



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Amanda Andersson  
0171-62 66 37  
amanda.andersson.a@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Detaljplan för Centrum 34:3 och 34:4 (Gymnastikhuset)**

### **Förslag till utskottets beslut**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Planförslaget för Centrum 34:3 och 34:4 skickas ut på samråd.
2. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Efter beslut av tekniska nämnden i september 2019 köpte Enköpings kommun tillbaka Gymnastikhuset från AB Enköpings hyresbostäder (EHB). EHB förvärvade tidigare fastigheten från kommunen år 2013 med syftet att skapa hyresrätter och en detaljplaneändring genomfördes för bostadsändamål. Byggnaden har tidigare varit uthyrd till en konstförening.

Gymnastikhuset är i stort behov av invändig renovering och de tekniska installationerna har nått sin livslängd. Lokalen har matchats mot verksamheternas behov och för närvarande finns inget behov av lokalen för kommunal verksamhet. Efter annonsering har två externa intressenter visat intresse att bedriva annan verksamhet än bostäder i lokalen. För att möjliggöra uthyrning av lokalen till någon av intressenterna behövs en detaljplaneändring som medger andra verksamheter än bostäder.

Syftet med detaljplanen är att genom en detaljplaneändring möjliggöra att den befintliga byggnaden på fastigheterna Centrum 34:3 och 34:4 kan användas som lokaler för centrumändamål. Byggnaden skyddas också mot rivning och förvanskning. En ny detaljplan för Centrum 34:3 och 34:4 kommer ge möjlighet att hyra ut byggnaden vilket medför hyresintäkter som täcker löpande driftkostnader.

#### **Ärendets beredning**

Kommunstyrelsen beslutade den 27 september 2022 att kommunens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) får i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan

gällande fastigheterna Centrum 34:3 och 34:4, för på så sätt skapa en långsiktighet kring användningen av fastigheterna och medge en så stor bredd av verksamheter som möjligt.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

För att skapa en långsiktighet av lokalens användning bör en ny detaljplan medge en så stor bredd av verksamheter som möjligt utifrån platsens förutsättningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen initiala bedömning är att bostadsändamålet stryks och ersätts med centrumändamål samt att skyddsbestämmelserna behålls jämfört med nu gällande detaljplan.

Användningen centrumändamål ger en mycket bred användning. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokal, vuxenutbildning (som inte kräver friyta), hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheten som exempelvis parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för anställda.

Planavdelningen har tagit fram ett förslag till detaljplan som bedöms vara redo att skickas ut på samråd.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Planprocessens ekonomi debiteras internt där fastighetsavdelningen är motpart för framtagandet av den nya detaljplanen. Ett beslut om samråd innebär att planhandlingarna remitteras för synpunkter och en första debitering för planmyndighetens arbete.

Att förvalta en byggnad med högt kulturellt värde kräver mycket underhåll och drift för att byggnaden ska kunna hållas i gott skick, vilket kan leda till en negativ ekonomisk konsekvens. En flexibel markanvändning skapar bättre förutsättningar för uthyrning av lokalerna utifrån marknaden. Byggnaden kommer att rymma olika innehåll vilket är positivt ur ett ekonomiskt perspektiv. Ur ett långsiktigt perspektiv kan uthyrning av lokalerna leda till en intäkt för kommunen.

### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Detaljplanen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, för att sträva mot en långsiktig och hållbar uthyrning av lokalerna. För aktuellt planområde stryks bostadsändamålet men skyddsbestämmelserna behålls jämfört med nu gällande detaljplan. Föreslagen markanvändning medger flexibilitet inom de ramar som platsen tillåter.

De sociala konsekvenserna är att byggnaden blir tillgänglig för allmänheten och det skulle kunna bli en ny målpunkt för Enköpingsborna. Utöver detta erbjuder ett park- och naturnära läge rekreativa och sociala värden till de som arbetar i eller besöker byggnaden.

De miljömässiga konsekvenserna är att bevarande av byggnaden får ett fortsatt stöd i detaljplanen vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. En flexibel markanvändning skapar även bättre förutsättningar för uthyrning av lokalerna utifrån marknaden. Byggnaden kommer att rymma olika innehåll istället för att stå tom vilket också är positivt ur miljöperspektiv.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-08

Plankarta, 2024-04-08

Planbeskrivning, 2024-04-08

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef för detaljplanering  
Enköpings kommun

Amanda Andersson  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

### **Beslutet skickas till:**

Fastighetsavdelningen, för kännedom  
[detaljplan@enkoping.se](mailto:detaljplan@enkoping.se)