



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@gmail.com

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Centrum 12:1 – beslut om planbesked

Förslag till utskottets beslut

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

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren till Centrum 12:1 önskar möjliggöra bostadsändamål på övervåningen i den befintliga byggnaden vid Kungsgatan/Källgatan, som idag är planlagd för handel och kontor i två våningar. Fastighetsägaren har tidigare sökt bygglov för fem lägenheter på övervåningen, men nekats på grund av att användningen "bostad" strider mot ändamålsbestämmelserna i gällande detaljplan, DPL 290. För att fastighetsägaren ska kunna gå vidare med sina planer för bostäder i byggnadens övervåning måste detaljplanen ändras, och därför har fastighetsägaren nu ansökt om planbesked.

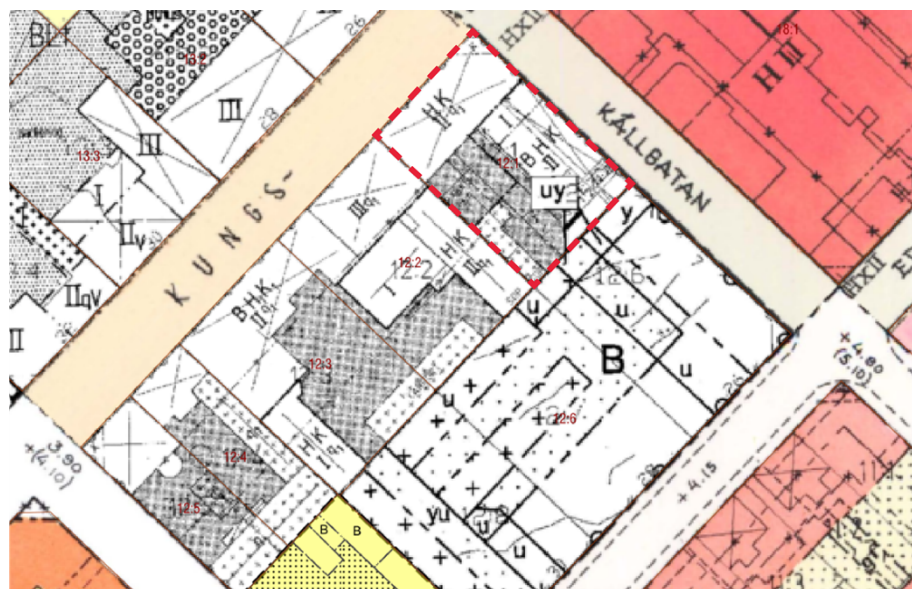
DPL 290 omfattar hela kvarteret Kopparslagaren, men två nyare detaljplaner har ersatt DPL 290 i de södra delarna av kvarteret. Fastigheten Centrum 12:1 är planlagd för handel och kontor i två våningar i den norra delen där den aktuella byggnaden står. Byggnaden är q-märkt med rivnings- och förvanskningsskydd. I den östra delen av fastigheten är marken planlagd för bostäder, handel och kontor. Denna bygg rätt har inte utnyttjats och ytan används i dagsläget för parkering. Resterande yta inom fastigheten består av prickmark (mark som inte får bebyggas) och korsmark (mark som endast får bebyggas med uthus och carport). I de övriga

byggnaderna som ligger längs med Kungsgatan i kvarteret tillåts bostäder på övervåningarna med handel och kontor i bottenvåningarna. I de södra delarna av kvarteret är bostäder den huvudsakliga användningen.

Fastigheten Centrum 12:1 är en av de mest centrala fastigheterna i Enköping och är beläget inom rutnätsstaden vid Stora Torget och Paus-huset. Därmed finns mycket god tillgång till service i närområdet. Planområdet består i sin helhet av hårdgjorda och bebyggda ytor. Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.



Bilden visar den aktuella byggnaden på norra sidan av fastigheten Centrum 12:1.

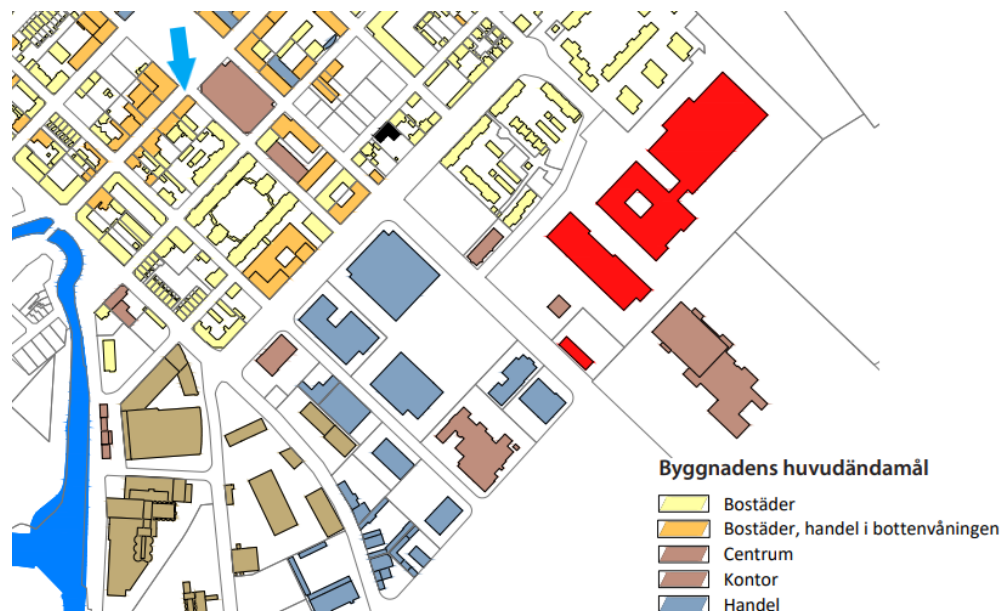


Utdrag ur planmosaiken. Röd streckad linje markerar fastighetsgränserna för Centrum 12:1.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Ärendet har även diskuterats inom samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden. Synpunkter har inkommit från miljöavdelningen, park- och naturenheten, VA-avdelningen samt trafik- och mobilitetsenheten. Synpunkterna har bearbetats och därefter har den sammanvägda bedömningen gjorts av planavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning



Utdrag ur centrumstudien. Den aktuella byggnaden är utpekad med ljusblå pil.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tidiga bedömning är att förslaget enligt ansökan innebär en relativt liten ändring från gällande detaljplan som inte strider mot detaljplanens syfte. Förslaget strider inte heller mot riktlinjerna för Källgatan och Kungsgatan i den fördjupade översiktsplanens centrumstudie. Övriga byggnader på Kungsgatan tillåter bostäder på övervåningen och i resterande delar av kvarteret tillåts bostadsändamål. Förutsatt att lagkraven på friyta kan uppfyllas och att parkeringar kan tillgodoses enligt parkeringsnormen vid en ny planläggning av Centrum 12:1 anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det vore en lämplig ändring att möjliggöra bostadsändamål på övervåningen i befintlig byggnad på norra delen av Centrum 12:1.

Under planprocessen måste det säkerställas att en tillräcklig gårdsyta kan tryggas enligt 8 kap. 9§ PBL. Ett större inslag av grönytor vore även positivt ur

dagvattensynpunkt och skulle kunna bidra till ett grönare gaturum i centrum. Ett tillskott av bostäder sätter också krav på parkeringstal som måste tillgodoses utifrån Enköpings kommuns parkeringsnorm, både för cykel- och bilparkeringar. I detaljplanearbetet måste man ta hänsyn till kulturhistoriska värden, samtidigt som man behöver säkerställa att en god tillgänglighet möjliggörs till lägenheterna och att byggnaden kan funktionsanpassas enligt gällande lagstiftning. Då huset är äldre och området relativt bullerutsatt behöver bullersituationen studeras närmre under planprocessens gång.

Förslaget enligt ansökan anses av samhällsbyggnadsförvaltningen vara en god hushållning av marken, då befintlig byggnad återanvänds i ett nytt funktionellt syfte som möjliggör bostäder i ett mycket centralt läge i Enköping.

Planprocessen föreslås hanteras med standardförfarande. Huruvida ärendet kan hanteras som en ÄDP-process (dvs. en ändring av den gällande detaljplanen) eller som en ny detaljplan som ersätter aktuell del av DPL 290, kommer även att prövas under planprocessens gång. Planarbetet beräknas kunna påbörjas omgående och vara färdigt för antagande under tredje kvartalet 2024.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för eventuella utredningar och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av sökande.

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 2023-07-14

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

detaljplan@enkoping.se

Sökande