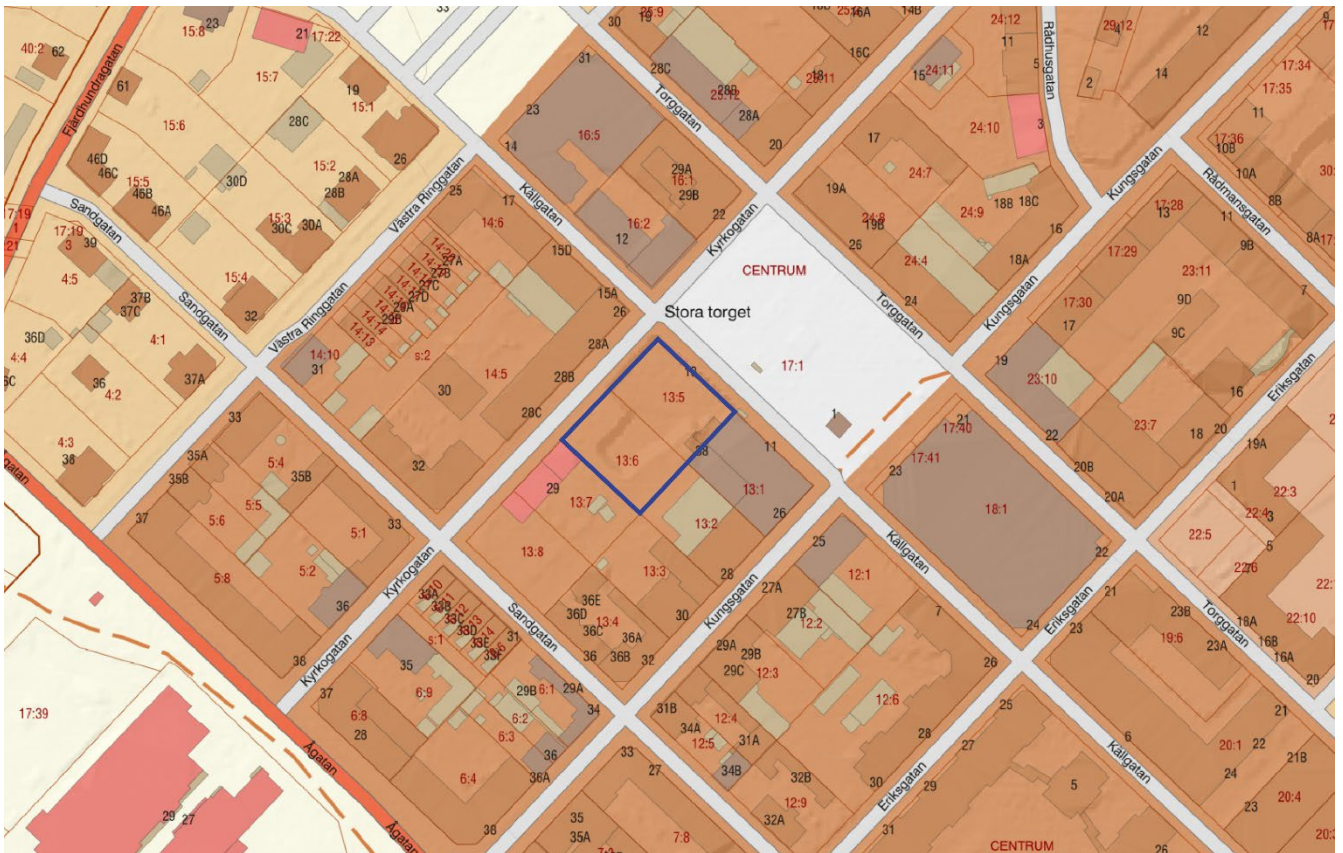


Detaljplan för Stattomten, Centrum 13:5 & 13:6

Antagen
202X-XX-XX
Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



Blå rektangel markerar planområdets läge i centrala Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2024-04-15
- Planbeskrivning, 2024-05-06
- Fastighetsägareförteckning, 2024-03-14
- Samrådsredogörelse (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte & huvuddrag	3
Bakgrund	4
Kommunens bedömning	5
Planprocessen.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	9
PLANFÖRSLAGET	21
KONSEKVENSER	38
GENOMFÖRANDE	41
Organisatoriska frågor	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Ekonomiska frågor	42
Tekniska frågor	42
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	43
REVIDERINGAR	43

INLEDNING

Planens syfte & huvuddrag

Detaljplanen möjliggör hotellverksamhet med omkring 130 hotellrum på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6, på mark som är planlagd för bostäder och handel men som i dagsläget är obebyggd då detaljplanen inte har genomförts. Inom planområdet möjliggörs även lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanen ska genom ett främjande av en attraktiv och funktionsblandad mötesplats bidra till en växande stad, skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö för boende och besökare i Enköping under dag- och kvällstid samt bidra till en utveckling av stadens centrum. Aktiva bottenvåningar med flera entréer mot angränsande gator och Stora torget bidrar också med mer liv och rörelse vid Enköpings mest centrala plats. Utöver hotell och lokaler för centrumverksamhet förbättras även tillgängligheten till trapphuset tillhörande bostadskvarteret på fastigheten Centrum 13:1.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra bebyggelse vars arkitektur ska utformas med hög kvalitet. Bebyggelsen ska ges ett samtida uttryck men till stor del även ta avstamp i flera av det gamla stadshotellets karaktärsdrag. Ny bebyggelse ska genom sin placering, skala och utformning ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och därmed skapa möjligheter för det nya hotellet att kunna samexistera med den närliggande bebyggelsen, bland annat befintlig lågskalig bebyggelse på Westerlundsgården och bebyggelse runt Stora torget. Ny bebyggelse på Stattomten ska samtidigt tillföra nutida arkitektoniska tillägg till platsen.

Byggnadshöjden begränsas till högst fem våningar i gatuliv mot Källgatan och Kyrkogatan. En indragen byggnadsdel med ytterligare tre våningar möjliggörs också, där en takterrass på hotellets sjätte våning med minst åtta meters bredd skapar förutsättningar för en allmänt tillgänglig yta med verksamheter som kan nyttjas av människor som besöker och bor i Enköping. På hotellets gårdssida begränsas byggnadshöjden till högst en våning, och ett respektavstånd säkerställs mot Westerlundsgården i form av en trädgårdsyta. Efterfrågan på parkeringar tillgodoses genom parkeringsgarage under mark samt avlösen eller parkeringsköp för resterande parkeringsbehov som inte kan ordnas inom planområdet.

Bakgrund

Det gamla stadshotellet i Enköping invigdes 1879. Hotellet ansågs av många vara en av Enköpings mest värdefulla byggnader. Kommunen sålde fastigheterna år 1985. De kommande åren såldes fastigheterna vidare till ett antal olika fastighetsägare.

Efter över hundra år av hotellverksamhet påbörjades diskussioner om rivning under början på 2000-talet, bland annat på grund av byggnadens dåliga skick. En långdragen process ledde till slut till att stadshotellet revs år 2010 i samband med att en ny detaljplan antogs för fastigheterna, detaljplan 422, vilken möjliggjorde nybyggnation av bostäder och handel. Detaljplanen (DPL 422) har dock inte genomförts, och Statomten är sedan dess obebyggd.

År 2016 återförvärvade kommunen Statomten. Omfattande arkeologiska utgrävningar genomfördes sedan på de aktuella fastigheterna. 2019 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att söka hotelloperatörer som kan etablera verksamhet på platsen. Förvaltningen fick även uppdraget att ändra gällande detaljplan för att kunna möjliggöra en sådan verksamhet.

Kommunen ingick markanvisningsavtal med bolaget Vi Invest den 8 oktober 2020. Avtalet möjliggjorde hotellverksamhet och bostäder. Beslutet om markanvisningsavtal överklagades av flera parter och processen bromsades. I november 2021 avslog förvaltningsrätten överklagandena.

Ett nytt markanvisningsavtal tecknades den 31 mars 2022 med samma innehåll som det föregående. I arbetet med att ta fram ett förslag till ny bebyggelse enligt markanvisningsavtalet konstaterades att det skulle innebära stora utmaningar att få plats med både bostäder och hotell på Statomten och samtidigt anpassa ny bebyggelse till den kulturhistoriska miljön på Westerlundska gården. Detta ledde till att markanvisningsavtalet omarbetades för att enbart möjliggöra hotellverksamhet. Parallellt skrevs ett nytt markanvisningsavtal med Vi Invest för en annan fastighet i Enköping (Centrum 34:1) för bostäder.

Den 11 oktober 2023 beslutade kommunen om att skriva under ett nytt markanvisningsavtal med bolaget. Avtalet innebär en reducerad byggrätt som bara omfattar hotellverksamhet och inte bostäder. I samband med detta beslut påbörjades kommunens arbete med att ta fram en ny detaljplan för Statomten.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ett hotell på Statomten med centrumverksamhet i bottenvåningen skulle medföra flera positiva värden för staden och vore således en positiv utveckling för kvarteret och för Enköpings stadsliv som helhet. Ambitionen med ett nytt hotell är att bidra till bland annat nya arbetstillfällen, mer liv och rörelse, en stärkt rumslighet vid Stora torget samt ett nytt besöksmål för boende och besökande i Enköping. Enligt planuppdraget från kommunens plan-, mark- och exploateringsutskott 2019-05-09 är utgångspunkten för den önskade utvecklingen på Statomten att stärka utvecklingen av stadens centrum och möta upp den brist på hotellkapacitet som motsvarar affärsresenärernas kravbild i Enköping. Frågor som har varit viktiga i den politiska diskussionen och som ska omhändertas i planprocessen är bland annat byggnadshöjden i relation till angränsande fastigheter, byggnadens gestaltning med fasader och övrig utformning, samt hotellets innehåll med levande bottenvåning och takterrass.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanarbetet sker med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2019-05-09
Beslut om samråd	(21 maj 2024)
Samråd	(Q2 2024)
Beslut om granskning	(Q3/Q4 2024)
Granskning	(Q3/Q4 2024)
Beslut om antagande PLEX-utskottet	(Q4 2024/Q1 2025)
Beslut om antagande kommunfullmäktige	(Q4 2024/Q1 2025)

Plandata

Lägesbestämning

Statomten är centralt belägen i Enköping inom kvarteret Traktören i stadskärnan. Fastigheterna är belägna bredvid Stora torget, vid korsningen mellan Kyrkogårdsgatan och Källgatan. Planområdet angränsar till fastigheterna Centrum 17:1, 13:1, 13:2, 13:3 och 13:7.

Areal

Planområdet som omfattar fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 är i sin helhet cirka 1900 m².

**Markägo-
förhållanden**

Enköpings kommun äger båda fastigheter inom planområdet. Kommunen har ingått ett markanvisningsavtal med bolaget Vi Invest, vilket innebär en överenskommelse mellan kommunen och bolaget som ger bolaget ensamrätt att under 24 månader och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av det av kommunen ägda markområdet för bebyggande. Angränsande allmän plats i form av gator och torg ägs och förvaltas av Enköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden**Fördjupad
översiktsplan**

Planområdet ligger inom det geografiska fördjupningsområdet i den gällande fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad. Fastigheterna ingår i den centrumstudie som gjordes 2018 inom ramen för gällande FÖP2040. De riktlinjer som tagits fram för Källgatan anger att ny bebyggelse inom Statomten bör ha sina viktigaste entréer vända mot Källgatan och Stora torget. Riktlinjerna för Stora torget anger att bottenvåningarna runt Stora torget ska ha kommersiellt innehåll och att ny bebyggelse på Statomten är ett viktigt sätt att stärka torgets rumslighet.

Statomten lyfts som en viktig nyckelfastighet med hög kompletteringspotential som kan komma att stå inför nybyggnation inom de närmsta åren. Nybyggnation ska då ske med hänsyn till den omgivande bebyggelsens skala, form och exploateringsgrad. Statomten nämns även i avsnittet om Kyrkogatan, som beskrivs som ett centralt kulturstråk som man måste ta hänsyn till vid nybyggnation på Statomten genom att visa respekt för stråket och dess karaktär. Centrumstudiens riktlinjer för nybyggnation inom områden med kompletteringspotential anger att höjdskillnaden mellan ny bebyggelse och intilliggande befintlig bebyggelse inte bör överstiga två våningar eller eventuellt tre när det är motiverat, samt att stor hänsyn bör tas till skuggning och utformning av gaturummet.

Dessa riktlinjer beskrivs i centrumstudien som vägledande vid framtida utveckling och att avsteg från riktlinjerna är möjligt, men att ny bebyggelse i sådana fall måste tillföra nya kvaliteter till området.



Utdrag ur centrumstudien för Rutnätsstaden och Kryddgården (FÖP2040). Ljusblå rektangel markerar planområdets läge. Röda skrafferade ytor innebär områden med hög utvecklingspotential, där områden markerat med en etta anger det mest aktuella för fortsatt utveckling. Färgen gul betyder "område med kompletteringspotential" och färgen röd betyder "område med bevarandevärden".

Gällande detaljplaner

För fastigheterna gäller detaljplan 422, som vann laga kraft den 17:e juni 2009. Syftet med DPL 422 var att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder och handel i bottenvåningen på Stattomten. För att detta skulle vara möjligt behövde q-märkningen i den då gällande planen tas bort, för att möjliggöra en rivning av det gamla stadshotellet på grund av dess dåliga skick. DPL 422 tillåter bebyggelse i max tre- till fyra våningar med en bruttoarea på totalt 4500 m² ovan mark. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 12,0 m och den största tillåtna taklutningen är 30 grader. Det finns även bestämmelser om utfarter, gemensamhetsanläggningar, vind, takkupor, fasad, buller och underjordiska ledningar. Fastigheternas södra delar utgörs delvis av prickmark (mark som inte får bebyggas) samt korsmark (mark som endast får bebyggas med uthus och garage). DPL 422 har inte genomförts, men gäller i dagsläget för planområdet tills den upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§.

Tidigare beslut

Den 19 september 2016 beslutade kommunfullmäktige att Enköpings kommun skulle förvärva Statomten för att få en bättre rådighet över fastigheternas framtida användning. Den 16 november 2016 förvärvade kommunen de aktuella fastigheterna, Centrum 13:5 och 13:6.

Den 19 maj 2017 beslutade Länsstyrelsen i Uppsala län om tillstånd till ingrepp om fast fornlämning och att detta ska föregås av en arkeologisk undersökning. Under åren 2017 och 2018 genomfördes omfattande arkeologiska utgrävningar.

Den 9 maj 2019 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Statomten med syfte att möjliggöra hotellverksamhet, samt att förvaltningen ska få i uppdrag att söka hotelloperatörer som kan etablera en sådan verksamhet på fastigheterna.

Den 8 oktober 2020 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om att ingå ett markanvisningsavtal med bolaget Vi Invest, för att möjliggöra etablering av hotellverksamhet, centrumverksamhet samt bostäder på de aktuella fastigheterna.

Den 31 mars 2022 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om att ingå ett förnyat markanvisningsavtal med bolaget Vi Invest, med vissa justeringar av föregående avtal angående bl.a. gällande fastighetsvärdering. Detta avtal ersatte det föregående markanvisningsavtalet från oktober 2020.

Den 11 oktober 2023 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om att ingå ett förnyat markanvisningsavtal med Vi Invest. Detta nu gällande avtal ersatte det föregående markanvisningsavtalet från mars 2022.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden

Mark och vegetation

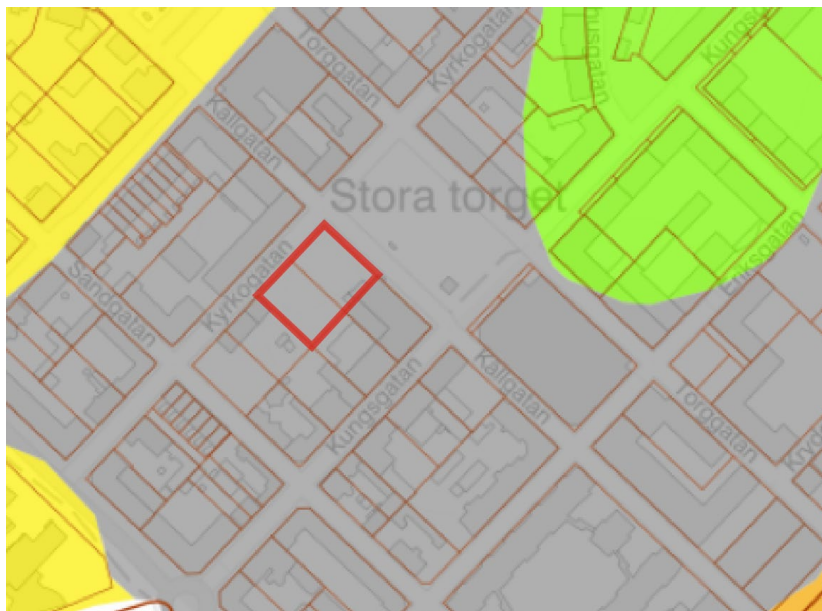
Planområdet består idag av obebyggd ruderatmark. Marknivån är något lägre än omkringliggande ytor efter den arkeologiska utgrävningen som genomfördes år 2017–2018. I dagsläget består fastigheterna till stor del hårdgjorda ytor och blottlagd jord där sly har vuxit upp. Ett staket inhägnar båda fastigheterna mot Kyrkogatan och Källgatan. Efter att det gamla stadshotellet revs år 2010 har marken varit obebyggd, med undantag för den del av byggnaden på grannfastigheten Centrum 13:1 som står på Statomtens mark (cirka 60–70 m²). Det finns även en grund från det gamla annexet på ungefär 100 m² som ligger kvar i fastigheternas västra del. Den sydöstra delen av planområdet består idag av asfalterade ytor som används för parkeringsändamål och angöring till grannfastigheter.



Ortofoto från 2023 över de aktuella fastigheterna. Röd rektangel markerar planområdets gränser.

*Geotekniska
förhållanden*

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs planområdet till sin helhet av fyllnadsmassor. Marken är till stora delar utgrävd, efter den arkeologiska undersökningen som genomfördes 2017–2018. Inne i kvarteret utgörs delar av tomten av asfalterade ytor.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Röd rektangel markerar planområdets gränser. Grå = fyllning, grön = isälvssediment, gul = postglacial finlera.

*Miljöteknisk
markundersökning*

Inför eventuell byggnation på Stattomten genomfördes miljöteknisk markundersökning, för att säkerställa att det inte förekommer miljö- eller hälsoskadliga halter av ämnen från tidigare verksamheter i marken inom fastigheterna. Under provtagningen som skedde under år 2017 pågick den större arkeologiska utgrävningen. Överskottsmassor från utgrävningen provtogs och klassificerades med avseende på föroreningsnivå för vidare hantering i takt med att de uppkom. Jordmassor uppschaktades och transporterades till en mellanlagringsyta där provtagning sedan utfördes. Provtagning av jord och övrigt material utfördes enligt upprättad provtagningsplan och saneringsanmälan från år 2017. Analyserna av proverna utfördes under samma år. 39 prover analyserades på laboratorium och 3 klassificerades med fältinstrumentet XRF. 17 av proverna påvisade halter under känslig markanvändning (KM), 18 prover påvisade halter över KM och ett prov över mindre känslig markanvändning (MKM). Ämnen som förekommit är främst bly, zink, kvicksilver och PAH-H men även arsenik och barium (*Miljöteknisk markundersökning, delrapport 1, Sweco AB, 2018-07-03*).

År 2018, efter att den arkeologiska utgrävningen var slutförd, genomfördes prover på schaktväggar och schaktbottnar samt återstående överskottsmassor avseende utförd sanering inom

kvarteret. Slutproverna påvisade halter under KM. Slutsatsen från utredningen var därför att åtgärdsålet var uppfyllt och att inga vidare åtgärder behövde vidtas (*Miljöteknisk markundersökning, delrapport 2, Sweco AB, 2019-07-10*).

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ingår inte i ett område där det föreligger särskild risk för skred. I MSB:s översvämningskartering utgörs inte planområdet eller Enköpings stadskärna av någon översvämningsrisk. Marknivån inom planområdet ligger ungefär mellan 3,5 meter – 6 meter över havet. 2,7 meter över havet är den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån enligt Länsstyrelsen och är relaterad till risken för översvämning av Mälaren.

Kulturmiljö

Fornlämningar & arkeologi

Enköpings stadskärna i sin helhet är utpekad som fornlämning och anledningen är att nuvarande stadsbebyggelse ligger ovanpå den medeltida stadskärnan. Därför är stadskärnan skyddad av Kulturmiljölagen (KML), vilket innebär att fornlämningar inte får skadas t.ex. vid nybyggnation. En arkeologisk förundersökning genomfördes av Upplandsmuseet 2011 för Statomten. Åren 2017–2018 genomfördes den arkeologiska slutundersökningen. Den arkeologiska slutundersökningsrapporten är i skrivande stund ännu inte sammanställd.



Bilden visar de ytor som grävdes ut under den arkeologiska undersökningen i gult och lila.

Under utgrävningen gjordes över 26 000 fynd, daterade från 1200-talet och framåt. Vid liknande stadsgrävningar i medeltidsstäder brukar stora mängder fynd upphittas, men det som skiljer denna undersökning från andra är att fynden är den största mängden mindre metallföremål (smycken, beslag, mynt mm.) som upphittats vid en sådan utgrävning i Sverige.

Platsen som idag kallas för Stattomten var på 1200-talet belägen vid mäljarstranden. Under den arkeologiska undersökningen hittades flera stenfundament som använts till bryggor, likt man gjort i den vikingatida staden Birka. Dessa bryggor låg relativt nära torget i den norra delen av undersökningsområdet. Ett femtiotal år senare byggdes en längre brygga ner till vattnet som vid denna tid dragit sig ner mot nuvarande Enköpingsån. Platsen användes på denna tid för djurhållning, som sannolikt betade i det flacka området ner mot Mälaren. Arkeologerna har även undersökt ett antal fähus som identifierats på platsen, från 1200- och 1300-talet. Området har blivit mer och mer landfast och avståndet till mäljarstranden har kontinuerligt blivit längre med åren. I takt med landhöjningen ersattes bryggor och kajer successivt av hus och gårdar.

Under de första århundradena brukades platsen främst för diverse transaktioner vad gäller handel, men även för djurhållning. De tidigaste bostadshusen på platsen byggdes under 1400-talet. Under en stor del av medeltiden var platsen förhållandevis rural, trots att den ur dagens perspektiv är mycket centralt belägen i staden. Från 1400-, 1500- och 1600-talet har arkeologerna undersökt ett antal byggnader med spiskonstruktioner, vilket innebär att det rör sig om bostadsbebyggelse. Det mycket omfattande fyndmaterialet innefattar en mängd olika föremålstyper; keramik, fönsterglas, spännen, svarvade träkärl, laggkärl av trä, glas, redskap, mynt, vikter, pilgrimsmärken, sigillstampar, skor, läderpungar, ullkläder, smycken och beslag till klädedräkter och hästuprustningar, delar av båtar, nitar från tyska koggar (handelsfartyg) mm.



Bilderna visar en sigillstamp, ett av många fyndmaterial från den arkeologiska undersökningen. Denna sigillstamp tillhörde borgaren och handelsmannen Johannes Folkvinsson. Fyndet är daterat till 1400-talets första hälft. Statens historiska museer.

Westerlundska gården

I kvarteret finns byggnader och gårdsmiljöer från blandade epoker. I kvarterets södra delar finns byggnader från 1970-talet, 1980-talet, 1990-talet samt tidigt 2000-tal. I kvarterets norra delar finns Statomten, som i dagsläget inte har någon bebyggelse, samt Westerlundska gården, med en 1800-talsbyggnad som tidigare ägts av doktor Ernst Westerlund. Westerlundska gården ägs idag av Enköpings kommun och hyrs ut till Doktor Westerlundssällskapet, som har museiverksamhet och även viss caféverksamhet under sommaren, då gården öppnas upp ett antal gånger per säsong.

Westerlundska gården nämns som en del av ett "centralt kulturstråk" i centrumstudien som tillhör gällande fördjupad översiktsplan. Kyrkogatan lyfts fram som ett sådant kulturstråk, med flera arkitektoniskt och/eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader, bland annat just Westerlundska gården. I centrumstudien nämns stråket i samband med Statomten, och att vid framtida byggnation på Statomten behöver utformning ske med hänsyn till stråket och dess karaktär.

I det gällande markanvisningsavtalet för Statomten lyfts också Westerlundska gården fram i en av avtalets huvudprinciper: "Särskild försiktighet i byggnadshöjd ska vidtas mot Westerlundska gården, av respekt för dess kulturhistoriska värde."



Bilden visar Westerlundska gården, 1800-talsbyggnaden på grannfastigheten Centrum 13:7 sydväst om Statomten.

Stora torget

Statomtens läge vid Stora torget är också en kulturmiljömässig förutsättning för framtida bebyggelse som behöver beaktas vid planeringen. Stora torget är Enköpings mest centrala mötesplats med utrymme för allt från informella möten till större evenemang. Statomtens läge innebär en mycket exponerad plats i stadens kärna, vilket innebär att god utformning av ny bebyggelse blir särskilt angelägen. Befintlig bebyggelse runt torget har i huvudsak sitt ursprung från 1900-talet. Skalan på byggnader runt torget är relativt sammanhållen gällande skala och exploateringsgrad. I centrumstudien som tillhör gällande fördjupad översiktsplan betonar kommunen att en framtida utveckling på Statomten är viktig för att åter stärka torgets rumslighet.

Centrumstudien lyfter fram ett antal riktlinjer för framtida planering av Stora torget. Flera av dessa riktlinjer kan anses vara relevanta för planering av bebyggelse på Statomten:

- Öppna/rikta fasaderna runt torget mot torget genom entréer och fönstersättning.
- Stora torget ska särskiljas från övriga torg i staden, till karaktär och funktion. Stora torget är stadens hjärta och dess finrum.
- Bottenvåningarna runt Stora torget ska ha kommersiellt innehåll.
- Skapa bättre utrymme för aktiviteter som kan attrahera människor i alla åldrar på torget.



Bilden är från 1950-talet och visar det gamla stadshotellet. Vy från Stora torget. (Källa: DigitaltMuseum)

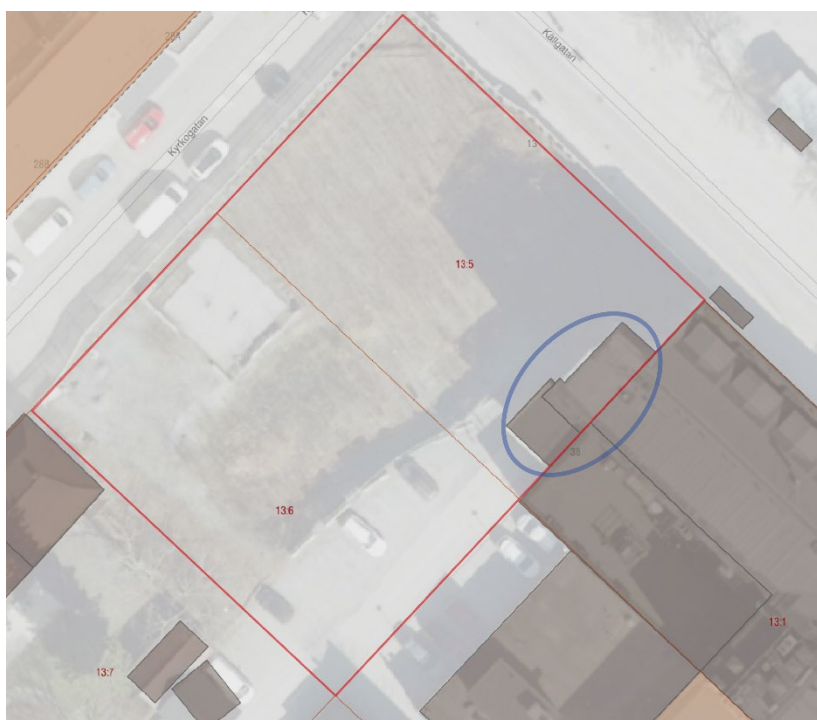


Utdrag ur kulturmiljöutredning för Statomten. Bilden visar byggnader runt Stora torget och Statomten idag markerade efter tillkomsttid. Byggnader markerade med rött är tillkomna före 1910. Byggnader markerade med orange är tillkomna mellan 1910 och 1945. Byggnader markerade med grönt är tillkomna mellan 1945 och 1975. Byggnader markerade med blått är tillkomna efter 1975. Hus o Historia AB, 2024.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Marken är i dagsläget obebyggd, med undantag för en del av ett befintligt bostadshus (BRF Stadshotellet) som delvis ligger inom fastigheterna i planområdet. Delen av byggnaden som ligger på fastigheten Centrum 13:5 innehåller bland annat trapphuset som hör till bostadsrättsföreningen som ligger på fastigheten Centrum 13:1. Boende på BRF Stadshotellet når i dagsläget sin entré genom infartsvägen från Sandgatan. Innan det gamla stadshotellet revs hade hotellet och bostadsrättsföreningen ett gemensamt trapphus med ingång från Stora torget/Källgatan. Dagens entré till BRF Stadshotellet ligger på fastigheten Centrum 13:5 som tillhör planområdet. Delar av planområdet används alltså för att boende i bostadsrättsföreningen ska kunna ta sig in i bostadshuset.



Bilden visar befintlig bebyggelse inom planområdet. Fastighetsgränserna/planområdet är markerade med röd rektangel. Blå elips markerar trapphuset för bostadshuset som delvis ligger inom planområdet.

Vattenområden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den inre skyddszonen för Enköpingsåsens vattenskyddsområde som stora delar av centrala Enköping ligger inom. Vattenskyddsområdet fastställdes av Länsstyrelsen 1997. Från detta område tar kommunen sitt dricksvatten och det finns framtagna föreskrifter som reglerar skyddet av dricksvattnet, bland annat föreskrifter om att infiltrationsanläggningar för dagvatten inte får förekomma på grund av risk för kontaminering av dricksvattentäkten. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området. Åtgärder inom fastigheterna kan behöva dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Gator och trafik

Gatunät, gång- & cykeltrafik

Planområdet angränsar till Kyrkogatan och Källgatan, som har kommunalt huvudmannaskap. Vid Statomten är Kyrkogatan enkelriktad och Källgatan tillåter endast busstrafik. Gång- och cykelvägar finns vid Stora torget och i centrumns närområde. På andra sidan Kyrkogatan från planområdet finns en cykelpump.

Kollektivtrafik

Områdets centrala läge i Enköpings stadskärna innebär att goda kommunikationer finns i anslutning till Stora torget. Närmsta busshållplats ligger vid Källgatan, precis intill planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 21 och 22.

Parkering, utfarter, varumottagning

I dagsläget används delar av fastigheten Centrum 13:6 för parkeringsändamål. Grannfastigheten Centrum 13:2 har parkeringsplatser som angörs via Centrum 13:6. Idag sker all angöring med bil till kvarteret via infart på fastigheterna Centrum 13:7–8 som ägs av kommunen. Infartsytan på fastigheterna Centrum 13:7–8 har i den gällande detaljplanen getts bestämmelsen **g**, vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Någon gemensamhetsanläggning har dock inte bildats. Varumottagning till butiker och restauranger inom kvarteret sker idag i första hand från gårdssidan.

Störningar

Trafik- & verksamhetsbuller

På grund av Statomtens läge i centrala Enköping är området relativt bullerutsatt. Markanvändningen på Statomten har dock aldrig varit av den karaktär att det funnits ett behov av sådana bullerdämpande åtgärder som kan vara aktuella exempelvis när det rör sig om planering av nya bostäder/bostadsområden eller skolor/förskolor, som har särskilda riktlinjer gällande bullernivåer. Sådana riktlinjer finns inte framtagna för hotellverksamhet eller liknande tillfällig vistelse. Att Enköpings stadskärna är bullerutsatt bedöms inte vara en förutsättning som föranleder några åtgärder för den aktuella platsen och därför har planavdelningen bedömt att en bullerutredning inte behöver tas fram i samband med det nya detaljplaneförslaget. På Statomten finns inte heller någon bullergenererande verksamhet i dagsläget. Mer om buller finns under avsnittet "Konsekvenser".

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp & dagvatten

Planområdet tillhör det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det finns dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i Kyrkogatan och Källgatan. Planområdet saknar idag dagvattenhantering med fördröjnings- och reningskapacitet. Avrinnande vattenflöden från kvartersmark avrinner direkt till kommunalt ledningssystem vidare till recipienten. Enligt dagvattenutredningen som gjordes inom projektets ramar (*Dagvattenutredning Enköpings stadshotell, 2024-04-08, Rejlers AB*) är det befintliga dagvattenflödet från området cirka 7 l/s vid ett 10-årsregn. Fastighetsägaren ansvarar för hanteringen av dagvatten på kvartersmark.

Kommunens dagvattenpolicy säger att allt dagvatten ska hanteras i enlighet med följande mål, där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt:

- Tillförseln av föroreningar till dagvattensystemet ska begränsas.
- Dagvatten ska tas om hand så nära källan som möjligt.
- Föroreningarna ska avskiljas på vattnets väg till sjöar och vattendrag.
- Den naturliga vattenbalansen ska inte påverkas negativt av stadsbyggandet.
- Dagvatten ska hanteras som en tillgång för rekreation och biologisk mångfald.
- Övergödning via dagvatten ska minimeras i sjöar och vattendrag.
- Ny bebyggelse ska planeras så att framtida högre dagvattenflöden kan hanteras på ett hållbart sätt.

- Vid ombyggnad ska dagvattenhanteringen anpassas på ett hållbart sätt för framtida högre flöden.
- Dagvattenanläggningar ska utföras och placeras så att de inte medför olägenheter för byggnader och/eller omgivningen.



Utdrag ur dagvattenutredningen. Bilden visar befintlig avrinning med avrinningsriktningar. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

El

Fastigheterna är idag ansluten till elnätet. E.ON har en elkabel som går från Kyrkogatan över fastigheten Centrum 13:6 och in till grannfastigheterna Centrum 13:7, 13:1 och 13:2. Eventuell flytt av ledningar skall bekostas av exploitören.

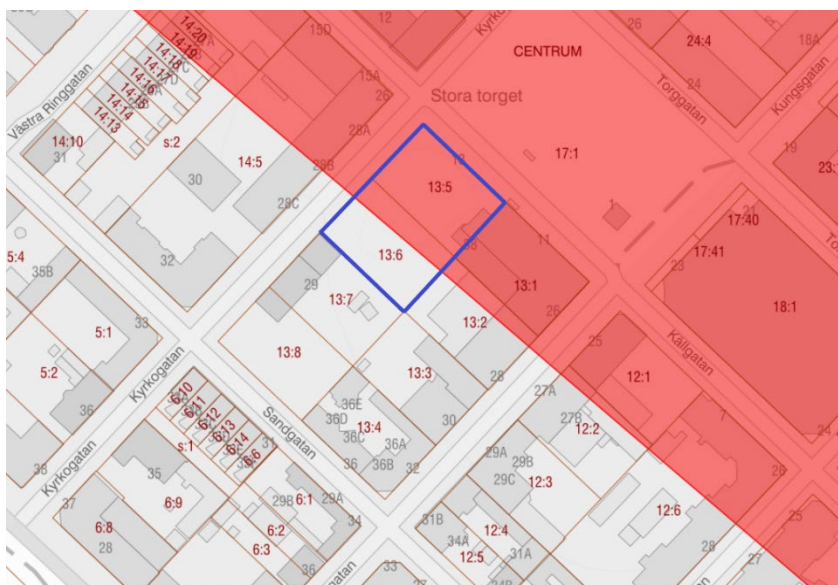
Avfall

I dagsläget finns ingen avfallshantering för de aktuella fastigheterna utöver den befintliga bostadsrättsföreningen, som har avfallshantering och sophämtning vid lastkajen på innergården. Lastkajen angörs via Sandgatan, in genom kvarteret.

Riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken i form av ett så kallat MSA-område, påverkans-område för väderradar samt stoppområde för höga objekt. Planområdet ligger delvis inom Uppsala flottiljflygplats stoppområde för höga objekt, där hela fastigheten Centrum 13:5 ingår samt en mindre del av Centrum 13:6. Objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, samt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, riskerar att påverka riksintressen för totalförsvaret. Inom stoppområdet ska alla höga objekt remitteras Försvarmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom stoppområde för höga objekt kan generellt inga höga objekt uppföras utan att påtaglig skada på riksintresset uppstår.



Bilden visar stoppområdet för höga objekt och dess utsträckning över Enköpings stadskärna. Blå rektangel markerar planområdets gränser.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseförslaget

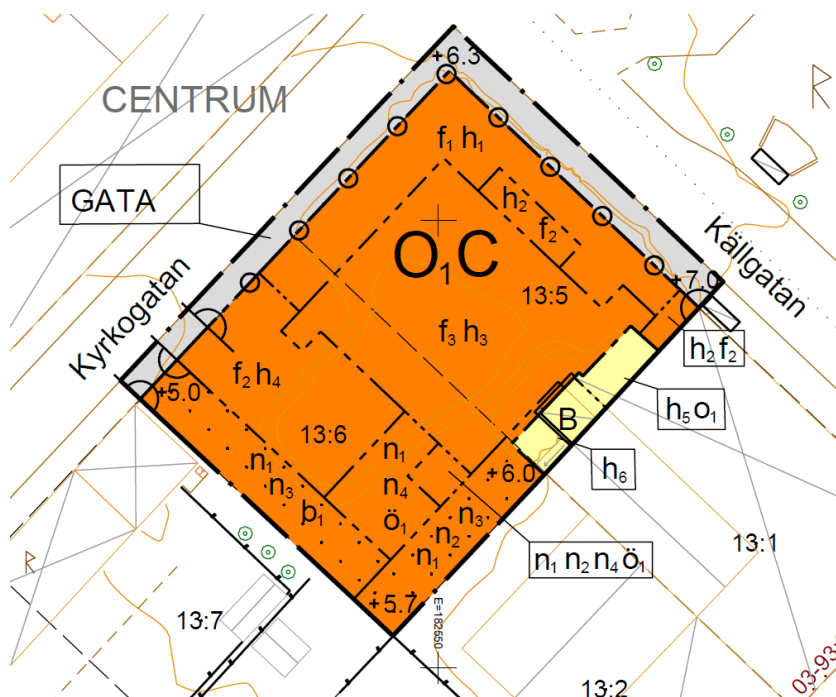


Visualisering av byggnadsförslagets fasad från Kyrkogatan/Källgatan. Rex Arkitektbyrå AB, 2024.



Visualisering av byggnadsförslagets fasad från Stora torget. Rex Arkitektbyrå AB, 2024.

Hotellverksamhet



Utdrag ur samrådsförslagets plankarta. Observera att bilden inte visar alla planbestämmelser, utan syftar enbart till att ge en överblick. Se tillhörande plankarta för att ta del av samtliga planbestämmelser.

Detaljplaneförslaget möjliggör ett nytt hotell på Statomten med omkring 130 hotellrum, en levande bottenvåning med kommersiella lokaler samt en terrassvåning med centrumverksamhet som exempelvis restaurang eller bar. Kommunen har gjort marknadsanalyser som visar på att det finns ett behov av nyetablering av hotellverksamhet i Enköping. När efterfrågan på hotellrum i staden är som störst är övriga hotell i staden ofta fullbelagda. Ett nytt hotell vid Stora torget bedöms därför erbjuda ett positivt tillskott för stadskärnan och stärka Stora torget som en viktig offentlig plats med liv och rörelse. Ett utbud på omkring 130 nya hotellrum i Enköping skulle samtidigt täcka upp för den växande efterfrågan på övernattningsmöjligheter i staden som statistik visar på.

Marken planläggs därför med användningsbestämmelsen **O₁** (hotell), vilket innebär att i huvudsak hotellverksamhet kommer att tillåtas inom planområdet. Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark förutom delen av befintligt bostadshus som ligger inom planområdet. Ytterligare reglering av centrumverksamhet och byggnaders användning finns i nedanstående stycke.

Centrumverksamhet

Detaljplanen ämnar även möjliggöra en levande bottenvåning som kan bidra till Enköpings stadsliv genom till exempel restauranger, caféer, pubar, affärer, kontor eller andra kommersiella lokaler. Detta kan även bidra till fler centralt lokaliserade arbetstillfällen och erbjuda ett tillskott av kunder, både för befintliga centrumverksamheter samt de nya som tillkommer i samband med detaljplanens genomförande. Centrumändamål kommer även att vara huvudsakliga användningen på hotellets sjätte våning, som är tänkt att bli en mer publik yta som föreslås kunna nyttjas både av hotellgäster samt av övriga medborgare och besökare i Enköping. Denna våning kommer även att ha en öppen takterrass som ska kunna nyttjas i samma syfte. Den sjätte våningen föreslås innehålla verksamheter som konferenslokaler, restaurang och skybar. Detta blir en ny attraktion för staden som erbjuder aktiviteter åt både boende och gäster i Enköping.

För att möjliggöra detta ändamål planläggs kvartersmarken med användningsbestämmelsen **C** (centrumverksamhet) i kombination med generella planbestämmelser för **byggnaders användning** som i större detalj reglerar bottenvåningen och den sjätte våningen ytterligare. Bland annat anger planbestämmelserna att verksamhetslokaler endast får placeras i bottenvåningen mot allmän plats, att dessa lokaler ska uppta minst 20% av bruttoarean i bottenvåningen, samt möjliggör att våningsplanet med takterrass (sjätte våningen) ska vara tillgängligt för allmänheten och endast får innehålla verksamheter som konferensanläggning, restaurang, bar och café. Planbestämmelsen **f₁** anger att tak ska utformas som takterrass, för att säkerställa att ytan blir ändamålsenlig.



Vy mot huvudentré i bottenvåningen. Rex Arkitektbyrå AB, 2024.

Byggnadshöjder & volymer

Fasad mot Stora torget/Källgatan. Befintlig bebyggelse (Centrum 13:1) till vänster. Rex Arkitektbyrå AB, 2024.



Fasad mot Kyrkogatan. Westerlundska gården till höger och Stora torget till vänster. Rex Arkitektbyrå AB, 2024.

Det nya hotellet planeras uppföras med fem våningar i gatuliv mot Kyrkogatan och Källgatan, samt med en indragen del med ytterligare tre våningar. Mellan befintlig bebyggelse på Westerlundska gården och den nya hotellbyggnaden planeras en lägre byggnadsdel på en våning. Bruttoarean för byggnader ovan mark begränsas genom nockhöjdsbestämmelser i kombination med egenskapsgränser. Detta möjliggör en bruttoarea på omkring 7100 m² ovan mark, vilket bedöms vara en lämplig volym för det aktuella förslaget som ska möjliggöra att omkring 130 hotellrum och övrig centrumverksamhet får plats i den planerade byggnaden.

Byggnadens höjd regleras genom olika nockhöjdbestämmelser på olika delar av byggrätten i plankartan. Plankartan avser att genom dessa nockhöjdsbestämmelser begränsa antalet våningar till högst en våning för den låga byggnadsdelen närmast Westerlundska gården, högst fem våningar för hotellbyggnaden i gatuliv, samt högst åtta våningar för den indragna byggnadsdelen. Detta görs genom planbestämmelserna **h₁**, **h₂**, **h₃** och **h₄** som begränsar nockhöjden till 24,0 m (i gatuliv mot Kyrkogatan och Källgatan), 27,0 m (för takterrassens entré), 32,0 meter (för byggnadens högsta del) samt 11,5 m (för envåningsdelen). De olika höjdbestämmelserna kommer då att gälla för olika delar av byggnaden genom uppdelning av egenskapsgränser i plankartan. Detta säkerställer även att indraget blir minst åtta meter och att takterrassen därmed får tillräckligt stort utrymme för den önskade verksamheten. Plankartan anger även att byggnaden ska placeras i fastighetsgräns mot allmän plats.

Arkitektoniskt koncept

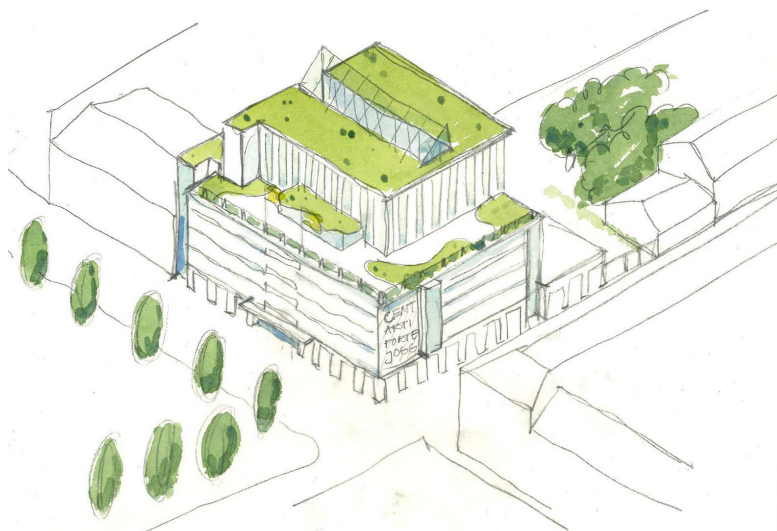


Illustration över hotellet mot Stora torget. Rex Arkitektbyrå AB, 2024.

Byggaktören har tillsammans med Rex Arkitektbyrå AB utvecklat ett koncept för den planerade byggnationen på Stattomten i dialog med Enköpings kommun. Följande stycke beskriver det arkitektoniska konceptet som presenteras i gestaltningsdokumentet "Arkitektonisk beskrivning", som tagits fram av arkitektbyrån inom ramen för detaljplaneprocessen.

Den grundläggande konceptidén för förslaget är att skapa ett "nytt stadshotell för Enköping" – en byggnad som beskrivs som "Stora torgets stolta hörnsten". Byggnadens arkitektur ämnar spegla det gamla hotellets fasadorganisation i en modernare tappning som använder sig av nutida fasadordning och materialval. Avsikten är att bekräfta det obebyggda hörnet vid Stora torget som en särskilt viktig plats med social funktion genom det nya hotellet. De indragna tre våningarna ska ge plats åt en planterad publik takterrass med en från Stora torget väl synlig takbar. Detta är en grundläggande idé i förslaget, och ska vara av väsentlig betydelse för byggnadens värde som en levande och kvalitativ mötesplats i centrum med varierat innehåll under både dag- och kvällstid. Målet är att fasadernas struktur, detaljering, skala och materialval ska associera till det rivna stadshotellet men i vår tids arkitektur.

Förslaget är att bottenvåningen utformas med terrazzo samt med pelare, ett varierat fasaddjup och större glaspartier. Ovan bottenvåningen används ljusare kulörer som ska ansluta sig till omgivande puts- och tegelfasader. Här föreslås en fasadutformning med vertikala och horisontella fasaddetaljer med en jämn fönstersättning och franska balkonger i fyra plan ovanför huvudentrén. Ett brett skärmtak ovanför huvudentrén ska bidra till en inbjudande och tydlig entré till hotellet. Den fem våningar höga

byggnadsdelen avslutas med en takfot, balustrad i liknande kulörer som bottenvåningen samt terrasträcken av glas. Mot Kyrkogatan föreslås ett utkragande helglasat burspråk, dels för att dela in fasaden i olika delar och dels för att ge möjlighet till dagsljus i hotellkorridorerna. Mot Källgatan föreslås ett från trottoaren indraget trapphus med liknande glaspartier som burspråket vid Kyrkogatan.

På takterrassen planeras en entré som ska spegla huvudentrén men i en annan utformning. Ovan takterrassen i den indragna trevåningsdelen används liknande vertikala detaljer och ljusa kulörer som i femvåningsdelen, men med en större andel glas och mindre påtagliga horisontella inslag. Takytor och delar av takterrassen föreslås innehålla ytor för växtlighet och gröna tak. På hotellets tak föreslås ett så kallat skylight/lanternin, som ska möjliggöra en ljusgård över hotellets huvudtrappa och hissar samt hotellobby. Konceptet och gestaltungsförslaget beskrivs mer ingående i den arkitektoniska beskrivningen från Rex Arkitektbyrå. (*Arkitektonisk beskrivning, Rex Arkitektbyrå AB, 2024-03-18*).

Detaljplanen ämnar säkerställa de övergripande arkitektoniska ambitionerna genom att byggnadens utformning regleras av utformningsbestämmelser i plankartan. Utformningsbestämmelser beskrivs i nedanstående stycke.



Bilden visar förslag till den huvudsakliga fasadutformningen för byggnadsdelen ovan bottenvåningen.

Utformnings- och utförandebestämmelser

Förslaget till en ny hotellbyggnad med centrumverksamhet i bottenvåningen ska anpassas till den befintliga omgivningen, samtidigt som byggnaden ska tillföra nya värden till platsen. För att trygga att förslaget vid ett genomförande blir som planerat har ett antal **utformningsbestämmelser** lagts till i plankartan.

Planbestämmelserna berör bland annat fasadutformning, material och kulörer. Här regleras till exempel huvudsakliga fasaduttryck och fasaddetaljer, fönstersättning, fasadmaterial, kulörer i och ovan bottenvåning samt andelen glaspartier i bottenvåning. Dessa bestämmelser syftar till att fasaderna ska utformas så som önskat, med horisontella fasaddetaljer, jämn fönstersättning, materialval som tegel, trä, betong och terazzo i bottenvåningen, ljusa jordnära toner ovan bottenvåningen och att minst 40% av fasadytan i bottenvåningen ska präglas av glaspartier.

Utformningsbestämmelserna berör även burspråk och skärmtak. Burspråk får endast finnas mot Kyrkogatan, där de maximalt får kraga ut 0,5 meter över allmän platsmark med en frihöjd om minst 3,5 meter från gatunivå. Detta möjliggör det önskade burspråket vid Kyrkogatan enligt förslaget, samtidigt som det förhindrar att fasaderna mot Stora torget präglas av sådana inslag som riskerar äventyra utformningen av de sammanhängande fasaddetaljerna mot Källgatan. Plankartan anger även att skärmtak ska finnas vid hotellets huvudentré, och att detta får kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän platsmark med en frihöjd om minst 3,5 meter från gatunivå. Detta görs för att hotellet ska få en tydlig visuell markör från Stora torget som markerar byggnadens entré. Mindre indrag i fasad får utföras för entréer och avbrott i fasadlängder.

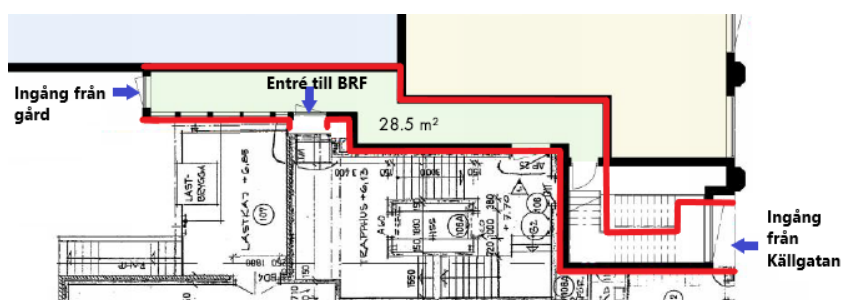
F-planbestämmelserna för tak har även en angiven högsta tillåtna lutning mellan 1,5 och 3 grader. Detta, i kombination med nockhöjdsbestämmelser, säkerställer ett platt tak utformat som takterrass på sjätte våningen och gröna tak på takytorna för hotellets högsta och lägsta byggnadsdelar. Den lilla lutningen som tillåts motsvarar cirka 2,5% - 5%, vilket möjliggör en fungerande takavrinning utan att taket upplevs som ett snedtak.

Utförandebestämmelser i plankartan reglerar även att entréer ska placeras mot allmän platsmark (Kyrkogatan och Källgatan), samt att hotellets huvudentré ska placeras mot Källgatan. Även denna planbestämmelse syftar till att säkerställa och stärka hotellets koppling till Stora torget.

Bostäder

Inga nya bostäder möjliggörs av det nya förslaget. Det befintliga angränsande bostadshuset på grannfastigheten Centrum 13:1 har dock som tidigare nämnt sin entré på fastigheten Centrum 13:5. Denna del planläggs för bostadsändamål (**B**) vilket innebär att den nuvarande användningen fortsatt kommer att gälla. Högsta nockhöjd för bostadshuset ($h_5 = 23,0$ meter), den befintliga lastkajen ($h_6 = 11,0$ meter) och största takvinkel ($\alpha_1 =$ högst 30 grader) för befintlig del av bostadshuset regleras också i plankartan utifrån befintliga förhållanden. Inga planmässiga förhållanden förändras för det aktuella bostadshuset i samband med den nya detaljplanen för Stattomten.

I förslaget till ny bebyggelse kommer de boende på fastigheten Centrum 13:1 att kunna nå sin entré från Källgatan, vilket medför en förbättrad tillgänglighet till Stora torget för de boende. Hotellens utrymningstrappa mot Källgatan kommer därmed även att fylla en funktion som en ingång till bostadshuset på grannfastigheten. Detta kan inte regleras genom planbestämmelser men har säkerställts genom bildande av servitut för gångväg i byggnad på fastigheten Centrum 13:5 till förmån för fastigheten Centrum 13:1. Mer om servitut finns under avsnittet "Genomförande".



Bilden visar den föreslagna passagen genom den nya hotellbyggnaden till befintligt bostadshus på grannfastigheten.

Kulturmiljöutredning

Inom planprocessens ramar har en kulturmiljöutredning tagits fram av en certifierad sakkunnig för kulturvärden enligt kulturmiljölagen, i det primära syftet att granska och bedöma det nya bebyggelseförslagets konsekvenser utifrån ett kulturmiljöperspektiv, med utgångspunkt i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900), Boverkets byggregler (BBR27) och de nationella kulturmiljömålen (Kulturdepartementet prop. 2012/13:96). Konsekvensbedömningen bygger på en analys av platsens förutsättningar och kulturhistoriska värden. Konsekvensbedömningen är uppdelad i fem rubriker: *platsens historia*, *befintliga byggnader*, *stadssiluetten och byggnadsvolymer*, *gestaltning* samt *planstruktur och stadsbild*, med en femgradig skala som klassificerar konsekvenserna från "mycket positiva" till "positiva", "neutrala", "negativa" och "mycket negativa" (*Kulturmiljöutredning för Statomten, 2024-03-24, Hus o Historia AB*).

Utifrån de fem bedömningsgrunderna är den samlade bedömningen att byggnadsförslaget medför något större positiva effekter än negativa effekter ur kulturmiljöaspekt. På den femgradiga skalan klassas konsekvenserna i två av bedömningsgrunderna som positiva (*platsens historia* och *gestaltning*), två som neutrala (*befintliga byggnader* och *stadssiluetten och byggnadsvolymer*), och en som negativ (*planstrukturen och stadsbilden*).

Byggnadsförslagets konsekvenser för platsens historia				
Mycket positiva	Positiva	Neutrala	Negativa	Mycket negativa
Byggnadsförslagets konsekvenser för befintliga byggnader				
Mycket positiva	Positiva	Neutrala	Negativa	Mycket negativa
Byggnadsförslagets konsekvenser för stadssiluetten och byggnadsvolymer				
Mycket positiva	Positiva	Neutrala	Negativa	Mycket negativa
Byggnadsförslagets konsekvenser med avseende på gestaltningen				
Mycket positiva	Positiva	Neutrala	Negativa	Mycket negativa
Byggnadsförslagets konsekvenser för planstrukturen och stadsbilden				
Mycket positiva	Positiva	Neutrala	Negativa	Mycket negativa

Utdrag ur kulturmiljöutredningens konsekvensbedömning. Hus o Historia AB, 2024.

Att byggnadsförslagets konsekvenser för **platsens historia** bedöms vara positiva grundar sig i att det är positivt att Statomten återigen blir bebyggd och dessutom med ett hotell. Istället för en avriven tomt så sluts gaturummet på nytt. På så sätt blir Stora torget återigen det kringbyggda torg det varit historiskt sett. Att

det gamla stadshotellet revs medförde att ena hörnet av torget försvann, vilket är något det nya bebyggelseförslaget nu åtgärdar.

Eftersom platsen i dagsläget saknar bebyggelse bedöms konsekvenserna för **befintliga byggnader** bli neutrala i samband med bebyggelseförslaget. Inga befintliga byggnader tas i anspråk, utan enbart en obebyggd tomt. Att angränsande bebyggelse påverkas behandlas dock under en annan rubrik.

Byggnadsförslagets konsekvenser för **stadssiluetten och byggnadsvolymer** bedöms också vara neutrala. Byggnadsförslaget blir med sina åtta våningar en av Enköpings högsta byggnader. Att nyttja centralt placerade attraktiva tomter för en hög exploatering är ett tecken i tiden som syns i de flesta svenska städer. Att hotellets mindre och indragna övre volym är tydligt underordnad den nedre i både storlek och gestaltning ger ett nättare uttryck för byggnaden som helhet. Förslaget innebär ett ytterligare tillägg till stadens siluett, men i detta avseende är det ett av flera höga hus i och omkring stadskärnan. Den sammanvägda bedömningen är därför att konsekvenserna blir neutrala under denna rubrik.

Konsekvenserna för **gestaltningen** bedöms bli positiva, eftersom byggnadsförslaget i flera avseenden har tagit hänsyn till platsens förutsättningar och ansluter till den successiva förnyelsen av torgmiljön som skett med 1940-, 1950- och 1960-talets byggnader.

Byggnadsförslagets konsekvenser för **planstrukturen och stadsbilden** bedöms dock bli negativa, främst på grund av förslagets storskalighet i det exponerade centrala läget vid torget som innebär att tillägget riskerar dominera den småskaliga omgivningen. Förslaget bedöms vara respektfullt genom sin anpassning till omgivningen samtidigt som det avviker genom sin storlek. Även om förslaget medför förtjänster är den sammanvägda bedömningen att konsekvenserna främst blir negativa för planstruktur och stadsbild.

Kulturmiljöanalysen och konsekvensbedömningen finns mer utförligt redovisad i kulturmiljöutredningen, som finns tillgänglig som bilaga till planhandlingarna.

Friytor

Gårdsyta

I förslaget till ny bebyggelse på Stattomten blir delar av fastigheten Centrum 13:6 en grönyta med gräsmatta och trädplanteringar. Detta ger möjlighet för ett bättre grönt sammanhang mellan Westerlundiska gården och den nya bebyggelsen på Stattomten, där den obebyggda gröna gårdsytan även blir en slags bufferzon som ger en mjukare övergång mellan den lägre bebyggelsen på grannfastigheten och den högre hotellbyggnaden på Stattomten. Den gröna ytan fyller även en funktion för hotellgäster, där ambitionen är att gården ska kunna användas i rekreativ syfte.

Detta planläggs därför som **prickmark** (mark som inte får förses med byggnad) och planbestämmelsen **b₁**, som anger att marken ska vara genomsläpplig (med undantag för gångvägar), vilket även säkerställer att marken inte blir hårdgjord. Här används även planbestämmelsen **n₃**, som anger att markens befintliga höjd inte får ändras. Detta görs för att säkerställa att marknivån mot Westerlundiska gården förblir så som den är idag och att inga höjdskillnader tillåts.

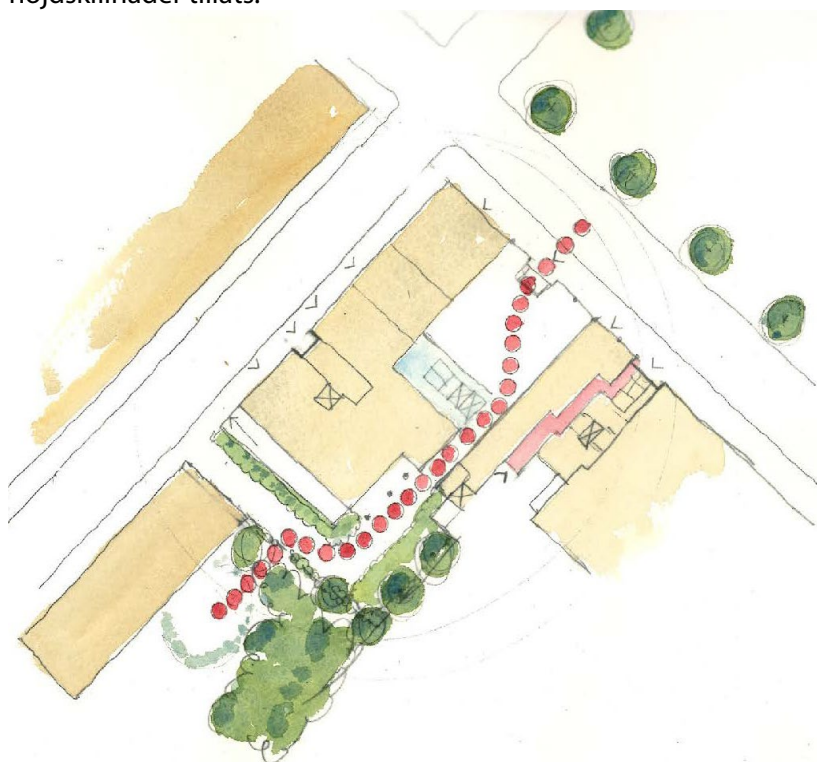


Illustration av föreslagen hotellträdgård med en "passage" mellan Stora torget och Westerlundiska gården. Rex Arkitektbyrå AB, 2024.

Gator och trafik

Parkering

Förslaget är att en garagednfart anläggs från Kyrkogatan ner till ett parkeringsgarage. Garaget kommer att inrymma omkring 15–20 bilparkeringar samt ytor för teknisk försörjning som krävs för hotellverksamheten. Garaget kommer att nyttja hela den ytan som grävdes ut under den arkeologiska undersökningen 2017–2018. Detta planläggs med en generell planbestämmelse om **utnyttjandegrad**, där den minsta tillåtna byggnadsarean i källarplan är 1400 m². Delar av gårdsytan som inte kommer att bebyggas förutom under mark planläggs med **ö₁** som begränsar markens utnyttjande till att endast tillåta byggnadsverk under mark. Markparkeringar förbjuds genom planbestämmelsen **n₁** som reglerar att marken inte får användas för parkering. Parkering under mark tillåts dock även för denna yta. Planbestämmelsen **n₄** säkerställer att höjden på färdigställd marknivå ovan byggnadsverk i källarplan inte får skilja sig åt från motsvarande markhöjder för angränsande prickmarksområden. Dessa angränsande marknivåer har markerats ut med plushöjder i plankartan. Detta gör att det underjordiska garaget inte kommer att kunna leda till några större variationer i markhöjder på gården.

Utöver detta ska byggaktören även följa det av kommunen bestämda parkeringstalet. Kommunen har landat i ett parkeringstal på 37 parkeringsplatser för bil. Kommunens parkeringsnorm ger exploitörer möjlighet att minska antalet parkeringsplatser under parkeringstalens nivå genom olika mobilitetstjänster som exempelvis bilpool eller cykelpool. Med sådana reduceringsåtgärder bedömer kommunen att antalet bilparkeringsplatser kan sänkas till 26. Parkeringsplatser som inte kan ordnas inom fastigheterna i planområdet ska tillgodoses genom avlösen eller parkeringsköp för resterande efterfrågan på parkeringar. Detta kommer att säkerställas i genomförandavtal som tecknas mellan kommunen och byggaktören. Eventuella mobilitetsåtgärder kommer årligen att följas upp av kommunen. Antalet cykelparkeringar ska uppgå till 17 och tillgodoses inom planområdets fastigheter.

Förslaget innebär att vissa parkeringar som för närvarande ligger inom del av Stattomten, i den södra delen av fastigheten Centrum 13:6, försvinner. Dessa parkeringsplatser ägs av kommunen och arrenderas ut.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Det befintliga gatunätet kommer inte att påverkas av detaljplanen. Den förändring som tillkommer är att en garagedfart vid Kyrkogatan anläggs. Planförslagets påverkan på trafiken bedöms vara minimal. Trottoarerna vid fastighetsgränserna mot Kyrkogatan och Källgatan kommer att påverkas i form av byggnadens entréer vänds ut mot angränsande trottoarer. I plankartan används en placeringsbestämmelse som anger att mindre indrag i fasader får utföras för entréer och avbrott i fasadlängder. Detta möjliggör att nya entréers påverkan på angränsande trottoarer minskar. Huvudentrén kommer att ha skärmtak som kragar ut högst 1,5 meter över allmän plats med frihöjden 3,5 meter. Burspråk får kraga ut högst 0,5 meter över allmän plats.

Utfarter & varumottagning

In- och utfartsförbud planläggs längs fastighetsgränser mot allmän plats vid Kyrkogatan och Källgatan förutom vid den planerade garagedfarten. Detta begränsar möjligheterna att anordna andra in- och utfarter mot Kyrkogatan och Källgatan, förutom vid den aktuella garagedfarten. Marken utanför fastighetsgränserna planläggs som **gata** mot Kyrkogatan och Källgatan.

Den angränsande fastigheten Centrum 13:2 har parkeringsplatser som angörs via Centrum 13:6. Detta har säkerställts genom bildande av servitut. Varumottagning kommer fortsatt att ske via infartsvägen från Sandgatan in genom kvarteret. Planbestämmelsen **n₂** säkerställer att lastning får anordnas, för att möjliggöra att denna användning kan fortsätta att gälla. Planbestämmelsen **n₃** om att markens höjd inte får ändras gäller även här, för att se till att marknivån för vägen förblir som den är idag. Angöring till befintlig lastkaj på fastigheten Centrum 13:5 har också säkerställts genom bildande av servitut. Mer om servitut finns under avsnittet "Genomförande".

Teknisk försörjning

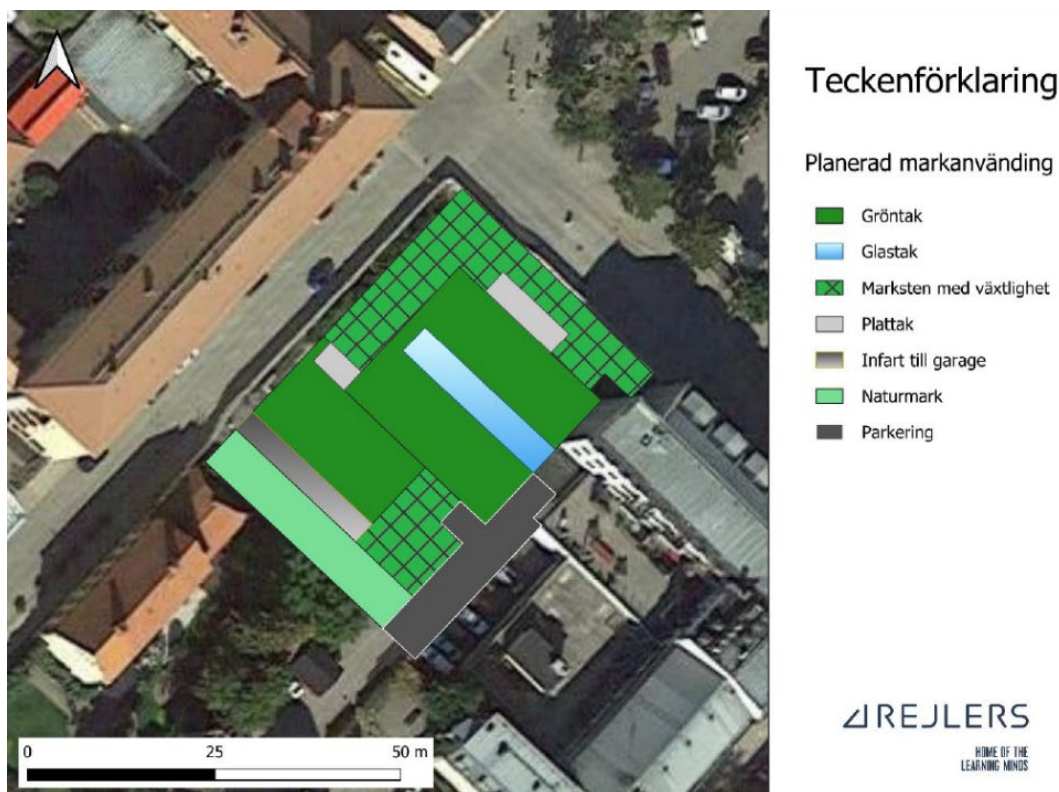
Vatten, avlopp & dagvatten

Fastigheterna är och kommer fortsatt att vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter för dessa ledningssystem finns i direkt anslutning till planområdet. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark.

Inom ramarna för detaljplanearbetet har en dagvattenutredning tagits fram för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor kopplade till den planerade exploateringen av Stattomten och dess konsekvenser för reningskrav och fördröjningskrav för utredningsområdet (*Dagvattenutredning Enköpings stadshotell, Rejlers AB, 2024-04-08*). Utredningen kom fram till att dagvattenflödet från området efter en exploatering kommer att öka till 39 l/s (från cirka 7 l/s) vid ett 10-årsregn. För att uppnå kraven på rening och fördröjning uppgår nödvändig magasinvolym omkring 25 m³, alternativt 19 m³ vid föreslagen dagvattenlösning med installation av gröna tak.

Dagvattenutredningen belyser även att höjdsättningen för den planerade byggnaden bör justeras, så att markavvattningen sker bort från planerad bebyggelse till dagvattenanläggningar och utloppspunkter. Därför bör marken från planerad bebyggelse luta mot de föreslagna dagvattenanläggningarna med cirka 2 till 5 procent. Föroreningsberäkningar visar att mängden föroreningar ökar efter exploatering, men att halterna av föroreningarna minskar.

Den fördröjningsvolym som krävs (25 m³) föreslås hanteras genom underjordiskt avsättningsmagasin på 19 m³ samt med gröna tak med ett jorddjup på mellan 40 och 60 mm och sedumväxter. Nedsänkta regnbäddar lyfts ofta som en lämplig fördröjningsåtgärd. Dagvattnet behöver genomgå rening för att inte ha negativ effekt på den nedströms belägna recipienten.



Utdrag ur dagvattenutredningen. Bilden visar föreslagen dagvattenhantering inom planområdet.

Möjligheterna att säkerställa dagvattenåtgärder med planbestämmelser på kvartersmark är begränsade. Detaljplanen reglerar dagvattenhanteringen genom planbestämmelsen **b₁** som anger att marken mot Westerlundiska gården ska vara genomsläpplig, samt **f₂** och **f₃** som reglerar att tak ska vara av levande växtlighet (med undantag för inglasad lanternin för ytan markerad med **f₃**). En generell planbestämmelse anger även att zink och koppar inte får utgöra oskyddade ytor utomhus. Detta görs för att förhindra spridning av föroreningar inom planområdet. Ytterligare information kopplad till frågor om dagvatten redovisas mer utförligt i dagvattenutredningen, som finns tillgänglig som bilaga till planhandlingarna.

Störningar

Trafik- och verksamhetsbuller

Planavdelningens bedömning är att förslaget inte skulle medföra några betydande konsekvenser gällande trafikbuller. Förslaget bedöms utgöra en förbättring gällande bullersituationen för det övriga kvarteret pga. den avskärmande bebyggelse som förslaget innebär. Eventuellt verksamhetsbuller såsom köksfläktar kan antas vara av så ringa betydelse för grannfastigheter jämfört med den bullerreducerande effekten från den avskärmande bebyggelsen att nettoeffekten bör vara positiv för omkringliggande bostäder. För

hotellverksamhet finns som tidigare nämnt inga framtagna riktvärden för buller. Se avsnitten "Befintliga förhållanden" och "Konsekvenser" för mer info och resonemang om bullernivåer.

Solstudie

Inom ramen för planprocessen har kommunen utfört en översiktlig solstudie för att utreda vilka konsekvenser gällande skuggning som ny bebyggelse kommer att medföra för närområdet. Kommunens bedömning är att hotellet kommer att medföra viss skuggning, dock inte i en sådan omfattning som motsvarar en väsentlig försämring för närliggande bebyggelse och torg.

Skuggningssituationen varierar mellan årstiderna och blir mest påtaglig under vinterhalvåret och minst påtaglig under sommarhalvåret. Under eftermiddagar fram mot kvällen kommer hotellet att skugga Stora torget i varierad utsträckning beroende på årstiden. Skuggning över befintlig bostadsbebyggelse i kvarteret som tillkommer av planförslaget kommer att vara begränsad.

Nedan följer ett utdrag ur solstudien med simuleringar för datumen 21 juni, sommarsolståndet, och 21 mars, vårdagjämningen. Ytterligare skuggningsstudier redovisas mer utförligt i solstudien, som finns tillgänglig som bilaga till planhandlingarna.



Bilderna visar skuggning från 21 juni, kl. 09:00, 13:00 och 17:00.



Bilderna visar skuggning från 21 mars, kl. 09:00, 13:00 och 17:00.

Avfall

Förslaget är att placera en lastkaj i anslutning till den befintliga lastkajen som tillhör fastigheten Centrum 13:1, där sophämtning sker i dagsläget. Den nya lastkajen planeras ha en hiss ner till garagevåningen där miljöstugan ska vara. På så sätt kan tömning av sopkärl ske i samband med den nuvarande sophämtningen för grannfastigheten.

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen" från 2018. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering enligt kommunfullmäktiges beslut om avfallsplan 2020–2030 och avfallsföreskrifter.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Buller

Trafikmätningar utfördes utanför planområdet på Kyrkogatan under september 2015, mars 2021 och september 2021. Årsdygnmedeltrafiken (ÅDT) uppmättes till mellan 979 och 1135 ÅDT och medelhastigheten var mellan 14 km/h och 18 km/h. Nästan 100% av trafikrörelserna understeg den högsta tillåtna hastigheten (30 km/h). Utifrån beräkningar enligt Boverkets och SKR:s handbok "Hur mycket bullrar vägtrafiken?", som tagits fram för planering av bostäder, gör kommunen bedömningen att bullersituationen vid Stattomten inte innebär sådana ljudnivåer att de utgör en risk, särskilt inte eftersom den planerade markanvändningen inte kommer att vara sådan verksamhet som har särskilda riktvärden, såsom bostäder, skolor och förskolor, utan tillfällig vistelse (hotell).

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom Enköpingsåsens vattenskyddsområdes inre skyddszon. Åtgärder inom fastigheterna kan som tidigare nämnt kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna, vilket kan bli aktuellt t.ex. vid pålning. Åtgärder som presenteras i dagvattenutredningen ska vidtas för att uppnå kraven på rening och fördröjning. Föreskrifterna som fastställdes av Länsstyrelsen 1997 ska följas för att minimera risken för kontaminering av dricksvattentäkten. Inför kommande detaljprojektering ska samråd ske med tillsynsmyndigheten för att utreda behovet och omfattningen av provtagning av grundvatten samt behovet av skydds- eller försiktighetsåtgärder vid byggnation.

Arkeologi

De ytor som ska användas för nybyggnation har grävts ut under den arkeologiska undersökningen som genomfördes under 2017–2018. Ny bebyggelse ska ske med en sådan placering i förhållande till utgrävd mark och med ett sådant genomförande att inga fornlämningar riskeras skadas. För att säkerställa att detta kan ske kommer kommunen att samråda med Länsstyrelsen under planprocessen så att nybyggnation kan planeras på ett sätt som inte kräver ytterligare arkeologiska utgrävningar.

Stadsbild

Kulturmiljöutredningen som tagits fram i samband med planprocessen konstaterar att byggnadsförslaget sammanlagt medför något större positiva effekter än negativa effekter för platsen ur kulturmiljöaspekt. Konsekvenserna för *planstrukturen och stadsbilden* bedöms dock bli till större del negativa, med tanke på byggnadsförslaget storskalighet i den småskaliga torgmiljön. Planavdelningens bedömning är att planförslaget genom anpassning av bebyggelsens volym och gestaltning har tagit hänsyn till kulturmiljövärden i stor utsträckning och att de potentiellt negativa konsekvenserna för stadsbilden inte är av den betydande karaktären att de sammanlagda kulturmiljövärdena på platsen riskerar försämrats. Mer om kulturmiljöutredningen finns under avsnittet "Planförslaget".

Planavdelningens bedömning är att byggnadsförslaget till stor del har stöd i den fördjupade översiktsplanens centrumstudie, men att ett avsteg görs gällande höjdskillnaden i antalet våningar mellan ny bebyggelse och intilliggande befintlig bebyggelse. Övriga riktlinjer i centrumstudien, bland annat riktlinjerna för Stora torget, stämmer väl överens med förslaget. Det avsteg som görs i höjd mot intilliggande befintlig bebyggelse är mellan BRF Stadshotellet och byggnadsförslaget högsta del, där skillnaden är fyra våningar (istället för två eller tre, vilket lyfts som ett lämpligt avsteg enligt centrumstudien). Som tidigare nämnts beskrivs dessa riktlinjer som vägledande och att avsteg är möjliga om ny bebyggelse kan tillföra nya kvaliteter till området. Planavdelningens samlade bedömning är att byggnadsförslaget, med sitt innehåll och funktion i stadskärnan, utgör ett sådant undantag som kan motiveras av dessa nya kvaliteter.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status

och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

Den miljötekniska markundersökningens slutprover påvisade halter under KM (känslig markanvändning). Slutsatsen från undersökningen var därför att åtgärds målet var uppfyllt och att inga vidare åtgärder behövde vidtas gällande markföroreningar

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden för detaljplanen är fem år, och börjar gälla fr.o.m. det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap/
ansvarsfördelning** Enköpings kommun äger fastigheterna inom det aktuella planområdet. Kommunen har ingått markanvisningsavtal med byggaktören Vi Invest. Byggaktören står för utredningskostnader samt bygg- och anläggningskostnader och kommunen är ansvarig för detaljplaneprocessen.

Kommunen och byggaktören ska slutföra markanvisningen genom tecknande av genomförande- och köpeavtal för fastigheterna. Marken kommer att överlåtas i befintligt och av byggaktören besiktigat skick.

Byggaktören ansvarar för att markanvisningsområdet blir bebyggt i överensstämmelse med detaljplan, bygglov, köpeavtal och genomförandeavtal. Byggaktören ansvarar för att byggnationen påbörjas inom 2 år efter att bygglov beviljats och vunnit laga kraft, och avslutas inom 5 år från att bygglov vunnit laga kraft.

Avtal

Markanvisningsavtal Det gällande markanvisningsavtalet från oktober 2023 anger att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutat att till bolaget Vi Invest anvisa fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6. Avtalet innehåller huvudprinciper om markanvändning, bottenvåningens användning, byggnadshöjder, volym, kostnader mm. Markanvisningens giltighetstid är begränsad till 24 månader från kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut 2023-10-11.

Genomförandeavtal I genomförandeavtalet kommer bland annat parkeringstalet för bil- och cykelparkeringar att regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Under planprocessen har ett antal servitut bildats inför planens genomförande. På fastigheterna Centrum 13:5, 13:6, 13:7 och 13:8 har servitut bildats till förmån för fastigheten Centrum 13:1 för rätten att använda befintlig väg som är belägen på fastigheterna Centrum 13:5, 13:6, 13:7 och 13:8 för befintlig lastkaj som är belägen på fastigheten Centrum 13:5. På fastigheten Centrum 13:5 har servitut bildats till förmån för fastigheten Centrum 13:1 för gångväg i byggnad. På fastigheten Centrum 13:6, 13:7 och 13:8 (tjänande fastigheter) har servitut bildats till förmån för fastigheten Centrum 13:2 för rätten att använda befintlig väg som är belägen på fastigheterna Centrum 13:6, 13:7 och 13:8 för angöring till fastigheten Centrum 13:2.

Inför försäljning av fastigheterna inom planområdet ska servitut bildas på fastigheterna Centrum 13:7 och 13:8 till förmån för fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 för rätten att använda befintlig väg som är belägen på fastigheterna Centrum 13:7 och 13:8 för angöring till fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet finansieras av Enköpings kommun som är markägare. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Utredningar

- "Miljöteknisk markundersökning, delrapport 1", Sweco AB, 2018-07-03
- "Miljöteknisk markundersökning, delrapport 2", Sweco AB, 2019-07-10
- "Dagvattenutredning Enköpings stadshotell", Rejlers AB, 2024-04-08
- "Kulturmiljöutredning för Statomten", Hus o Historia AB, 2024-03-24

Övriga handlingar

- "Arkitektonisk beskrivning", Rex Arkitektbyrå AB, 2024-03-18
- "Solstudie Stattomten", Enköpings kommun, 2024-05-03

Utredningar och övriga handlingar finns under samrådet publicerade på kommunens webbplats:

www.enkoping.se/planer

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekter Martin Eriksson och Domagoj Lovas i samråd med enhetschef för detaljplan Yasaman Ghanavi och planchef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Martin Eriksson
Planarkitekt

Domagoj Lovas
Planarkitekt