

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Ming Engstrand

0701626441

Ming.engstrand@enkoping.se

PM underlag för beslut om planuppdrag för Brandstationen fastigheten Centrum 27:3>1.

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att

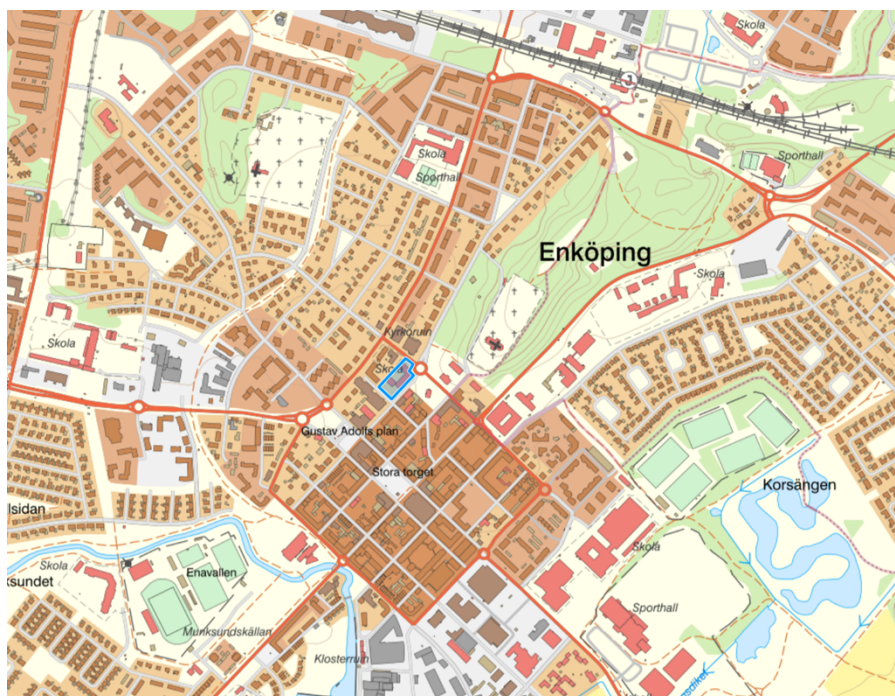
1. Ge förvaltningen i uppdrag att inleda en planprocess för ny detaljplan på fastigheten Centrum 27:3>1 för att möjliggöra en utveckling av befintlig brandstation.

Bakgrund

Räddningstjänsten (RTJ) har identifierat ett behov av större lokaler som är bättre anpassade efter framtida utmaningar. Befintlig brandstation från 1929 med tillbyggnader under andra halvan av 1900-talet, genomgick en större invändig renovering år 2002 men är i övrigt oförändrad och motsvarar därför inte standarden för en modern brandstation. En modern brandstation har effektiva arbetsflöden och arbetar målmedvetet för att minska spridningsrisken av cancerogena ämnen. Det finns även ett generellt behov av större lokalytor såsom större tvätthall, verkstad och vagnhall, fler kontor och mötesrum, samt större omklädningsrum och gym. I en lokaliseringsutredning har RTJ utvärderat fyra platser, inklusive befintligt läge utifrån verksamhetens behov. Slutsatsen i lokaliseringsutredningen är att befintligt läge är mest fördelaktigt utifrån placering i förhållande till platser med mycket larm, insatstid för RIB-personal (räddningstjänst i beredskap), möjlighet till stegutrymning inom 10 min, samt arbetsmiljö och trivsel. Befintligt läge medför även att insatstiden till övriga delar av Enköpings tätort är likvärdig, samt att RIB-personal kan bo och verka runt stora delar av tätorten.

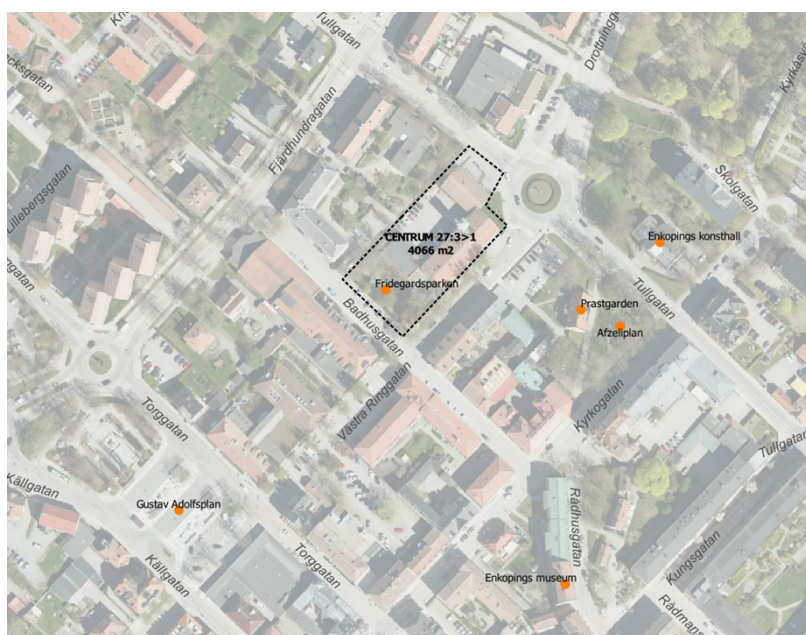
Med detta som bakgrund har kommunens Fastighetsavdelning inom ramen för en förstudie påbörjat arbetet för att studera en utveckling av befintliga lokaler inom fastigheten Centrum 27:3>1 i syfte att tillgodose RTJ:s utökade lokalbehov. Åtgärden finns med i lokalförsörjningsplan 2025 som godkändes som planeringsunderlag till investeringsplan av KS i juni. Förstudiearbetet har fortgått och under hösten har kommunens Fastighetsavdelning begärt att avdelningen för Strategisk planering påbörjar en planprocess för en ny detaljplan som möjliggör en utveckling av befintliga brandstation. Föreslagen utveckling innebär att befintliga annex utökas till ytan samt byggs på med ett till två våningsplan.

Geografisk lokalisering



Karta som visar fastigheten Centrum 27:3 geografiska läge i staden.

Brandstationen är placerad inom fastigheten Centrum 27:3>1, som ligger i utkanten av rutnätsstaden i centrala Enköping. Inom fastigheten ligger även Fridegårdsparken.



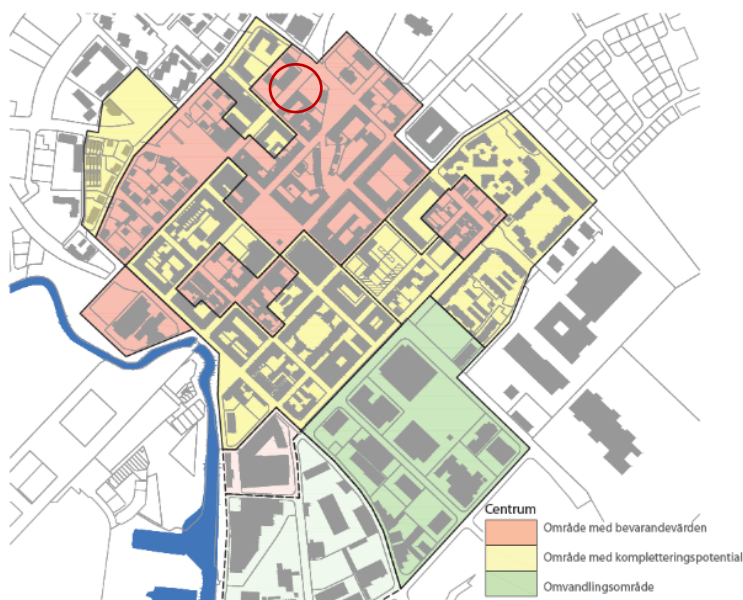
Ortofot med namngivna gator och närliggande målpunkter.

Relaterade beslut och styrande dokument

Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Fastigheten Centrum 27:3>1 är lokaliserad inom FÖP:ens fördjupningsområde för centrum och rutnätsstaden. I FÖP:ens bilaga 2 *"Centrumstudie – Rutnätsstaden och Kryddgården"* beskrivs att stora delar av bebyggelsen inom rutnätsstaden har arkitektoniska och kulturhistoriska värden samt att sådana värden skall identifieras vid ny- eller ombyggnation. Bilagan innehåller också generella riktlinjer för bebyggelseutvecklingen, vilka bland annat beskriver att nya byggnader ska utformas utifrån sin egen tids ideal men med ett medvetet förhållningssätt till omgivningen och med hänsyn till kulturhistoriska värden.

Vidare framgår att fastigheten Centrum 27:3>1 ligger i ett område med bevarandevärden. Områden med bevarande värden beskrivs som karaktärsskapande för stadens centrum. Om- och nybyggnation i dessa områden ska inte ändra miljöns övergripande karaktär, och stor hänsyn skall tas till omgivningen vid gestaltning av ny bebyggelse. Till områden med bevarande värde finns även ytterligare riktlinjer för ny bebyggelse.



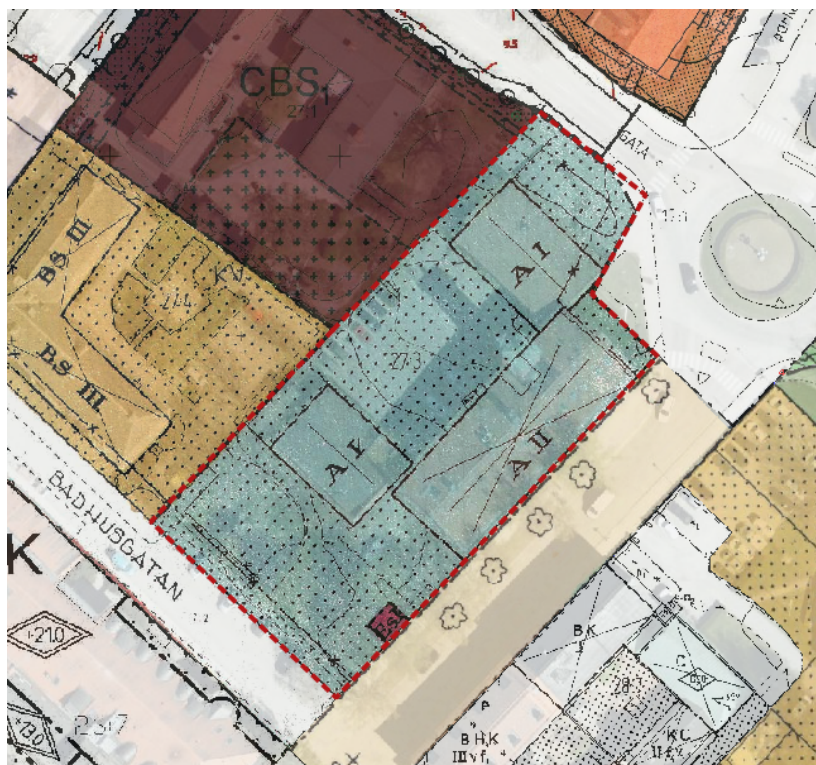
Utsnitt från FÖP:ens bilaga 2. Centrumstudie - Rutnätsstaden och Kryddgården, Fastigheten Centrum 27:3>1 markerat med rött.

Riktlinjer

- Nybyggnation bör anpassas till omgivningen med avseende på skala, exploateringsgrad och byggnadssätt hos intilliggande bebyggelse.
- Vid nybyggnation bör hänsyn tas till områdets historiska utveckling och sträva efter förädling av områdets karaktär.

Utdrag ur FÖP:ens bilaga 2. Centrumstudie - Rutnätsstaden och Kryddgården, riktlinjer för områden med bevarandevärden.

Gällande detaljplaner



Gällande detaljplan, stadsplan 171 från 1986.

Gällande detaljplan för fastigheten Centrum 27:3>1 är Stadsplan 171 från 1986, enligt vilken fastigheten huvudsakligen är planlagd för A-allmänt ändamål. Med allmänt ändamål avses samhällsnyttiga allmänna verksamheter. Utöver detta finns ett mindre Es-område inom vilket en transformatorstation får uppföras. Stora delar av fastigheten är prickad vilket innebär att bebyggelse inte får uppföras inom området. De romerska siffrorna reglerar bebyggelsens våningsantal, och av planbestämmelserna framgår att envåningsbebyggelse får uppföras till en byggnadshöjd på 4,4 meter, och tvåvåningsbebyggelse till en byggnadshöjd på 7,6 meter.

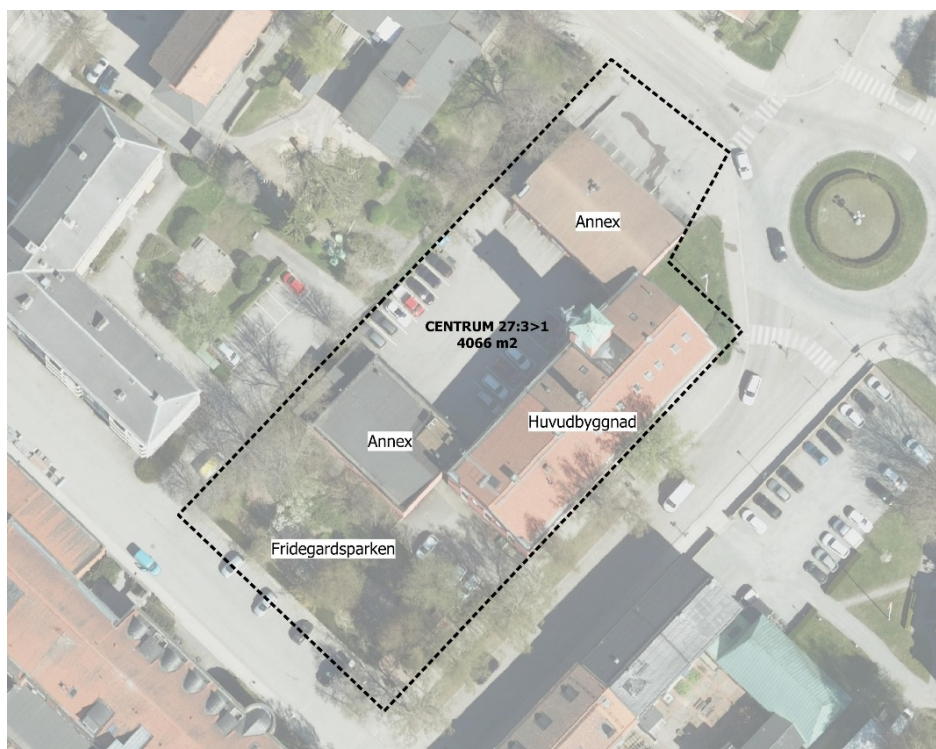
Nuvarande förhållanden

Riksstressen

Fastigheten Centrum 27:3>1 är lokaliserat inom försvarsmaktens påverkansområden för MSA-område, väderradar samt stoppområde för höga objekt. Ovanstående påverkansområden avser påverkan från höga objekt eller byggnader, vilket inom sammanhållen bebyggelse är objekt eller byggnader över 45 meter.

Fastighetsförhållanden

Fastigheten är kommunalt ägd och har en yta på cirka 4000 kvm. Inom fastigheten ligger även Fridegårdsparken som utgör cirka 830 kvm. Bebyggelsen har en sammanlagd byggnadsarea på cirka 1450 kvm. I övrigt är fastigheten huvudsakligen hårdgjord och utgörs av asfalterade körytor.



Ortofoto från 2024 med aktuell fastighet markerad med svart-streckad linje.

Befintlig bebyggelse

Brandstationen är med sin ljusröda kulör och uppstickande slangtorn en välkänd byggnad som utmärker sig i det omgivande stadslandskapet. Brandstationen uppfördes år 1929 och ritades av Gunnar Leche som var en inflytelserik arkitekt i Uppsala under 50-talet. Bebyggelsen utgörs av tre volymer, en huvudbyggnad samt två mindre annex, och från början när huvudbyggnaden först uppfördes utgjorde det även stadens badhus. Brandstationens arkitektur präglas av 1920-talets ideal med tidstypiska drag som slammade tegelfasader, ornament i relief, samt slangtornets rundade fönster med spröjs. Ursprungligen hade byggnaden en mörkgul fasadkulör och ett grönt plåttak, men i samband med tillbyggnaden av det södra annexet på 70-talet målades byggnaden om till dagens ljusröda kulör. Det var även då huset övergick till att enbart fungera som brandstation. Det andra norra annexet tillkom någon gång på 80-talet. Exakt när byggnadens plåttak ersattas med tegelpannor är oklart. Men i en översiktlig inventering av värdefulla miljöer och byggnader i Enköpings stad genomförd mellan 1984–1985 framgår dels att byggnaden bedöms besitts skyddsvärda kvalitéer, och dels framgår av beskrivningen att byggnaden vid tidpunkten hade ett grönt plåttak. Spår av det ursprungligen gröna taket finns fortfarande kvar ovanpå slangtornet.



Vykort på brandstationen, Bildkälla: Enköpings museum



Brandstationens slangtorn från Fjärdhundragatan



Brandstationen från Drottninggatan vid Postrondellen.



Brandstationen från Afzeliplan i öster.



Norra annexet från gården.



Södra annexet från gården.

Natur och Miljö

Fridegårdsparken

Inom fastighetens sydvästra del ligger Fridegårdsparken som anlades år 1988 och utgör en av stadens äldsta och mest omtyckta fick-parker. För att säkerställa en långsiktig hållbar förvaltning av parken är det av största vikt att denna planläggs som allmän plats. Den exakta gränsdragningen mellan park och kvartersmark behöver detaljstuderas i en eventuell efterföljande planprocess. Längs med Västra Ringgatan, utanför fastigheten har det tidigare funnits en trädallé som i dagsläget avverkats. Allén planeras dock att återplanteras inom kommande år.

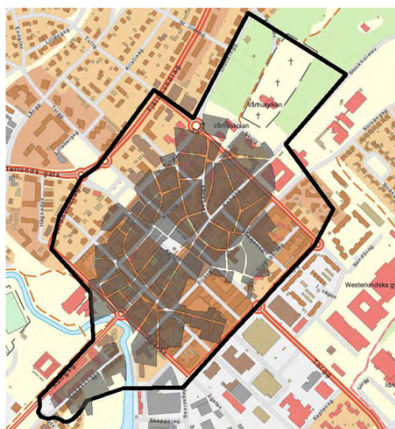


Fridegårdsparken

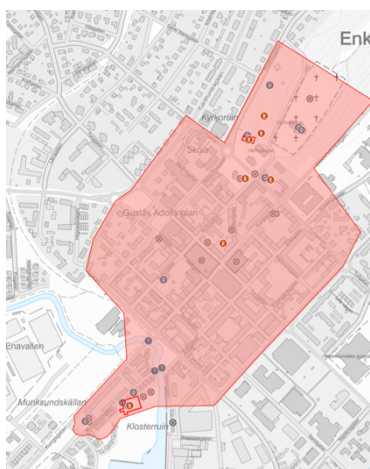


Arkeologi

Enköping är en av Sveriges äldsta städer med anor från 1400-talet. Med anledning av detta utgör hela stadskärnan en fornlämning i form av ett kulturlager. Inom kulturlagret kan lämningar från hantverk, matberedning eller övergiven bebyggelse finnas. Huruvida sådana lämningar finns inom fastigheten Centrum 27:3>1 är inte fastställt utan behöver vidarestuderas i en eventuell planprocess.



Medeltida stadsstrukturen



Fornlämningens utbredning

Markföroreningar och markbeskaffenhet

Fastigheten Centrum 27:3>1 är ett MIFO-objekt med riskklass 2, primär bransch kemtvätt, och sekundär bransch bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åker. År 2007 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Centrum 27:3>1, då det under 60-talet bedrivits tvätter/kemtvätt på fastigheten. I undersökningsrapporten framgår att en oljeförorening samt förhöjda halter av flyktiga ämnen påfunnits under byggnaden. I rapporten beskrivs att det finns risk för att dessa ämnen spridas via porluft till inomhusmiljön i byggnaderna eller på fastigheten via jordlager med fyllnadsmaterial. Det finns också en risk för försämrat inomhusklimat på grund av oljeföroreningen. För att göra en säkrare riskbedömning rekommenderas en utförligare undersökning. Kommunens Miljöavdelning rekommenderar att en sådan undersökning även bör inkludera en undersökning av PFAS i jord och grundvatten inom fastigheten.

Enlig SGU:s jordartskarta utgörs marken inom fastigheten av fyllning. Fastigheten är även lokaliserad inom ett område med hög grundvattenkänslighet. I undersökningsrapporten från 2007 beskrivs att markens översta lager domineras av grovt grus ovanpå svallsediment underlagrat av 3–4 meter lera som förhindrar spridning av föroreningar i djupled. Inom ramen för undersökning togs även grundvattenprover vilka visade på låga föroreningshalter. Detta indikerar att ingen påtaglig omgivningspåverkan sker, och i rapporten görs bedömningen att det inte föreligger en risk för att vattenkvaliteten i grundvattentäkten försämrats.



Utsnitt från SGU:s jordartskarta, aktuell fastighet Centrum 27:3>1 markerad med röd linje.

Trafik och kollektivtrafik

Vid en utökad byggrätt behöver höjd tas för ett justerat p-tal. I övrigt avses beläggningen i *"Postrondellen"* nordöst om brandstationen på sikt att förbättras vilket även kommer förbättra framkomligheten för RTJ. Gustav Adolfs plan utgör närmaste busshållplats och ligger cirka 180 m söder om aktuell fastighet.

Teknisk infrastruktur

Fastigheten är lokaliserad inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten, dagvatten samt avlopp. Vidare har Ena Energi uppmärksammat föreslagen utveckling medför att befintliga ledningar kan behöva dras om. En utveckling föranleder vidare ett ökat fjärrvärmebehov vilket innebär att befintlig servis behöver dimensioneras om.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Befintlig lokalisering i centrala Enköping är det läge som bäst anses tillgodose RTJ behov. Föreslagen utveckling innebär att brandstationens befintliga annex utökas till ytan och byggas på med en till två våningar. Detta bedöms medföra att RTJ beroende på hur, var och i vilken takt staden växer, fortsatt kan verka från samma plats i ungefär 50 år, eller tills kommunen når ett invånarantal på cirka 80 000. Med anledning av detta är det förvaltningens uppfattning att en utveckling av befintlig brandstation kan tillgodose RTJ lokalbehov långsiktigt och att en sådan utveckling på fastigheten Centrum 27:3>1 bör studeras inom ramen för en detaljplaneprocess.

Brandstationen har samtidigt ett arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde vilket tydligt framgår i kommunens FÖP och är ett allmänintresse som ska beaktas. Exakt utformning av utbyggnaden behöver därför detaljstuderas utifrån påverkan på bebyggelsens befintliga värden såsom slangtornets läsbarhet i omgivande stadsmiljö, siktlinjer från omgivande gator eller fasaden mot innergården. För att säkerställa detta ska bebyggelsen arkitektoniska och kulturhistoriska värden, samt påverkan på dessa, identifieras i en byggnadsantikvarisk bedömning som bör utföras i ett tidigt skede i en eventuell detaljplaneprocess. Att möjliggöra för RTJ:s verksamhet i befintliga lokaler bedöms även kunna bidra till att bebyggelsens värden bevaras. Huvudbyggnaden har nyttjats som brandstation sedan början på 1900-talet och att finna andra lämpliga användningsområden utan dyra omkostnader är en utmaning, och en utebliven utveckling kan medföra att brandstationen istället står tom.

I en detaljplaneprocessen bör Fridegårdsparken planläggas som PARK, för att långsiktigt säkra parken som allmän plats. Vidare ska dialog med kommunens miljöavdelning föras gällande behovet av kompletterande markundersökningar. Andra frågor som ska hanteras inom ramen för en detaljplaneprocess är fjärrvärmekapacitet och dragning av fjärrvärmeledningar, parkeringsefterfrågan, kvalitet på fastighetsgränser samt arkeologi.

En planprocess bedöms kunna inledas tredje kvartalet år 2026, och pågå cirka 1,5 – 2 år, vilket innebär att en ny detaljplan bedöms kunna vara färdig för antagande runt sen höst 2027 eller tidig vår 2028. En MKB bedöms inte behöva upprättas, och planen bedöms kunna hanteras i ett standardförfarande.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Ming Engstrand
Planarkitekt