

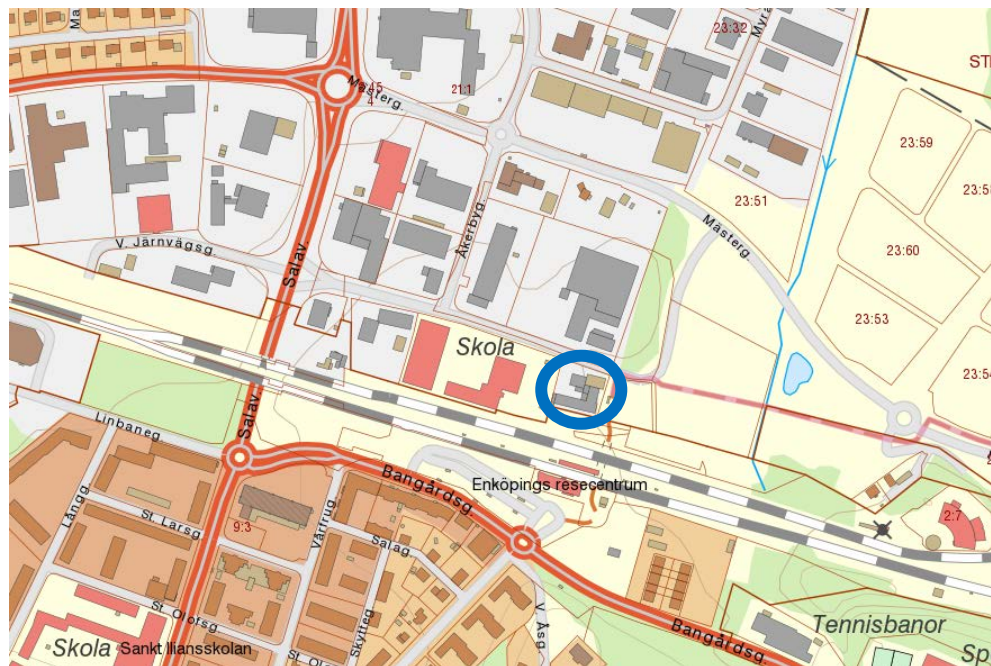


Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-626284
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark-
och exploateringsutskott
2017-06-15

Ansökan om planuppdrag – Romberga 25:5

Fastighet: Romberga 25:5
Fastighetens areal: 2281 kvadratmeter
Sökande: Mathias Lindström, Uppsala
Ägare: Auto Plåt Handelsbolag
Gällande plan: Stadsplan 120
Planbestämmelse: J – Industriändamål, 16 meter byggnadshöjd
Genomförandetid: Har gått ut



Planområdets läge i Enköpings stad

Förslag till beslut

Kommunen är beredd att pröva en ändring av detaljplanen

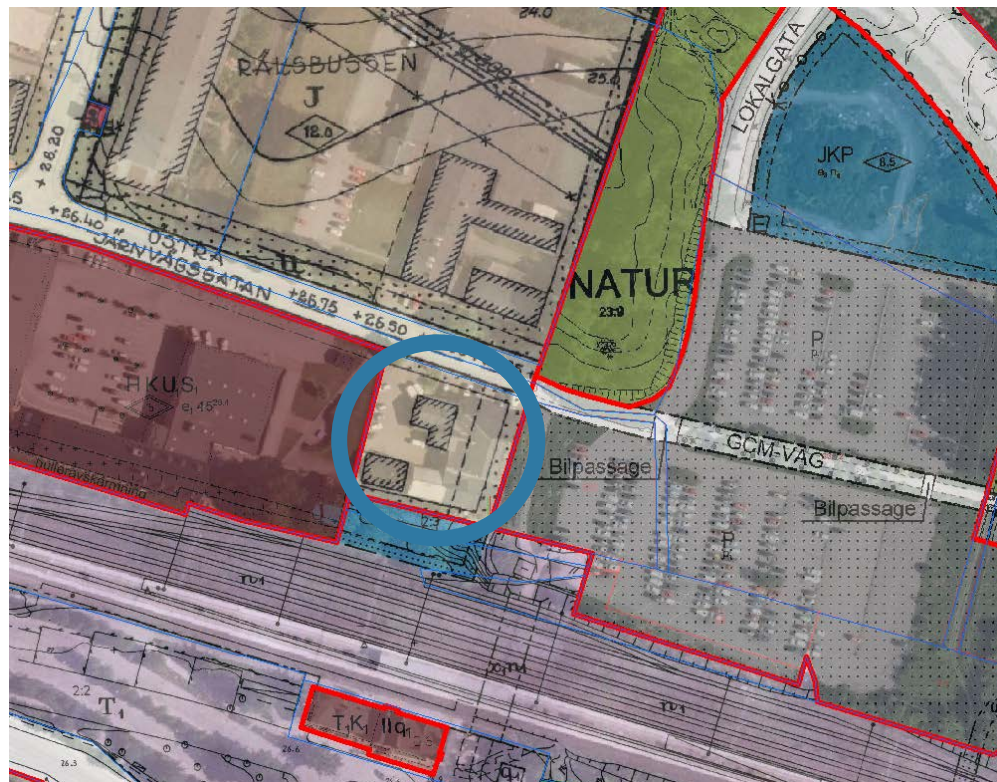
Ansökan

Mathias Lindström ansöker om planändring för att på fastigheten kunna 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".

Gällande planer (och andra förutsättningar)

För fastigheten gäller stadsplan 120 från 1968. Direkt öster om fastigheten ligger pendlarparkeringen för resecentrum, i söder järnvägsområdet, i väster Kunskapsskolan och norr om Östra Järnvägsgatan ligger Smidesprodukter AB och planlagd naturmark.



Planmosaik över Romberga 25:5 med närmaste omgivning. För Romberga 25:5 gäller markanvändning J – Industri och högsta byggnadshöjd 16 meter. För del av ytan direkt söder om (Trafikverkets) gäller J – Industri utan ytterligare reglering.

Utvecklingsprogrammet för Myran (från 2016) säger att "i direkt anslutning till stationen bör kontor och service dominera men viss förtätning med bostadsbebyggelse kan också bidra positivt till området. Mer omfattande bostadsbebyggelse kan lokaliseras västerut, bortom OKQ8".

Bedömning

Romberga 25:5 är en fastighet med ett intressant läge norr om Enköpings järnvägsstation. Den direkta närheten till järnvägsstationen och resecentrum medför goda förutsättningar för lågt bilberoende liksom goda inpendlingsmöjligheter för arbetskraft i framtida verksamheter på fastigheten, men innebär samtidigt att lämpligheten för just bostäder kan visa sig bli problematisk. Noggranna utredningar krävs därför om vad för slags markanvändning som kan bli aktuell vid en planändring. Järnvägen medför buller samt risker kopplade till transport av farligt gods. Dessutom får man räkna med att hittillsvarande verksamheter inom fastigheten har orsakat markföroreningar. Det exponerade läget vid stationen gör också frågor om nya byggnaders utformning relevanta. Separata konsultutredningar kommer att krävas i flera av dessa frågor och ska bekostas av exploatören.

Med stöd i utvecklingsprogrammet för Myran, bedömer plan- och exploateringsavdelningen det dock som lämpligt att påbörja en planprocess för att utreda framtida markanvändning inom fastigheten. Fastighetens läge innebär både positiva och negativa faktorer att ta hänsyn till under planprocessen. Möjligheterna inom fastigheten är helt beroende av att det går att visa att riskerna från järnvägen, liksom bullret, hamnar på en acceptabel nivå vid ett genomförande av en ny detaljplan. Med den begränsade areal som fastigheten har är det också en utmaning att lösa parkeringsbehov för såväl eventuella bostäder som exempelvis verksamheter av biltrafiktrafikalkaraktär (dagligvaruhandel).

Planläggningen bedöms inte behöva föregås av planprogram. Eftersom planläggningen omfattar mark i ett exponerat läge vid järnvägsstationen bedöms den dock vara av större allmänt intresse, särskilt om mer iögonfallande byggnadsvolymer ska prövas. Planprocessen föreslås därför bedrivas med utökat förfarande.

En planprocess bedöms kunna påbörjas under hösten 2017 och ha ett förslag till antagande tidigast runt årsskiftet 2018-2019.

Tobias Viberg
Planarkitekt