



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Karin Komstadius  
0171-62 52 67  
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## Planprogram för Plantskolan

### Förslag till utskottets beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ta fram ett planprogram som ska ligga till grund för detaljplan för Kryddgården 6:3 och 6:5. Planprogrammet ska omfatta hela kvarteret och förhålla sig till dess närmaste omgivning.

### Ärendet

#### Bakgrund

PLEX-utskottet beslutade 2016-06-16 § 68 om att lämna positivt planbesked för fastigheten Kryddgården 6:5 och 2017-09-07 §73 om att lämna positivt planbesked för fastigheten Kryddgården 6:3. Båda planbeskeden gällde en omvandling från dagens handelsändamål till bostäder, för Kryddgården 6:3 med inslag av handel. I båda fallen angavs från kommunens sida att planprocesserna skulle invänta den då pågående processen med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Enköpings stad. Den fördjupade översiktsplanen antogs 2018. Efter detta har de båda fastigheterna fått samma ägare, Genova.

2022-05-04 gästade Genova PLEX-utskottet och informerade om sin syn på omvandling av de båda fastigheterna. Vid sammanträdet presenterades en tidig skiss över hur en omvandling etappvis skulle kunna ske.

#### Ärendets beredning

Kommunen genomförde i slutet av 2022 en intern workshop där Genovas tidiga förslag analyserades. Detta skedde med utgångspunkt i kommunens hållbarhetsarbete och med avsikt att ta avstamp inför planarbetet. I workshopen deltog representanter från samhällsbyggnadsförvaltningens olika verksamheter.

Under våren 2023 inleddes planarbetet och samarbetet med Genova. Hösten 2023 har arbetet fokuserat på att tillsammans studera och beskriva nulägesförhållandena för platsen. Det vill säga för kvarteret där de två fastigheterna är belägna samt dess närmaste omgivning. Ett arbete med att ta fram en målbild för områdets utveckling har också genomförts tillsammans med berörda tjänstepersoner och fastighetsägaren.

Parallellt har samhällsbyggnadsförvaltningen inlett samtal med ägare till två av tre övriga fastigheter inom samma kvarter om intresset av att ingå i planprocess för att möjliggöra omvandling i ett gemensamt sammanhang.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Utifrån att fastigheterna Kryddgården 6:3 och 6:5 har samma ägare kan hanteringen ske i en gemensam planprocess. Det inledda planarbetet har tydliggjort att ett viktigt uppdrag för planprocessen är att i samband med omvandlingen integrera kvarteret med stadskärnan och att knyta samman de omkringliggande geografierna. Dels det som finns omkring platsen idag och dels det som kan bli resultatet av en framtida omvandling av övriga Kryddgården och Hamnen. Framförallt gäller detta infrastruktur för att koppla rörelser, inte minst för gång- och cykeltrafikanter. Men också att sammanlänka omkringliggande gröna strukturer och att gestaltnings- och volymmässigt hitta lämplig täthet och volym för bebyggelsen inom kvarteret så att resultatet blir en sammanhängande stad. Allt detta behöver också göras med det faktum att en omvandling av Kryddgården och Hamnen som helhet kommer att vara något som inte sker i ett svep utan i etapper och under lång tid.

Sammantaget har samhällsbyggnadsförvaltningen landat i bedömningen att det finns ett behov av att i planarbetet zooma ut och arbeta med kvarteret i sitt geografiska sammanhang för att kunna skapa en sammanhängande stad. Flera aspekter och system behöver lyftas och hanteras för att skapa en struktur som fungerar och upplevs som sammanhängande.

En annan viktig aspekt som behöver beaktas i planarbetet är invånarperspektivet. Platsen ligger centralt i staden, omgiven av flera stora målpunkter och innehållande ett handelsutbud som nyttjas av invånare från många omgivande stadsdelar. Det innebär att omvandlingen av platsen kommer beröra många Enköpingsbor, både i sin slutliga form och under den etapputbyggnad som måste ske om handeln ska kunna fortgå under hela byggtiden. Bedömningen är att detaljplaneinstrumentet är för detaljerat och tekniskt för att en bra och inkluderande invånardialog ska vara möjlig. Istället skulle en tidig dialog där ett förslag får växa fram stegvis vara mer lämpligt.

Enligt 5 kap 10 § PBL (2010:900) kan kommunen kan välja att använda sig av ett inledande planprogram för att underlätta detaljplanearbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren har samsyn kring att ett planprogram behövs för att samla och hantera de övergripande frågorna för planprocessen. Förvaltningen föreslår därför PLEX att besluta om att upprättande av detaljplan skall föregås av ett planprogram.

***Ekonomiska konsekvenser***

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av att 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 (inklusive planprogramsskedet) syftar till att göra avvägningar mellan olika 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 2023-11-20

Patrik Holm  
Planchef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**

Fastighetsägaren