

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Karin Komstadius

0171-62 52 67

karin.komstadius@enkoping.se

Planuppdrag för Centrum 3:1, Kulturhus Joar

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att inleda en planprocess för att pröva en ändring av gällande detaljplan.
2. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan och skicka det på samråd.

Läge



Karta som visar planområdets läge.

Joar blå ligger inom fastigheten Centrum 3:1, mellan Strömparterren och Drömparken och intill Ågatan i centrala Enköping. Fastigheten ägs av Enköpings kommun.

Bakgrund

Kommunen har under många år diskuterat och planerat för ett samlat kulturhus i Enköping. Huvudalternativet för att åstadkomma detta har varit att samla verksamheterna i Joar Blå/Medborgarhuset Joar, centralt i Enköping. Redan 2011 sades hyresgästen som drev restaurang i Joar upp för att byggnaden skulle kunna byggas om för det ändamålet. 2014 antogs en ny detaljplan för att möjliggöra om- och tillbyggnation för att kunna inrymma kulturhuset. Planen medgav att de två byggnadskroppar som Joar består av får sammanfogas genom en glasad byggnadsdel. Men beslutet att påbörja ombyggnationen fattades inte av olika anledningar. Välbehövliga renoveringsinsatser har under åren undvikits i mesta möjliga mån inför den större ombyggnationen. 2021 tog kommunen fram ett lokalprogram och en förstudie gjordes. Under 2022-23 togs en programhandling fram (inte samma som planprogram). I arbetet deltog företrädare för berörda kommunala verksamheter, kulturföreningar och organisationer i Enköping samt konsulter. Den färdiga programhandlingen beskriver både hur byggnaden ska användas, vilka kulturverksamheter som ska inrymmas och hur byggnaden skall byggas om.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-09 § 63 om att genomföra investering av Kulturhus Joar enligt programhandling daterad 2023-04-26 och att beställa den av tekniska nämnden. Fastighetsavdelningen har därefter påbörjat arbetet med att projektera för ombyggnad av Joar för att kunna genomföra projektet. I samband med detta har det blivit tydligt att för att genomföra kommunstyrelsens beslut från april 2024 behöver den gällande detaljplanen ändras.

Förslaget

Till grund för projektet Kulturhus Joar finns den framtagna programhandlingen från 2023 som nu också ligger till grund för projektering av byggnaden. I förslaget ingår förutom en glasad del som sammanbinder byggnadskomplexets nuvarande två fristående delar också en påbyggnad för ventilation på taket.

För att uppfylla de krav på ventilation som finns för denna typ av byggnader så behöver tillbyggnaden på taket överskrida regleringen av högsta byggnadshöjd som finns i detaljplanen. Påbyggnaden innebär att byggnaden får en ny högre högsta byggnadshöjd, cirka 14 meter istället för dagens 9.

Den nya byggnadsdelen på taket har anpassats till övriga byggnadsdelars form och placering. Tanken är att det nya tillägget ska kännas naturligt i förhållande till resten av byggnadsdelarna men placeringen och utformningen behöver också anpassas efter funktionalitet vad gäller placering och storlek.

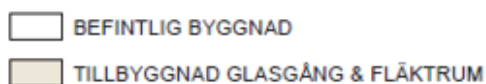
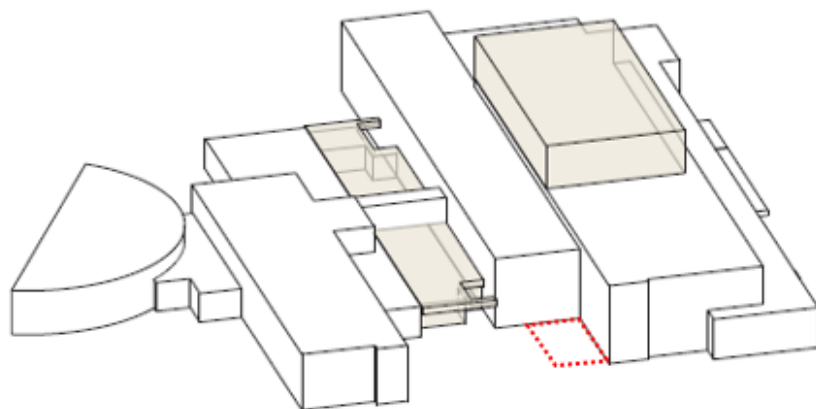


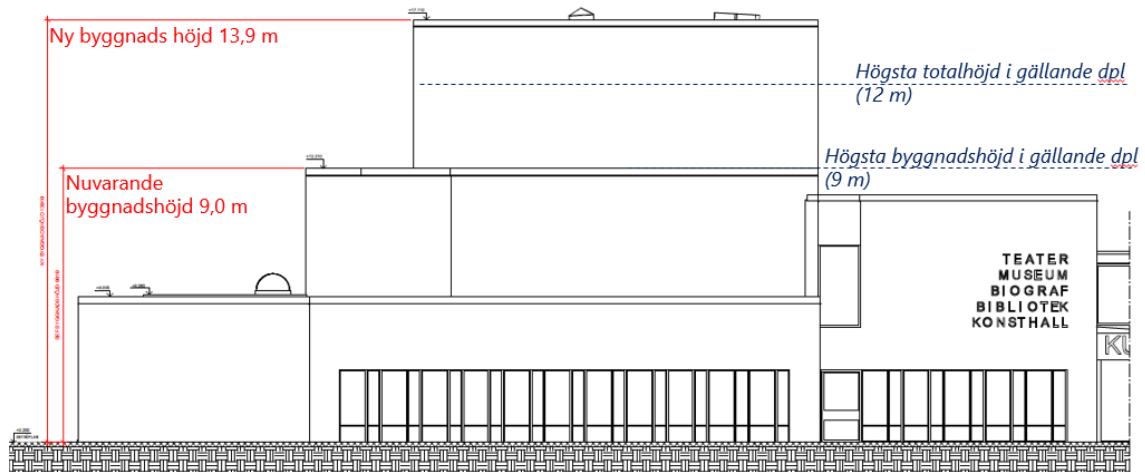
Bild ur "Programhandling Kulturhus Joar" som visar de tillbyggnader som föreslås i denna. Röd prickad linje har lagts till för att visa läge och ungefärlig utbredning för önskad utbyggnad under mark. Viss omarbetning av påbyggnaden på taket har skett sedan programhandlingen.

I projekteringen som påbörjats efter att programhandlingen fastställts och där byggnaden utarbetas i detalj har det visat sig att tillbyggnaden av fläktrum på taket kan behöva få en lite annan form och placeras över större yta av nuvarande tak än vad som avsågs i programhandlingen.

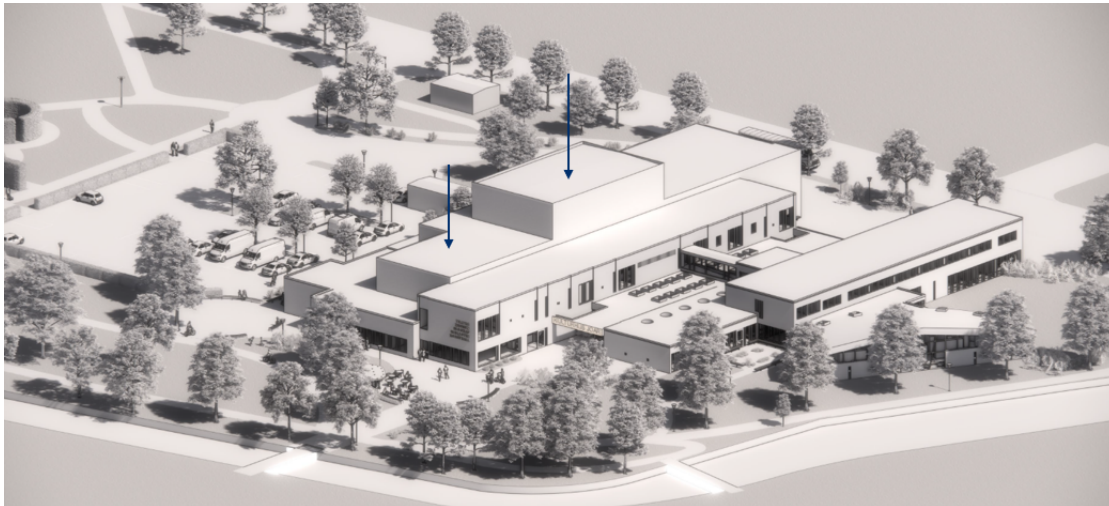
En stor del av uppdraget att ta fram programhandlingen var att säkerställa det nya kulturhusets tillgänglighet, frångänglighet och brandutrymning. Det innebär att den nya planlösningen i tre plan utgår från en hög nivå av tillgänglighet för funktionsnedsatta grupper, genom bland annat generösa rumsmått och tekniska lösningar. I planlösningen ingår också omfattande åtgärder för en brandsäker miljö, genom bland annat tillkommande utrymningsvägar.

I källarplan föreslås att den stora salongen görs tillgänglig för publiken genom en ny förbindelsegång längs med salongens sydöstra långsida, från den nedre foajén in till den främsta raden i salongen. Den nya passagen sammanbinder därigenom salongen och det övriga källarplanet med den nya stora hissen, och på så sätt görs ingen skillnad mellan fullt rörliga och rörelsehindrade besökare. Förbindelsegången innebär en utbyggnad under mark, inom område som i gällande plan är "prickad" vilket innebär att marken inte får

bebyggas, varken ovan eller under mark.



Skissen visar nuvarande och ny byggnadshöjd.



Skiss över ett framtida Kulturhus Joar. Blå pilar pekar på nya fläktutrymmen.



Skissen visar ett framtida Kulturhus Joar sett från Ågatan



Skissen visar ett framtida Kulturhus Joar sett Strömparterren.



Skissen visar ett framtida Kulturhus Joar sett från parkeringen.

Nuvarande förhållanden

I Joar finns idag bibliotek, biograf och scener. Byggnaden är idag uppdelad i två byggnadskroppar på varsin sida av ett gång- och cykelstråk i Kyrkogatans förlängning. Byggnaden ligger i ett parkområde som flitigt besöks och passerar igenom av både Enköpingsbor och andra. I nordväst gränsar byggnaden med parkering mot Drömparken, som byggdes på 1990-talet och som under 2024 byggnadsminnesförklarades. I söder och sydväst ligger Strömparterren som är en äldre park med uppvuxna stora träd och planteringar och genom vilken Enköpingsån löper. Själva byggnaden är uppförd i funktionalistisk stil och byggnaden utgör ett välkänt landmärke i centrala Enköping. Byggnadskomplexet består av lågt hållna byggnadsvolymer i modernistisk stil, tänkta att underordna sig den omgivande grönstrukturen. Den arkitektoniska gestaltningen är tidstypiskt enkel men varierande till sin karaktär, med spritputsade fasader avfärgade i vitt och accentuerade fönsterpartier. Byggnadens omfattas inte av något formellt skydd utöver varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan. Inom det som idag är Drömparken har tidigare funnits verksamheter som har förorenat marken. Framförallt varvsverksamhet med halogenerade lösningsmedel och giftiga båtbottnfärger men också sågverk med dopping, oljedepå och skrothantering/skrothandel har funnits på platsen. I Länsstyrelsens Mifo-register har platsen klassats som riskklass 1. Jordprovtagning genomfördes 2011 i närheten av den plats där man nu önskar kunna bygga ut byggnaden under mark.

Gällande planer

Den fördjupade översiktsplanen ger ingen specifik vägledning i angående Joar men i markanvändningskartan ligger Joar inom det geografiska fördjupningsområdet för Centrum. Joar blå inkluderas också i de centrala områden som pekas ut som med bevarandevärden. För områden med bevarandevärden gäller följande 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.

För fastigheten gäller detaljplan 2014/71 från 2014. Planen omfattar också parkeringen intill samt Drömparken och Strömparterren. Planen anger Centrumändamål för byggnadskomplexet och tillhörande parkering. Övriga ytor är i första hand planlagda som Park och vattenområde. Ett mindre område för teknisk anläggning finns också inom planområdet. Planen ger stöd för att bygga samman de två byggnadskropparna med en inglasning av gångstråket mellan dem, samt ger möjlighet till tillbyggnad/komplementbyggnad också sydväst om byggnaderna, mot parken/ån. (Korsprickad mark i kartan nedan). Parkeringen och torgområdet mot Ågatan är prickade, det vill säga får inte bebyggas.



Utdrag ur gällande detaljplans (Dpl 2014/71) plankarta. Användningen C står för centrumändamål. Övriga områden inom detaljplanen är planlagda för Park, Vattenområde och Teknisk anläggning.

I planen är den högsta totalhöjden satt till 12 meter och den högsta byggnadshöjden är 9 meter. Den minsta tillåtna takvinkeln är 0 grader och den största tillåtna takvinkeln är 6 grader. Planen utformades för att ge möjlighet att göra en påbyggnad ovanpå den större byggnadskroppen.

Planen är försedd med en varsamhetsbestämmelse som lyder "Ändringar och tillägg på ursprunglig byggnads ska ske på så vis att byggnadens karaktär inte förväntas. De glasade fasadpartierna ska inordna sig i byggnadens struktur och formspråk."

En utförandebestämmelse som reglerar sammanbyggnaden mellan de två byggnadskropparna lyder: "Entréer till det inglasade gångstråket mellan de två huskropparna ska anpassas för att kunna hantera en större mängd genompassage."

Planens genomförandetid var satt till fem år och har alltså löpt ut.

Sammanvägd bedömning

Förvaltningen bedömer att det är rimligt att pröva frågan om att ändra detaljplanen för Centrum 3:1 genom en utökad byggnadshöjd och att göra ändringar för att möjliggöra mindre tillbyggnad under mark. En möjliggörande av genomförande av Kulturhus Joar innebär en positiv utveckling för kulturlivet i staden.

Förslaget innebär att tillgängligheten till stora scenen blir bättre för alla grupper. Men den tillbyggnad under mark som åstadkommer den bättre tillgängligheten kan också riskera att få påverkan på vattentäkten sett till att det finns föroreningar i mark i närområdet och att området är beläget inom skyddsområde för vattentäkten. Under planprocessen behöver därför utredas och säkerställas att vattentäkten inte riskerar att förorenas som följd av utbyggnad under mark. Ändringen av detaljplanen kommer endast att kunna antas om det är möjligt att visa att så är fallet. Fastighetsavdelningen har redan inlett detta utredningsarbete.

Arbetet med utformningen av det nya kulturhuset och ventilationspåbyggnaden pågår fortfarande och i det söks efter den lösning som innebär bäst utformning utan att förlora funktionaliteten. Att möjliggöra påbyggnad för att inrymma ventilationen kommer dock att kunna få konsekvenser för byggnadens antikvariska värden. Vilken påverkan behöver belysas för att klargöra planens konsekvenser. För att göra detta bör en antikvarisk bedömning av påverkan på byggnaden tas fram av sakkunnig som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen föreslår därför att Plan-, mark- och exploateringsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att inleda en planprocess för att pröva lämpligheten av en utökad byggnadshöjd och möjlighet till mindre tillbyggnad under mark.

Planprocess

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. De frågor som behöver utredas och belysas är påverkan på byggnadens antikvariska/arkitektoniska värden och eventuell påverkan på vattentäkten.

Eftersom de ändringar som är aktuella är tydliga och begränsade är det lämpligt att bedriva planarbetet som en ändring av gällande detaljplan där de bestämmelser som behöver ändras är bestämmelsen om byggnadshöjd och möjligheten att bygga under mark inom del av den prickade marken. Ändringen bedöms kunna hanteras i ett standardförfarande.

Planarbetet bedöms kunna påbörjas omgående och förutsatt att det utredningsmaterial krävs tas fram under våren bör ett antagande kunna ske senast Q4 2025.

Ändringen av gällande detaljplan (alternativt upprätta ny detaljplan) bekostas av Teknik och serviceförvaltningens fastighetsavdelning.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Karin Komstadius
Planarkitekt