsrör häromåret visade att tjocka lerlager finns bara några få meter under markytan. De tryckförändringar som kommer att uppstå i lerlagren kan orsaka sättningsskador på närliggande fastigheter.

Kommentar

Det nya Paushusets form och volym utgår ifrån platsens förutsättningar, och behov och belastning utifrån projektets behovs- och genomförbarhetsperspektiv.

Dagsljus

Kvarter i fråga med sin placering sydväst om Paushuset skulle inte påverkas av skuggningen i den mån att det blir oacceptabelt i en tätbebyggd stadsmiljö.

Buller m.m.

Buller från en byggarbetsplats är inte juridiskt möjligt att reglera i en detaljplan, utan omfattas av miljöförvaltningens löpande tillsynsansvar. Bullernivåerna kan begränsas till vissa timmar under dygnet och med tillämpning av medvetna byggmetoder, i samråd med miljöförvaltningen.

Markförhållanden

Vad som bör tas hänsyn till och hur under byggnationen har diskuterats under planprocess tillsammans med ansvarig del av kommunens organisation (miljöavdelningen) och beskrivits i berörda underlagsutredningar samt i planbeskrivningen. För att säkerställa detta finns även administrativa bestämmelser på plankartan.

33. Privatperson

Tycker att huset är fint men fortfarande alldeles för stort och framförallt högt. Med så tomt centrum så blir det svårt att fylla och skymmer resten av husen.

Kommentar

Synpunkt noteras. För ett mer utvecklat resonemang kring behov av exploatering enligt förslaget hänvisas till bland annat kommentarer av synpunkter nr. 16, 17, 25.

34. Privatperson

Denna byggnad kan INTE få bli så hög som även det nya förslaget föreslår! Att överskrida den befintliga bebyggelseskalan med alla de tänkta våningarna är helt förkastligt för harmonin runt torget och närliggande kvarter!

En stor öststatsliknande koloss till byggnad kommer att kännas hemsk att "leva tillsammans med". Höjden måste stanna vid max fem! Det ev. nya stadshotellet kan inte heller bli högre än max fem våningar.

Markägare/byggherrar kan INTE få bestämma i dessa frågor!

Jag och MÅNGA med mig hoppas att det blir en ändring av skalan!

Kommentar

Synpunkt noteras. För ett mer utvecklat resonemang kring behov av exploatering enligt förslaget hänvisas till kommentarer ovan.

Planering sker på initiativ av fastighetsägarna. Kommunen genom folkvalda politiker, med erforderlig beredning av ansvarig förvaltningen, äger beslutsfattandet i denna och andra planärenden.

35. Privatperson

Paushuset max 30 m högt.

Kommentar

Synpunkt noteras. För ett mer utvecklat resonemang kring behov av exploatering enligt förslaget hänvisas till bland annat kommentarer av synpunkter nr. 16, 17, 25.

36. Privatperson

Tycker det första förslaget var bättre, större och tätare bebyggelse i stadskärnan ger bättre förutsättningar till ett mer livskraftigt centrum. Vi är en kommun som växer så det knakar och vi måste våga bygga högre och fler bostäder i centrala delar av staden.

Kommentar

Synpunkt noteras.

37. Privatperson

Tycker att det skall byggas i mer gammal stil så att det smälter in i den övriga bebyggelsen. Väckande och intetsägande design och passar bättre in i en storstad. Eller kanske snygga till den befintliga byggnaden. Blir säkert billigare.

Kommentar

Detaljplan reglerar inte sådana gestaltningsdetaljer utan anger ramverk för gestaltning som är lämplig för platsen med bestämmelser som reglerar bland annat lämpliga materialval och olika byggnadshöjder. Mer detaljerad gestaltning och dess lämplighet i relation till både detaljplan och PBL prövas i bygglovsskedet

Tidigare gjorda analyser påvisar att upprustning/omvandling av befintlig byggnad ej är möjlig utifrån ett behovs- och genomförandeperspektiv. Därför krävs en ersättning med en ny mångfunktionell byggnad som skulle ge bättre möjligheter för etablering av verksamheter som krävs i centrum inom handel/restaurang och andra kontorsbaserade verksamheter inklusive inslag av bostäder för att stödja centrum på olika sätt.

38. Privatperson

Tycker att förslagen är vackra och att de blir en fin utveckling av Enköpings arkitektur. Genomarbetat gestaltningsprogram.

Kommentar

Synpunkt noteras.

39. Privatperson

Tycker fortfarande inte det nya förslaget passar in i den omkringliggande bef. bebyggelsen, det är för högt och ger ett klumpigt intryck.

Kommentar

Synpunkt noteras. För ett mer utvecklat resonemang kring behov av exploatering enligt förslaget hänvisas till bland annat kommentarer av synpunkter nr. 16, 17, 18, 19, 21, 30.

40. Privatperson

Samma grundläggande fula förslag, långtifrån småstadskaraktär!

Kommentar

Synpunkt noteras. För ett mer utvecklat resonemang kring förslaget och bakgrund hänvisas till bland annat kommentarer av synpunkter nr. 16, 17, 18, 19, 21, 30.

41. Privatperson

Projekt gravt avviker från antagna fördjupade översiktsplanen (FÖP), detta trots medborgarnas uppenbara motvilja mot det föreslagna husets överdimensionerade karaktär.

Det reviderade förslaget avviker bara obetydligt från det ursprungliga. Huset föreslås få en höjd som motsvarar ett tretton våningar högt bostadshus. Den del av huset som vetter mot Källgatan når samma höjd som högsta delen i det ursprungliga förslaget. Också det reviderade förslaget bryter mot den småstadsatmosfär som enköpingsborna uppenbarligen vill bevara i rutnätsstaden och särskilt runt torget.

I det reviderade förslaget har tanken på att 40% av byggnadsytan skulle upptas av butiker övergivits, vilket tyder på viss tillnyktring. I stället skall byggnaden huvudsakligen rymma kontor, vilket kan synas förvånande. Den enda hyresgäst som kan behöva så stor kontorsyta, och som dessutom är beredd betala den höga hyran, är sannolikt kommunen. I planbeskrivningen finns också formuleringar som tyder på att byggnaden är avsedd bli det nya kommunhuset, något som föga övertygande beskrivits som ett "misstag" av arkitektfirman. Frågan är om skattebetalarna är införstådda med att kommunförvaltningen inryms i stadens mest centrala och kostsamma fastighet.

Frågan är också om en kontorsfastighet uppfyller målet att den "lever 24 timmar om dygnet, sju dagar i veckan", för att citera VD för Andersson Company. Oklart också hur parkeringsfrågan skulle lösas för detta projekt.

Projektet i den föreslagna formen bör skrotas. I stället bör ett förslag baserat på FÖP:en tas fram. Bara på så sätt kan stadsplaneringen förankras i våra demokratiska processer och medborgarnas önskemål.

Kommentar

Granskningsförslaget utgår ifrån och baseras i största möjliga mån på riktlinjer som anges i FÖP och Centrumstudie men även innebär nödvändig exploateringsnivå utifrån projektets behovs- och genomförbarhetsperspektiv. Konsekvenser av de enstaka avvikelser som planförslaget medför har därtill analyserats i framtagen Analys av förslagets förhållande till Plan för Enköpings stad 2040/Centrumstudie. Hur förslaget påverkar rutnätsstaden och upplevd småstadskaraktär har granskats och utvärderats även i framtagen Kulturmiljöutredningen.

Kontorsbaserade verksamheter som sådana bidrar till liv och rörelser under arbetstid (innebär ny kundkrets med större köpkraft) medan andra verksamheter som omfattas av centrumändamål som bör placeras i markplan liksom bostäder är till för att skapa liv och rörelse även utanför arbetstid samt kvällstid.

Planförslagets parkeringsbehov har noggrant studerats i framtagen parkeringsutredning, med sammanfattning i planbeskrivningen.

Kommunen beklagar att ett internt arbetsmaterial råkades läggas in i planbeskrivning, vilket gett upphov till viss undran hos vissa Enköpingsbor. Men som framkommit i mediarapportering så är detta vanligt förekommande att byggaktörer parallellt och vid behov prövar möjligheten till att kunna inrymma specifika verksamheter, i detta fall utifrån kommunens egna behov av centralt belägna arbetsplatser (som har identifierats i en annan och oberoende process).

Planering sker på initiativ av fastighetsägarna medan kommunen ansvarar för planprocess. Framtagandet av denna detaljplan har utförts i enlighet med Plan- och bygglagen. För att förbättra öppenhet och med avsikt att utöka möjlighet för medborgardialog har kommunen förlängd samrådtiden, anordnat två "öppet hus" möten och en online enkät vilket med avsikt att ge medborgarna fler möjligheter att påverka utveckling av projektet. Allt detta inte regleras som nödvändiga steg i demokratiska planeringsprocessen enligt Plan- och bygglagen. Kommunen genom folkvalda politiker, med erforderlig beredning av ansvarig förvaltningen, äger beslutsfattandet i denna och andra planärenden.

Planering sker på initiativ av fastighetsägarna. Kommunen genom folkvalda politiker, med erforderlig beredning av ansvarig förvaltningen, äger beslutsfattandet i denna och andra planärenden.

42. Privatperson

Första bild, förslag 2021.

Kommentar

Synpunkt noteras.

43. Privatperson

Positivt i förslaget är butiksvåningen, framstår som attraktiv och inbjudande. En viss reservation dock för utbudet, för att inte dubblera det som redan finns.

Negativt är att hushöjden reellt vekar vara mycket högre än de listade våningarna och passar inte in i omgivningen. Höjden skulle sticka ut negativt även inne i centrala Uppsala eller för den delen i stora delar av Stockholm. Gigantiska fasader gör att gatan upplevs som smal och mindre hemtrevlig.

Trappstegspyramid för att dölja höjden har provats i städer som New York och "fungerar" endast så till vida att man står nere vid porten ser det bara jättestort ut...men i gestaltningsprogrammet så framgår att den märkliga sockebiten på toppen kommer dominera stadsbilden från alla riktningar utan från Österleden där terrängen gör att man inte ser något av staden alls. Från de riktningar huset syns berövas den vackra siluetten med Vårfru kyrkan på åsen.

Möjligheterna att få till en snygg stadssiluett med bygge på statstomten blir mycket svårt att uppnå om den oproportionerliga Paushuset genomförs som beskrivet. En rimlig maxhöjd skulle vara att lägga högsta punkten lika högt över havet som huset vid kammartorg. Hänsyn bör alltså tas att torget ligger högre upp så att Paushuset höjd inte blir för hög sett till omgivningen. En stadsbild där husen blir högre och högre allt efter att marken blir högre men nominellt har

samma höjd kommer göra att helheten ser ut som en kåkstad när man ser på den på håll.

Kommentar

Utbud av lokaler regleras inte med detaljplan.

Synpunkt noteras.

Planering sker på initiativ av fastighetsägarna. Fastighetsägaren har i början av planering (mellan 2016 och 2018) gett tre arkitektkontor i uppdrag att analysera platsens förutsättningar och föreslå en ny komplex byggnad med avsikt att med utökat byggrätt stärka centrala Enköping med handelslokaler, centralt belägna bostäder och parkeringsplatser. Arkitektkontor Kjellander Sjöberg har tagit fram konceptet som fastighetsägaren funnit mest lämpligt av alla tre. Det konceptet (inklusive alla justeringar som har hänt under planprocessen) ligger till grund för detaljplan.

I och med att centrum siluett är heterogen och varierar i höjd har konceptet som innebär nedtrappning och uppdelning i delvolym bedömts som mest lämpligt för att kunna anpassa det nya Paushuset till rådande variationer i omgivningen och samtidigt skapa en dynamisk volym som själv upplevs på olika sätt från olika håll. På det viset blev det möjligt att bevara vissa historiska vyer (till exempel från Afzelii plan, se bild 21, sida 24 i planbeskrivningen) utan att äventyra kyrkornas dominans i luftrummet.

Planarbetet med Stattomten prövas i separat planprocess och utifrån då gällande förutsättningar.

44. Privatperson

Första förslaget ser mer spännande ut rent spontant.

Det är viktigt att huset kommer alla medborgare till gagn och att politiker engagerar sig för att låta olika åldersgrupper få ha någon anledning till att besöka huset och centrum. Ser invånare att Enköping vill ge till sina invånare vill också invånare ge tillbaka till kommunen.

Kommentar

Syftet med detaljplan var att möjliggöra uppförande av en ny mångfunktionell byggnad som skulle innehålla lokaler, arbetsplatser, parkeringsplatser mm som syftar till att gagna centrum, dess invånare och befintliga och framtida verksamhetsutövare.

45. Privatperson

Otroligt fult hus. Ser ut som ett gammalt öststatshus. Vore bättre att ha paushuset kvar.

Kommentar

Detaljplan reglerar inte sådana gestaltningsdetaljer utan anger ramverk för gestaltning som är lämplig för platsen med bestämmelser som reglerar bland annat lämpliga materialval och olika byggnadshöjder. Mer detaljerad

gestaltning och dess lämplighet i relation till både detaljplan och PBL prövas i bygglovsskedet.

För ett mer utvecklat resonemang kring behov av exploatering enligt förslaget hänvisas till bland annat kommentarer av synpunkter nr. 16, 17, 18, 19, 21, 30.

46. Privatperson

Fortfarande är nya förslaget på byggnad för stort och fult. Det blir ju bara en ny större låda. Låt centrum få en byggnad som är mer "Enköping" mer personlig med snygga detaljer.

Kanske utgå från huset som revs för paushuset eller varför inte Selmahuset! Ett parkeringshus under mark och två eller tre våningar. Det får inte bli för stort eller högt!

Blir enhetligt, snyggt och mysigare om byggnaderna hänger ihop i stilen. Se helheten runt torget och då även det som ska byggas på statsgropan.

Enköping är fortfarande en mysig småstad, låt oss fortsätta att vara det utan stora "lådor" i centrum. Ta fram tre olika förslag låt invånare få rösta och vara med att bestämma.

Kommentar

Konceptet för det nya Paushuset som redovisas i framtaget gestaltningsprogram byggs på en analys där arkitekterna och stadsplanerare har analyserats platsens bärande karaktärsdrag. Utifrån ett antal bärande karaktärsdrag har sedan ett konceptförslag tagit fram som utgör en uttolkning på hur en volymhantering och gestaltning kan te sig för att tillföra centrum nya värden. Detaljplan identifierar och reglerar de bärande gestaltningsprinciper med planbestämmelser. Med detta skapas juridiskt bindande ramverk som möjliggör flera olika möjligheter för fasadutformning.

Slutlig prövning gentemot detaljplanen övriga bestämmelser enligt PBL (inklusive fasadutformning och en del annat också) sker vid bygglov.

Helhetsbild avseende möjlig skala och andra relevanta aspekter för kommande exploatering i centrum har tagits fram i Centrumstudie som en fördjupning av Plan för Enköpings stad. Utveckling och exploatering av både Paushus och Stattomt ska i den mån det är rimligt och möjligt följa de angivna riktlinjerna. På det sättet avses skapa en harmoniserad bild. Däremot styr detaljplan inte byggnadsstil eller gestaltning i detaljer utan anger ramverk för gestaltning som är lämplig för platsen utifrån de analyserade och bärande karaktärsdrag uttryckta i framtaget gestaltningsprogram och som bekräftas av framtagen kulturmiljöutredning. Krav för Paushus och Stattomt att hänga ihop i stilen verkar i strid med centrum särdrag som är mångfald och variation i storlek, ålder och byggnadsstil. Se även kommentar av synpunkt nr. 16.

Ersättning av den befintliga byggnaden med en ny är nödvändig därför att den inte uppfyller krav och behov. Rivning av befintligt Paushus samt uppförande av underjordiskt parkeringshus utgör stor ekonomisk belastning som inte kan kompenseras med 2 eller 3 våningar ovan mark. Detaljplan som skulle begränsa uppförande av det nya paushuset till 2 respektive 3 våningar ovan mark skulle

inte vara genomförbart och därmed inte skulle uppfylla lagkrav från 2 kap 3§ Plan och bygglagen.

I och med att fastighet är i privatägo var det omöjligt för kommunen att kräva av fastighetsägaren att utlysa tävling eller att anlita flera konsulter i parallella uppdrag för att ta fram fler förslag som ska sen utvärderas och i en offentlig process ställas mot varandra.

För ett mer utvecklat resonemang kring behov av exploatering enligt förslaget hänvisas till bland annat kommentarer av synpunkter nr. 16, 17, 18, 19, 21, 30.

47. Privatperson

Planen för nya Paushuset är både spännande och ger liv åt stadskärna. Första alternativet från 2021 är bäst. Huset följer utvecklingen av befolkningsökningen och önskan om förtätning. Arkitekturen ger liv åt huset och med takterrasserna ger en spännande bild. Jag är övertygad att huset bidrar till ett levande centrum med kontor, affärer restauranger och boende som vår stad behöver. Jag är för detta bygge.

Kommentar

Synpunkt noteras.

48. Privatperson

Förslag gällande nya Paushuset - ge möjlighet till etablering av arkivet (läs och skrivcenter) som kan tjäna allmänheten måhända kunna bli en realitet. Arkivet kan inrymma ett center för kunskapsinhämtande personer och bör inte förses med extra funktioner (såsom kaffe, mat mm). Arkivet skulle kompletteras med tyst rum för läsning, yoga, föreläsningar och dylikt.

Kommentar

Etablering av arkivverksamhet är möjlig inom ramen av förslagna markanvändningar (centrum eller kontorsverksamhet).

Enköping

2022-05-20

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas

Planarkitekt/tf. stadsarkitekt

Barnkonsekvensanalys

Analys av konsekvenser för barn i samband med planering av nytt Paushus på fastighet Centrum 18:1, m.fl. – efter samråd

2022-03-10



Innehållsförteckning

Barnkonsekvensanalys	1
Inledning	3
Syfte	3
Utgångspunkter	3
Frågor och viktiga aspekter att belysa.....	3
Metod.....	4
Projektets bakgrund.....	5
Konceptförslag.....	5
Inventering	6
Trafik och rörelsemönster	6
Målpunkter och aktiviteter	6
Trygghet och hälsa	7
Rörlighet, stråk och barriärer	8
Analys/kartläggning	8
Målpunkter	9
Dialog	10
Grundskolelever	10
Gymnasieskolelever	11
Elever med funktionsnedsättning.....	11
Slutsatser	12
Vad är barnens bästa och hur det kan säkerställas i det nya Paushuset (detailplan/bygglov/genomförande/etablering/drift)?	12
Slutreflektioner	13
Processen	13
Uppföljning, genomförande och ansvar	14

Inledning

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197).

Barnkonventionen utgår från 4 grundläggande och vägledande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Barnkonsekvensanalyser används inom ett flertal sektorer och samhällsplaneringen är en av dessa. Barns inflytande i samhällsplaneringen utgår vanligen från rörelsefrihet, tillgänglighet, säkerhet och miljö för barn. Det kan handla om att det ska finnas platser för lek och rörelse, samt en trafikmiljö som möjliggör för barn att kunna röra sig mellan platser på ett självständigt sätt. Om en befintlig plats som används av barn påverkas negativt av förändringen ska barnkonsekvensanalysen föreslå kompensatoriska åtgärder.

Syfte

Syftet med utredningen är att belysa konsekvenserna för barn och unga vid ett genomförande av detaljplan för fastighet Centrum 18:1 som är numera bebyggd i sin helhet med en kontors- och handelsbyggnad s.k. Paushus. Syftet är också att identifiera eventuella åtgärder som kan vidtas för att göra genomförandet bästa möjliga för barn och ungdomar, och när i samhällsbyggnadsprocessen dessa behöver beaktas.

I det här fallet handlar det om att i största möjliga mån säkerställa platser för lek och rörelse samt en säker trafikmiljö runtomkring Paushuset som möjliggör för barn och ungdomar att kunna röra sig mellan platser på ett självständigt sätt.

Utgångspunkter

Eftersom Paushus handlar om en komplex byggnad i mest centrala delen av Enköping är det svårt att identifiera en konkret barngrupp eller grupp av ungdomar som direkt berörs av föreslag till detaljplan. Detta på grund av dess mest centrala placering i Enköpings historiska stadskärna intill

Stora torget som gör det av intresse för alla barn och unga som bor eller besöker Enköping och inte enbart en liten eller begränsad grupp.

Befintligt Paushus med sina handel och kontorslokaler är delvis tillgängligt för barn och ungdomar men saknar platser av intresse för barn och ungdomar. Däremot är Stora torget, Kammakartorget och Torggatan som blivande gågata målpunkter av intresse för barn och unga av olika ålder och av olika anledningar.

Av den anledningen och för att säkerställa att barnens intresse och rättigheter tas i beaktande under planering och projektering avses projektets konsekvenser granska med utgångspunkter att:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde,
- Alla barn har rätt till liv och utveckling,
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Parametrar som är relevanta för projektet och som har betydelse för ovannämnda principer och som ska belysas med den här utredningen handlar om:

- Rörelsefrihet,
- Tillgänglighet,
- Säkerhet, och
- Miljö.

Förslag till ett nytt Paushus innebär även ett antal bostäder i övre våningsplan ovanpå handels- och kontorslokaler som bör uppta Paushusets nedre del. Vilka barn och ungdomar som kommer att flytta in i de nya bostäderna går inte att säga. Utredningen har därför i huvudsak utgått från forskning och tidigare erfarenheter av hur barn och ungdomar upplever sin omgivning för att därigenom kunna dra vissa slutsatser och göra preliminära ställningstaganden.

Frågor och viktiga aspekter att belysa

- Vilka barn berörs av planförslaget direkt eller indirekt (till exempel ålder, kön, funktionshinder, socioekonomisk bakgrund).
- Hur fungerar platsen idag för barn och unga?

Detta innebär exempelvis:

- Platser för lek och rekreation
- Offentliga platser och tätortsmiljöer
- Social service
- Kulturmiljö
- Trafik och kommunikationer
- Trygghet
- Boende- och bebyggelsemiljö

- Hälsa och säkerhet (buller, giftfria miljöer, luftföroreningar)
 - Olika sorters behov (utifrån kön, funktionsnedsättning)
 - Tillgänglighet
- Hur ser barns rörelsemönster ut i området?
 - Finns farliga passager, barriärer av vägar? Finns gång- och cykelbanor där barnen rör sig?
 - Vilka kvaliteter och brister finns i området?
 - Tas barns platser i anspråk? Finns alternativa platser som kan utvecklas och förbättras?
 - Vad vet vi, vad behöver vi ta reda på?
 - Vem ska vi fråga?
 - Hur kan barn och ungdomar som berörs få möjlighet att delta i arbetet?
 - Vad behövs för att åtgärda brister och uppnå önskade kvaliteter?
 - Vilka förslag kan åtgärda brister och uppnå önskade kvaliteter? Finns flera alternativ?
 - Vilket alternativ är bäst?
 - Eventuell kostnadskalkyl för åtgärder tas fram.

Metod

Utredningen utgår ifrån befintliga förhållanden på platsen samt påverkan och konsekvenser av detaljplan som ska tas fram. Underlag som har använts är bland annat den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad, andra kommunala styrdokument, gestaltningsprogram, utredningar som hör till detaljplanen men även slutsatser av enkäter som togs fram inom ramen av projektet Årets stadskärna 2025 som även det berör barnens intresse (tillgänglighet, trygghet dagtid/kvällstid).

Till denna utredning har Huddinge kommuns checklista och metodhandbok för barnkonsekvensanalys använts som underlag. En naturlig del i framtagande av en barnkonsekvensanalys är att involvera barn som direkt berörs av föreslagna förändringar. Enköpings kommun ska under hösten 2021 ta fram en egen strategi och metod för barnkonsekvensanalyser i samhällsplaneringen som kan tillämpas vid kommande projekt.

I framtagandet av den här utredningen har arbete delats upp i fyra steg;

- Inventering,
- Analys,
- Dialogprocess, och
- Utvärdering, sammanfattande slutsatser.

Inventering

Första delen av utredningen redogör för befintliga förhållanden, problem och möjligheter idag. Kartläggning görs av befintlig trafiksituation, stråk, rörelsemönster och eventuella barriärer, trygga och otrygga platser, målpunkter, aktivitetsytor och vistelseytor för olika åldrar.

Analys

I den andra delen görs en analys av hur barnens rörelsefrihet, tillgänglighet, säkerhet och miljö påverkas av det aktuella planförslaget. Analysen redogör om förändringarna är till det bättre eller det sämre, samt om det finns motstående intressen.

Dialogprocess

I den tredje delen har under plansamråd och inom ramen av medborgardialog föras även dialog med relevanta barn- och ungdomsgrupper för att fånga hur Paushusets påverkan på centrumutveckling och deras intresse ser ut från barnperspektiv.

Utvärdering, sammanfattande slutsatser

I fjärde delen sammanfattas efter genomfört plansamråd och dialoger med barn och ungdomar reflektioner rörande deras intresse och föreslås hur barnens bästa kan säkerställas inom ramen av detaljplanen och följande processer inklusive eventuellt behov av nödvändiga justeringar av planförslaget.

Projektspecifik metod

Viktigt steg i framtagandet av det här dokumentet var dialogprocess med barn och ungdomar, som har äga rum under och strax efter plansamråd. Underlag till dialog med barn och ungdomar var en inventering och analys/kartläggning av projektets egenskaper utifrån barnperspektiv.

Med hänsyn till Paushusets placering i Enköpings centrum och med avsikt att få en relevant input för aktuellt projekt har kommunen i samverkan med grundskolor och gymnasieskola identifierat en relevant grupp av barn och ungdomar som:

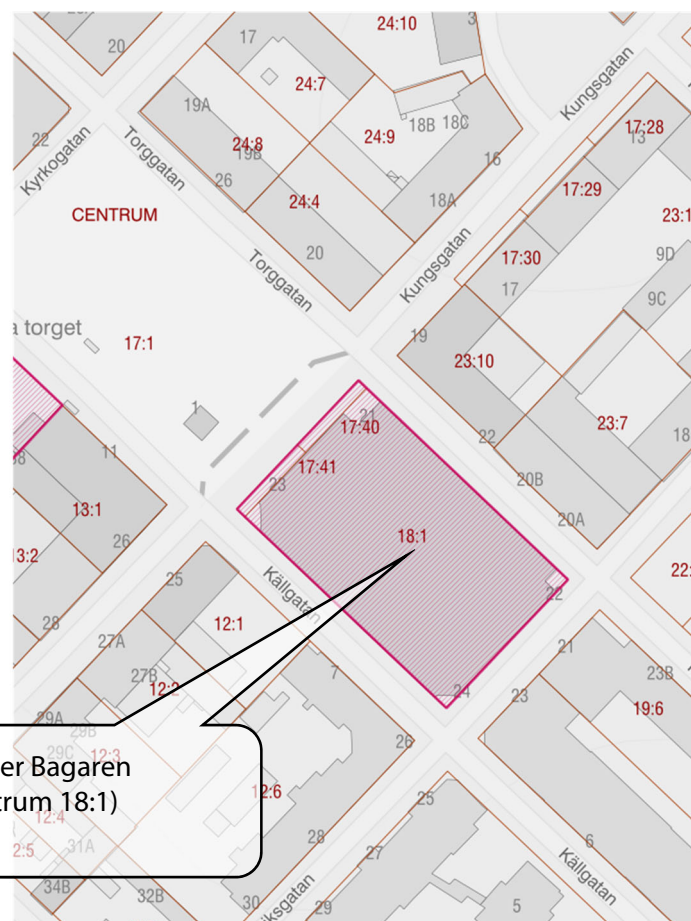
- representerar barn i olika ålder,
- som är mer eller mindre självständiga/rör sig fritt och på eget bevåg till/från Paushus,
- som bor i eller nära centrum,
- som vistas, rör sig igenom eller som dras mot centrum/Paushus av någon anledning,
- som har/ska ha intresse av att vistas i centrum/i eller runtom Paushuset.
- som har olika socioekonomisk bakgrund.

Lärdomar och kunskaper som har på det sättet samlats har inarbetats i den här utredningen och sedan redovisas i kompletterade rubriker *Dialog* samt *Slutsatser och Slutreflektioner*.

Projektets bakgrund

I den fördjupade översiktsplanen *Plan för Enköpings stad* (2018) och framför allt dess bilaga Centrumstudie pekas kvarter Bagaren och fastighet Centrum 18:1 ut som kvarter med hög utvecklingspotential för blandade verksamheter lämpliga för stadscentrum inklusive bostäder. Detta utifrån dess strategiska läge i staden, befintliga bebyggelsestruktur och värden samt andelen befintliga funktioner och stråk. I dagsläget är hela fastighet Centrum 18:1 bebyggd med en enda byggnad, handelsgallerian i 2 plan som kallas för PAUS.

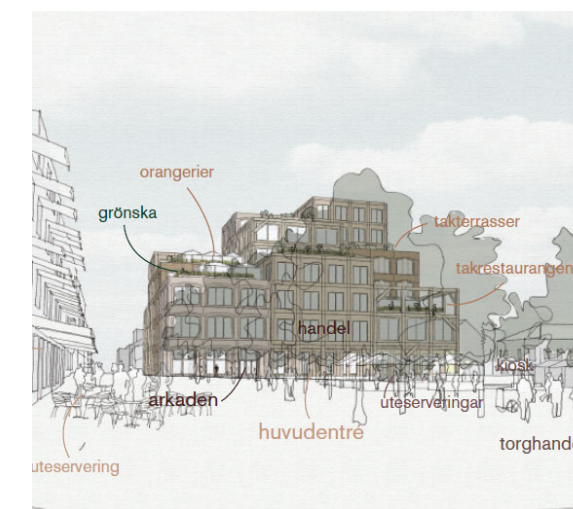
Med anledning av ansökan om planändring som kommit in i höst 2016 och med avsikt att utöka byggrätt på den aktuella fastigheten för handelslokaler inklusive bostäder och därmed stärka centrum, har kommunen den 8 december 2016 beslutat om att pröva möjligheten för att utöka byggrätten enligt ansökan. Mellan 2017 och 2018 har pågått ett intensivt arbete med så kallad Centrumpussel som syftat till att först invertera tillgänglig fastighetsbestånd i kommunal- och privatägo lämpligt för olika typer av centrumstödande funktioner och sedan utreda var och hur behov av de olika centrumstödande funktionerna skulle tillgodoses på ett optimalt sätt.



Den analysen har använts som kunskapsunderlag för den fördjupade översiktsplanen *Plan för Enköpings stad* (2018) och tillhörande Centrumstudie. Slutsats av det arbetet var att fastighet Centrum 18:1, så kallat kvarter Bagaren som upptar en strategiskt viktig plats i centrum, har stor betydelse för centrumutveckling och därmed skulle kunna exploateras så att den stärker centrum bättre än den befintliga handelsgallerian gör idag. I ljuset av de slutsatserna har fastighetsägaren i samarbete med Kjellander Sjöberg Arkitekter 2019 tagit fram ett konceptförslag till omdaning av kvarteret Bagaren till en komplex byggnad med stor variation och blandning av centrumlämpliga verksamheter och bostäder. Utöver de nya funktionerna innebär förslaget även en utökning av byggrätten.

Konceptförslag

Enligt Kjellander Sjöberg Arkitekters koncept ska hela fastighet Centrum 18:1 bebyggas med en byggnad. Till skillnad mot befintligt Paushus ska den nya byggnaden delas upp i 12 volymer som med olika höjder och taklandskap skapar nödvändig variation och därmed anpassar sig till omkringliggande bebyggelse. De olika volymerna ska höjdmässigt variera mellan 2 och 8 våningar med tydlig nedtrappning mot Stora torget.



Med hänsyn till att den nya byggnaden ska ta hela fastigheten i anspråk, i likhet med befintligt Paushus, innebär det att det inte planeras nya friytor på markplan för annan typ av användning (grönytor).

Offentligt rum av betydelse för både Paushus och Enköping i stort som påverkar och ska påverkas av det nya Paushuset är Stora torget och Kammakartorget samt omkringliggande gator, framför allt Torggatan som gångfartsgatan. Det två målpunkter och stråk är oerhört viktiga även för barn och ungdomar framför allt de som bor i centrum och som av olika anledningar vistas eller rör sig genom centrum.

Totalt inom hela kvarteret planeras för bostäder och service på omkring 17 500 kvm BTA ovan mark (exklusive underjordisk parkering) varav ca 950 kvm BTA avses för bostadsändamål vilket bedömts motsvara runt 15 – 20 lägenheter. Kvarstående areal avses använda som handels- och kontorslokaler i byggnadens nedre våningsplan samt parkering i byggnadens källarplan.

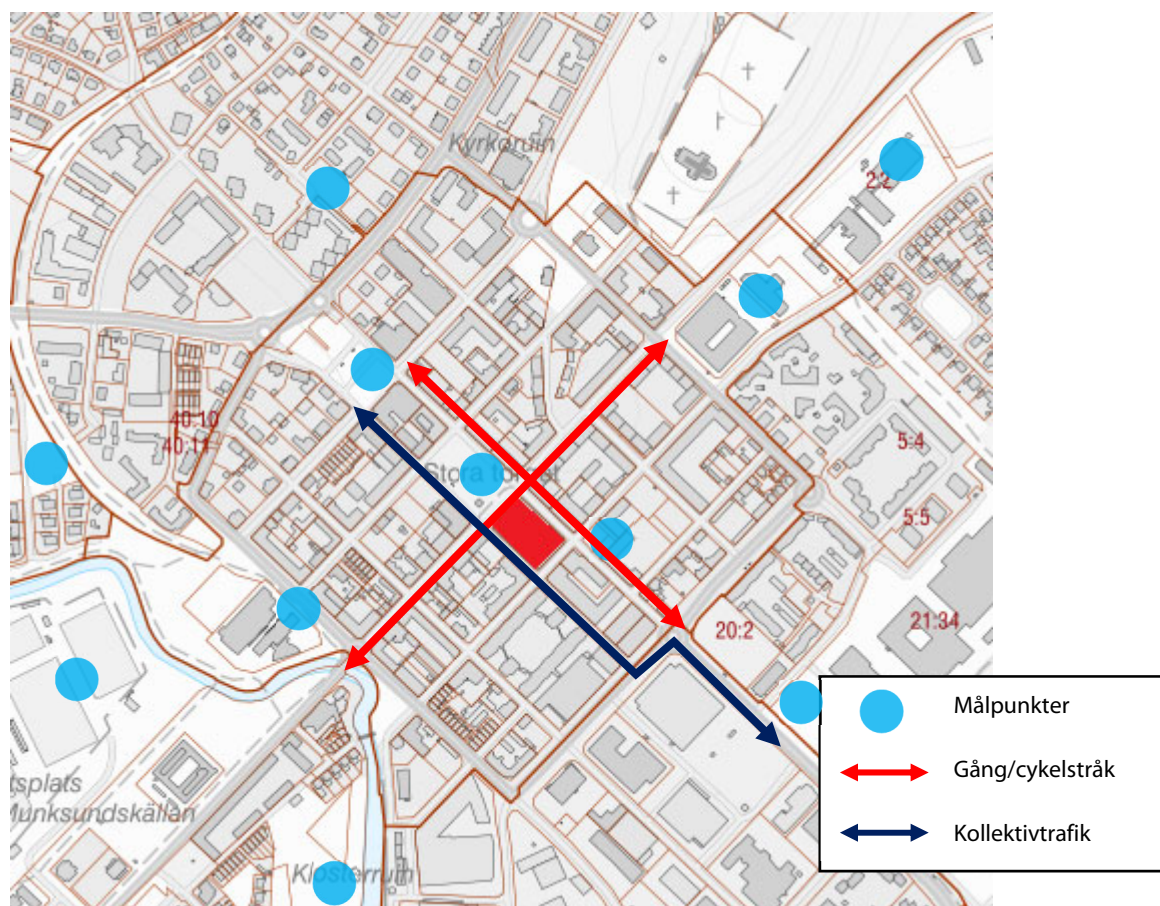
Vad gäller bostadsbestånd styr detaljplan inte lägenhetsfördelning och får inte styra upplåtelseform. Liten andel av BTA som avses för bostäder innebär ett litet antal av möjliga invånare, ungefär 50 - 60 personer och ungefär 5 - 10 barn. Eftersom planförslag möjliggör en aning annorlunda fördelning av ytor i det nya Paushuset är det därför svårt att uppskatta hur stor befolkningen inom planområdet kommer att bli liksom andel barn. Med tanke på förslaget egenskaper är det befogat att uppskatta att uppskattat antal bostäder liksom antal nya invånare och barn kan variera lite grann men inte mycket.

Inventering

Trafik och rörelsemönster

Paushusets centrala placering intill Stora torget och blivande gångfartsgata (del av Torggatan mellan Kungsgatan och Kryddgårdsgatan) gör det tillgängligt för olika samhällsgrupper inklusive barn och ungdomar. Det är beläget mellan Gustav Adolfs plan med bussterminalen och Gymnasieskolan på Korsängen. Torggatan utgör därmed ett jätteviktigt stråk för gående och cyklister mellan de två målpunkterna i nordväst-sydöst riktning.

Del av Torggatan intill Stora torget är redan idag en gång- och cykelväg och används även för uteserveringar.



Trafik och rörelser som sker över Stora torget intill Paushuset och även genom del av Kungsgatan mellan Stora torget och Sandgatan (som mellan vår och höst används som gångfartsgata med

uteserveringar) i nordöst-sydväst riktning utgör primärt gående och cyklister. Det stråket är viktigt handelsstråk fram till korsningen Tullgatan/Kungsgatan. Utbud av lokaler, handel men även placering av skolor och andra samhällsservice längs samma stråk (Enköpings lasarett som ligger söder om rutnätsstaden och skola/förskola och annan samhällsservice norr om rutnätsstaden intill Stockholmsvägen) alstrar en mängd rörelser. Paushuset tillsammans med Stora torget i sig utgör en målpunkt. Placering i korsningen av de två mest viktiga stråk gör de till en viktig knutpunkt också.

Stadsbussar trafikerar längs Källgatan till och från Gustav Adolfs plan. Närmaste busshållplatser i båda riktningarna finns på Stora torget.

Målpunkter och aktiviteter

Paushuset ligger på gångavstånd till park- och grönområden samt aktiviteter för olika barngrupper. Söder om stadskärnan ligger två stora parkområden, Drömparken/Åpromenaden och Klosterparken samt idrottsanläggning på Enavallen. Norr om rutnätsstaden ligger Skolparken. Alla tre möjliggör olika typer av aktiviteter.



Avseende spontana aktiviteter avses Klosterparken mest intressant för barn och ungdomar med sina öppna ytor lämpliga för lek och olika typer sportaktiviteter. Åpromenad och framför allt idrottsplaner på Enavallen är viktig målpunkt för barn och ungdomar som är aktiva i idrottsföreningar. Skolparken med scen och lekplats, kuperad topografi och skogskaraktär utgör intressant grön oas och målpunkt på gångavstånd från Paushus och Stora torget.

Utöver de tre stora parkområden finns inom stadskärnan några få små parkytor mest intressanta för vila och vistelse. För äldre barn är det intilliggande torgytor (Gustav Adolfs plan, Stora torget och Kammakartorget) Westerlundska gymnasiet och Joar Blå med biograf och bibliotek målpunkter för att träffas och umgås.

Separat gång- och cykelväg finns endast över Stora torget (Torggatan). Däremot behöver barn och ungdomar röra sig längs bilvägar inom rutnätsstaden för att kunna ta sig från Stora torget och Paushuset till de olika målpunkter.

Trygghet och hälsa

Med hänsyn till att planområde utgör en byggnad innebär det att barn och ungdomar får möjlighet använda lokaler inom befintligt Paushus och röra sig inomhus endast under lokalernas arbetstid. Eftersom planområde i befintligt läge handlar om i princip om inomhusmiljö som används av olika målgrupper upplevs det som oattraktiv men dock trygg miljö för barn och ungdomar.

Den oattraktiva aspekten av befintligt Paushus beror på brist på aktivitetsytor och lämpliga mötesplatser. Detta bidrar inte till barnens hälsa, framför om de vistas i Paushuset under kalla månader när en längre vistelse i sådana handelsgallerior skulle förväntas ske.

Förutom den korta sträckan av Torggatan (över Stora torget) och Stora torget som sådant kan övriga gator inom rutnätsstaden upplevas otrygga ur barnperspektiv. Detta på grund av brist av säkra gång- och cykelvägar separerade från biltrafik, smala trottoarer och korsningar utan farthinder eller utformning som skulle få bilister att sänka hastighet (med gatsten i stället för asfalt eller liknande).

Analys/kartläggning

Rörlighet, stråk och barriärer

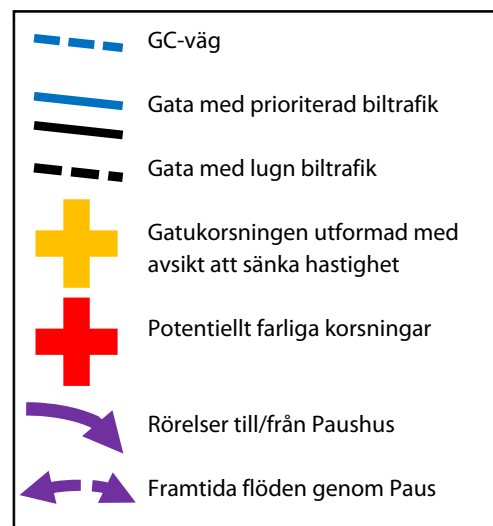
Det finns inga tydliga barriärer vad gäller Paushusets tillgänglighet. Däremot finns skillnader i karaktär mellan olika gator runtom Paushus. Detta innebär att möjligheter för säker rörelse av barn och ungdomar till och från Paushus beror på gatan de använder.

Rörelser och flöden till och från Paushus vad gäller barn och ungdomar som antingen går eller cyklar sker framför allt via Torggatan, Stora torget och Kammakartorget. Detta ska gälla även för nytt Paushus.

Eriksgatan och Källgatan är i dagsläget oattraktiva gator för gående och cyklister (inklusive barn) på grund av brist på entréer till lokaler samt in/utfarter för varuleveranser. I och med att även planerad in/utfart för varuleveranser och parkering ska ske från Eriksgatan förblir Eriksgatan oattraktiv och mindre säker miljö för barn och ungdomar.

För att minska rådande barriäreffekt avses med förslag till ett nytt Paushus öppna bottenvåningar och lokaler mot Stora torget, Torggatan och även i Källgatan närmast Stora torget. På det sättet ska förbättras tillgänglighet, fysisk som upplevd vilket är positivt.

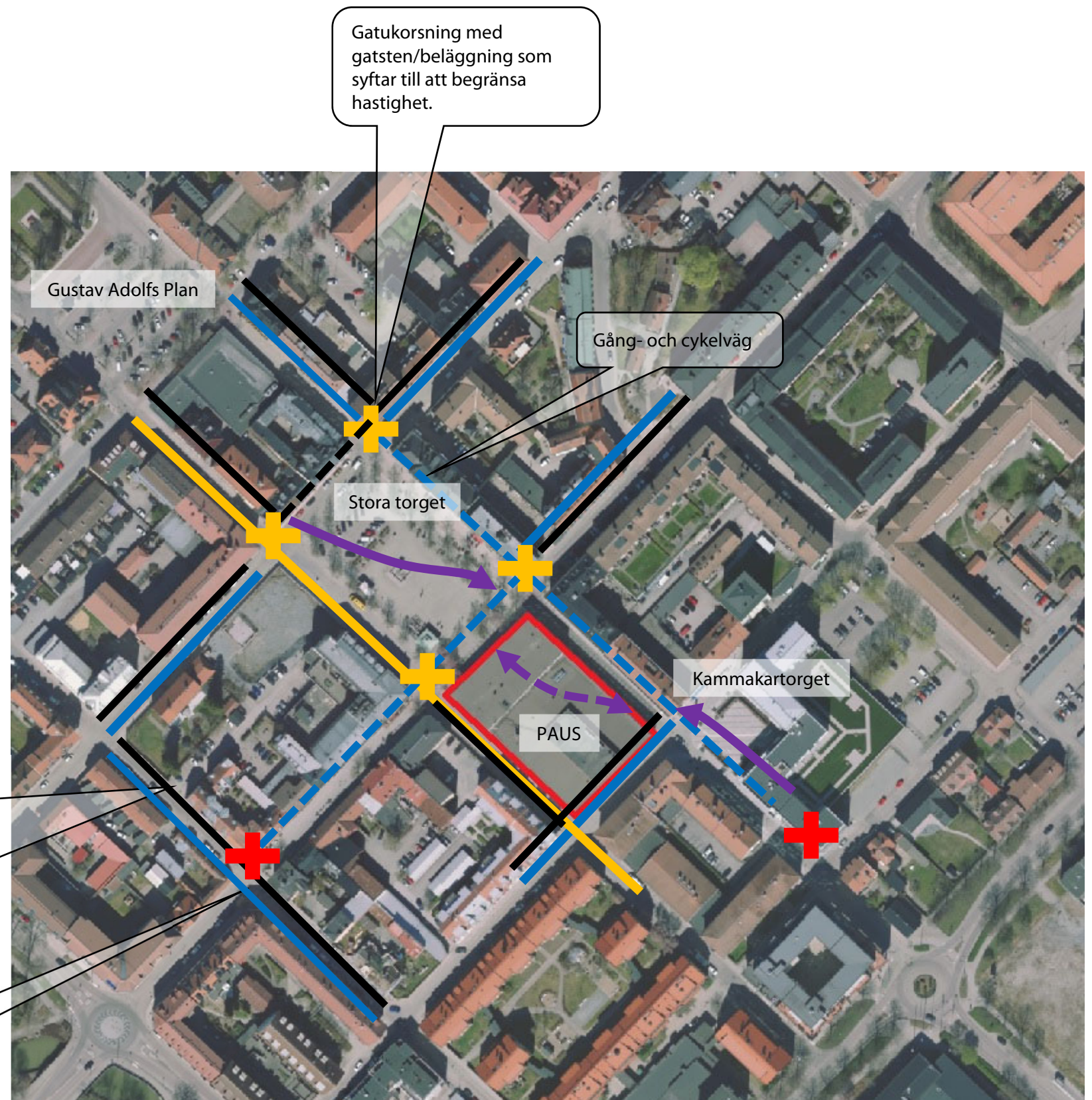
Jämfört med befintligt Paushus ska enligt förslag till ett nytt Paushus möjliggöras rörelser tvärs över kvarteret, genom Paushusets bottenplan och på det viset förbinda Stora torget och Kammakartorget som också bedöms som positivt.



Biltrafiken på:

- Kyrkogatan
- Sandgatan
- Källgatan,
- Eriksgatan
- Del av Torggatan upplevs dominerande pga. Kantstensparkering eller brist på tydliga GC-vägar

Otrygg korsning



Målpunkter

Med lokaler med entréer mot omkringliggande gator och huvudentréer mot Stora torget och Kammakartorget avses enligt förslag göra markplan öppet och tillgängligt. Att kunna röra sig genom eller vistas i en trygg och kontrollerad miljö mellan de mest attraktiva torgytorna i centrum är mycket positivt. Till och med eventuella nya uteserveringar på gatuplan (Torggatan och Stora torget) skulle utgöra intressant målpunkt även för äldre ungdomar vilket bedöms som positiv konsekvens.

Lokaler och möjlighet för vistelse inomhus ska öppna möjlighet för nya mötesplatser attraktiva framför allt för äldre barn att mötas och umgås i en trygg och kontrollerad miljö. Mindre barn skulle också kunna ha nytta av inomhus lekplatser i anslutning till restauranger, handel och kontorslokaler.



Aktiva takytor också utgör potentiell målpunkt för äldre ungdomar att mötas och umgås eller för barn att leka (i en skyddad del). Detta för både de som ska bo i Paushuset men även för alla andra till en viss utsträckning (beroende på typ av lokaler som ska ha tillgång till de delar av takytorna).

Aktiva takytor som möjliggör utomhus aktiviteter och lek i en kontrollerad miljö är mycket positivt tillskott i centrum ur barnperspektiv.



Dialog

Genomförande av detaljplan, det vill säga uppförande av ett nytt Paushus med många olika funktioner, ska påverka nästan alla barn och ungdomar som antingen bor eller besöker Enköping.

Men för att få en relevant input för aktuellt projekt och att göra det på ett operativt och hanterbart sätt var det nödvändigt att välja en begränsad grupp av barn och ungdomar som kan:

- representera barn i olika ålder,
- som är mer eller mindre självständiga/rör sig fritt och på eget bevåg till/från Paushus,
- som bor i eller nära centrum,
- som vistas, rör sig igenom eller som dras mot centrum/Paushus av någon anledning,
- som har/ska ha intresse av att vistas i centrum/i eller runt Paushuset.

och

- som har olika socioekonomisk bakgrund.

De kriterier har bedömts som relevanta för urval av grupper av barn och ungdomar för det aktuella projektet i centrum. Detta eftersom det var omöjligt för kommunen att diskutera frågan med alla barn som kan mer eller mindre påverkas av det nya Paushuset.

Dialogen med valda grupper av grundskolelever har förts under samrådtiden (november 2021). Dialog med vald grupp av gymnasieskoleelever har ägt rum efter samrådtiden, i januari 2022. Detta på grund av elevernas belastning i november och december.

Alla barngrupper har fått en sammanfattad information om syftet med dialogen, vad är en detaljplan för någonting, vad den kan och inte kan reglera och vilka frågor kan/ska bli relevanta för andra faser av projektets utveckling.

Grundskolelever

Utifrån ovannämnda kriterier har planavdelningen i samverkan med utbildningsförvaltningen, skolrektorerna från Sankt Ilianskolan/Enöglskolan och enligt förslag från lärarna valt att föra dialog med redan etablerade elevråd för åk 4 – 6 och 7 - 9. Elevrådet för åk 4 – 6 bestod av 6 elever och elevrådet för åk 7 - 9 av 4 elever.

Dialogen har förts i Sankt Ilianskolan av planarkitekt/ tf. stadsarkitekt med lärarna och representanter från utbildningsförvaltningen på plats.

Dialogen har bestod av kort förklaring av vad projektet handlar om, vad det ska bestå av, innehålla, vad det syftar till och vad det kan innebära för dem enl. kommunens preliminära uppfattning. Frågor som har ställts till elever handlade om:

- Deras vanor vad gäller rörelse i centrum och till/från Paushuset – på egen hand/med vänner eller med föräldrar,
- Upplevda brister vad gäller innehåll/tillgänglighet/säkerhet i eller nära Paushuset,

- Önskemål avseende innehåll/aktiviteter,
- Önskemål avseende gestaltning,
- Deras bedömning om det nya Paushuset, om uppfyller deras önskemål, skulle påverka deras vanor,
- Diverse annat som de själva lyfte fram (med olika relevans för det nya Paushuset).

Årskurs 4 -6

Innan själva dialogen ägde rum har lärarna fått information från planavdelningen om vad kommunen vill prata om med eleverna. De har diskuterat det med en bredare grupp i klassen. Elevrådet som deras representanter har sedan under dialogen med planavdelningen framfört sammanfattning av de interna diskussionerna i form av en punktlista.

Utav alla de frågeställningar har elever från årskurs 4- 6 har lagt störst fokus på det som ur deras perspektiv var mest spännande och det var innehåll i Paushuset. Framför allt vad gäller:

- utbud av olika handelslokaler framför allt med kläder,
- restauranger och snabbmatkedjor (såsom McDonalds eller liknande),
- lokaler för olika typer av sportaktiviteter (bowling och liknande).
- lokaler med och för datorspel (lekhall, gaming rum, Gamestop och dylikt).

Detta har uppmärksamats som bristfälligt eller önskvärt av elever från årskurs 4 – 6. De har inte tagit någon tydlig ställning vad gäller andra aspekter (såsom upplevd trygghet, förslag till husets gestaltning och liknande).

Årskurs 7 -9

Elevråd från årskurs 7 – 9 har efter dialogen fortsatt diskutera frågor med sina klasskompisar. Såsom deras yngre skolkompisar har de också i en lista som har skickats till kommunen i efterhand lagt störst fokus på innehåll, det vill säga:

- utbud av olika handelslokaler framför allt med kläder, sportkläder och skor,
- t.ex. engelsk bokhandel, IKEA mini,
- restauranger och snabbmatkedjor,
- lokaler med och för datorspel (t.ex. air hockey, boxningsmaskin, biljard, dart, mm).

Utöver detta och till skillnad från yngre elever har de påpekat att det saknas eller är önskvärt att få:

- umgängesytor där man kan hänga med sina vänner,
- spel i marken som t.ex. schack, tre i rad och fia med knuff,
- växter och träd så att det blir livligare.

Vad gäller förslag till gestaltning har de uttryckt önskan för en mer färgglad fasadutformning med eventuellt färgglada väggar med konstverk på.

Gymnasieskolelever

Vad gäller ungdomar i gymnasieskoleålder har planavdelning med hjälp av lärarna och rektorn via en öppen förfråga/uppmaning (som annonserats i form av en affisch som sats upp på anslagstavlan) valt ut en elevgrupp som visat intresse av att delta i den dialogen.

Frågor till gymnasieskolelever liknade frågor till grundskolelever och handlade om:

- Deras vanor vad gäller rörelse i centrum och till/från Paushuset,
- Upplevda brister i eller nära Paushuset (inkl. trygghetsfråor och liknande),
- Önskemål avseende innehåll/aktiviteter,
- Deras åsikter avseende förslag till gestaltning och ev. behov av justeringar.

För att ge dem mer rum och frihet att diskutera de frågorna sinsemellan har dialogen förts i en workshop format. På det sättet har de fått mer tid för att uttrycka sina behov, förväntningar, önskemål. Detta var möjligt på grund av deras ålder. Underlag till workshop var kort beskrivning av planarkitekt/ tf. stadsarkitekt och utdrag ur gestaltningsprogrammet (samrådsförslag) och kartmaterial för att rita/skriva på. På plats var även en lärare från skolans tekniska program.

Slutsatser

I likhet med grundskoleelever har även gymnasieskolelever lagt stort fokus på Paushusets innehåll. Däremot var deras intresse riktat mer mot lokaler som möjliggör aktiviteter och umgänge än mot handelslokaler eller restauranger. Sammanfattningsvis vill de att man inte behöver åka till en annan stad för att ha kul. Det de har nämnt var att:

- utbud av restauranger är bra för att attrahera folk,
- viktigt att ha lokaler där man kan umgås och utöva olika aktiviteter/spela (inte enbart sport utan darts, biljard o d),
- snabbmatkedjor skulle uppskattas de också,

Detta skulle påverka deras vanor till en viss grad vad gäller intresse av att vistas i centrum eller dras mot centrum. Genomgående markplan mellan Stora torget och Kammakartorget har också uppmärksammat som ett positivt tillskott.

Vad gäller förslag till gestaltning har flest av de inte haft någon speciell åsikt, de tycker att det ser okej ut, bättre än befintligt Paushus. Några få elever bara har uttryckt en viss kritik vad gäller gestaltnings och skala som enligt ordaval lämnar intryck att de har hört det från vuxna eller läst i tidningar. Inga speciella åsikter har lämnats avseende trygghet eller någon annan relevant aspekt.

Elever med funktionsnedsättning

För att få bättre förståelse för behov, förväntningar, önskemål av barn/ungdomar med funktionsnedsättning har planavdelning haft en diskussion med en gymnasieskolelev med funktionsnedsättning och dess assistent.

Frågeställningar som har diskuterats med gymnasieskolelev som har funktionsnedsättning och dess assistent har mest handlat om tillgänglighetsproblematiken, rörelsefrihet och i mindre utsträckning

andra behov eller önskemål. Men det kan kompletteras med ytterligare synpunkter under planprocessen.

Inom samma tid har planavdelning inte lyckats med att identifiera en relevant grupp av barn/elever i yngre, grundskoleålder med funktionsnedsättningar som skulle kunna bidra till utveckling av det här projektet.

Efter diskussion med gymnasieskolelev med funktionsnedsättningen var bedömningen att denne kan föra även deras talan i de frågorna liksom för personer i vuxenålder. Detta eftersom elever grundskoleålder med funktionsnedsättningar har samma tillgänglighetsbehov som andra. Grundskoleelevers ålder gör dem till mindre självständiga och därmed i större behov av lämpliga lösningar vad gäller tillgänglighet. Utöver detta skulle de på grund av ålder dela intressen av barn/elever i sin ålder som elevråd för årskurs 4-6 och 7 – 9 har uttryckt.

Trots denna bedömning ska planavdelning i fortsatt process försöka föra en dialog även med elever i grundskoleålder med funktionsnedsättningar med avsikt att deras behov tas i beaktande i den mån det är möjligt.

Slutsatser

Till skillnad från sina klasskompisar har gymnasieskolelev med funktionsnedsättningen lagt fokus på de praktiska utmaningarna som personer med funktionsnedsättningar har i vardag. Framför allt vad gäller tillgänglighet och möjlighet att besöka olika lokaler.

T.ex. trånga passager mellan hyllorna i butiker eller mellan bord i restauranger som omöjliggör för de att komma in, handla, äta. Eller trappsteg som gör det omöjligt för de att komma in i olika lokaler från gatan. Eller alltför smala hissar eller hissar som är ur funktion som omöjliggör för de att komma in i lokaler på övre våningsplan. Samt dimensioner på allmän tillgängliga toaletter framför allt när det gäller självgående elektriska rullstolar som kräver mer utrymme än vanliga rullstolar.

Vad gäller andra behov eller förväntningar såsom utbud av lokaler som möjliggör umgänge eller handel (sportbutiker, butiker med märkeskläder och liknande) tycker eleven att det vore visst positivt men är ur vardagsperspektiv och med tanke på ovannämnda utmaningar sekundära.

Slutsatser

Barnkonventionen och de 4 grundläggande och vägledande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn handlar om:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde,
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn,
- Alla barn har rätt till liv och utveckling,
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Genom dialogen har barn och ungdomar fått möjlighet att uttrycka sin mening. De är i stort sett relevanta för projektet och ska respekteras i den utsträckningen det blir möjligt med tanke på andra relevanta parametrar.

Återigen kan efter genomförda dialoger och utifrån synpunkter från eleverna dras en slutsats att alla barn/ungdomar inom respektive åldersgrupp har liknande behov och förväntningar oavsett skillnader (socioekonomisk bakgrund eller något annat). Den enda skillnaden utgör barn/ungdomar med speciella behov eftersom världen inte är utformad till 100% för att ge dem samma möjligheter som friska personer har, trots regelverk. Detta är något som måste tas i beaktande i kommande faser av projektets utveckling (bygglov).

Uttryckt behov av liknande typer av handelslokaler i Paushuset (t.ex. klädbutiker av olika slag) kan tolkas som behov av barn och ungdomar att genom egen klädstil skapa/ändra/stärka sin självförtroende/självbild och därmed kanske påverka sin plats i respektive samhällsgruppen. Om metoden är rätt eller fel kan visst diskuteras med behovet är genuint och är lika gammalt som civilisation som vi känner till. Kläder gör inte människan men kan påverka individens självförtroende. Detta rimmar väl med första punkten att alla barn har samma rättigheter och lika värde.

Uttryckt behov av lokaler som möjliggör umgänge och aktiviteter (sport, spel, mötesplats och dylikt) uppmärksammar behov av möjligheter för att växa och utvecklas, framför allt vad gäller deras sociala färdigheter genom kommunikation, samverkan mm. Med sådana lokaler i Paushuset skapas ytterligare möjlighet för barn och ungdomar att leva fritt och utvecklas även i en begränsad omfattning.

Vad är barnens bästa och hur det kan säkerställas i det nya Paushuset (detaljplan/bygglov/genomförande/etablering/drift)?

Med hänsyn till projektets karaktär och omfattning, innehåll och förmåga att påverka barn och ungdomar idag och i framtiden bedöms att med förslag till det nya Paushuset kan barnens bästa säkerställas främst med dess innehåll. Det vill säga med platser för möten, umgänge och aktiviteter. Detta eftersom de kan påverka deras utveckling som individer, fysisk som psykisk samt ge de möjligheter att utveckla sina sociala färdigheter. Med detta kan även skapas möjlighet för större utbud av ur deras perspektiv spännande klädbutiker.

Detta är relevant för detaljplan och för nästa fas i projektets utveckling, det vill säga bygglovsskede och projektering. Men främst är det relevant för val av hyresgäster/aktörer som skulle etablera sina lokaler i det nya Paushuset. Detaljplan och bygglov är till för att skapa möjligheter men innebär inga garantier att alla de behoven ska tillgodoses enligt förväntan/önskemål.

Detaljplan

För att säkerställa att det blir möjligt att tillgodose behov av platser för möten, umgänge och aktiviteter viktiga för barn- och ungdomarnas utveckling med detaljplan avses planlägga fastighet i fråga för centrumändamål (C). Centrumändamål innebär kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Bygglov

I nästa fas (bygglovsskede) ska redovisas utformning av de lokalerna framför allt i markplan. I fortsatt dialog med fastighetsägaren ska de behoven lyftas fram som vägledning under projekteringsfas och inför val av aktörer/hyresgäster. Under projekteringsfas ska uppmärksammas behov av rätt dimensionering av hissar eller toaletter som är anpassade för personer som använder eldrivna rullstolar. Detta är viktigt för att säkerställa rörelsefrihet, tillgänglighet och därmed även säkerhet.

Genomförande

Under genomförandefas säkerställas barnens bästa på samma sätt som för alla andra som ska röra sig i centrum. Med andra ord genom säker och skyltad byggplats, tydliga hänvisningar, säkra gångvägar mm (enligt gällande regler/föreskrifter).

Etablering

Exploatören/fastighetsägare informeras om barn och ungdomarnas behov/förväntningar som input/vägledning inför val av attraktiva aktörer och verksamheter i det Nya Paushuset.

Drift/underhåll

Det är viktigt att nödvändig infrastruktur som förbättrar tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar underhålls och hålls i drift/gott skick. Det är också viktigt att uppmärksamma behov av extra utrustning i toaletter för personer med funktionsnedsättningar, framför allt taklift.

Slutreflektioner

Denna barnkonsekvensanalys visar att alla nödvändiga steg har tagits för att utreda hur projektets genomförande berör barn och ungdomar samt på vilket sätt kan deras bästa säkerställas i förhållande till projektets karaktär.

Förslag till det nya Paushuset rimmar ganska väl med de uttryckta behoven och önskemål. Detta innebär att inga radikala ändringar av förslaget behövs för att säkerställa att de kan uppfyllas.

Processen

Finns det en analys/kartläggning?	
Ja	I denna konsekvensanalys har gjorts en analys/kartläggning av befintliga förhållanden och vad de innebär för barn och ungdomar och deras intressen.
Finns det kunskap om tillgänglig service för barn, ungdomar och barnfamiljer?	
Ja	För både befintligt och förslag till det nya Paushuset. Förslag till det nya Paushuset redovisar intention att uppföra lokaler som skulle vara av intresse av barn och ungdomar och barnfamiljer.
Vilka barn och ungdomar kan komma att påverkas av projektet?	
Ja	Alla som bor eller besöker centrum.
Bedöms konsekvenserna av förslaget stora nog att en barnkonsekvensanalys ska göras?	
Ja/delvis	Paushusets placering i centrala Enköping gör det att konsekvenser av rivning och sedan uppförande av det nya Paushuset enligt konceptet är värt att utvärdera ur barnperspektiv trots att det innebär ett begränsat område/projekt och därmed har mycket begränsade möjligheter att påverka barn och ungdomar.

Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?	
Ja	Kommunen har haft dialog med barn och ungdomar som representerar barn i olika åldrar, från årskurs 4 (9, 10 år) till gymnasiekoleålder (17, 18 år).

Har kunskap om förslagets möjliga konsekvenser för barn och ungdomar påverkat utformningen av förslaget?	
Ja/delvis	Synpunkter som kom från barn och ungdomar som har intervjuerats ska ha en viss påverkan för projektets kommande utveckling men inte särskilt mycket vad gäller detaljplan. Detta eftersom deras önskemål/behov ingår redan i försag till markanvändning (centrumändamål). Andra önskemål är alltför detaljerade för detaljplan men kan eventuellt säkerställas i andra faser av projektets utveckling. Det är värt att nämna att försag till det nya Paushuset med blandat innehåll är redan i linje med barn- och ungdomars förväntningar vilket innebär att inga drastiska ändringar behövs göra för att säkerställa deras bästa.

Innebär projektet att barnets bästa sätts i fokus?	
Ja	Barnens bästa är i linje med grundintentioner att skapa i det nya Paushuset nya mötesplatser av olika slag som skulle vara attraktiva för olika samhällsgrupper inklusive barn och ungdomar. På det sättet även barnens bästa sätts i fokus.

Med hänsyn till att planområde gäller bara en fastighet och att den är i dagsläget bebyggd med handels- och kontorsbyggnad utan några aktiva och attraktiva lokaler för barn och ungdomar bedöms det att nya Paushuset med blandning av olika funktioner och med en mer öppen, tillgänglig och genomgående bottenvåning kan och ska bidra med positiva effekter för barn och ungdomar. Den nya byggnaden med överskådlig och attraktiv allmäntillgänglig inomhusmiljö i bottenvåning bedöms på en praktisk nivå vara helt i linje med Barnkonventionens intentioner om att främja en utveckling som förbättrar barns möjlighet till rörelsefrihet och trygghet.

Befintlig byggnad med sina handels- och kontorslokaler avsedd mest för vuxna ska ersättas med en ny byggnad som har större potential att bli en ny målpunkt även för barn och äldre ungdomar. I och med att det handlar om inomhusmiljö som är användbar året runt avses detta som positivt bidrag till Enköpings centrum och dess attraktivitet för barn, ungdomar och barnfamiljer. Utökad tillgänglighet bidrar till Paushusets attraktivitet även för personer med funktionsnedsättningar.

Möjlighet för etablering av lokaler som barn och ungdomar har uppmärksammats som bristfälliga och attraktiva gör det nya Paushuset till ett positivt tillskott till centrum ur barnperspektiv. Inslag av bostäder, även i en begränsad volym innebär större antal invånare i centrum och större antal barn som rör sig i centrum vilket bidrar till upplevd trygghet vilket i sin tur påverkar centrums attraktivitet.

Detta gäller såväl Paushus som omkringliggande offentligt rum, framför allt Stora torget och Kammakartorget. Större antal barn som rör sig till/från Pauset kan på lång sikt påverka utbud av olika typer av lokaler inte enbart i Paushuset utan även i andra lokaler i centrum. Detta kan göra centrum ännu mer attraktivt för barn och ungdomar.

Större utbud av lokaler och större flöden av människor inom och runtom Paushuset gör det generellt till en tryggare miljö för barn och ungdomar.

I och med att uppförande av det nya Paushuset ska medföra nödvändiga förbättringar i utformning av omkringliggande gator bedöms det medföra positiva konsekvenser för barnens trygghet även i offentligt rum i anslutning till Paushus.

Uppföljning, genomförande och ansvar

För att skapa en god boendemiljö i en komplex byggnad ska vissa grundläggande förutsättningar regleras i detaljplan. Detta gäller framför allt användning av bottenvåning samt tillgänglighet från omkringliggande gator respektive Stora torget.

Kommunen ansvarar för utformning och genomförande av allmän plats inom och i anslutning till detaljplan. I det här fallet handlar det om Stora torget och omkringliggande gator; Torggatan, Källgatan och Eriksgatan. Aviskt är att skapa trafiksäker och trygg miljö för barn och andra oskyddade trafikanter. Med hänsyn till att det inte kan regleras med detaljplan är avsikt att reglera detta med ett tillhörande dokument – Exploateringsavtal.

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

Utredningens resultat kan med fördel användas som underlag för det fortsatta arbetet med projektering och byggande på den närliggande fastighet Centrum 13:5 och 13:6 så kallad Stattomt. Detta eftersom exploatering av de två fastigheter ska ha lika stor påverkan på omkringliggande offentligt rum och Stora torgets funktion och utformning som Paushus.



www.enkoping.se