

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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan Sankt Ilian 9:1

Förslag till utskottets beslut

Positivt planbesked lämnas för att pröva en ändring av detaljplanen.

Ärendet

Bakgrund

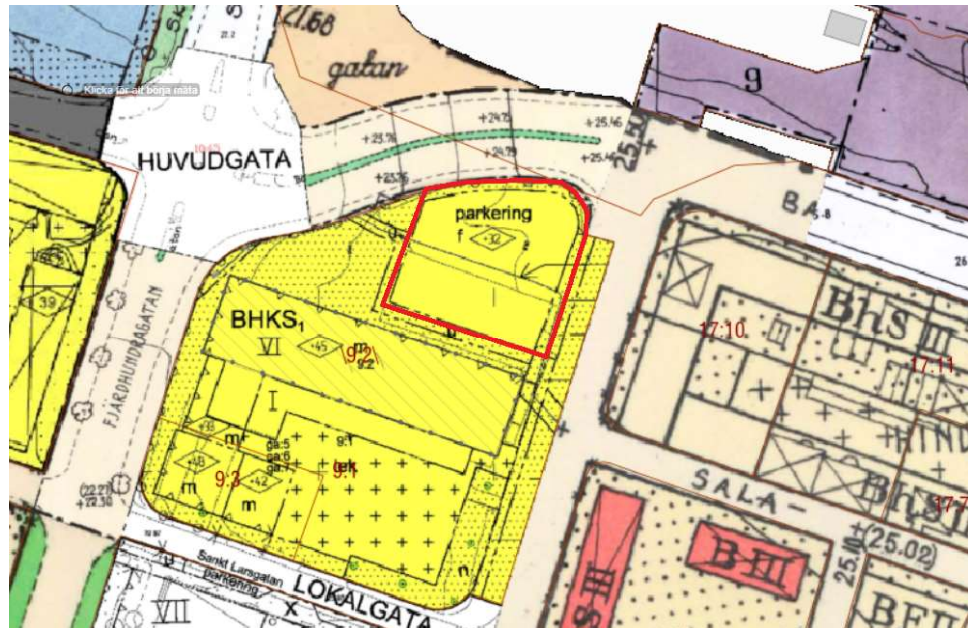


Kartan är ett utdrag ur Enakartan som visar fastighetens läge i centrala Enköping.

En ansökan har inkommit till kommunen med syfte att ändra planlagt ändamål för del av fastigheten Sankt Ilian 9:1 från parkering till kontor. Bygglov för nybyggnation av parkeringshus finns på fastigheten och sökanden vill kombinera byggnaden med parkeringsplatser och kontorslokaler med samma volym. Tanken är att ha parkering under mark och kontorsytor ovan mark.

Den aktuella fastigheten är belägen i centrala Enköping och är omringad av Fjärdhundragatan i väst, Bangårdsgatan i norr, Vårfrugatan i öst och Sankt Larsgatan i söder.

Fastigheten Sankt Ilian 9:1 omfattas av gällande detaljplan 2013/62. Del av fastigheten ansökan avser ligger intill korsningen Bangårdsgatan/Vårfrugatan, har ca 1 300 kvm i areal och är planlagd för parkering med högsta byggnadshöjd som möjliggör byggnad upp till 2 våningar ovan mark.



Fastigheten Sankt Ilian 9:1 utgör en stor del av kvarter Sömmerskan. Med sin centrala placering i Enköpings tätort omfattas den av fördjupad översiktsplan från 2018. I FÖP:en markeras hela stadsdelen Sankt Ilian som befintligt bostadsområde. Enligt FÖP:s beskrivning av utvecklingen inom befintlig bebyggelse beskrivs Sankt Ilian som centralt belagd stadsdel mellan centrum och resecentrum.

Stadsdelen har närhet till ett rikt utbud av service tack vare dess läge nära centrum. Närheten till resecentrum och Gustav Adolfs plan gör också att möjligheterna att pendla hållbart är stor. Gång- och cykelvägnätet knyter ihop stadsdelen med resten av staden.

Planeringsprinciper Sankt Ilian

- Hänsyn behöver tas till grundvattenförekomsten och vattenskyddsområdesföreskrifterna.
- Drottninggatan är stadens paradgata och vid eventuell exploatering ska denna följa områdets befintliga utformning.
- Kompletteringen inom enbostadshusen ska ske med försiktighet. Byggnadsinventeringens rekommendationer ska vidtas.
- Cykelstråket från Drottninggatan behöver förlängas ner mot centrum.
- Områdena närmast järnvägen och Långgatans södra del kan förtätas med kontor och/eller bostäder.
- Vid exploatering intill järnvägen behöver buller utredas särskilt.
- Traktorparkeringen ska säkerställas som samlad parkeringsyta för att avlasta kantstensparkeringar i centrum.
- Kyrkåsen ska bevaras och utvecklas som natur- och rekreationsområde.
- Den sammanhängande grönstrukturen och stråken ska värnas när stadsdelen växer.

Ärendets beredning

Under beredningen har ärendet diskuterats i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp och synpunkter har även hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen å samhällsbyggnadsförvaltningens vägnar har sedan gjorts av avdelning för strategisk planering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ändring av detaljplan som möjliggör kontorslokaler inom fastigheten bedöms ha generellt stöd i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018. Generellt bedöms kontorslokaler som positivt tillskott till det stationsnära läget. De skulle medföra större värden för Enköping än parkeringshus sett utifrån stadsbilden. Nya arbetsplatser i det läget innebär större liv och rörelse under dagen och brukar stärka kundunderlag till befintlig service. Utökad liv och rörelse medför även större trygghet i omgivningen vilket är positivt ur socialt perspektiv. Det stationsnära läget med tillgång till kollektivtrafik och gott utbud av gång- och cykelvägar minskar behov av biltrafik till och från lokalerna vilket är i linje med kommunens trafikstrategi.

Ur gestaltningsperspektiv bedöms att en kontorsbyggnad passar bättre till befintlig grannbebyggelse än parkeringshus. Det skulle medföra större möjlighet för en tilltalande gestaltning av byggnadens närmaste omgivning som i sin tur bidrar till områdets attraktivitet i stort. Minskad biltrafik jämfört med parkeringshus i 4 våningar (två ovan och två under mark) har även bättre miljö för oskyddade trafikanter som konsekvens vilket är positivt ur både ekologiskt och socialt perspektiv.

Däremot finns det ett antal aspekter som har lyfts fram under beredningsprocessen som vid en sådan planändring behöver belysas. För att avgöra om marken är lämplig för en sådan markanvändning kan frågor som behövs utredas grupperas i följande huvudgrupper;

- markföroreningar och grundvatten,
- omplacering av befintliga VA-ledningar,
- lokalomhändertagande av dagvatten.

I och med att ansökan berör markparkering för befintliga verksamheter och bostäder är det viktigt att utreda hur parkeringsefterfrågan för både befintliga och tillkommande verksamheter ska tillgodoses på egen fastighet i samband med uppförande av en kontorsbyggnad på den aktuella platsen.

Därav måste frågor som är kopplade till byggnadens funktion och utifrån det placering och gestaltning, också utredas under planprocessen, inte minst:

- trafik och parkering för både önskade och befintliga verksamheter,
- gestaltungsfrågor gällande byggnadshöjd, volym samt placering,
- gestaltning av närmaste omgivningen inklusive del av Bangårdsgatan.

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

Det pågår ett planarbete med området Stationsstaden, som ligger direkt norr om järnvägen och norr om den aktuella fastigheten. Detta planarbete kan påverka stadsdelen Sankt Ilian på flera sätt och därför bedöms planarbetet med Sankt Ilian 9:1 kunna påbörjas senast Q2/2025, vilket är parallellt eller strax efter detaljplaneprocesser i första etappen av utveckling av Stationsstaden. Detaljplanen bedöms kunna vara färdig för antagande omkring Q3/2026.

Ekonomiska konsekvenser

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

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Relevanta utredningar görs inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-09-20

Patrik Holm
Chef över strategisk planering
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande
detaljplan@enkoping.se