



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Domagoj Lovas
0171-62 52 75
domagoj.lovass@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Romberga 22:1 m.fl., Stationsstaden etapp 1

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att ge verksamhet för strategisk planering i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för Romberga 22:1 med flera, etapp 1 i enlighet med planprogram för Stationsstaden.

Ärendet

Bakgrund

I augusti 2016 ansökte dåvarande fastighetsägare till fastighet Romberga 23:17 om planbesked med avsikt att plan ska tillåta handel, kontor, industri och tillfällig vistelse. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade den 18 juni 2016 att pröva möjligheten till ändring av detaljplan men att industriändamål ej ska tillåtas.

I juli 2017 ansökte dåvarande fastighetsägare till fastighet Romberga 25:5 om planbesked med avsikt att pröva möjlighet att uppföra ett landmärke i Enköping i form av två stycken punkthus. "Husen ska innehålla bostäder med butiker, handel och kontor i bottenplan och avses uppföras med ett starkt miljötänk för en hållbar utveckling". Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade den 15 juni 2017 att pröva en ändring av detaljplanen.

I januari 2018 ansökte Brincks Fastigheter AB om planbesked för fastigheterna Romberga 22:1 och 22:4 som var vid inlämning av ansökan i deras ägo. Avsikten med ansökan var att bygga bostäder samt möjlighet till kontor och handel i bottenvåning. Med hänsyn till att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott redan beslutat om två positiva planbesked för de närliggande fastigheterna Romberga 23:17 respektive Romberga 25:5 bedömde samhällsbyggnadsförvaltningen att det var lämpligt att ta ett samlat grepp och studera de övergripande frågorna i ett planprogram. Planprogrammet skulle fungera som underlag för samtliga efterföljande planprocesser i området. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade den 1 februari

2018 att lämna positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för fastigheter Romberga 22:1 och 22:4 samt att planprocessen ska inledas med ett planprogram som också ska omfatta Romberga 23:17 respektive Romberga 25:5.

För att få en helhetsbild över hur hela Myran-området inklusive fastigheterna i fråga skulle kunna gestaltas utifrån förslag till markanvändning som anges i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort anmälde kommunen hösten 2018 hela Myran-området till den största återkommande arkitekttävlingen för unga arkitekter – European. I tävlingsprogrammet har kommunen angett alla aktuella och relevanta frågor och utmaningar, kommunala ställningstaganden från relevanta styrdokument och exploateringsidéer från ovannämnda ansökningar. Tävlningen slutade under hösten/vintern 2019 med det vinnande förslaget Root City. Med avsikt att omsätta konceptet från Root City till stadsbyggnadsprinciper med fokus på hållbar stadsutveckling togs ett hållbarhetsprogram fram för hela Myran-området utifrån Citylab-metoden. Med anledning av detta samt planbesked för Romberga 22:1 och 22:4 har kommunen under 2022 påbörjat arbetet med framtagande av planprogram för södra del av Myran-området som på grund av närheten till resecentrum har fått namnet Stationsstaden.

Fastighetsägarna till ovannämnda fastigheter har aktivt deltagit i programarbetet tillsammans med övriga fastighetsägare i programområdet. Fastighetsägaren till Romberga 23:17 drog sig ganska tidigt ur processen, ansökte och fick bygglov för en ny kontors- och industribyggnad enligt gällande detaljplan.

Mellan 2022 och 2024 pågick aktivt arbete med planprogrammet för Stationsstaden. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har den 15 oktober 2024 beslutat att anta planprogram för Stationsstaden.

Ärendets beredning

Denna detaljplan utgår från planprogram för Stationsstaden. Framtagandet av planprogrammet var även beredning av nödvändigt planeringsunderlag för aktuell detaljplan såsom analyser och utredningar gällande exploateringsmöjligheter, grönområden samt trafik, buller, dagvatten, risker från transport av farligt gods och även en siluetts- och volymanalys för eventuellt uppförande av ett landmärke på Romberga 25:5. Dessa och andra relevanta frågor har diskuterats internt mellan olika delar av kommunens organisation, externt med sökanden samt samrått med övriga myndigheter under samrådstiden för planprogrammet. Inspel från övriga myndigheter som har påverkat utformning av programhandlingar är värdefulla och relevanta även för detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nuvarande fastighetsägare till Romberga 22:1 och 22:4 har under tiden förvärvat fastighet Romberga 24:1 och vill att även den omfattas av en ny detaljplan. Kommunen har i planprogrammet för Stationsstaden angett avsikt att samla bilparkeringar i ett mobilitetshus som skulle med fördel lokaliseras på norra del av fastighet Romberga 24:1 och som skulle försörja fler fastigheter. I och med att detta och övriga planeringsprinciper enligt planprogrammet för Stationsstaden innebär nya planeringsförutsättningar har verksamheten för strategisk planering bedömt att det är fördelaktigt för projektet att ersätta de två gällande planbeskeden för fastigheterna i fråga med ett nytt som ska utgå ifrån nya planeringsprinciper som har fastställts i planprogrammet för Stationsstaden.

I och med att fastighetsägare till Romberga 23:17 har fått bygglov för en ny kontors- och industribyggnad enligt gällande detaljplan och på grund av detta tappat intresse för önskad planändring enligt ansökan från 2016 har kommunen för avsikt att avskryva planuppdraget för fastighet Romberga 23:17.

Ny detaljplan syftar till att i enlighet med framtaget planprogram för Stationsstaden pröva möjligheter för uppförande av två bostadskvarter på fastigheterna Romberga 22:1 och 22:4, ett bostadskvarter och mobilitetshus på Romberga 24:1 och en hybridbyggnad med blandat innehåll på Romberga 25:5 i form av ett landmärke. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra iordningställande av ett nytt torg över västra del av pendelparkeringen strax öster om Romberga 25:5, mellan gångtunnel och förbi parken. För att möjliggöra omvandling av denna del av pendelparkeringen till allmän plats och säkerställa förutsättningar för iordningställande av gatan som förbinder fastigheterna i fråga omfattar detaljplanen även Östra Järnvägsgatan, södra del av Åkerbygatan samt fastigheterna Sankt Ilian 2:3 och del av Sankt Ilian 2:2 för att möjliggöra kvalitativ entréyta mellan hybridbyggnad på Romberga 25:5 och järnvägen.

För del av pendelparkeringen som föreslås ingå i detaljplanen gäller detaljplan för del av Romberga 23:14 Kyrkoherdens fiskevatten med genomförendetid fram till den 13 maj 2030. Detta innebär att detaljplanen inte får ersättas med ny om någon sakägare misstycker.

I det här fallet avses nuvarande kvartersmark i kommunal ägo planlagd för parkering planläggas i mindre del som allmän platsmark torg med kommunalt huvudmannaskap. Detta påverkar inte sakägarnas rättigheter enligt gällande detaljplan. Därav bedöms en sådan planändring medföra ringa risker för veto av någon av sakägarna enligt plan- och bygglagen.

Eftersom en sådan omvandling skulle vara av stort intresse för allmänhet föreslås planprocess ske genom ett utökat planförfarande. Utifrån ovanstående bedöms en planprocess kunna starta under hösten 2024 och beräknas kunna vara klar för

beslut om antagande under andra kvartalet 2026. Detta förutsätter dock att ingen sakägare under processens gång signalerar sådant misstycke att ett antagande riskerar att upphävas till följd av att gällande detaljplan för del av pendelparkeringen som ingår i aktuell detaljplan har pågående genomförandetid till 13 maj 2030.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att driva planprocessen. Föravtal har tecknats mellan fastighetsägarna och mark- och exploatering. Föravtalet ger kommunen täckning för nedlagd tid och kostnader i projektet för tjänstemän på andra avdelningar. Kostnader för utredning och framtagande av detaljplan kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploitören.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Första steget i omvandling av nuvarande industrifastigheter till blandad bebyggelse med fokus på bostäder enligt framtaget planprogram bedöms bidra till den sociala mångfalden som saknas i stadsdelen.

I och med att bostadsbebyggelse tolkas som känslig markanvändning innebär det behov av och eventuell sanering av eventuella markföroreningar som kom från nuvarande verksamheter och/eller från närliggande kemptvättstomten som kommunen har sanerat under 2023 och 2024. Detta avses positivt med tanke på att östra del av planområdet ligger inom vattentäktsområdets yttre skyddszon. Komplettering av relevanta utredningar görs därmed inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2014-10-28

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Arkitekt/Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Fastighetsägare till Romberga 22:1, 22:4, 24:1 och Romberga 25:5, för kännedom
detaljplan@enkoping.se, för åtgärd