



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-62 62 84
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsen

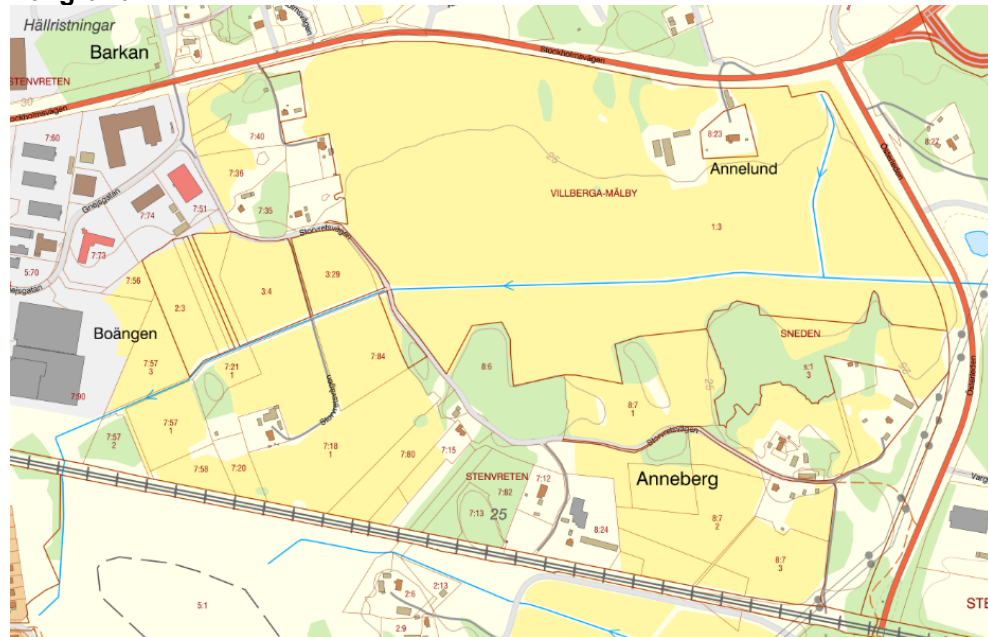
Detaljplaneprogram för Annelunds Park

Förslag till utskottets beslut

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta detaljplan.
2. Planprocessen ska inledas med ett planprogram som omfattar området mellan Stenvretens verksamhetsområde, Stockholmsvägen, Österleden och järnvägen.

Ärendet

Bakgrund



Karta över Annelund där i stort sett all jordbruksmark ägs av de två sökande. I övrigt finns en handfull bebyggda bostads- och verksamhetsfastigheter i området.

De huvudsakliga fastighetsägarna i området, i samarbete med Stadsutveckling AB, ansöker om planbesked för framtagande av ett nytt planprogram för området Annelund, i ansökan kallat "Annelunds park". Målsättningen med området anges vara att skapa ett område med en blandad bebyggelse enligt det visionsförslag

som tagits fram av ägarna gemensamt, med grunden i hållbarhet, service och möten.

Plexuskottet godkände 2013-10-01 § 18 ett planprogram för området men i Plan för Enköpings stad (FÖP 2040) från 2018 konstateras att området på nytt bör studeras genom framtagande av planprogram. FÖP 2040 reviderade delvis tidigare FÖPs utpekande av markanvändning och preciserade generellt principer för hur Enköpings stad ska växa jämfört med tidigare FÖP.

För nordöstra delen av området gav plexuskottet positivt planbesked för "Annelunds gårds företagsby" 2018-08-30 § 69. Det fanns sedan det äldre programmets tid ett planuppdrag men med den nya ansökan utökades området och inriktningen. Exploatören är en av de två nu sökande. Bedömningen var att denna del kunde drivas utan att invänta program för hela området. Planförslag för nordöstra delen av Annelund har ännu inte skickats på samråd.

I Plan för Enköpings stad (FÖP 2040) beskrivs följande planeringsprinciper för framtida bostadsområdet Annelund:

Planeringsprinciper Annelund

- Området ses som en entré till staden. Särskilda krav kan komma att ställas på utformningen av den bebyggelse som gränsar mot vägen.
- Planläggningen av området bör inledas med framtagande av ett planprogram.
- Vid planläggning av området ska kommunen sträva efter olika upplåtelseformer.
- Till följd av områdets storlek är det viktigt att avsätta ytor för offentlig och kommersiell service, grönstråk, lek och andra fritidsaktiviteter.
- Området ska utformas med hänsyn till fornlämningarna i området, dessa hanteras förslagsvis i form av sparad grönstruktur.
- Befintliga åkerholmar ska bevaras och bindas samman i grönstråk som kopplas ihop med Vattentornsskogen.
- Inom grönstråk bör möjligheten att gå och cykla utvecklas för att koppla ihop området med centrum.
- I planläggning behöver omgivningspåverkan från angränsande verksamhetsområden till Annelund utredas vidare. Utbyggnaden är avhängt att närliggande verksamhetsområdens säkerhetsavstånd minskar.
- Vid nybyggnation behöver bullersituationen från vägen utredas och riktvärden för buller säkerställas.
- Vid planläggning av området ska Mäljarbanans intressen och skyddsavstånd tillgodoses.
- Vid lokalisering av infart till området ska hänsyn tas till trafikflöden på Stockholmsvägen.
- Mark i området kan behöva saneras innan den bebyggs.
- Vid framtida exploatering av området ska samråd ske med Försvarmakten.
- Ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver avsättas, bland annat i anslutning till befintliga diket.

Ärendets beredning

Visionsförslaget och ansökan har beretts genom att skickas ut på internremiss till den så kallade startmötesgruppen med representanter för samhällsbyggnadsförvaltningens olika avdelningar, andra kommunala förvaltningar samt några regionala aktörer (UL och Vafab). I samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning nedan har inkomna synpunkter från denna internremiss arbetats in.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ansökan har stöd i FÖP 2040. I Plan för Enköpings stad (FÖP 2040) pekas området ut som framtida bostadsområde. Läget längs den kollektivtrafikstarka Stockholmsvägen i anslutning till riksväg 55, E 18 och Österleden innebär goda kommunikationer. Samtidigt ställer avståndet till och befintliga barriärer mot centrala staden och dess servicefunktioner krav på planeringen av området för att inte riskera att skapa en "sovstad".

Läget vid stadens nordöstra infarter medför att området på många sätt blir en entré till staden. En hållbar stadsplanering ställer därför krav på att många frågor studeras och att lösningar hittas i de större sammanhangen inom området. Det kan handla om gestaltning längs Stockholmsvägen liksom allmänna ytor inom området för kommunikation, möten, natur och vatten. Påverkan från befintliga verksamheter och trafikleder runt området behöver också studeras.

Kommunen har genom sina höga ambitioner inom hållbarhet och klimatneutralitet börjat flytta positionerna inom samhällsplanering. Detta är ett arbete under utveckling som bland annat sker genom deltagande i Viable Cities och certifieringsverktyget Citylab från Sweden Green Building Council.



Markanvändningskartan i Plan för Enköpings stad 2018 (FÖP 2040).

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt, och består till största delen av jordbruksmark men med inslag av friliggande bostäder och rester från tidigare jordbruk. För nordöstra hörnet finns en pågående detaljplaneprocess med fokus på

verksamheter som kan utgöra stödfunktion till angränsande verksamhetsområden, men också programområdet.

Sammantaget bedöms ansökan ha stöd i Plan för Enköpings stad (FÖP 2040) och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ansökan ska ges ett positivt planbesked. Mot bakgrund av de förutsättningar och utmaningar som finns bedöms området också som lämpligt att tillämpa kommunens nya modell för stadsdelsplanering på. Området behöver planeras och genomföras så att det inte blir ett renodlat bostadsområde utan inslag av verksamheter i form av offentlig och kommersiell service.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som mycket positivt att kunna ta ett samlat grepp över hela det i FÖP 2018 utpekade framtida bostadsområdet Annelund. Genom att ta hela området i beaktande och inleda med ett planprogram blir det lättare att hitta rätt plats för rätt funktion oavsett om det gäller dagvattenfördröjning, gatustruktur, naturvärden som ska säkras, fornlämningar, rekreativa ytor och stråk eller exploateringsbara framtida tomter.

Programarbetet kan i sig komma att identifiera nya frågeställningar som behöver utredas men redan nu ser kommunen att programmet behöver förhålla sig till:

- Naturvärden
- MKN Vatten
- Dagvattenhantering
- Vattenverksamhet
- Fornminnen
- Intern gatustruktur och allmänna vistelseytor
- Huvudmannaskap för gator, gång- och cykelvägar, parkmark och natur
- Behov av offentlig service (förskola, skola, idrottsplats mm)
- VA-försörjning
- Energiförsörjning
- Risker kopplade till befintliga verksamheter (Linde gas) och transport av farligt gods på järnvägen

Arbetet med ett planprogram för Annelund bedöms kunna inledas under andra kvartalet 2023 och då i form av en tvärsektoriell stadsdelsanalys. Pågående detaljplaneprocess i nordvästra delen av området bedöms inte vara i konflikt med detta förutsatt att den inordnar sig i den visionsbild som sökande målat upp för helheten.

Planprogrammet bedöms kunna tas fram för ett godkännande våren 2024 och utifrån planprogrammets slutsatser kan därefter tidplan och etappindelning för efterföljande detaljplanearbete tas fram.

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 sökanden/fastighetsägaren.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser av detaljplanläggning och genomförande av detaljplan är viktiga frågor att studera inom ramen för programarbetet liksom efterföljande detaljplaneprocess.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-05-23
Visionsförslag, daterad 2022-02-04

Patrik Holm
Plan och exploateringschef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande

ANNELUNDS PARK/ENKÖPINGS PORT



ANNELUNDS PARK

”Porten till Enköping” en VISION för Annelund, Anneberg och Stenvreten

Ansökan Planprogram

De huvudsakliga markägarna, Kerstin Wall och Ivedals i samarbete med Stadsutveckling ansöker härmed om återstart av tidigare framtaget Planprogram. Området är beläget mellan Stockholmsvägen i norr, Österleden i öster, Stenvreten i väster och järnvägen i söder

Målsättningen är att skapa ett område med en blandad bebyggelse enligt det visionsförslag som tagits av ägarna gemensamt där grunden ligger i hållbarhet, service och möten.



Visionen

Vår vision återspeglar sig i den idé som presenterade 2019 i vision "Annelunds Park".

Vår ambition är att området utvecklas med ett hållbarhetstänk i grunden för verksamhetslokaler, områdes- och samhällsservice, en- och flerbostadshus.

Annelunds Park planeras som en hållbar stadsdel som kommer att möta Enköpingsbor, besökare från avfarten från E18 mot Enköpings centralare delar, förbi en identitetsskapande entré till staden som ett välkomnande inslag.

På dagens åkrar, söder om Stockholmsvägen, öster om Stenvreten, väster om Österleden och norr om golfbanan och järnvägen planeras Annelunds Park att vara en inkluderande hållbar stadsdel med strävan till en hållbar livsstil.

Annelunds Park är den centrala delen av hela det nu omkringliggande och växande omfattande verksamhetsområdet där personer idag och i framtiden kommer att vistas, som anställda, besökare och förbipasserande på väg till och från andra delar som Uppsala, Stockholm mfl.



Bild ETELVA Arkitekter /c

Annelunds Parks mål är att skapa en grund för den service som nuvarande och framtida etableringar kommer att kräva för ett hållbart samhälle. För att uppnå målet krävs att det skapas liv och rörelse med centrala platser för möten vilket skapas genom varierande bebyggelse med service, verksamheter och bostäder. En grund för att erhålla det besöksunderlag som krävs för verksamheterna under alla dess veckodagar och dygnets timmar.

Annelunds Parks entré (Enköpings Port) utgörs av ett mindre handels- och verksamhetscentrum i anslutning till Annelunds Gård med dess hotell och restaurang och olika småskaliga verksamheter.

Väster om Annelunds Gård planeras den centrala delen av Annelunds Park med ett mindre torg, ett offentligt rum som främjar gemenskap där det finns plats för spontanaktiviteter, torghandel och annat som främjar sociala möten. Torget står i direkt anslutning i öster till den service som finns vid och runt Annelunds Gårds hotell och värdshusdel.

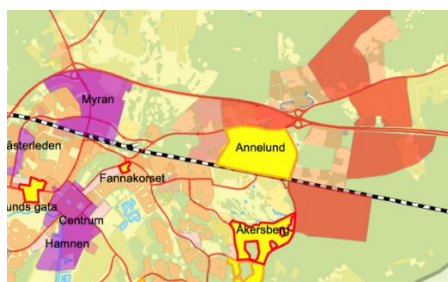
I och omkring torget planeras verksamheter för kommunal service, flerbostadshus och mot den södra och västar delen mer småhus, par- och radhus och mot Stenvreten och järnvägen verksamheter.

Förutsättningarna för hantering av dagvatten, trafik, fornlämningar och natur är grundläggande i planarbetet.

För utvecklingen av Annelunds Park och dess varierad byggelse förutses ske i ett fördjupat samarbete där den nuvarande visionen utvecklas i samklang med kommunen.

Bakgrund

Kommunstyrelsens PLEX-utskott godkände ett planprogram för Anneberg-Annalund 2013-10-01. Programmet redovisade området med ett stort inslag av verksamheter. Några år senare tog kommunen fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Enköpings stad och redovisade då en annan inriktning för området. Enligt FÖP:en bör Annalund-Anneberg framför allt utvecklas med bostäder.



Utdrag ur FÖP från 2018. Gul

Utredningar

Sedan 2019 har sökandena arbetat med att tagit fram underlag och illustrationer för området som fått arbetsnamnet **Annalunds Park** där den östra delen, som är under planläggning, benämns **Annalunds Gård**. Övriga delar benämns Stenvreten och **Anneberg**. En fördjupad beskrivning av visionen framgår av bilagd presentation.

Dat 2022-02-04

STADSUTVECKLING AB

Jan Hardenborg / på uppdrag av Kerstin Wall, Ivedals och Stadsutveckling