Utlåtande – Detaljplan för fastigheten Centrum 12:1

Standardförfarande



ENKÖPINGS KOMMUN

Innehåll

1 Övergripande 4

2 Sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen 5

3 Sammanfattning inkomna synpunkter och kommentar..... 6

3.1 Myndigheter, organisationer med flera 6

3.1.1 Länsstyrelsen 6

3.1.2 Lantmäteriet 7

3.1.3 Region Uppsala 7

3.1.4 Ena Energi 7

3.1.5 VafabMiljö 8

3.1.6 E.ON 8

3.1.7 Kart- och GIS-avdelningen 8

3.1.8 Miljö- och byggnadsnämnden 9

3.1.9 Teknik- och serviceförvaltningen – allmän plats .. 11

3.1.10 Upplevelsenämnden 13

1 Övergripande

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2023-09-13 § 71 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2025-06-11 till 2025-07-16 (5 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för 2 veckors granskning under tiden 2026-10-05 till 2026-10-19.

Under granskningen har 9 yttranden inkommit till kommunen varav 5 utan erinran.

Inkomna yttranden från granskningen samt även sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas under respektive yttrande. Yttrandet i sin helhet finns tillgängliga på Avdelningen för strategisk planering.

Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen	Synpunkter	Ingen erinran	Nej
Lantmäteriet	Synpunkter	Synpunkter	Nej
Region Uppsala	Ingen erinran	Ingen erinran	Nej
Ena Energi	-	Information	Nej
Räddningstjänsten	Ingen erinran	-	Nej
VafabMiljö	Ingen erinran	Ingen erinran	Nej
PostNord	Information	-	Nej
Telia Skanova	Information	-	Nej
E.ON	Ingen erinran	Ingen erinran	Nej
Kart- och GIS-avdelningen	Ingen erinran	Ingen erinran	Nej
Miljö- och byggnadsnämnden	Synpunkter	Synpunkter	Nej
Tekniska nämnden/teknik- och serviceförvaltningen	Synpunkter (TN)	Synpunkter (TSF)	Nej
Upplevelsenämnden	-	Information	Nej

2 Sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen

Under granskningen hade tre remissinstanser synpunkter på detaljplanen: Lantmäteriet, Miljö- och byggnadsnämnden samt teknik- och serviceförvaltningen. Synpunkterna handlade bland annat om fastighetsrättsliga frågor, utformningsbestämmelser, markföroreningar, cykelparkeringar och träd.

De inkomna synpunkterna har föranlett mindre korrigeringar i plankartan och planbeskrivningen. Planbestämmelsen f_4 har omformulerats för att tydliggöra att det ska röra sig om en ”vertikal” markering av huvudentrén i fasaden. Plankartans linjer har även korrigerats för att överensstämma med gränsbeteckningarna.

Efter granskningen har dialog förts med de kommunala instanser som lämnat synpunkter. Strategisk planering, miljöavdelningen och teknik- och serviceförvaltningens gemensamma slutsats är nu att detaljplanen kan gå vidare till ett antagande och att inga kommunala remissinstanser har några kvarstående synpunkter på detaljplanen.

Inför granskningen har fastighetsägaren upprättat avtal om parkeringsköp för att parkeringsbehovet som inte kan lösas på den egna fastigheten ska kunna tillgodoses på andra platser i närområdet på privat mark. Det aktuella avtalet gäller för parkeringsplatser på Magasinsgatan (fastigheten Kryddgården 3:2) som ligger inom 400 meter från planområdet. Den slutliga prövningen av att kraven i parkeringsnormen uppfylls görs i bygglovsprövningen.

I övrigt har inga ändringar genomförts till följd av inkomna synpunkter.

3 Sammanfattning inkomna synpunkter och kommentar

3.1 Myndigheter, organisationer med flera

3.1.1 Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Upplysningar
I samrådet informerades felaktigt att det är Länsstyrelsen som hanterar dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Sedan 2004 är det Enköpings kommun som bedriver den operativa tillsynen över vattenskyddsområdet och möjlighet att medge undantag från vattenskyddsföreskrifterna.

Området ligger inom den lokala skyddszonen för vattenskyddsområdet. I den lokala zonen framgår att markarbeten inte får ske till ett större djup än att minst 2 meter lera lämnas orörd mellan schaktbotten och underliggande jordlager.

3.1.1.1 Kommentar

Kommunen noterar upplysningen om dispensansvaret. Inga revideringar har gjorts i planbeskrivningen kopplat till detta eftersom dispensfrågan i texten beskrivits korrekt.

3.1.2 Lantmäteriet

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
Under samrådet yttrade sig Lantmäteriet om avsnittet Fastighetsrättsliga frågor (fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.) och att det anges att ”*detaljplanen påverkar inte fastighetsregleringen inom planområdet*”. Kommunen har i samrådsredogörelsen förtydligat att någon fastighetsreglering inte är aktuell, men formuleringen i planbeskrivningen finns kvar.

Så som texten i planbeskrivningen är utformad så kan det finnas risk för missförstånd. Begreppet fastighetsreglering avser en lantmäteriåtgärd för t.ex. överföring av mark eller bildande av servitut. Som Lantmäteriet uppfattar planförslaget är något sådant inte aktuellt och rekommenderar därmed kommunen att se över formuleringen. Kanske kan *fastighetsregleringen* bytas ut mot *fastighetsindelningen*?

GRÄNSBETECKNINGAR I PLANKARTAN
I plankartan till granskningen har vissa av egenskapsgränserna fått missvisande redovisning då de ser ut som heldragna linjer. För att plankartan ska vara tydlig och lättläst bör det ses över så att redovisningen i plankartan överensstämmer med hur gränserna redovisas i listan med planbestämmelser.

3.1.2.1 Kommentar

Kommunen har sett över texten om fastighetsreglering och uppdaterat formuleringen utifrån Lantmäteriets förslag.

Frågan om gränsbeteckningarna var en teknisk fråga som nu har lösts i antagandeförslaget.

3.1.3 Region Uppsala

Trafik och samhälle har inga synpunkter på förslaget.

3.1.4 Ena Energi

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet och den planerade tillbyggnaden kan försörjas med fjärrvärme. Befintlig servisledning och gällande avtal behöver dock ses över och vid behov justeras. Kontakt bör tas med ENA Energi i god tid inför projektering och planering.

Ändringar som kan påverka befintlig anslutning, servisledning eller mätpunkter ska också meddelas i god tid.

3.1.4.1 Kommentar

Kommunen noterar informationen.

3.1.5 VafabMiljö

Vafabmiljö har tagit del av rubricerat ärende och ställer sig positiva till hur planbeskrivningen utformats och har inga synpunkter på planförslaget.

Ett medskick är att Vafabmiljö ska kontaktas inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av avfallsutrymmet för att säkerställa förslaget till utformning, främst gällande dimensionering av fraktioner.

Ni är välkomna av höra av er vid frågor.

3.1.5.1 Kommentar

Kommunen noterar informationen.

3.1.6 E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter att framföra.

3.1.7 Kart- och GIS-avdelningen

Vi har inga synpunkter på detaljplanen.

3.1.8 Miljö- och byggnadsnämnden

Bakgrud
Miljö- och byggnadsnämnden har fått möjlighet att lämna yttrande på planförslag.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsändamål på övervåningen i befintlig q-märkt byggnad vid Kungsgatan/Källgatan, samt att möjliggöra nybyggnation av ett bostadshus i tre våningar längs Källgatan på mark som idag är planlagd för bostäder, handel och kontor i två våningar.

Detaljplanen ska säkerställa att fastigheten Centrum 12:1 kan användas på samma sätt som övriga kvarteret Kopparslagaren och följa dess övergripande karaktär, med användningen bostäder som huvudsakligt ändamål och inslag av centrumverksamhet i bottenvåningarna mot Kungsgatan.

Yttrande
Vi har granskat planen utifrån hur lättolkad planen skulle vara under ett bygglovsärende.

Användning av mark och vatten
Efter samrådet har en planbestämmelse har lagts till i plankartan som möjliggör centrumändamål i bottenvåningen även i det nya huset. Detta har gjorts för att skapa en flexibilitet över tid i detaljplanen, med tanke på fastighetens mycket centrala läge i ett kvarter där bottenvåningarna i huvudsak används för centrumändamål.

Byggavdelningen bedömer att det är klok ändring som bibehåller kvarterens flexibilitet och dynamik över tid.

Placering, utformning, utförande
Fyra nya utformningsbestämmelser i plankartan (f1-4) som berör fasadkulörer, material, huvudentrén och takets utformning har tillkommit sedan samrådet. Även planbestämmelserna o1 och o2 som reglerartakvinklar har justerats och spannet har smalnats av.

Byggavdelningen bedömer att dessa nya utformningsbestämmelser bedöms enbart som positiva för stadsmiljön. Däremot skulle utformningsbestämmelsen f4: "Huvudentré ska placeras mot gata och vara tydligt markerad i fasaden genomen avvikande gestaltning” omformuleras genom att skrivas ”Huvudentré ska placeras mot gata och vara tydligt markerad **vertikalt** i fasaden genom en avvikande gestaltning”.

Miljöavdelningens del av yttrandet
Miljöavdelningen har tagit del av handlingar för det aktuella detaljplaneområdet inom fastigheten Centrum 12:1 och lämnar följande synpunkter.

Inledningsvis kvarstår miljöavdelningen vid sin tidigare bedömning att utredningen i nuvarande form är av översiktlig karaktär och därför inte ensam kan ligga till grund för bedömning av markens lämplighet för framtida markanvändning inom planprocessen. Kompletterande mark- och grundvattenundersökningar behöver därför genomföras. Det behöver också tas fram en riskbedömning för det aktuella markanvändningsalternativet, med särskild hänsyn till att fastigheten ligger inom vattenskyddsområde. Vidare behöver förslag på nödvändiga efterbehandlingsåtgärder samt eventuella skydds- och kontrollåtgärder redovisas.

Miljöavdelningen anser att ytterligare utredningar avseende föroreningar behöver kommuniceras med tillsynsmyndigheten innan dessa genomförs.

Vi önskar förtydligande vad som avses med följande: "Detta säkerställs genom två planbestämmelser som villkorar att startbesked inte får ges för nybyggnation eller inredning av bostäder på övervåningen i det befintliga q-märkta huset förrän markföroreningar **avhjälpts**."

Vi önskar även förtydligande av huruvida förnyade provtagningar kommer att ske enligt rekommendation inför schaktning.

Sammanfattning
Vi anser att planförslaget behöver arbetas genom ytterligare.

Miljö – och byggnadsförvaltningen förutsätter att yttrandet presenteras i sin helhet.

3.1.8.1 Kommentar

Svar till byggavdelningen
Avdelningen strategisk planering har sett över formuleringen av planbestämmelse f_4 och ändrat den i enlighet med byggavdelningens förslag.

Svar till miljöavdelningen
Efter granskningen har dialog förts mellan strategisk planering och miljöavdelningen där olika möjliga vägar framåt i ärendet har diskuterats och de frågor som lyfts i yttrandet förtydligats och besvarats.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens gemensamma slutsats är att de synpunkter som lämnats av miljö- och byggnadsnämnden kommer att användas som underlag till fastighetsägaren under bygg- och genomförandeskedet i deras fortsatta hantering av markföroreningar, i enlighet med detaljplanens villkor om avhjälpande.

Följaktligen är avdelningen strategisk planering och miljöavdelningen efter granskningen överens om att markföroreningsfrågan kommer att hanteras genom krav på sanering efter att detaljplanen vunnit laga kraft, och att frågan är tillräckligt utredd för att detaljplaneprocessen ska gå vidare mot ett antagande.

Miljöavdelningen har meddelat att de därmed inte har några kvarstående synpunkter på det aktuella detaljplaneärendet, och synpunkterna i yttrandet ska i stället ses som underlag till den efterföljande processen.

3.1.9 Teknik- och serviceförvaltningen – allmän plats

Tack för möjligheten att lämna synpunkter under granskningen av detaljplanen för Centrum 12:1. Verksamheten för allmän plats bedömer att den nya detaljplanen kommer att bidra till en positiv utveckling av det berörda området i centrum och dess närområde.

Området har goda förutsättningar för hållbara resor, med väl utbyggd gång- och cykelinfrastruktur i direkt anslutning eller i nära anslutning till planområdet. Dessutom ligger området ungefär 250 meter från GA-plan, vilket bidrar till goda möjligheter till kollektivtrafikresor både inom och utanför kommunen. Verksamheten anser att utfartsförbudet längs trottoaren är positivt. Detta bidrar till en säkrare trafikmiljö genom att antalet konfliktpunkter mellan fordon, som annars skulle kunna köra ut

från fastigheten, och gående på trottoaren minskar. Det är därför positivt att inga nya utfarter medges. Placeringen av cykelparkeringar behöver förtydligas. Cykelparkeringen bör vara belägen i nära anslutning till byggnadens entré och utformas så att det blir enkelt och smidigt att ta cykeln mellan fastigheten och gatan.

Verksamheten ser gärna att 3–30–300-principen tillämpas, så att alla bostäder får utblick mot minst tre träd, vilket kan innebära behov av träd även på innergården. Det är positivt att ytorna inom gården utformas med genomsläppliga, dränerande markmaterial och inte asfalteras eller beläggs med andra ogenomsläppliga material. För att stärka lokalklimatet och den biologiska mångfalden i centrum vore det önskvärt att taken förses med växtlighet.

3.1.9.1 Kommentar

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Strategisk planering delar bedömningen om platsens förutsättningar för hållbart resande samt bidrag till utvecklingen av centrum. Strategisk planering delar även uppfattningen att cykelparkeringarna ska placeras i nära anslutning till entrén. Frågan går däremot inte att styra i detaljplanen utifrån hur lagstiftningen ser ut. Dock så har tillräckligt utrymme möjliggjorts genom den nya detaljplanen så att behovet av cykelparkeringar kan tillgodoses på ett fullgott sätt inom fastigheten.

Strategisk planering delar uppfattningen om översiktsplanens 3-30-300-princip men vill fortsatt upplysa om att frågan om trädplantering inte heller är något som kan styras genom detaljplanen utifrån hur plan- och bygglagen är utformad. Det som kan göras är att möjliggöra grönytor vilket görs genom planbestämmelser om genomsläpplighet och förbud mot parkering. Denna grönyta utgör cirka en fjärdedel av den totala fastighetsarean, och det är på denna yta som träd, buskar och annan växtlighet möjliggörs.

Frågan om gröna tak bedöms inte som lämplig på den aktuella platsen av gestaltnings- och kulturmiljöskäl, även om strategisk planering delar bedömningen om lokalklimatet och den biologiska mångfalden i centrum.

Efter granskningen har dialog förts mellan strategisk planering och teknik- och serviceförvaltningen som inför antagandet meddelat att de inte har några kvarstående synpunkter på detaljplanen.

3.1.10 Upplevelsenämnden

Upplevelsenämnden (UPN) har givits möjlighet att lämna synpunkter en detaljplaneändring på rubricerad fastighet.

UPN ser positivt på den bibehållna q-märkningen på fastighetens äldre byggnad i hörnet Källgatan-Kungsgatan.

UPN delar uppfattningen att arkeologisk schaktövervakning bör ske vid markarbeten på fastigheten, eftersom den befinner sig inom det medeltida stadslagret inom den så kallade rutnätsstaden.

Beslutet tas med stöd av punkt 8.1 i upplevelsenämndens delegationsordning.

Beskrivning av ärendet
Planändringen innebär att den äldre byggnaden i övre plan får användas också till bostadsändamål, samt medge nybyggnad av hus för bostads- och centrumändamål vid Källgatan. Upplevelsenämnden har inga synpunkter på detta, utan hävdar tvärtom att en breddad användning av det q-märkta huset kan öka chansen för att det hålls i gott skick. Nybyggnationens skala är väl anpassad till närliggande bebyggelse. Schaktövervakning ska ske i samband med markarbeten.

3.1.10.1 Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet och delar Upplevelsenämndens bedömning.

Enköping

2026-11-02

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun