



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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Centrum 6:2 och 6:3

Förslag till utskottets beslut

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan och skicka det på samråd.
3. Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

Ärendet

Bakgrund



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

Ägaren av fastigheterna Centrum 6:2 och 6:3 ansöker om planbesked för dessa för att få möjlighet att ersätta nuvarande gårdshus och förrådslänga med bostäder i "gammal gårdsstil". De två fastigheterna Centrum 6:2 och 6:3 är belägna längs Kungsgatan i centrala Enköping och fungerar som en tomt.

På fastigheten finns ett gatuhus med affärsdel i bottenvåning och bostäder på övervåningen, där fastighetsägaren även fortsatt vill ha samma innehåll och utformning. Den nu befintliga gårdsbebyggelsen uppges vara i dåligt skick, vara angripna av husbock och ägaren avser att riva den. Sökanden uppger att den nya bebyggelsen önskas kunna inrymma 5 bostadsenheter.

Kvarteret består av en blandad bebyggelse. Modernare flerbostadshus finns i sydväst mot Ågatan och en fastighet bebyggd med radhus finns i norr mot Sandgatan. I kvarteret finns också några äldre kulturbyggnader av stort karaktärsvärde för Enköpings centrum. I hörnet mot Kungsgatan/Sandgatan ligger Garnboden med några av stadens äldsta byggnader. Mot kyrkogatan finns "Klara Hall".



Ortofoto över kvarteret där de två fastigheterna (markerade med röd linje) är belägna.

Bebyggelsen inom de aktuella fastigheterna består av ett 1,5-plans bostadshus med affärslokaler i bottenplanet och två uthus på gården. Det ena uthuset ligger

parallellt med fastighetsgränsen mot centrum 6:1 (Garnboden) och det andra parallellt med fastighetsgränsen mot Centrum 6:9 (Klara Hall). Byggnaderna på fastigheten hör till de äldre i kvarteret, huvudbyggnaden/gatuhuset är enligt fastighetsägarens uppgift byggt på 1880-talet men exteriört har sentida renoveringar påverkat utseendet mycket. Gällande plan har inget rivnings- eller förvanskningsskydd för bebyggelsen inom fastigheten.



Bilden visar Kungsgatan med gathuset på Centrum 6:2-3 mot flerbostadshus och Garnboden.



Bilden visar gårdshuset på centrum 6:2-3

I gällande detaljplan (Stadsplan175) anges användningen bostäder och handel. Huvudbyggnaden/gatuhuset får högst vara i två våningar och i övrigt är marken inom fastigheterna antingen utan byggrätt (prickad) eller försedd med byggrätt för uthus. De två gårdsbyggnaderna ligger inom sådan byggrätt och därmed får inte bostäder anordnas i dem enligt gällande detaljplan.

För intilliggande Garnboden finns ett rivnings- och förvanskingsförbud i gällande detaljplan. Och i planen för Klara Hall finns ett förvanskingsförbud för fasaden.

Fastigheterna ligger inom fornlämningsområde L1943:2149 (stadslager). Arkeologisk undersökning alternativt övervakning kan därför komma att krävas inför/vid byggnation/markarbeten inom fastigheten.

Inom kvarteret finns noteringar om risk för markföroreningar, så kallade mifo-objekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts genom att synpunkter har hämtats in från berörda tjänstepersoner i den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av plan- och exploateringsavdelningen.

Den fördjupade översiktsplanen för Enköpingsstad (FÖP) utgår från 6 strategier. Dessa är:

- Stadens utbredning
- Bygg samhälle inte bara hus
- Förtäta
- Bygg kollektivtrafiknära
- Hållbara byggnader för minskad klimatpåverkan
- Goda lägen för verksamheter och hållbara transporter.

En ny detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse på gården bedöms ha generell stöd i översiktsplanens förtätningstrategi.

De två fastigheterna ligger inom det som i FÖP2040 anges som geografiskt fördjupningsområdet för centrum. Centrumområdet delas i sin tur in i delområden av bevarandevärde och kompletteringsområden med förändringspotential. De två fastigheterna som planbeskedet berör ligger inom område av bevarandevärde, vilket innebär inom område med i huvudsak småskalig bebyggelse och däribland rutnätsstadens äldsta byggnader. Områden med bevarandevärde bedöms i FÖP ha stor betydelse för stadens historiska läsbarhet och för rutnätsstadens karaktär. Sådana områden har urskilts som i högre grad positivt karaktärsskapande för Enköpings centrum än övriga delar.

I FÖP anges att om- eller nybyggnation inom område med bevarandevärde ska inte miljöns övergripande karaktär och byggnadsmönster ändras och att stor hänsyn ska tas till byggnadens utformning och funktion i förhållande till omgivningen. Planprocesser inom områden av bevarandevärde ska identifieras och belysas de befintliga värden som skall värnas i respektive fall.

Utifrån den fördjupade översiktsplanens vägledning för områden av bevarandevärde behöver alltså en planprocess och dimensionering och utformning av byggrätt tydligt förhålla sig till de miljöskapande kulturvärden som finns i närområdet.

De två fastigheterna som planansökan avser är små, tillsammans utgör de cirka 600 kvm. Det är därför extra viktigt att byggrätten dimensioneras på sådant sätt att tillräcklig yta för parkering enligt kommunens parkeringsnorm kan säkerställas. Och detta på ett sådant vis att också en rimlig utemiljö säkerställs. Det innebär att planprocessen får visa hur stor ytterligare bostadsbebyggelse som kan tillåtas och att det inte i och med positivt planbesked är avgjort att planen kommer att kunna tillåta motsvarande de fem bostadsenheter som nämns i ansökan.

Planprocessen behöver undersöka vilka upplevelse- och kulturvärden hos omgivande bebyggelse som behöver värnas vid nybyggnation inom fastigheten.

Som ett ingångsvärde ska nya byggnader på gården vara storleksmässigt underordnad huvudbyggnaden. Framförallt närheten till intilliggande Garnboden men också Klara Hall ställer krav på anpassning, framförallt i skala även gentemot dessa angränsande tomter.

På fastigheten (Centrum 6:1) där Garnboden ligger byggdes ett nytt gårdshus för omkring 10 år sedan. Gårdshuset är trots sin relativt höga höjd väl fungerande som underordnat den äldre huvudbyggnaden gatuhuset. Vid en nybyggnad av gårdshus inom nu aktuella Centrum 6:2 och 6:3 bör säkerställas att ett nytt gårdshus inte blir större än gårdshuset på 6:1 och därmed upplevelsemässigt påverkar gårdsmiljön vid Garnboden.



Bilden visar Garnboden sett från Sandgatan, med den modernare uthuslängan inne på gården.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att en planläggning för att möjliggöra ny bebyggelse på gården är i linje med den fördjupade översiktsplanen under förutsättning att byggrätten anpassas till de bevarandevärden som finns i kvarteret och att den ges en sådan omfattning att yta för parkering och utemiljö säkerställs. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att ett positivt planbesked bör ges. Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

Under planprocessen behöver också följande undersökas/utredas:

- Behov av undersökning av förekomst av fornlämning
- Undersökning av eventuell förekomst av markföroreningar.

- Eventuellt kan också en dagvattenutredning behöva tas fram.

De separata utredningar som behöver tas fram åligger det markägaren att beställa och bekosta. När det gäller undersökning av fornlämning är det Länsstyrelsen som är beslutande myndighet.

Planprocess kan ske i ett standardförfarande och planarbetet bedöms kunna påbörjas tredje kvartalet 2023 och planen vara färdig för ett antagande omkring årsskiftet 2024/2025.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 sökanden/fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplaneringen 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.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen 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 2022-05-23

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökanden