



2025-02-20

KS2019/341

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

Enköpings kommun Utökat förfarande

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2024-05-21 § 56 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2024-05-29 – 2024-07-10 (6 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Detaljplanen reviderades efter samrådet utifrån inkomna synpunkter. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2024-12-03 § 118 att sända rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 2024-12-11 – 2025-01-29 (7 veckor).

Under granskningen har **44** yttranden inkommit till kommunen varav **6** utan erinran.

Inkomna yttranden från granskningen har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Aktörer som redovisas med kursiv grå text i listan nedan innebär att aktören lämnat ett yttrande enbart under samrådet och inte under granskningen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på verksamheten strategisk planering.

Myndigheter	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	Synpunkter	Ingen erinran	Nej
2. Lantmäteriet	Synpunkter	Ingen erinran	Nej
3. Region Uppsala, Trafik och samhälle	Ingen erinran	Ingen erinran	Nej
4. Luftfartsverket	Yttrande	Yttrande	Nej
<i>Försvarmakten</i>	Endast information	-	Nej

Organisationer, föreningar mm.	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Funktionsrätt Enköping	-	Synpunkter	Nej
2. Enköpings stads hembygdsförening	Synpunkter	Synpunkter	Ja
<i>Enköpings Centrumsamverkan</i>	Synpunkter	-	Nej
<i>Husby-Sjutolfts hembygdsförening</i>	Synpunkter	-	Ja



Politiska partier	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Socialdemokraterna	Synpunkter	Synpunkter	Ja
2. Vänsterpartiet	Synpunkter	Synpunkter	Ja

Kommunala bolag, företag mm.	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Räddningstjänsten	Ingen erinran	Ingen erinran	Nej
2. VafabMiljö	Endast information	Synpunkter	Nej
3. E.ON Energidistribution AB	Endast information	Ingen erinran	Nej
<i>PostNord</i>	Endast information	-	Nej
<i>Telia</i>	Ingen erinran	-	Nej
<i>Best Western Hotel Park Astoria</i>	Synpunkter	-	Ja

Kommunala remissinstanser	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Upplevelsenämnden	Synpunkter	Synpunkter	Ja
2. Miljö- och byggnadsnämnden (byggavdelningen & miljöavdelningen)	Synpunkter	Synpunkter	Ja

Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Westerlundssällskapet	Synpunkter	Synpunkter	Ja
2. Privatperson (Kv. Krämaren)	Synpunkter	Synpunkter	Ja
3. Privatperson (Kv. Krämaren)	-	Synpunkter	Ja
4. Privatperson (Kv. Krämaren)	-	Synpunkter	Ja
5. Privatperson (Kv. Krämaren)	-	Synpunkter	Ja
6. Privatperson (Kv. Krämaren)	-	Synpunkter	Ja
7. Privatperson (Kv. Krämaren)	-	Synpunkter	Ja
8. BRF Traktören	Synpunkter	Synpunkter	Ja
<i>BRF Stadshotellet</i>	Synpunkter	-	Ja



Övriga privatpersoner (ej sakägare)		Anmärkning granskning
1.	Privatperson	Synpunkter
2.	Privatperson	Synpunkter
3.	Privatperson	Synpunkter
4.	Privatperson	Ingen erinran
5.	Privatperson	Synpunkter
6.	Privatperson	Synpunkter
7.	Privatperson	Synpunkter
8.	Privatperson	Synpunkter
9.	Privatperson	Synpunkter
10.	Privatperson	Synpunkter
11.	Privatperson	Synpunkter
12.	Privatperson	Synpunkter
13.	Privatperson	Synpunkter
14.	Privatperson	Synpunkter
15.	Privatperson	Synpunkter
16.	Privatperson	Synpunkter
17.	Privatperson	Synpunkter
18.	Privatperson	Synpunkter
19.	Privatperson	Synpunkter
20.	Privatperson	Synpunkter
21.	Privatperson	Synpunkter
22.	Privatperson	Synpunkter
23.	Privatperson	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Under de sju veckor som detaljplanen var ute på granskning inkom 44 yttranden, jämfört med samrådets 171 yttranden. Yttranden lämnades från bland annat kommunala remissinstanser, politiska partier, myndigheter, organisationer och företag samt från privatpersoner – både sakägare och icke-sakägare. Den stora förändringen från samrådet var gruppen "privatpersoner, ej sakägare", där antalet yttranden minskade från cirka 150 yttranden under samrådet till 23 yttranden under granskningen. Kritiken handlade i stor utsträckning om samma frågor som i samrådet – byggnadens storlek och höjd, påverkan på kulturmiljö, småstadskaraktern, byggaktörens ekonomi, trafik- och parkeringsfrågor, förhållande till översiktsplanen, behovet av ett nytt hotell, hotellets lokalisering, byggnadens gestaltning, markanvisningsavtal och medborgarförslag, förslag till annan markanvändning, skuggning mm.

Åtta yttranden inkom även från sakägare, där sex av dessa var identiska yttranden från boende i kvarteret Krämaren vid Källgatan. Även dessa yttranden berörde samma frågor som nämnts ovan. Två av de myndigheter som tidigare haft synpunkter på förslaget (Länsstyrelsen och Lantmäteriet) hade i granskningen ingen erinran mot förslaget. Länsstyrelsen meddelade även att de inte tänker överpröva detaljplanen och att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Kommunens upplevelsenämnd samt miljö- och byggnadsnämnd hade synpunkter på bland annat kulturmiljöfrågor, planbestämmelser och trafikfrågor. Två politiska partier, Socialdemokraterna och Vänsterpartiet, lämnade yttranden med synpunkter kopplade till bland annat förhållandet till FÖP, småstadskarakter, gestaltning och parkering.

En av ändringarna som genomförts efter granskningen är lösningen på avfallshämtningen. I det föregående förslaget till detaljplan bedömde kommunen att dagens backningssituation vid sophämtning och leveranser in till kvarteret Traktören via Sandgatan var en bristfällig men godtagbar lösning. Efter granskningen, där VafabMiljö lämnat synpunkter på detta, har kommunen gjort ett omtag i frågan och inför antagandet presenterat en annan lösning som utgår från synpunkterna samt Avfall Sveriges skrift *Handbok för avfallsutrymmen*. Kommunen har analyserat lösningen genom en körspårsstudie. Förslaget är att ett miljörum för avfallshantering placeras i markplanet, i anslutning till en yta som motsvarar ett T-format vändplan. Denna yta är dimensionerad utifrån handboken, och är anpassad för att sopbilar ska kunna angöra till hotellets baksida utan att behöva backa hela vägen från Sandgatans infart. Istället behöver sopbilar och andra lastbilar enbart backa en sträcka som motsvarar fordonets längd genom att backa mot den befintliga lastkajen på fastigheten Centrum 13:5. På så sätt minskar planförslaget de backningsrörelser som idag sker in till kvarteret via Sandgatan, t.ex. vid transporter till grannfastigheter. Denna lösning har efter granskningen stämts av med VafabMiljö som inte längre har några synpunkter.

I övrigt har kommunen inte gjort några större ändringar från granskningsförslaget. I plankartan har följande justeringar gjorts: Planbestämmelsen som anger att lokaler för publika och/eller kommersiella verksamheter endast får placeras i bottenvåningen och i våningsplan med takterrass har förtydligats, genom att en parentes lagts till i bestämmelsen som förklarar att detta inte gäller hotellverksamhet, som får placeras i alla våningsplan. I bestämmelser om byggnadens användning har det även gjorts ett förtydligande om att även "publika delar av hotellverksamheten" räknas som publik/kommersiell verksamhet. Planbeskrivningen har även förtydligats kring vad som menas med begreppet "publika"

delar av hotellverksamheten. I bestämmelsen om hur stor andel av fasadlängden mot allmän plats som ska utgöras av kommersiella/publika lokaler har procentsatsen sänkts från 40% till 30%, för att säkerställa att föreslagen användning av bottenvåningen inte blir planstridig. En utformningsbestämmelse som fanns i granskningsförslaget, "I våningar ovan bottenvåningen ska förhållande till fasadhöjd på intilliggande flerbostadshus skapas genom gestaltungsgrepp" har tagits bort efter dialog med kommunens byggavdelning, eftersom planbestämmelsen bedömdes vara svårtolkad och riskerade skapa otydlighet under bygglovsprocessen. Planbestämmelsen n₂ som anger att lastning får anordnas har utökats i yta på plankartan, för att motsvara den vändplanslösning som presenterats för avfallshanteringen.

Planbeskrivningen har förtydligats på vissa ställen, bland annat gällande den nya lösningen för avfallshanteringen, information om vattenskyddsområdet, information om transporter, tillgänglighetskrav, korrigeringar angående vattenförekomster samt angående de planbestämmelser som ändrats. De större ändringar som genomfördes under planprocessen gjordes redan efter samrådet. Övriga större frågor, såsom byggnadens storlek/höjd, parkeringsfrågor och gestaltungsfrågor, har redan avgjorts av kommunen inför granskningskedet, och utgångspunkterna har inte ändrats inför detaljplanens antagandeskede. Granskningssynpunkterna kretsade främst kring samma frågor/ämnen som samrådssynpunkterna och kommunen har inte efter genomförd granskning fått några nya skäl att ändra sin bedömning i frågorna. Därför genomförs inga större ändringar inför detaljplanens antagandeskede och därför ser även kommunens kommentarer på synpunkterna i detta utlåtande likartade ut som i samrådsredogörelsen utifrån flera ämnen.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga 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.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

3. Region Uppsala, trafik och samhälle, UL

Trafik och samhälle hänvisar till remissyttrandet på samrådshandlingarna daterat 2024-06-18.

4. Luftfartsverket

LFVs tidigare yttrande i ärendet kvarstår.

Organisationer, föreningar mm.

1. Funktionsrätt Enköping

Funktionsrätt Enköping (FRE) har följande synpunkter.

1. Entréer till hotell skall vara tillgängliga och användbara enligt Planverkets byggregler 3:132.
2. HCP-parkering utföres i direkt anslutning till entré.
3. Övrig granskning av handlingar avseende tillgänglighetskrav kan ej utföras i detta skede då handlingar/ ritningar saknas.
4. Vi föreslår att Funktionsrätt Enköping (FRE) informeras i frågor som avser tillgänglighet mm enl PBL.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

Under bygglovsskedet kommer tillgänglighetsfrågorna att vara centrala och de tillgänglighetskrav som finns i Boverkets byggregler samt plan- och bygglagen ska uppfyllas. Dessa tillgänglighetskrav anger bland annat kraven på HCP-parkeringar och placering/utformning av entréer så att de är tillgängliga och användbara. Kommunen bedömer att detaljplanen ger goda förutsättningar att tillgänglighetskraven kan uppfyllas enligt Boverkets byggregler.

HCP-parkering kommer att ordnas i hotellets garage. På så sätt uppfylls det aktuella kravet på tillgänglighet till entréer enligt Boverkets byggregler. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information. Lösningarna kommer att studeras i större detalj under bygglovsprocessen. Då kommer även ritningar och liknande handlingar som efterfrågats att tas fram.

Funktionsrätt Enköpings önskemål om att informeras angående de aktuella frågorna har framförts till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens byggavdelning.

2. Enköpings stads hembygdsförening

Eftersom de synpunkter Hembygdsföreningen framförde under samrådet sommaren 2024 inte beaktats i det förslag som nu ställs ut för granskning återkommer vi med våra kritiska synpunkter

Hembygdsföreningen ser det som en av sina uppgifter att värna om stadens historia och dess kulturhistoriska värden. Vi har förståelse för att staden måste utvecklas när befolkningen ökar och därmed behoven av nya byggnader och annan infrastruktur. För både gamla och nya Enköpingsbor är de historiska sammanhangen viktiga för att förstå nuet och möta framtiden.

Enköping är en mycket gammal stad och det fåtal viktiga minnesmärken och byggnader som finns kvar måste bevaras för att historien ska synliggöras. I Klosterparken finns tecken efter det medeltida klostret. Vårfrukyrkan från 1100-talet och ruinen efter S:t Ilianskyrkan i Skolparken är några andra. Från senare

sekel finns husen i kyrkbacken – Läroverket, Gymnastikhuset, Tingshuset, Sparbankshuset på Kyrkogatan 3 och Prostgården. Äldre hus i kommunens ägo som under de senaste decennierna levt upp med nytt innehåll är Rådhuset med museet, Westerlundska gården och Wallinska gården. Allt detta är enligt vår mening mycket värdefulla delar av stadens historia som måste bevaras.

Utöver dessa enskilda hus och byggnader är det stadens karaktär av småstad som enligt Hembygdsföreningens mening måste värnas. De viktigaste platserna och stråket för detta är Stora torget och Kyrkogatan. Torget upplevs fortfarande som ett småstadstorg tack vara en enhetlighet i hushöjder på maximalt 4-5 våningar. Ingen del av den tognära bebyggelsen tillåts dominera. Kyrkogatan har länge i stadsplaneringen kallats ett kulturstråk – från den gamla kyrkan på Åsen till biblioteket och medborgarhuset Joar Blå vid ån.

Om denna detaljplan tillåts genomföras skulle småstadskaraktären oåterkalleligt förstöras. Ett åtta våningar högt hus vid torget i en medeltida stad är i sig en självmotsägelse. Hembygdsföreningen avstyrker därför bestämt att denna detaljplan antas.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har förståelse för invändningarna kring de kulturmiljöaspekter som påverkas av förslaget till ny hotellbebyggelse på Stattomten. Dessa negativa effekter, främst kopplade till planstruktur och stadsbild, lyfts även i kulturmiljöutredningen som genomförts av en extern konsult inom detaljplaneprocessens ramar. Förvaltningen vill samtidigt lyfta att kulturmiljöutredningen även bedömer att förslaget har positiva effekter för kulturmiljön. Förvaltningens bedömning är att förslaget medför fler positiva än negativa konsekvenser, kanske främst som tillskott till staden, för stadens näringsliv och för ett levande centrum, men även för de olika kulturmiljöaspekterna som lyfts i kulturmiljöutredningen.

En av huvudprinciperna för detaljplaneringen för Stattomten har varit att ta hänsyn till kulturhistoriska värden, bland annat genom den anpassning som gjorts i byggnadshöjd och skyddsavstånd närmast Westerlundska gården, samt antalet våningar i gatuliv. Inom detaljplaneringen behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, där kulturmiljö är en av dessa frågor. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att torgets och kvarterets kulturmiljövärden och småstadskaraktären oåterkalleligt skulle förstöras, utan att det aktuella förslaget medför både positiva och negativa aspekter kopplade till kulturmiljön och att den sammanvägda bedömningen är att de positiva aspekterna väger tyngre.

Politiska partier

1. Socialdemokraterna

Socialdemokraterna anser att granskningsförslaget gör för stora avsteg från den fördjupade översiktsplanen. Vi menar att avsteg från densamma bör i det längsta undvikas för att bevara dess legitimitet. Om Enköping blir känt som en kommun där planer och politiska beslut inte gäller, skadas företagsklimatet. Näringsliv och investerare riskerar då att skrämmas bort av osäkerhet och sämre förutsägbarhet.

I samrådet framkom rekordmånga yttranden och vi instämmer i Länsstyrelsens yttrande om att sänka byggnadshöjd för bättre anpassning till omgivningen och Upplevelsenämndens bedömning att förslaget inte i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till småstadskaraktären samt att det ur kulturmiljöperspektiv inte föreligger skäl att bygga i den stora skala som föreslås. Vi anser att det granskningsförslag som nu finns tillgängligt inte tagit hänsyn till dessa yttranden och bedömningar och därför kvarstår vår kritik.

Socialdemokraterna anser att kommunen ska vara försiktig med att utforma detaljplan specifikt för en aktör och i stället utgå från en flexibilitet då en ny aktör kan ta över projektet om man så önskar. Kommunen bör nyttja sitt planmonopol och anta en detaljplan som uppfyller kommunens egna krav och önsksningar, likt det tydliga kravet att ta särskild hänsyn till Westerlundska gården. I händelse av att nuvarande aktör lämnar projektet, står kommunen kvar fastlåst med en detaljplan som strider mot våra egna spelregler.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Förvaltningens bedömning i frågan om detaljplanens förhållande till den fördjupade översiktsplanen är att detaljplanen inte strider mot dess intentioner, men däremot görs ett avsteg från en av riktlinjerna om antalet våningar och intilliggande bebyggelse. Riktlinjerna beskrivs som vägledande och enligt centrumstudien får avsteg göras om det kan tillföra nya värden till staden, vilket ska utredas i detaljplaneprocessen. Förvaltningen bedömer att detta förslag utgör ett sådant nytt värde som kan motivera den relativt höga höjden jämfört med omkringliggande bebyggelse. Detaljplaneförslaget för Stattomten innebär att den avstegsmöjlighet som finns i centrumstudien aktualiseras. Länsstyrelsen delar denna slutsats och meddelar i sitt granskningsyttrande att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Förvaltningen anser att det finns fler positiva än negativa konsekvenser av förslaget, både gällande påverkan på kulturmiljön, men främst som tillskott till staden. Inom detaljplaneringen behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, där kulturmiljö är en av dessa frågor. Förvaltningen vill samtidigt lyfta att kulturmiljöutredningen även bedömer att förslaget har positiva effekter för kulturmiljön. Förvaltningens bedömning är att förslaget medför fler positiva än negativa konsekvenser, kanske främst som tillskott till staden, för stadens näringsliv och för ett levande centrum, men även för de olika

kulturmiljöaspekterna som lyfts i kulturmiljöutredningen.

Ett av målen i detaljplanearbetet har varit att hitta en balans mellan flexibilitet och att säkerställa värden som är viktiga för kommunen. Flexibiliteten är viktig eftersom detaljplanen kommer gälla oavsett vilken byggaktör som genomför byggnationen och därför inte bör vara skraddarsydd och omöjlig att anpassa till en annan aktör. Vissa aspekter som är viktiga för kommunen, såsom gestaltning, höjder och byggnadens innehåll, har reglerats i större utsträckning eftersom en allt för flexibel detaljplan på denna viktiga plats skulle kunna innebära att utfallet inte blir som kommunen önskar och att viktiga värden går förlorade. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att denna balans mellan flexibilitet och reglering har uppnåtts genom de planbestämmelser som finns i det aktuella planförslaget.

2. Vänsterpartiet

Trots att vissa förändringar gjorts i planen efter samrådsförandet anser vi i Vänsterpartiet fortfarande

- 1 att det planerade hotellet i alldeles för stor utsträckning kommer att dominera stadsbilden,
- 2 att även den yttre gestaltning som du förslår för lite knyter an till den intilliggande bebyggelsen och inte heller är anpassad till platsens historiska utformning och
- 3 att vi fortfarande är skeptiska till om parkeringsfrågan lösts så att hotellets bilburna gäster inte blockerar alltför många platser för andra bilburna besökare till stadens centrum.

I övriga delar vill vi hänvisa till vårt samrådsyttrande som infogas här: *

** Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen vill hänvisa läsaren till samrådsredogörelsen, där det samrådsyttrande som refereras till i detta granskningsyttrande finns tillgängligt i sin helhet.*

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Förvaltningen bedömer att det finns fler positiva än negativa konsekvenser av förslaget, både gällande påverkan på kulturmiljön, men främst som tillskott till staden. Inom detaljplaneringen behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, där kulturmiljö är en av dessa frågor. Den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen är också att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa, men att en av konsekvenserna (kulturhistoriska värden kopplade till planstruktur och gatubild) får negativa konsekvenser.

Utgångspunkten för det aktuella gestaltungsforlaget är att byggnaden arkitektoniskt ska anpassa sig till sitt sammanhang. Ambitionen är att genom olika gestaltungs-grepp dämpa det storskaliga intrycket, att ta bättre hänsyn till kulturmiljön samt att samspela bättre med omkringliggande bebyggelse.

Förvaltningen anser att den aktuella gestaltningen uppfyller sitt syfte och att den är anpassad till sin plats i centrala Enköping. Mer information om vilka gestaltungs-grepp som hämtats från platsens omgivning finns i det utvändiga gestaltungsprogrammet och sammanfattat i planbeskrivningen.

Inför granskningen färdigställde kommunens trafik- och mobilitetsenhet en parkeringsutredning för att kunna studera parkeringsbehovet som hotellförslaget beräknas generera. Utöver denna parkeringsutredning anlätades även en extern konsult (Afy) för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning utifrån deras kompetenser. Kommunens bedömning var att parkeringstalet (38 parkeringsplatser för bil) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet. Den externa konsulten delade denna bedömning och konstaterade i sitt utlåtande att kommunens parkeringsutredning är tillförlitlig samt att hotellförslaget har ett parkeringstal som ligger något högre än snittet av övriga hotell som studerades i deras omvärldsanalys. De slutsatser som kommunen och konsulten landade i inför granskningen är fortfarande aktuella och kommunen har inte efter genomförd granskning fått några nya skäl att ifrågasätta denna bedömning. Därför står kommunen fast vid att parkeringstalet 38 uppfyller det parkeringsbehov som trafik- och mobilitetsenheten i sina beräkningar landat i.

Övriga frågor som lyftes i Vänsterpartiets samrådsyttrande finns besvarade i kommunens samrådsredogörelse, som togs fram inför granskningen och publicerades tillsammans med granskningshandlingarna.

Kommunala bolag, företag mm.

1. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inte haft några synpunkter i tidigare yttrande och har inte heller det i detta skede.

2. VafabMiljö

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget.

Vi har tidigare betonat vikten av att avfallshämtningen sker på ett sätt som både är säkert och effektivt för att upprätthålla en god arbetsmiljö. Det finns risker när fordon för avfallshämtning behöver backa, vilket kan leda till skador på egendom, personskador och i värsta fall dödsfall. Det kan också skapa stress för avfallshämtaren, vilket negativt påverkar arbetsmiljön. Behovet av backning bör därför minimeras.

Enligt den information vi har tagit del av tycks planförslaget inte uppfylla dessa krav. Vi anser därför att en vidare utredning är nödvändig för att hitta en lämplig lösning som både är förenlig med gällande regler och säkerställer en god arbetsmiljö för chaufförerna. Hämtningsplatsen för avfall bör utformas i enlighet med Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Hiss bör undvikas i största möjliga mån. Om ingen bättre lösning finns, får hiss användas för avfallstransport, förutsatt att den är besiktigad och godkänd för transport av skrymmande gods samt har korgdörr.

Vi föreslår att en noggrann utredning genomförs för att säkerställa om det finns alternativa lösningar för att upprätthålla en god arbetsmiljö inför projekteringen av det planerade avfallsutrymmet, samt hur hisslösningen kan fungera på bästa sätt.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Efter genomförd granskning har en ny lösning till avfallshämtningen presenterats. Dialog har förts med VafabMiljö som meddelat att inga synpunkter kvarstår på det nya förslaget.

Lösningen är att ett miljörum för avfallshantering placeras i markplanet, i anslutning till en yta som motsvarar ett T-format vändplan. Denna yta är dimensionerad utifrån Avfall Sveriges "Handbok för avfallshantering", och är

anpassad för att sopbilar ska kunna angöra till hotellets baksida utan att behöva backa hela vägen från Sandgatans infart. Istället behöver sopbilar och andra lastbilar enbart backa en sträcka som motsvarar fordonets längd genom att backa mot den befintliga lastkajen på fastigheten Centrum 13:5. På så sätt minskar planförslaget de backningsrörelser som idag sker in till kvarteret via Sandgatan. På detta sätt har VafabMiljös granskningssynpunkter beaktats och bearbetats in i antagandeförslaget.

Kommunala remissinstanser

1. Miljö- och byggnadsnämnden (byggavdelningen & miljöavdelningen)

Byggavdelningen

Bakgrund

Miljö- och byggnadsnämnden har fått möjlighet att lämna yttrande på planförslag. Planförslaget möjliggör hotellverksamhet med omkring 130 hotellrum på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6.

Bestämmelser

Inga synpunkter.

Byggnaders användning

"Lokaler för publika och/eller kommersiella verksamheter får endast placeras i bottenvåning och i våning med takterrass. ..." – vi förstår att hotell ska få finnas men hotell är en kommersiell verksamhet som skulle kunna bli förbjuden i övriga våningar. Bestämmelsen behöver förtydligas.

Utformnings bestämmelser

Utformningsbestämmelserna är både i en stor omfattning samtidigt som de är öppna för tolkning vid en prövning, fullständig bedömning kommer göras i bygglov men troligen kan ganska många olika utformningar rymmas inom bestämmelserna.

"I våningar ovan bottenvåningen ska förhållande till fasadhöjd på intilliggande flerbostadshus skapas genom gestaltungsgrepp." - Så som vi tolkar bestämmelsen ska till exempel fönster, fasadpartier eller annat vara anpassade i höjd till närliggande byggnad så att de tillskapas ett gemensamt avstamp för fasaderna. Illustrationen är förskjuten mot fasadpartier på intilliggande byggnad och saknar annan koppling till till exempel takkupor.

Transporter

Antal trafikrörelser. Tidigare 18 rum nu 130 rum.

Gator med körförbud

Hur påverkar den tillkommande trafikmängden möjligheterna till att uppnå syftet med körförbudet kväll och nattetid. Hur många transporter beräknas ske till hotellet med övrig verksamhet den tiden?

Transporter på infart via Sandgatan

Vi vet att infartsvägen från Sandgatan idag används både i parkeringssyfte för boende för flera fastigheter och för transporter till och från verksamheterna på Källgatan och Kungsgatan. Föreslagen åtgärd kommer att resultera i en större mängd daglig tung transport via den infartsvägen. Stora risker kopplade främst till ytterligare tillkommande backrörelser med tung trafik längs den 80 meter långa och 5,5 meter breda infarten.

Den sammantagna frågan om lämpligheten med att använda denna infartsväg för ytterligare transporter lyftes i samrådsyttrande. Av samrådsredogörelsen finns dock inget svar och vi kan inte heller se att granskningsförslaget innehåller någon vidare diskussion angående detta.

Byggavdelningen anser att en konsekvensanalys av transporter och risker behöver tas fram för att utreda förslagens lämplighet kopplad till människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik och avfallshantering och risken för olyckor och eventuella trygghetshöjande åtgärder kartläggas. Om frågan inte är utredd i planarbetet behöver den utredas i bygglovsskedet.

Gestaltning

Volym –

Syftet med planen är bland annat att " ... 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 lågskalgig bebyggelse på Westerlundska gården och bebyggelse runt Stora torget."

Byggavdelningen ser inte hur förslagen byggnad sett till placering, skala eller utformning följer syftet med detaljplanens bestämmelser om hänsyn till platsens kulturhistoriska värden eller eftersträvan på samexistens med befintlig lågskalgig bebyggelse på Westerlundska gården och bebyggelse runt Stora torget. Detta då den föreslagna byggnaden genom sin placering, skala och utformning blir ett helt dominerande inslag i både torgmiljön och mot den omkringliggande bebyggelsen. Även sedd längs med kultur/stadsstråken och stråken kyrkogatan blir byggnaden högst dominerande med hänsyn till stadsbilden.

Utformning –

Granskningsförslaget är mer nedtonat än vid samråd men byggavdelningen saknar både den koppling till tidigare stadshotell som eftersträvats och saknar även annan koppling till övrig bebyggelse i Enköpings stadskärna. Med den föreslagna dominerande storleken som förslaget innebär ser byggavdelningen att den dominerande effekten snarare skulle bli mindre framträdande om den hade ett tydligare samspel med omkringliggande bebyggelse.

Förslaget och bestämmelserna behöver ses över för att ta hänsyn till stadsbilden, torgets utformning, siktlinje, stadssilhuett och befintlig bebyggelses karaktär.

Kulturmiljö utredning:

Av planbeskrivningen under rubriken "stadsbild" framgår att "Kulturmiljöutredningen som tagits fram i samband med planprocessen konstaterar att byggnadsförslaget sammanlagt medför något större positiva effekter än negativa effekter för platsen ur kulturmiljöaspekt." Detsamma framgår av planbeskrivningen i övrigt och i kommentarer för samrådsredogörelse.

Av kulturmiljöutredningen sid 3 framkommer att "Konsekvensbedömningen har gjorts med utgångspunkt i fem stadsbyggnadsegenskaper vilka alla är av betydelse för platsens förutsättningar och övergripande karaktär. En samlad bedömning skulle dock lätt kunna bli missvisande då vissa egenskaper har större betydelse än andra."

På vilket sätt har det i planarbetet diskuterats kring den risken som finns uttryckt i kulturmiljöinventeringen att den sammantagna bedömningen av kulturmiljöutredningens olika stadsbyggnadsegenskaper som gjorts i planbeskrivningen/planarbetet inte är en sådan missvisande samlad bedömning? Speciellt i åtanke med formuleringen kring de åtta våningarnas mycket negativa påverkan på gatubilden vägts in i bedömningen och att tillägget riskerar att dominera sin omgivning samtidigt som mötet mellan stadskärnans småskalighet och hotellbyggnadens storskalighet kommer att bli högst påtagligt sett från Westerlundska gården.

Sammanfattning

Vi anser att planförslaget behöver arbetas genom ytterligare.

Om det inte är möjligt att ändra ingångsvärderna för projektet med hänsyn till detaljplanens syfte, möjligheterna att ordna transporter, till stadsbilden, till de av kulturmiljöutredningen delar som är mycket negativa på gatubilden/stadsbilden och den dominerande effekten på omgivningen är troligen projektet olämpligt för placering på den aktuella platsen.

Miljöavdelningen

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningens slutprover påvisade halter under KM (känslig markanvändning) för metaller och PAH i jord. Miljöavdelningen konstaterar att slutproverna inte har omfattat analys av andra föroreningar så som exempelvis alifater, klorerade lösningsmedel och PFAS. För klorerade lösningsmedel redovisas endast resultat från porgasmätningar inom den avgränsad del av fastigheten. Det saknas också provtagning och analys av grundvatten. I anslutning till planområdet har det bland annat funnits en bensinstation och kemtvätt som kan ha orsakat föroreningsutsläpp till omgivande mark och grundvatten. Föroreningar från kemtvättar och bensinstationer kan via föroreningsplymer i marken ge upphov till flyktiga föroreningar (ångor) som kan ta sig in i byggnader. Miljöavdelningen bedömer därmed att den miljötekniska markundersökningen inte ger en fullständig bild av föroreningsituationen och eventuella risker kopplat till markföroreningar inom planområdet.

I den miljötekniska markundersökningen framgår också att man funnit "blålera" vid tidigare schaktning inom fastigheten. Den blågrå färgen på leran kan vara en indikation på att leran innehåller sulfider. Vid schaktning och uppläggning av sulfidjord, utan hänsyn till dess försurningspotential, riskerar upplagen att bli punktkällor av försurning och utsläpp av metaller till recipienten. Hur snabbt denna försurning sker varierar beroende på platsspecifika förutsättningar, jordens egenskaper etcetera. Inför schaktning inom fastigheten behöver därför schaktmassornas försurningspotential undersökas och utifrån kunskapen om försurningsegenskaperna kan en masshanteringsplan tas fram där sulfidjord schaktas och hanteras selektivt och försurning kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten och grundvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Enköpingsån (MKN vatten) samt Enköpingsåsen (MKN grundvatten).

Av planbeskrivningen anges att god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) råder, vilket är felaktigt. Den kemiska statusen i recipienten bedöms som ej god, på grund av uppmätta miljögifter i ytvatten vilket planbeskrivningen behöver kompletteras med. Förutom de överskridande ämnena kvicksilver och bromerade difenyleter, bedöms de prioriterade och uppmätta halterna av Antracen, PFOS, Benso(a)pyrene och Tributyltennföreningar (TBT) bidra till ej god kemisk status. Vattenförekomsten tros kunna vara påverkad av miljögifter från både pågående och nedlagda verksamheter inom påverkansområdet.

Planbeskrivningen saknar information om status i grundvattenförekomsten Enköpingsåsen. Enköpingsåsen har god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status. Grundvattenförekomstens kemiska status bedöms otillfredsställande med avseende på Tri- och Tetrakloreten och riskerar att inte nå god status till år 2027. Miljöscreening har även visat att det finns mindre föroreningar av tex BAM (1,2- diklorbensamid), monobutyltenn, PFAS och carbamazepine i grundvattenförekomsten.

Dagvatten

Krav på utformning av dagvattenåtgärder med avseende på genomsläpplighet - det vill säga tät botten - av dagvattenmagasin kan behöva förtydligas i planbeskrivningen i syfte att inte riskera motstridighet med kommunens dagvattenriktlinjer eller risk för spridning av föroreningar.

Uppvärmning

Planbeskrivningen saknar information om möjliga uppvärmningsmetoder för kommande byggnation. Då fastigheten ligger inom inre vattenskyddsområde kan det finnas hinder för att t.ex. borra för bergvärme inom fastigheten med anledning av risk för påverkan på vattentäkten.

Buller

En öppen takterrass kan ge upphov till buller till omgivande bostadshus och kan till exempel behöva ha begränsade öppettider. Om olägenheter skulle förekomma på grund av buller kan miljö- och byggnadsnämnden besluta om förbud eller inskränkning av användning av musikverksamhet eller annan bullrande verksamhet.

Särskild hänsyn under byggtiden

Planerad utbyggnad kommer att ske i närheten av befintliga bostäder varpå hänsyn ska tas vid arbeten som skapar buller eller vibration. Det bör tilläggas att hänsyn även bör tas vid andra typer av omgivningspåverkan. Exploatering kan orsaka spridning av föroreningar i mark och vatten samt orsaka byggbuller och damning. Innan byggnationerna påbörjas bör de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som behövs för att förebygga skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön vara klagjordade och dokumenterade (egenkontrollprogram).

Kommentar**Byggavdelningen**

Planavdelningen noterar synpunkterna.

Planbestämmelser: Efter dialog med byggavdelningen har plankartans planbestämmelser ändrats utifrån synpunkterna. Planbestämmelsen om byggnaders användning har förtydligats för att skilja på hotellverksamhet och övrig kommersiell verksamhet. Det förtydligas även i planbeskrivningen att begränsningen av var kommersiell/publik verksamhet får placeras inte gäller hotellverksamheten, som får placeras i alla våningsplan.

Utformningsbestämmelsen om "fasadhöjd" har tagits bort från plankartan efter diskussion med byggavdelningen, eftersom den bedöms vara svårtolkad och riskerar leda till otydlighet.

Trafikfrågor: Angående transporter så beräknas ett hotell av denna storlek generera transporter om cirka tre leveransdagar per vecka, med cirka tre leveranser per gång – för sophämtning, tvätt, mat samt förbrukningsvaror. Detta bedöms inte medföra betydande olägenheter för kvarteret. När det gäller körförbudet under kvälls- och nattetid så har diskussioner förts med trafik- och

mobilitetsenheten, som gjort bedömningen att det aktuella detaljplaneförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå syftet med körförbudet. Huvudsyftet med körförbudet under kvälls- och nattetid är att begränsa genomfartstrafik, inte att begränsa besökare till olika centrumverksamheter och övriga målpunkter i centrala Enköping.

Transporter via Sandgatan: Efter genomförd granskning har en ny lösning till avfallhämtningen presenterats. Dialog har förts med VafabMiljö som meddelat att inga synpunkter kvarstår på det nya förslaget. Lösningen är att ett miljörum för avfallshantering placeras i markplanet, i anslutning till en yta som motsvarar ett T-format vändplan. Denna yta är dimensionerad utifrån Avfall Sveriges "Handbok för avfallshantering", och är anpassad för att sopbilar ska kunna angöra till hotellets baksida utan att behöva backa hela vägen från Sandgatans infart. Istället behöver sopbilar och andra lastbilar enbart backa en sträcka som motsvarar fordonets längd genom att backa mot den befintliga lastkajen på fastigheten Centrum 13:5. På så sätt minskar planförslaget de backningsrörelser som idag sker in till kvarteret via Sandgatan.

Miljöavdelningen

Planavdelningen noterar synpunkterna.

Förorenad mark: Efter genomförd granskning har dialog förts mellan miljöavdelningen och planavdelningen kring markföroreningar. Planavdelningen bedömer att marken är lämplig för markanvändningen hotell- och centrumverksamhet och att markföroreningssituationen är tillräckligt utredd inom detaljplaneprocessens ramar. Den miljötekniska markundersökningens slutprover påvisade halter under KM (känslig markanvändning). Om eventuella ytterligare provtagningar skulle behöva genomföras, kommer dessa att göras under genomförandeskedet. Sådana kompletteringar bedöms inte utgöra något hinder för planprocessen eller detaljplanens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer vatten och grundvatten: Planbeskrivningen har förtydligats i avsnittet "Konsekvenser" under stycket "Vattenförekomster", gällande den kemiska ytvattenstatusen och att den bedöms som ej god, på grund av uppmätta miljögifter. Stycket har även kompletterats med information om grundvattenförekomsten Enköpingsåsen och dess kvantitativa och kemiska status samt föroreningar.

Dagvatten: Detaljplaneringens roll inom dagvattenhanteringen är att visa att det finns tillräckliga möjligheter att lösa dagvattenhanteringen på platsen. För att visa att detta är möjligt har en dagvattenutredning tagits fram av en konsult inom detaljplaneprocessens ramar. Plankartans möjligheter att reglera en exakt lösning för dagvattenhanteringen är begränsade och hanteringen av frågan sker i flera steg. Att de åtgärder som föreslås genomförs och att de utförs på ett fullgott sätt som tillgodoser de olika kraven är något som behöver följas upp under byggprocessens genomförandefas. Planavdelningen med tillhörande vattenkompetenser bedömer därför att dessa frågor är besvarade i tillräcklig utsträckning som krävs för detaljplaneskedet.

Uppvärmning: Under avsnittet "konsekvenser" i planbeskrivningen nämns

bland annat att planområdet är beläget inom Enköpingsåsens vattenskyddsområdes inre skyddszon och att åtgärder inom planområdet kan kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Som exempel på åtgärder nämns redan borrning som exempel, tillsammans med andra åtgärder såsom pålning, schaktning, parkeringsgarage under mark mm. Det nämns även i planbeskrivningen att dispensansökan ska skickas till miljö- och byggnadsnämnden i god tid innan markarbeten påbörjas och att åtgärder ska vidtas för att uppnå kraven på rening och fördröjning. Borrning för bergvärme läggs till som ytterligare ett exempel i denna text i planbeskrivningen.

Buller: Miljöavdelningen informerade redan i samrådet om att olägenheter kopplade till buller kan innebära att miljö- och byggnadsnämnden beslutar om förbud eller inskränkning av användning av musikverksamhet eller annan bullrande verksamhet. Planavdelningen noterade informationen som sedan skickades vidare till byggaktören. Planavdelningen vill åter igen upplysa om att dessa frågor om framtida bullersituationer där olägenheter skulle kunna uppstå på hotellets takterrass inte är något som kan regleras i detaljplanen utan är något som hotellaktören kommer att behöva förhålla sig till.

Särskild hänsyn under byggtiden: När det gäller denna fråga vill planavdelningen upplysa om att detta redan har bemötts i samrådsredogörelsen när miljöavdelningen hade samma inspel. Planavdelningen vill åter igen uppmärksamma att hanteringen av dessa frågor inte kan säkerställas i planhandlingarna. Det är inte en del av detaljplaneprocessen utan hanteras i ett senare skede. Planavdelningen noterar inspelen och ser positivt på att frågorna uppmärksammas redan i ett tidigt skede, så att frågorna inte glöms bort under processen utan kan tillgodoses på ett fullgott sätt under genomförandeskedet.

2. Upplevelsenämnden

Beskrivning av ärendet

Upplevelsenämnden (UPN) har givits möjlighet att yttra sig angående detaljplaneförslaget för rubricerade fastigheter. Nämndens yttrande behandlar de konsekvenser som rör de kulturmiljöer som påverkas av föreslagen bebyggelse, samt den påverkan den har på stadsbilden och upplevelsen av densamma.

UPN hade i samrådsskedet synpunkter på flera av den bilagda kulturmiljöutredningens slutsatser, samt på hur den föreslagna byggnaden strider mot den fördjupade översiktsplanens ambitioner om att "[v]ärna småstadskaraktern i form av skala och uttryck vid om- och nybyggnation inom angränsande kvarter".

Synpunkterna finns redovisade i mer detalj i samrådshandlingarna tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer.

Bedömning

Eftersom förändringarna i granskningsförslaget är små gör UPN ingen annan bedömning i detta skede.

Byggnaden blir, om den kommer till utförande, en avvikelse från småskaligheten i centrum och riskerar dominera den viktiga kulturmiljön i Westerlundiska gården och förändra upplevelsen av Enköpings centrum som helhet.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delar till viss del synpunkterna om förslagets påverkan på kulturmiljön i omgivningen och stadens karaktär, utifrån aspekter som byggnadens storskalighet och höjd. Inom detaljplaneringen behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, där kulturmiljö är en av dessa frågor. Den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen är att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa, men att en av konsekvenserna kopplade till planstruktur och gatubild får negativa konsekvenser. Det aktuella hotellförslaget skulle enligt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen även innebära positiva effekter för Enköpings kommun, bland annat för näringslivet och för ett levande centrum. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det aktuella förslaget både medför positiva och negativa aspekter kopplade till kulturmiljön och att den sammanvägda bedömningen är att de positiva aspekterna väger tyngre.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning var efter samrådet att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kunde göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden. Den nu genomförda granskningen har inte heller motiverat några sådana omfattande ändringar, och därför står förvaltningen fast vid sin bedömning om byggnadens volym.

För övriga frågor hänvisar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen till samrådsredogörelsen, där svar på Upplevelsenämndens samrådsyttrande finns.

Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster eller motsvarande

1. Westerlundssällskapet

Westerlundssällskapet konstaterar att de synpunkter vi framförde under samrådet sommaren 2024 inte har beaktats i det förslag till detaljplan som nu ställts ut för granskning. Vi känner oss därför nödgade att återupprepa våra starka invändningar.

Sällskapets omfattande verksamhet på Westerlundska gården som kommunen är väl medveten om och ofta uttalar sin uppskattning av kommer att allvarligt skadas av om denna detaljplan genomförs. När vi visar och berättar om doktor Ernst Westerlunds tid och verksamhet i Enköping åren 1868 till 1924 är vi måna om att sätta in den i dåtidens sociala och kulturhistoriska miljö. Det är en väsentlig del av kvaliteten i sällskapets verksamhet.

Westerlundska gården är sedan stadshotellet revs den enda bevarade byggnaden från 1800- talet inom detta centrala stadskvarter. Den har därför ett särskilt högt kulturhistoriskt värde. Detta har fördjupats tack vare den dokumentation om doktors verksamhet som sällskapet stått för och fortsätter att utveckla.

Vår bestämda uppfattning är att detaljplaneförslaget med ett åtta våningar högt hus i detta känsliga läge skulle avvika för mycket, bli för dominerande och en främmande beståndsdel i den småstadskaraktär som hittills varit en vägledande riktlinje i kommunen. Denna riktlinje måste enligt vår mening råda även fortsättningsvis i utformningen av stadens kärna och centrala delar. Westerlundska gårdens ställning och omgivning skulle som närmsta granne allvarligt påverkas. Kontrasten mellan den stora hotellbyggnaden i betong, med dess volym och höjd mot 1800-talsbyggnaden i trä och 2,5 våningars höjd skulle allvarligt förta de höga kultur- och miljövärden som präglar Westerlundska gården.

Utöver denna nära påverkan i kvarteret vill vi peka på konsekvenserna för Kyrkogatan som stadens kulturhistoriska stråk. Det börjar med Vårfrukyrkan på åsen, fortsätter med de gamla byggnaderna i Kyrkbacken. Därefter följer prostgården och Afzelieplan, ett antal gamla köpmanshus, vid torget Selma Jansson-huset och stråket mynnar efter Klara Hall i biblioteket och Joar Blå. I detta stråk skulle enligt vår mening det föreslagna hotellet i åtta våningar utgöra ett mycket störande och främmande inslag i en småstads kärna.

Vi avstyrker således bestämt att detaljplanen fastställs i sin nuvarande utformning med avvikelsen från översiktsplanens riktlinjer om att värna småstadskaraktären.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen anser att det finns fler positiva än negativa konsekvenser av förslaget, både gällande påverkan på kulturmiljön, men främst som tillskott till staden. Inom detaljplaneringen behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, där kulturmiljö är en av dessa frågor. Kommunen vill samtidigt lyfta att

kulturmiljöutredningen bedömer att förslaget har fler positiva effekter för kulturmiljön. Kommunens bedömning är att förslaget medför fler positiva än negativa konsekvenser, kanske främst som tillskott till staden, för stadens näringsliv och för ett levande centrum, men även för de olika kulturmiljöaspekterna som lyfts i kulturmiljöutredningen.

Kommunens slutsatser angående översiktsplanen är att detaljplanen inte strider mot dess intentioner, men däremot görs ett avsteg från en av riktlinjerna om antalet våningar och intilliggande bebyggelse. Riktlinjerna beskrivs som vägledande och enligt centrumstudien får avsteg göras om det kan tillföra nya värden till staden, vilket ska utredas i detaljplaneprocessen. Kommunen bedömer att detta förslag utgör ett sådant nytt värde som kan motivera den relativt höga höjden jämfört med omkringliggande bebyggelse.

Detaljplaneförslaget för Statomten innebär att den avstegsmöjlighet som finns i centrumstudien aktualiseras. Kommunen bedömer att de villkor för avvikelser som anges i centrumstudien har uppfyllts. Kommunen har därför landat i att detaljplaneförslaget för Statomten är förenligt med intentionerna i översiktsplanen. Kommunen vill också upplysa om att Länsstyrelsen gör samma bedömning i frågan, och meddelar i sitt granskningsyttrande att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen. Även i Länsstyrelsens samrådsyttrande konstaterades att planförslag får avvika från översiktsplanen om utökad förfarande tillämpas, vilket är fallet i den aktuella detaljplaneprocessen.

Angående materialval vill kommunen förtydliga att betong inte tillåts som byggnadsmaterial i den aktuella detaljplanen. De byggnadsmaterial som tillåts som huvudsakligt fasadmateriäl är mineralisk fasad, såsom puts, tegel eller sten. I bottenvåningen tillåts tegel, trä och terrazzo för accentuering av entréer. För accentuering av fönstersättning tillåts även trä och keramik.

2 – 7. Boende i kvarteret Krämarens (yttrandan nr. 2 – 7)

Sex boende inom kvarteret Krämarens skickade in sex identiska granskningsyttrandan med synpunkter. Nedan följer det yttrande som de aktuella privatpersonerna skickade in.

Som boende i kvarteret Krämarens kommer vi att bli närmaste granne med byggnationen på ståtorten och kommer därmed att påverkas dagligen av vad som kommer att byggas. Det blir vår utsikt från våra lägenheter varje dag året om.

Det föreslagna hotellkomplexet anser vi inte, som antytt från kommunens företrädare, har en "lågmed framtoning" eller att det är "mer anpassat till hur det ser ut i Enköpings centrum". Den beskrivningen anser vi är helt verklighetsfrämmande och missvisande.

Förslaget att bygga åtta våningar anser vi är alldeles för högt. Det är verkligen inte anpassat till kringliggande bebyggelse och, som vi förstått det, strider det dessutom mot den nu gällande fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (FÖP).

Den centrumstudie som finns bifogad till FÖP:en visar en silhuettbeskrivning (figur 11, sid. 24) som visar en illustration av "möjlig framtida bebyggelse" och dess påverkan på silhuetten. Vi anser ett åtta våningar högt hotell strider mot den bild som beskrivs i detta dokument.

Vidare visar planförslaget en solstudie som påvisar att delar av kvarteret inte kommer att få någon morgon sol under någon av årets tolv månader på grund av att de åtta våningarna kommer att skugga framför allt den del av fastigheten som ligger i korsningen Kyrkogatan- Källgatan.

Vi ser också en överhängande risk för ökat trafikflöde i de centrala delarna av staden om ett hotell med den tänkta volymen byggs. Det kommer att påverka centrum negativt ur ett miljö- och hälsoperspektiv och för oss boende i hotellets direkta närhet i synnerhet. Vi kommer dagligen att beröras av ökade koldioxidutsläpp.

Parkeringsfrågan är ett annat problem vi ifrågasätter. Enligt uppgifter kommer kommunen att hyra ut p-platser till hotellet, men vi vet att hotellgäster vill kunna lasta av sitt bagage så nära hotellets entre som möjligt. Detta kommer att medföra ytterligare trafikproblem och ökade avgasutsläpp i vår direkta boendemiljö.

Självklart ser vi positivt på att ståtorten bebyggs, men kommunen med dess planmonopol behöver också ta hänsyn till oss boende när nya detaljplaner tas fram. Vill man från kommunens sida verkligen "*anpassa till hur det ser ut i Enköpings centrum*" behöver man också förstå hur nybyggnation påverkar såväl det visuella intrycket som miljö- och hälsosfaktorer - inte bara för besökare utan även för oss som blir direkta grannar med byggnationen och ska leva med det 365 dagar om året.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

Utgångspunkten för det aktuella gestaltningsförslaget är att byggnaden arkitektoniskt ska anpassa sig till sitt sammanhang. Ambitionen är att genom olika gestaltningsgrepp dämpa det storskaliga intrycket, att ta bättre hänsyn till kulturmiljön samt att samspela bättre med omkringliggande bebyggelse. Kommunen anser att den aktuella gestaltningen uppfyller sitt syfte och att den är anpassad till sin plats i centrala Enköping. Kommunen har förståelse för att denna bedömning inte delas av alla och att andra åsikter om gestaltningen alltid kommer att finnas. Kommunen anser inte att några ytterligare ändringar av byggnadens utseende behöver genomföras inför detaljplanens antagandeskede. Mer information om de gestaltningsgrepp som hämtats från platsens omgivning finns i det utvändiga gestaltningsprogrammet och sammanfattat i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kan göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden. De kvadratmeter som planeras behövs – dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå med det aktuella detaljplaneförslaget. Kommunens bedömning i frågan om detaljplanens förhållande till den fördjupade översiktsplanen är att detaljplanen inte strider mot dess intentioner, men däremot görs ett avsteg från en av riktlinjerna om antalet våningar och intilliggande bebyggelse. Riktlinjerna beskrivs som vägledande och enligt centrumstudien får avsteg göras om det kan tillföra nya värden till staden, vilket ska utredas i detaljplaneprocessen. Kommunen bedömer att detta förslag utgör ett sådant nytt värde som kan motivera den relativt höga höjden jämfört med omkringliggande bebyggelse. Detaljplaneförslaget för Stattomten innebär att den avstegsmöjlighet som finns i centrumstudien aktualiseras. Länsstyrelsen delar denna slutsats och meddelar i sitt granskningsyttrande att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen. När det gäller byggnadens skuggningseffekter så konstaterar kommunen att hotellets omgivning kommer att utsättas för en ökad skuggning eftersom Stattomten i dagsläget är obebyggd, men däremot kan inte skuggningseffekterna betraktas bli av en sådan omfattning som motsvarar en väsentlig olägenhet. Kommunen har genomfört en solstudie som visar att hotellförslaget inte orsakar några större negativa skuggningseffekter för torget och närliggande bebyggelse.

Kommunens bedömning är att trafiken i centrala Enköping inte kommer att se någon avsevärd försämring jämfört med dagsläget, i samband med att Stattomten blir bebyggd enligt det aktuella förslaget. Stattomten är belägen i stadens mest centrala läge, där det i dagsläget förekommer ett stort antal trafikrörelser. Hotellets tillskott till stadens besöksnäring bedöms innebära en ökning av besökare och därmed även trafikrörelser, men trots detta blir det nya hotellet endast en av många verksamheter i centrala Enköping som genererar besökare. De framtida hotellbesökarnas resor till och från hotellet analyseras djupare i kommunens parkeringsutredning samt den externa konsultens utlåtande.

8. BRF Traktören

Brf Traktören är fortsatt positiva till byggnation av Statt-tomten men ser Best Westerns inlägg som något som behöver beaktas angående behov och vem som ska driva hotellet. Vilka butiker ska etablera sig i lokalerna? Nuvarande Kammakartorget har fortsatt tomma lokaler liksom Paushuset. Kommunen har inte kunnat redogöra för vilka företag som visat seriöst intresse för att etablera sig i aktuell byggnation vilket generar en tom byggnad.

Vi ser även att Brf Traktören kommer påverkas negativt av ökad trafik till/från ett ev. hotell samt butiker då lastkaj placeras mot Sandgatan 36-38. Vi önskar därför en miljöredovisning där det framgår hur den ökade trafiken påverkar bland annat oss.

Vi ser inte att kommunens strategi främjar handeln inne i stadskärnan då all parkering kostar pengar. Ett alternativ är gratis parkering till exempel på lördagar skulle vara en motvikt mot det Enköpings borna har idag, att drivas till "köpladorna"

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna.

Frågor om behovet av hotellrum i Enköping och hur marknaden ser ut i dagsläget är i stor utsträckning en fråga som inte hanteras i en detaljplaneprocess, men givetvis är detaljplanen en förutsättning för att kunna möjliggöra marknads behov. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar utifrån det uppdrag som givits till förvaltningen av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott, vilket är att möjliggöra en etablering av hotellverksamhet på Statttomten. Enköping är en växande kommun som i framtiden ser att behovet av fler boendemöjligheter i olika kategorier och olika målgrupper kommer att öka. Kommunen satsar på att locka fler besökare till staden genom bland annat fler evenemang, företagstillväxt och nya etableringar. Gällande lokaler i bottenvåningen är en av kommunens viktigaste principer vid nybyggnation på Statttomten att bidra till ett levande centrum genom variation av verksamheter. Delar av bottenvåningen kommer att tillhöra hotellet, t.ex. hotellobbyn, eventuell restaurang etc., medan andra delar kommer att vara fristående som har möjlighet att inrymma annan centrumverksamhet. Hotellaktören analyserar marknaden och behovet av olika typer av verksamheter i centrala Enköping. Kommunen bedömer inte att tomma lokaler i centrum innebär att hela behovet av centrumändamål är uppfyllt i Enköpings stadskärna och att stadshotellets bottenvåning därmed inte ska få inrymma centrumändamål.

Kommunen har tidigare i planprocessen gjort bedömningen att de analyser som gjorts i parkeringsutredningen samt den externa konsultens utlåtande kring parkeringsfrågan är tillräckliga för att beskriva trafiksituationen och detaljplanens konsekvenser. Kommunen står fast i denna bedömning och den miljöredovisning som efterfrågas av BRF Traktören kommer därför inte att tas fram inför ett antagande. Kommunens bedömning är att trafiken i centrala Enköping inte kommer att se någon avsevärd försämring jämfört med dagsläget, i samband med att Statttomten blir bebyggd enligt det aktuella

förslaget. Hotellens tillskott till stadens besöksnäring bedöms innebära en ökning av besökare och därmed även trafikrörelser, men trots detta blir det nya hotellet endast en av många verksamheter i centrala Enköping som genererar besökare. Angående transporter in till kvarteret via Sandgatans infart, så beräknas ett hotell av denna storlek generera transporter om cirka tre leveransdagar per vecka, med cirka tre leveranser per gång – för sophämtning, tvätt, mat samt förbrukningsvaror. Detta anses inte medföra betydande olägenheter för kvarteret och kommunen bedömer därför att frågan inte behöver utredas ytterligare inom detaljplaneprocessens ramar.

Förslaget om kostnadsfri parkering i Enköpings centrum på lördagar är inte en fråga som avgörs i den aktuella detaljplaneprocessen för Stattomten, men förslaget tas vidare till berörda verksamheter och beslutsfattare.

Övriga privatpersoner (ej sakägare)

Nedan följer 23 yttranden från privatpersoner, som inkom under granskningsperioden. Eftersom många yttranden berör samma eller liknande frågor bedömer miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det tydligaste sättet att redogöra för hur frågorna hanterats är att först presentera samtliga yttranden och därefter kommentera de synpunkter och frågor som framkommit utifrån kategori/ämne. Kommunens svar på privatpersonernas synpunkter hittas längre ner i detta granskningsutlåtande, efter yttrande nr. 23.

1. Privatperson

I allt väsentligt har jag samma invändningar mot detta nya förslag till detaljplan som jag hade mot det förra. Byggnadens höjd och omfång gör förslaget oförenligt med gällande fördjupade översiktsplan (FÖP), där man understryker vikten av att ny bebyggelse runt torget harmonierar med den befintliga. FÖP betonade också behovet av att så långt möjligt begränsa bilismen i stadens centrum, något som är svårförenligt med driften av ett större hotell.

Invändningarna har förstärkts vad gäller projektets ekonomi. Den senaste uppdateringen från SVEFA lär tyda på att Vi Invests usla ekonomi har försämrats ytterligare. Troligen kommer detta att leda till att projektet havererar, vilket i sin tur sannolikt kan innebära stor ekonomisk förlust för kommunen. För att inte tala om den tidsförlust det skulle innebära för ansträngningarna att bebygga Ståttgropen.

2. Privatperson

Hej! Jag skulle vilja lämna synpunkter på att hotellet ska vara liknande uppbyggt som Steam i Västerås. Att man gör så att hotellet inte bara är levande för dem som bor där utan även för enköpingsborna. Ett ställe att äta gott, ta en drink och att kunna umgås på.

3. Privatperson

Jag anser att detta förslag är anskrämligt och absolut ej passar in den nuvarande småstadstrevliga atmosfären. Det blir som en stor kantig koloss som kommer att förmörka torget. Är dessutom undrande över turerna som publicerats om byggherren.

4. Privatperson

Det nya förslaget är mycket bra. Snyggt och passar in ! Det finns flera lite högre hus i innerstaden, Kryddgården har 9 våningar, huset vid sadelmakartorget har 7 (8?) våningar, så att hävda att höjden skulle bryta av håller inte jag med om.

För att ytterligare göra torget levande och attraktivt borde kommunen ligga på Andersson-company att bygga bostäder med tillhörande kommersiella lokaler i markplan och en gång för alla få bort Paushuset. Som det är nu erbjuder det döda betongväggar åt alla håll i hela kvarteret, skandal !

Kommunen bör arbeta för att torget omringas av krogar, cafeer och affärer. Som det är nu ligger mycket av detta av någon anledning längs Kungsgatan ner mot Sandgatan och andra sidogator.

Lycka till med det nya Hotellet !

5. Privatperson

Nu får ni sluta att förstöra stadens utseende med dessa fula kolosser !! Varför inte ta förslaget från paret Erenheim som var mera småstadskaraktär än eran fyrkant ! Räcker det inte med Paus huset utan ni vill återigen bygga en ful koloss?? Vi behöver inte ha ett till hotell i Enköping ! Bestwestern är inte fullbelagt ! Och vart ska 130 bilar parkeras ? + personalens bilar ? De parkeringsplatser som finns i dag räcker ju inte till ! Ni får börja att använda era järnor vi vill inte att ni kör över oss som bor här i staden Enköping ! Vi vill ha småstadens karaktär kvar ni har förstört tillräckligt i stadskärnan ! Man vill inte vara där längre för känslan av staden har försvunnit Helt och hållet

6. Privatperson

Hej!

Jag vill delge mina åsikter kring stattomten.

Även med den justerade gestaltningen finns de tidigare problemen kvar. Huset ger förvisso positiva värden som t.ex. möjlighet till Skybar men det är fortfarande alldeles för högt. Både den yttre delen och den indragna delen bör sänkas en våning var (den indragna gärna två våningar) för att byggnaden ska bli mer förenlig med omkringliggande fastigheter. Parkeringsfrågan bör också undersökas igen. Det är inte rimligt med så få tillkommande parkeringar som det anges idag.

Sammanfattningsvis anser jag att förslaget bör göras om från grunden och bättre anpassas till rådande fördjupade översiktsplan.

7. Privatperson

Undertecknad vill härigenom framföra synpunkter angående det förnyade förslaget till ny detaljplan för Centrum 13:5 och 13:6 (den s.k. Stattomten) i Enköping.

1. Vidhåller det framförda i punkten 1 i föregående mejl eftersom det förnyade förslaget inte ändrats i större omfattning i detta avseende.
2. Vidhåller det framförda i punkten 2 i föregående mejl, och vill framföra att min bedömning är att det nya designförslaget är än mindre estetiskt tilltalande än det föregående. Den bilden är den jag även erfarit från andra.
3. Vidhåller det framförda i punkten 3 i föregående mejl eftersom det förnyade förslaget inte ändrats i större omfattning i detta avseende.
4. Bedömning om valet att detaljplanera för hotell på platsen. Med förbehåll för att undertecknad kan ha undgått information, så har inte någon större, djupare, mer detaljerad utredning/analys noterats, kartläggandes tillgången i dagsläget vad gäller hotellövernattningsmöjligheter i Enköping, vs beräkning på efterfrågan i dagsläget på hotellövernattningsmöjligheter i Enköping. Här finns intresse att kartlägga flera saker, såsom hur beläggningen/efterfrågan ser ut över årets olika skeden och veckor, dito över de respektive veckodagarna (måndag-söndag), kundtyp (företag, privatpersoner, turism, militärt, knytning till idrottsevenemang, osv.), längd på övernattningar, var i staden/kommunen som kunderna har målet/målen att besöka, vilket resätt kunderna använder (tåg/buss/taxi/bil etc) osv.

Det är min mening att innan ett nytt hotell planläggs bör ovan ske. Om utfallet där verkligen kan påvisa att ett tydligt behov finns, och att nuvarande hotell ej blir drabbat negativt, så bör nästa frågeställning vara var i staden/kommunen som ett nytt hotell är mest lämpligt ur alla synpunkter att anlägga. Och där kommer återigen analysdelarna ovan in. Min bedömning är att, om det finns efterfrågan på ett till hotell, att det vore lämpligast att anlägga det närmare reskommunikationer såsom tåg/buss/bil, med andra ord inom inte alltför långt ifrån Resecentrum (och därigenom hamna även nära motorvägsanslutning). Min rekommendation gällande användningen av fastigheten Centrum 13:5 och 13:6 är ett vanligt hyreshus med butiker i bottenplanet.

8. Privatperson

Hej, jag är invånare i Enköping och lämnar här synpunkter på förslaget om stattomten.

Jag tycker att hotellbyggnaden i förslaget är för hög i förhållande till omkringliggande byggnader. Det ger ett oproportionerligt intryck i stadsbilden. Ett sätt att minska höjden, som jag är positivt inställd till, vore att ta bort lanterninen. Det nya förslaget är sett till gestaltningen överlag förbättrat, då byggnaden ger ett mjukare intryck än förut.

9. Privatperson

Hej

Hotellet ligger på fel plats. Det är för långt ifrån resecentrum och det har 20 parkeringar till 130 rum. En bra placering för ett nytt hotell är vid resecentrum då vi redan har ett hotell i centrum. Oklart vilka som ska bo på det nya hotellet. Vilka är de här affärsresenärerna det talas om i förslaget? Var är det tänkt att de som kommer med bil ska parkera medan de checkar in, på bussgatan? Känns lite 1900-tal att få in fler bilar i centrum istället för att satsa på bilfritt centrum. Affärer i bottenvåningen står det i förslaget. Paushuset är i princip tomt och det finns gott om lediga lokaler i centrum. Så varför skulle det löna sig bättre med affärer i ett nytt hus? Takterrassen skulle säkert vara fin då det skulle vara enda stället på hela torget som man skulle slippa se det fula huset. För de som vill bo där det finns höga hus kan jag rekommendera Kista eller någon annan Stockholms förort. Det finns gott om dem. Något som det inte finns så gott om är bevarade småstadstorg. Jag är alltså mot förslaget.

10. Privatperson

Jag har följande synpunkter.

Hotellrum

Det är tveksamt om det behövs fler hotellrum i Enköping inom den närmaste tiden, med tanke på vad First Hotel Park Astoria har yttrat i frågan. På sikt behövs hotell, men det blir bättre att placera ett sådant närmare motorvägen och järnvägsstationen. Då blir det mer tillgängligt för besökare.

Restauranger och butiker

Det finns redan många restauranger i centrum. Om fler etableras, som planförslaget anger, riskeras lönsamheten hos de nu befintliga restaurangidkarna i centrum. Tomma butikslokaler finns det också och de kan användas till nyetablering av butiker. Våningen med restauranger och butiker känns därför helt onödig.

Avtal och ekonomi

Det finns fortfarande en del osäkra faktorer när det gäller överenskommelser i ekonomin, som hemligstämplade avtal, ännu ej bestämd köpeskilling för tomten och garantier för projektets genomförande. Kommuninvånarna har inte fått information om kommunens kostnader i detta förslag, vilket gör att hela projektet känns oseriöst och osäkert. Att priset sätts efter att detaljplanen vunnit laga kraft känns mycket osäkert. Har kommunen därmed bundit ris åt egen rygg? Ett ris som ska betalas med kommuninvånarnas skattepengar.

Parkeringsplatser

Det stora problemet i samrådsförslaget är parkeringsplatserna. Om hotellet tar en del av nuvarande parkeringsplatser i anspråk, minskas möjligheterna för Enköpings kommuninvånare och besökare att parkera i centrum. Detta gynnar varken butiksinnehavare eller kommuninvånare.

Miljö

Byggnadsmaterialet i den föreslagna hotellbyggnaden känns inte så miljövänligt. Dessutom blir det mycket trafik i centrum, med utsläpp och luftföroreningar som följd. Den höga höjden på det planerade huset strider också mot tidigare beslutade planer för centrum. Ingen färdig skiss på hur byggnaden slutligt kommer att se ut har redovisats, endast ett förslag, vilket känns mycket osäkert.

Alternativ

Stattomten behöver bebyggas. Lämpligast gör man det med en blandning av verksamheter på platsen. En byggnad med bostäder, parkeringsgarage och någon kommunal verksamhet av publik karaktär, t ex turistbyrå, medborgarkontor e dyl. Då får man ett mer levande centrum.

Slutsats

Det detaljplaneförslag som nu finns ute på samråd gynnar inte Enköpings kommuns invånare, när det gäller miljö, tillgänglighet och ekonomi. Kommunen behöver också ställa sig frågan "För vem bygger man ett hotell i centrum nu?" Knappast för kommunens invånare. För Enköpings kommuns invånares skull ska planförslaget alltså avslås.

11. Privatperson

Hej,

Jag vill påpeka att antalet parkeringsplatser är alltför få och frångår Enköpings kommuns parkeringsnorm. Om hotellet är fullbelagt, kommer i värsta fall ca 70 bilar parkeras i centrum! Det är 350 meter parkeringsplatser och det medför stora problem i en centrummiljö där kommunen snarare borde sträva efter ett helt bilfritt centrum. Krav på ytterligare ett p-garage under huset borde ställas.

Höjden på hotellet är också ett problem och den borde sänkas 1-2 våningar, så att skuggning av omgivningen, ffa på torget inte uppstår. Det är kommunens främsta mötesplats och att försämra den platsen vore olyckligt.

Westerlundska gården, denna anrika kulturbyggnad, kommer att drunkna och förminskas med denna koloss som granne. Samma gäller torget, där storleken på byggnaden kan komma att ge besökare på torget en känsla av instängdhet. Något man inte upplevde när gamla Stadshotellet ff fanns.

Siktlinjen från Ågatan/Joar Blå, kulturstråket upp mot Vårfrukyrkan kommer att försämrars kraftigt av denna koloss, vilket är väldigt olyckligt.

Behovet av hotellrum. Om Enköpings kommun behöver ett nytt hotell, borde det ligga i närheten av Jvg-stn och regementet som förmodligen skulle hyra en del rum.

Behovet av affärslokaler. Andersson & co har halva PAUS huset tomt och det finns i centrum fler tomma lokaler. Detta kommer bara försvåra för de fastighetsägare som idag hyr ut affärslokaler att överleva och få ihop sin ekonomi.

Jag skulle väldigt gärna se en ny byggnad på platsen, men detta förslag innehåller så många negativa saker som för alltid kommer att förändra Enköpings centrum och det borde därför kastas i papperskorgen. På 70-talet tilläts PAUS huset byggas, och jag tror inte en enda Enköpingsbo tycker att detta passar in särskilt bra och nu är vi på väg att göra om detta misstag, så jag säger nej till detta förslag.

12. Privatperson

Hej - SYNPUNKTER på förslag -

Så många engagerade insändare och spaltmeter har skrivits om den planerade nybyggnationen på Stattomten. Mina synpunkter har jag också tidigare framfört via mail till kommunen. Har naturligtvis under tid varit mycket prat om denna tomt och hur ärendet har hanterats inom kommunen, många turer hit och dit, MEN, är ändå gången tid och NU är NU.

När det "nu" äntligen händer något, så är det verkligen med stort motstånd hos oss enköpingsbor - HUR och VAD man kommit fram till! KNAPPT NÅGON GILLAR FÖRSLAGET TILL DET FULA BYGGE SOM NU FINNS PÅ BORDET! Men snart är det ingen som orkar argumentera. Uttrötning...

Varför är det så viktigt att kommunen agerar mot oss stora flertalet kommuninnevånare i den här viktiga frågan!?

I media kan man läsa att "många ungdomar" gillar förslaget på det nya hotellet, men det beror nog mera på att de vill att det ska hända något och att de inte upplevt tiden då Stadshotellet fanns kvar. Tyvärr för dem.

Det är naturligtvis viktigt att det byggs på denna tomt, men inte till "vilket pris" som helst. När byggnaden väl står där finns det inget att ångra på - då är det för sent 🕒

Man har sett exempel från flera städer, där man skövlat bort vackra gamla byggnader och sedan smällt upp något nytt, stelt och "modernt", som inte alls blivit lyckat. Gör inte det misslyckandet i Enköping! Titta hellre på hur man i andra städer har löst byggnationer med en snygg och samtidigt trivsamt exteriör. Vi vill inte ha ett stort fult schabrak som ställs på torget. Bygget är på tok FÖR HÖGT, MINST en-två våningar för mycket! Stämmer inte in på övrig bebyggelse - redan konstaterat. Byggnaden i sig har inget trivsamt eller gemytligt över sig. Det är enbart en storskalig, fyrkantig koloss med en massa fönster. Fult och opersonligt. Låt oss slippa det!

Dessutom hade väl även Länsstyrelsen synpunkter på detta bygge och de vände sig dessbättre också särskilt emot storleken. Det om något borde väl fått kommunen att hejda sig, dra i handbromsen och inse att det här blir INTE bra.

Enköping är inte lilla småstaden längre, men låt oss åtminstone i city, kring torget, få behålla den småstadskänsla som finns och har funnits där.

GÖR OM - GÖR RÄTT innan det är för sent! Det förslag som en viss familj redovisade, men som sågades av kommunen - det var det förslag som vi boende i Enköping verkligen tog till vårt hjärta, som en vacker byggnad, exteriört sett, och som säkert hade kunnat omarbetats även interiört, om så hade krävts. Så det finns helt klart andra alternativ.

En folkomröstning hade varit på sin plats! BYGG INTE HOTELLET ENLIGT FÖRSLAGET!

13. Privatperson

Allmänt

Efter att ha studerat det nya förslaget konstaterar jag att det i princip är samma förslag som tidigare. Bara mindre justeringar har gjorts. Utgångspunkten tycks ha varit att planförslaget ska uppfylla det markanvisningsavtal som kommun ingått med Fastighetsbolaget i Enköping AB. För mig är utgångspunkten för detta ärende den framtida utformningen av Enköpings centrum och därför är det viktigt att ha ett helhetsperspektiv på frågan. Enköping är en av Sveriges äldsta städer och den gamla småstadskaraktären är viktig att behålla för framtiden. Det är med detta perspektiv som detaljplanen ska utvärderas.

Hotell

Enköping behöver fler hotellrum men min uppfattning är att de relativt små tomterna där Stadshotellet en gång låg är fel lokalisering idag av ett nytt hotell. Ett nytt hotell bör byggas på en plats som är mer lätt tillgänglig för resande oavsett om man kommer med tåg, buss eller bil. Där det också finns utrymme både för framtida expansion och näraliggande parkeringsplatser.

Levande Centrum

Enköpings centrum karakteriseras idag av många tomma lokaler vilket ger staden ett ödsligt och övergivet intryck. För att få ett levande centrum med ett varierat utbud av butiker och annan service måste de centrala delarna av staden vara lättillgängligt och inbjudande så att många människor besöker centrum. Förutsättningarna för ett kommersiellt livskraftigt centrum är många kunder som ger underlag för lönsamma och framgångsrika verksamheter. En tydlig småstadskaraktär skapar en inbjudande miljö som kommer locka besökare både kommuninnevånare och turister.

Byggnadens utformning

Den föreslagna utformningen strider helt emot den tradition som varit vägledande för utformningen av den gamla "rutnätsstaden" i Enköping. Den föreslagna byggnaden är för hög och det passar inte med indragna våningsplan. Byggnadens höjd bör inte vara högre än vad nuvarande detaljplan medger. Enköping är en mycket gammal stad och vi bör slå vakt om småstadskaraktären och fasaden mot torget bör anknyta till det gamla Stadshotellet. Centrumstudien har angett att nya byggnader i centrum inte får vara högre än 4 våningar.

I planförslaget ingår en kulturmiljöutredning som tydligt visar negativa konsekvenser för planstruktur och gatubilden och för mig framstår det som ologiskt när utredarna sedan konstaterar positiva effekter för platsens historia och gestaltning. Länsstyrelsen delar i sitt yttrande inte att planförslaget medför större positiva effekter än negativa för kulturmiljön.

Parkeringsplatser

Planförslaget har kompletterats med en konsultrapport om parkeringsplatser till hotellet. I rapporten exemplifieras hur situationen är på andra orter. Utgångspunkten tycks ha varit att de förväntade hotellgästerna ska betala flera hundra kronor per natt för parkering. Detta är inte en relevant utredning för parkeringar i centrala Enköping. Ska vi få ett levande centrum så är förutsättningen god tillgång på P-platser för både kommuninnevånare och externa besökare. Den aktuella debatten om P-platser för nya gymnasieskolan och en framtida byggnation av den fastighet där Coop i dag ligger visar med all tydlighet hur viktig denna fråga är. Utan god tillgång på P-platser så kommer vi inte få ett levande centrum utan det kommersiella utbudet kommer fortsätta koncentreras till externlokaliseringar inte bara i Enköping utan också till närliggande orter.

Ekonomiska frågor

I samrådsredogörelsen betonas att det aktuella ärendet är en detaljplan. Detta är formellt rätt. Men alla beslut måste ses i ett sammanhang och vilka konsekvenser det kan få på kommunens ekonomi.

Under avsnittet ekonomi i planförslaget står bara att det är kommunen som ska bekosta planförandet och att ingen planavgift ska tas ut vid bygglov. Det saknas i förslaget information om vilka kostnader kommunen haft för de aktuella tomterna och vilken ersättning som kommunen får vid en försäljning av fastigheten. Enkelt uttryckt hur mycket subventionerar kommunen det planerade projektet?

Vilka ekonomiska risker kan finnas för kommunen vid ett genomförande av planförslaget. Den fråga är mycket relevant eftersom en lagkraftvunnen detaljplan gör att markanvisningsavtalet blir giltigt.

Risker finns i alla projekt men de måste bedömas och utvärderas. I markanvisningsavtalet står bara "... skall bolaget visa upp projektets ekonomi och finansieringsplan". Efter vilka kriterier ska kommunen utvärdera dess? Hur säkerställer kommunen att inte drabbas av kostnader om projektet får problem eller misslyckas. Vilka säkerheter kommer kommunen att få från moderbolaget i den koncern där avtalsparten i markanvisningsavtalet (Fastighetsbolaget i Enköping AB) ingår. Med tanke på att detta bolag och dess ägare inte är kända som långsiktigt kapitalstarka ägare är det nödvändigt att eliminera dessa risker.

Sammanfattning

Jag anser att planförslaget ska avslås

14. Privatperson

Förslaget är bra med undantag för antalet p-platser. Detta är en generellt problem i staden. Kommunen ställer för låga krav på antalet p-platser vid nybyggnation vilket drabbar medborgarna. Detta är tydligt gällande pendlarparkeringen där ordförande i tekniska nämnden hänvisar de boende till hyresvärden. Hade kravet på p-platser varit högre skulle problemet inte uppstå.

Låt detta projekt gå till verkställighet med denna justering!

15. Privatperson

Vi avråder starkt från att bygga det förslag som nu är under granskning, pga av följande argument:

1. Avvikelse från Fördjupad Översiktsplan 2018

Förslaget avviker kraftigt från den Centrumstudie som är en del av den Fördjupade Översiktsplanen som fastställts av Kommunfullmäktige 2018. Vi har beskrivit det i detalj i vårt samrådsyttrande. Så har också det stora flertalet av andra samrådsinlagor gjort. Oavsett de argument som framförts av Kommunens tjänstemän i media och på hemsidan så blir det upp till Fullmäktige att stå för den plan man antagit.

2. Småstaden och Westerlundiska Gården

Förslaget har en storlek och arkitektur som med sin absoluta närhet till Westerlundiska Gården, kommer att påverka den vackra miljön och småstadskaraktären i centrum på ett negativt sett för all framtid.

3. Arkitektur och materialval

Förändringen av fasaden efter Samrådet är marginell och ger fortfarande intryck av 1970/1980 talets byggnadskultur. Det ger intryck av dåtidens förort. Det finns ingen historisk återkoppling mot småstadens byggnadskultur och heller inte någon elegant modern arkitektur med hållbara materialval. Den föreslagna byggnaden är inget som kommer att locka turister att besöka Enköping under generationer framöver. Storleken på byggnaden har inte förändrats trots det stora flertalets protester och baseras på en hypotes, att det krävs ett så pass stort hotell för att löna sig och att det behövs mera butiksyta i Centrum. Det är tyvärr en felaktig analys!

4. Kommersiell analys

Förslaget baseras på några hypoteser från Enköpings Kommun och Exploatören:

- Enköping behöver många flera hotellrum
- Det lönar sig inte att bygga/driva hotell mindre än 130 rum
- Kommunen vill tillskapa ett nytt stort medelklasshotell i Centrum (AC by Marriott är en medelklass produkt)
- Enköping behöver mer butikslokaler i Centrum

Marknaden för hotellverksamhet i Enköping växer, men ifrån en låg nivå. Det är brist under en del dagar av året, tex när Ledningsregementet har något större evenemang eller vid större idrottsevenemang. Resten av året är beläggningen relativt låg. Enligt uppgift har Ledningsregementet behov av ca 3500 övernattningar/år för personal och gäster. Det är bara 10 rum/dag under hela året om nu beläggningen skulle se ut så, men det är ju naturligtvis toppar vissa dagar. Det befintliga Park Astoria har en årlig beläggning nu några år efter pandemin på ca 50%, och har enligt dem få dagar med full beläggning. Med ytterligare ett 130 rums medelklass hotell i Centrum är risken stor att antingen det nya eller Astoria kommer att få stora ekonomiska problem och kanske även få stänga ned verksamheten. Möjligheten att förse 130 hotellrum med parkering i närheten av Stattomten är obefintlig. Parkering i anslutning till hotell är ett absolut krav för att få gäster och lönsamhet i en småstad. Joarparkeringen kommer att behövas för dess framtida kulturhus, och kan inte fyllas med hotellgästers bilar. Övrig möjlighet för parkering i Centrum är bristfällig. Det finns flera större lågpris hotellprojekt på gång på andra lägen i stan, tex i Annelund Park. Även Myran eller bakom stationen kunde passa bättre och vara ett bättre läge för ett framtida större hotell. Där finns även möjlighet att bygga parkeringshus i källaren. Tillskottet av hotellrum i Enköping behöver växa organiskt i mindre steg, och i olika standard och prissegment. Lite bättre standard och även lågpris utanför Centrum. Det går utmärkt idag, att med god lönsamhet, etablera och driva mindre sk boutique hotell med 15-30 rum, med bokningsappar och service entreprenörer. Det är där marknaden växer, och denna typ av hotell dyker nu alltmer upp både i Sverige och utomlands. Lyssna med folk i branschen! Rum i olika design och prisklasser, tillför mer och uppskattas mer av gäster, lockar turister till orten. Det går då att lösa parkeringsfrågan. Det finns tyvärr ingen marknad för fler butikslokaler i Enköpings Centrum ! Nya butikslokaler på Stattomten kommer att försämra marknaden i centrum ytterligare och påverka ekonomin i projektet negativt. Det finns även ett överskott på kontorslokaler som kommer att förvärras kraftigt när Kommunhuset blir färdigt och alla de nuvarande lokalerna blir lediga.

5. Ett framtida Centrum i Enköping

Småstadskarakteren med en äldre och lägre bebyggelse, närheten till ån och de vackra parkerna gör att människor vill bo och umgås i Enköpings Centrum. Fler bostäder i lägre byggnader, fler och välskötta parker, restauranger och boutiquehotell samt förbättrad möjlighet att parkera och ladda elbilar kommer att locka både boende och besökande till Enköpings Centrum. Bebyggelse i trä i modern och historisk återkopplande stil lockar en yngre befolkning att bo i eller besöka staden.

Tänk om vad gäller parkering och biltrafik i Centrum ! Utan bilar inga kunder och butiker. Förstärk möjligheten för snabbbladdning av elbilar i Centrum. Behåll parkering på Stora Torget. Bygg inget nytt förortscentrum med höghus i Enköping. Det finns redan för många i Sverige !

6. Ett bättre alternativ till Statt tomten

Vi har presenterat ett bättre förslag för byggnation på Statt tomten. Det är miljövänligt, vackert, kommersiellt fungerande samt kommer att ägas och byggas av Enköpingsbor med lokalt engagemang, lokala jobb och skatteintäkter! www.nyastatt.se. Vi har större lokala företagare med oss som kommer att investera de ca 100 Mkr i eget kapital som behövs. Förslaget är helt i linje med den Fördjupade Översiktsplanen som Ni antagit och det stöds av Era väljare och uppdragsgivare. Det finns säkert förbättringar och förändringar av förslaget som kan behövas, men det är vi öppna för. Ge Enköping chansen till ett lokalt alternativ som medborgarna vill ha !

7. Detaljplanen

Om Kommunstyrelse och Fullmäktige ändå beslutar om att gå vidare med detta detaljplaneförslag, så gör det mer flexibelt och inte så detaljerat. Om exploatören Vi Invest inte orkar med att bygga hotellet, vilket det finns stor risk för, så vore det olyckligt om detaljplanen har låst fast ett 8 våningars hus med 130 hotellrum.

16. Privatperson

Trots att 140 sakliga, välformulerade kritiska synpunkter inkommit under den korta samrådsperiodens tre veckor sommaren 2024 har dessa inte på något sätt tagits tillvara av planförfattarna och Plex-utskottet när planen nu ställs ut för granskning. Jag upprepar här kortfattat den kritik jag framfört tidigare i olika sammanhang och i samrådsyttrandet den 1 juli 2024.

1. Den stora oacceptabla avvikelsen från översiktsplanen och den fördjupade centrumstudien i denna. Det finns inga spår av att hänsyn tagits till småstadskaraktären som är en stark riktlinje i dessa dokument.

Länsstyrelsen anser i sitt samrådsyttrande "att konsekvenserna av ett höghus på åtta våningar är mycket negativa för planstrukturen och stadsbilden". Kommunens egen **Upplevelsenämnd** anför att "byggnaden blir en avvikelse från småskaligheten i centrum och riskerar att dominera den viktiga kulturmiljön i Westerlundiska gården och förändra upplevelsen av Enköpings centrum som helhet." Såväl **Westerlundsällskapet** som **Enköpings stads Hembygdsförening** har likartade skarpa invändningar mot den föreslagna storskaliga byggnaden.

2. Som försvar för de stora avvikelserna anføres i detaljplaneförslaget att hotellet och "centrumaktiviteter" i huset skulle tillföra staden extra kvaliteter. Några konkreta exempel eller argument för att så ska ske kan jag inte återfinna i plantexten. Några fakta som motiverar att i ett slag fördubbla antalet hotellbäddar i stadens centrum redovisas inte. Någon fördjupad marknadsanalys har inte genomförts trots att en sådan starkt rekommenderades i projektets inledning. Istället hänvisas till "berättelser" om brist på övernattningsmöjligheter. Tillgänglig statistik från Tillväxtverkets Inkvarteringsstatistik för perioden 2019 till 2024 motsäger detta. Av tillgängliga 340 disponibla rum i kommunen var under dessa år i snitt 118 belagda per dag vilket ger en belägningsgrad på 34,6 procent. Park Astoria har bekräftat den situationen i sitt samrådsyttrande och i offentliga uttalanden då det har lediga rum 350 av årets 365 nätter. Övriga "centrumaktiviteter" exemplifieras med reklamartade tjugiga illustrationer i planförslaget. De höga skyltfönstren till butiker och caféer i hotellbyggnaden gapar tomma liksom många redan befintliga lokaler i Enköpings centrum. Var finns i verkliga livet de personer som åker till Enköping för att shoppa och dessutom övernatta? Vägen är lång från bilder i en detaljplan till att lokaler fylls av verksamhet, näringsidkare och kunder.

3. De kritiska invändningar i samrådet till byggnadens för stora volym och höjden åtta våningar avvisas med hänsyn till "ingångsvärderna i markanvisningsavtalet" mellan kommunen och bolaget Vi Invest. Därför måste under den fortsatta processen med detta detaljplaneförslag denna begränsning strakt ifrågasättas. Ett avtal som så uppenbart visar sig leda till helt orimliga konsekvenser måste kunna hävas. Kommunfullmäktige måste lyfta blicken och se till de långsiktiga, oåterkalleliga konsekvenserna av den brutalisering av stadsbilden som ett uppförande av denna i sammanhanget överdimensionerade byggnad skulle innebära. Det finns anledning att lära av de misstag som begåtts vilka lett till att många beslutsfattare nu tycks uppgivet se sig tvungna att sopa alla starka invändningar under mattan och svälja ett dåligt resultat. Kommunrevisionen som ett fristående granskande organ borde undersöka om det finns brister i kommunens kompetens och organisation som lett till att man hamnat i detta underläge och beroendeförhållande till ett privat bolag.

Jag avstyrker på det bestämdaste att denna detaljplan fastställs.

17. Privatperson

Vi behöver inget nytt hotell i centrala Enköping gamla stadt tomten. Förslaget som finns är både fult och alldeles för högt och helt onödigt. Det hotell som finns är väldigt sällan fullbokat därför finns det ingen anledning till att bygga ett nytt hotell. Om man ska bygga ett hotell lägg det nära stationen i så fall eftersom ni påstår att de som kommer till Enköping kommer med tåg.

18. Privatperson

En inköpt certifierad konsult har anlåtats för att göra en kulturmiljöutredning som underlag för detaljplanen. Efter att den kritiserats under samrådet har samma konsult fått förnyat uppdrag att fördjupa planen. Trots mera tid och ökade kostnader för kommunen kommer konsulten fram till det föga förvånande resultatet att "byggnadsförslaget medför något större positiva effekter än negativa". Av inkomna yttranden framstår konsultinsatsen som helt onödig då bättre och lokalt förankrad kompetens finns inom den egna upplevelseförvaltningen, i länsstyrelsen och bland enskilda personer.

Konsultens summering grundar sig på fem bedömningsgrunder varav två bedöms neutrala, en negativ och två positiva. Förvånande är att bedömningsgrunden "platsens historia" ges ett positivt omdöme. Detta grundar sig nämligen bara på det faktum att gropen försvinner! Konsulten har alltså inte bedömt just den aktuella byggnadens effekter, vilket torde ha varit beställningen och uppdraget. Oavsett vad gropen/tomten fylls med är det alltså positivt enligt en sådan ofullständig/utebliven kulturmiljöutredning.

Tyvärr är det nog så att den utdragna processen - alltifrån rivningen 2010 och alla turer och tillkortakommanden sedan dess - har gjort både allmänhet och politiska beslutfattare uttröttade och uppgivna. Många tycks därför vara beredda att avstå från sedvanlig saklig och kritisk bedömning. Därför offras hänsynen till Enköpings historia som en gammal stad med småstadskaraktär som för evigt försvinner om denna överdimensionerade byggnad förverkligas. Istället för konsultens positiva omdöme är enligt min mening konsekvenserna för platsens historia mycket negativa.

Bedömningsgrunden konsekvenser för stadssiluetten och byggnadsvolymer anses av konsulten neutral! Trots att denne ändå skriver i klartext att byggnaden har åtta våningar vilket kommer att göra den till en av Enköpings högsta byggnader. Kommunens egna planförfattare försöker konsekvent smyga med sanningen om åtta våningar. De vill hellre kalla det "fem i gatuliv" och liknande som om de tillkommande tre på taket är osynliga. Konsultens motiv för att ge betyget neutralt är att andra städer bygger högt nuförtiden - "ett tecken i tiden". Konsulten tycker till och med att byggnaden "ger ett nättare uttryck" eftersom de översta tre våningarna ovanpå de fem nedersta är indragna. 5 plus 3 blir alltså inte 8 utan något som gör huset nättare? Istället för att apa efter andra städer och trender ska enligt min mening Enköping stolt stå för en egen bedömning av vad som är bra för vår stad och vad som står i samklang med vårt ansvar för dess historia och kulturmiljö.

De negativa konsekvenser som konsulten kommit fram till gäller bedömningsgrunden "planstrukturen och stadsbilden". Betyget grundas på "förslagets storskalighet i det exponerade läget vid torget som innebär att det riskerar att dominera den småskaliga omgivningen". Det instämmer jag i men konsulten uttrycker sig förvånande hovsamt. Förslaget strider så uppenbart mot tidigare beslut i kommunfullmäktige om att i Enköping är småstadskaraktären viktig och det är den oavsett vad som byggs högt eller lågt i andra städer.

Min summering är alltså att byggnadsförslaget skulle ge mycket negativa konsekvenser för kulturmiljön och därför inte ska godkännas. Kommunens politiker måste stå fast vid tidigare beslut om vilka regler som gäller för hur centrum av staden ska utformas.

Jag avstyrker bestämt att den föreslagna detaljplanen fastställs.

19. Privatperson

Jag motsätter mig planerna på att bygga det förslag som nu är under granskning bland annat av följande skäl:

1. Tidigare antagen plan

Ett antal argument för byggandet av ett hotell har framförts av kommunens tjänstemän på media och på hemsidan. Det är självfallet vars och ens privilegium att i ett demokratiskt samhälle uttrycka sina åsikter, men det är upp till Fullmäktige att stå för den plan man tidigare antagit.

2. Utförandet

Kontrasten mellan det föreslagna hotellets utseende och kringliggande byggnader är störande. Stadskärnan skulle må bra av att den omkrets som bildas av husen runtom torget åtminstone är ungefär i samma höjd i stället för att så som förslaget är utformat bryta av höjden högst markant på en del av ena sidan av torget, vilket innebär att kontinuiteten vad gäller fasadhöjden därigenom går förlorad. Om en annan mer traditionell arkitektur istället tillämpades skulle husens utseende bli mer enhetliga och inte resultera i olika höjdnivå. Hotellets utseende ger intryck av att man från kommunens sida vill förändra centrum i Enköping så att det ska likna andra delar av staden med höga bostadshus som har byggts och för närvarande byggs längre bort från centrum. Låt torget med dess omgivning istället förbli unikt till sin karaktär.

3. Behovsanalys

Behovet av ett 130-rums hotell är inte baserat på verkligheten då den absolut största avnämaren, nämligen Försvarmakten, inte kommer i närheten av att kunna täcka sitt behov av rum genom att använda sig av hotellet under de stora evenemang (övningar/kurser etc) som anordnas ett par gånger per år med 1000–1500 deltagare. 130 rum mer eller mindre spelar då mindre roll. Befintliga hotellrum i Park Astoria och Haga Slott anser man från Försvarmaktens sida räcker för rutinmässiga aktiviteter och i exceptionella fall hänvisas tillresande till hotell it ex Uppsala/Stockholm/ Västerås.

4. Ett inkluderande synsätt

Ett annat förslag har presenterats (www.nvastatt.se) som har stöd av tusentals Enköpingsbor. Det innebär att medborgare har engagerat sig i stadens utformning, vilket är ett uttryck för ett demokratiskt förhållningssätt. Såväl kapital som entreprenörer och hantverkare finns lokalt och för kommunen att kunna visa upp ett historiskt stort engagemang från invånarnas sida för alternativa lösningar torde vara positivt. Ett sådant synsätt skulle visa på ett visionärt ledarskap som integrerar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Detta kommer tyvärr inte till uttryck i den föreslagna byggnaden.

20. Privatperson

Vidhåller tidigare yttrande!

21. Privatperson

Hej,

Vi har i dagslaget 2st hotell centralt i Enköping Best Western med c:a 60% beläggning och Kompassen som troligtvis har sämre beläggning. Sedan finns Haga slott och Fagerudd, Jädra Gårdshotell, Rekasta B&B som man hittar vid sökning på Google Maps och Enköping. Bara för att det har stått ett stadshotell i centrum en gång i tiden betyder det inte att det måste finnas ett nytt sådant på samma plats som är 4 gånger så stort som det första! Om man skall vara kritisk mot det bantade förslaget så ser det väldigt för stort ut för den platsen och för kantigt. Liknar mer en industrilokal från 60-talet ritat av någon som lekt för mycket med Lego!

Varför inte bygga något för folket som bor i denna stad? Ett allaktivitetshus där människor kan träffas och trivas med t.ex. biografer, musiklokal, konsthall, träningslokal för olika dansgrupper, café, bar, nattklubb, affärer m.m.

Riv Joar Blå och bygg ett hotell där i stället!

22. Privatperson

Samma frågor/synpunkter kvar står

23. Privatperson

Det ser ut som Ilumbolinghus i Köpenhamn och NK i Stockholm och då undrar jag ska Enköping bli Sveriges nya huvudstad? På tok för högt max 3-4 våningar för att det ska harmoniera med övrigt runt torget och inte skymma bla Westerlundska gården. Vilka butiker kommer att finnas på bottenvåningen? Vi har många tomma butikslokaler men inga företagare som vill etablera sig i dessa. Hoppas på ny design av hotellet som passar i en småstad.

Kommunens kommentarer:

Byggnadens höjd & storlek /påverkan på småstadskaraktär & kulturmiljö
Sammanfattning av synpunkter: Många av privatpersonerna lyfter byggnadens höjd och storlek som en negativ aspekt. Konsekvenserna av detta bedöms vara ökad skuggning, att byggnaden kommer att dominera stadsbilden, att småstadskaraktären förstörs och att viktiga kulturmiljövärden vid Stora torget och i kvarteret äventyras.

Kommunens kommentar: Även under den aktuella detaljplanens samråd var dessa typer av synpunkter väldigt frekvent förekommande. Kommunens bedömning var då att ingen justering av antalet våningar eller byggnadens volym kunde göras utan att bryta mot projektets ingångsvärden. Den nu genomförda granskningen har inte heller motiverat några sådana omfattande ändringar, och därför står kommunen fast vid sin bedömning om byggnadens volym. De kvadratmeter som planeras behövs – dels för att uppnå en ekonomisk hållbarhet, men även för att hotellet ska få plats med antalet rum som krävs för att bidra med det tillskott till centrum som kommunen önskar uppnå med det aktuella detaljplaneförslaget. Hotellbyggnadens storlek och höjd är även till stor del förankrad i det markanvisningsavtal som fattats mellan kommunen och byggaktören. När det gäller byggnadens skuggningseffekter så konstaterar kommunen att hotellets omgivning kommer att utsättas för en ökad skuggning eftersom Stattomten i dagsläget är obebyggd, men däremot kan inte skuggningseffekterna betraktas bli av en sådan omfattning som motsvarar en väsentlig olägenhet. Kommunen har genomfört en solstudie som visar att hotellförslaget inte orsakar några större negativa skuggningseffekter för torget och närliggande bebyggelse.

Kommunen delar till viss del synpunkterna om förslagets påverkan på kulturmiljön i omgivningen och stadens karaktär, utifrån aspekter som byggnadens storskalighet och höjd. Kommunen anser dock fortsatt att det finns fler positiva än negativa konsekvenser av förslaget, både gällande påverkan på kulturmiljön, men främst som tillskott till staden. Inom detaljplaneringen behöver hänsyn tas till en stor bredd av olika frågor, där kulturmiljö är en av dessa frågor. Den sammantagna bedömningen i kulturmiljöutredningen är också att förslaget har fler positiva konsekvenser för kulturmiljön än negativa, men att en av konsekvenserna (kulturhistoriska värden kopplade till planstruktur och gatubild) får negativa konsekvenser. Sammantaget ser kommunen att det aktuella hotellförslaget skulle innebära positiva effekter för Enköpings kommun, bland annat för näringslivet och för ett levande centrum.

Förhållande till den fördjupade översiktsplanen

Sammanfattning av synpunkter: Flera privatpersoner menar att detaljplaneförslaget strider mot den fördjupade översiktsplanen. Som exempel på detta lyfts en av riktlinjerna i centrumstudien om höjdskillnad och förhållande till intilliggande bebyggelse. Flera anser att antalet våningar bör sänkas för att detaljplanen ska stämma överens med den aktuella riktlinjen.

Kommunens kommentar: Kommunen vill betona att en bedömning i frågan om detaljplanen och dess förhållande till den fördjupade översiktsplanens centrumstudie gjorts redan inför detaljplanens samrådsskede. Kommunens slutsats är att detaljplanen inte strider mot dess intentioner, men däremot görs ett avsteg från en av riktlinjerna om antalet våningar och intilliggande bebyggelse. Riktlinjerna beskrivs som vägledande och enligt centrumstudien får avsteg göras om det kan tillföra nya värden till staden, vilket ska utredas i detaljplaneprocessen. Kommunen bedömer att detta förslag utgör ett sådant nytt värde som kan motivera den relativt höga höjden jämfört med omkringliggande bebyggelse. Kommunen har varit öppen med att detta avsteg görs från riktlinjen om höjdskillnad i centrumstudien, och därför beskrivs detta bland annat i planhandlingarna och på kommunens hemsida för Stattomten. Detaljplaneförslaget för Stattomten innebär att den avstegsmöjlighet som finns i centrumstudien aktualiseras. Kommunen delar inte bedömningen att avsteget innebär att förslaget strider mot översiktsplanens intentioner, utan att de villkor för avvikelser som anges i centrumstudien enligt kommunen har uppfyllts. Kommunen har därför landat i att detaljplaneförslaget för Stattomten är förenligt med intentionerna i översiktsplanen. Kommunen vill också upplysa om att Länsstyrelsen delar kommunens slutsats i frågan, och meddelar i sitt granskningsyttrande att detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen. Även i Länsstyrelsens samrådsyttrande konstaterades att planförslag får avvika från översiktsplanen om utökat förfarande tillämpas, vilket är fallet i den aktuella detaljplaneprocessen.

Byggnadens gestaltning

Sammanfattning av synpunkter: I ett antal yttranden lyfts hotellets gestaltning och arkitektur på ett negativt sätt. Utformningen beskrivs bland annat som ful, kolossartad, betongliknande, för modern och att den ger 70- och 80-talsintryck. Bland privatpersonernas yttranden finns både de som anser att förslagets gestaltning försämrats och de som anser att det förbättrats, jämfört med samrådsförslagets gestaltning.

Kommunens kommentar: Efter detaljplanens samråd gjordes ett omtag gällande gestaltningen av byggnaden, där utgångspunkten var att ta fram ett uppdaterat gestaltningsförslag som arkitektoniskt skulle anpassa sig till sitt sammanhang. Ambitionen var att genom olika gestaltningsgrepp dämpa det storskaliga intrycket, att ta bättre hänsyn till kulturmiljön samt att samspela bättre med omkringliggande bebyggelse. Under granskningen inkom endast ett fåtal negativa synpunkter kopplade till byggnadens gestaltning (färre än tio synpunkter), och där handlade den huvudsakliga kritiken främst om byggnadens storlek snarare än gestaltning och arkitektur. Kommunen bedömer inte att detta motiverar ett nytt omtag i gestaltningsarbetet, likt det som gjordes kring gestaltningen efter samrådet, där kritiken var betydligt mer omfattande. Kommunen anser att den aktuella gestaltningen uppfyller sitt

syfte, att den är anpassad till sin plats i centrala Enköping, och att några ytterligare ändringar av byggnadens utseende därför inte behöver genomföras inför detaljplanens antagande.

Parkeringsfrågor

Sammanfattning av synpunkter: Flera privatpersoner lyfter antalet parkeringsplatser som ett problem, då de anser att parkeringstalet 38 är för lågt och behöver höjas. Vissa menar att 130 hotellrum kommer att generera en betydligt högre efterfrågan på parkeringsplatser i centrum.

Kommunens kommentar: Inför detaljplanens granskningskede färdigställde kommunens trafik- och mobilitetsenhet en parkeringsutredning för att kunna studera parkeringsbehovet som hotellförslaget beräknas generera. Utöver denna parkeringsutredning anlätades även en extern konsult (Afry) för att ge sitt utlåtande över kommunens parkeringsutredning utifrån deras kompetenser. Kommunens bedömning var att parkeringstalet (38 parkeringsplatser för bil) tillgodoser behovet för anställda och besökare av hotellet. Den externa konsulten delade denna bedömning och konstaterade i sitt utlåtande att kommunens parkeringsutredning är tillförlitlig samt att hotellförslaget har ett parkeringstal som ligger något högre än snittet av övriga hotell som studerades i deras omvärldsanalys. De slutsatser som kommunen och konsulten landade i inför granskningen är fortfarande aktuella och kommunen har inte efter genomförd granskning fått några nya skäl att ifrågasätta denna bedömning. Därför står kommunen fast vid att parkeringstalet 38 uppfyller det parkeringsbehov som trafik- och mobilitetsenheten i sina beräkningar landat i. Inför antagandet kommer således inga ytterligare utredningar kopplade till parkeringsfrågan att tas fram.

Behovet av ett nytt hotell

Sammanfattning av synpunkter: Några yttranden ifrågasätter behovet av ett nytt hotell i Enköping. Vissa menar att hotellmarknaden i Enköping skulle skadas av 130 nya hotellrum. Andra menar att det kan finnas ett visst behov av nya hotellrum, men att efterfrågan troligen är betydligt lägre än de 130 hotellrum som detaljplaneförslaget tillför.

Kommunens kommentar: Frågor om behovet av hotellrum i Enköping och hur marknaden ser ut i dagsläget är i stor utsträckning en fråga som inte hanteras i en detaljplaneprocess, men givetvis är detaljplanen en förutsättning för att kunna möjliggöra marknads behov. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar utifrån det uppdrag som givits till förvaltningen av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott, vilket är att möjliggöra en etablering av hotellverksamhet på Stattomten. Som bakgrund till detta finns bland annat näringslivsfrågor som även lyfts i samrådsredogörelsen. Enköping är en växande kommun som i framtiden er att behovet av fler boendemöjligheter i olika kategorier och olika målgrupper kommer att öka. Kommunen satsar på att locka fler besökare till staden genom bland annat fler evenemang, företagstillväxt och nya etableringar. Detta kommer att innebära en efterfrågan på fler hotellrum och en boendemix för olika målgrupper. Ett nytt hotell i centrala Enköping skapar i sig självt en fortsatt utveckling av Enköping som destination. I kommunen finns idag cirka 350 hotellrum, och på gångavstånd från centrum finns betydligt färre. För att kunna

tillgodose de olika behov av boende som efterfrågas av besökare till konferenser, evenemang, idrottsläger och cuper, kulturevenemang samt affärsresenärer behövs den ovan nämnda blandningen av olika boendeformer. Kommunen delar inte bedömningen att behovet av hotellrum i Enköping är uppfyllt i dagsläget utan ser snarare att det finns möjligheter att fylla ett behov, och ser ännu större utmaningar gällande en ökande efterfrågan i ett mer långsiktigt perspektiv.

Hotellets lokalisering

Sammanfattning av synpunkter: Några privatpersoner anser att hotellet med fördel kan lokaliseras på andra platser i Enköping, till exempel vid resecentrum, närmare E18, närmare regementet, eller att Joar Blå rivs och ersätts av ett hotell.

Kommunens kommentar: Den aktuella detaljplaneprocessen prövar endast möjligheten för hotelletablering på Stattomten. Övriga lokaliseringar av hotellverksamhet måste prövas i separata detaljplaneprocesser. En hotelletablering på Stattomten innebär inte att kommunen utesluter att andra föreslagna lägen i framtiden skulle kunna vara lämpliga för framtida etableringar av hotellverksamhet. Kommunens näringslivsavdelning ser att behovet av framtida hotellrum kommer att öka, och dessutom behövs fler boendemöjligheter i olika kategorier och för olika målgrupper. Enköping är en växande kommun där det inte är omöjligt att man i framtiden behöver bygga ytterligare ett nytt hotell. Kommunen bedömer därför inte att det ena förslaget till lokalisering av ett nytt hotell behöver utesluta ett annat förslag till lokalisering några år framåt i tiden.

Markanvisningsavtal & medborgarförslag

Sammanfattning av synpunkter: Vissa privatpersoner kritiserar det aktuella markanvisningsavtalet som kommunen ingått med bolaget Vi Invest, och föredrar det som beskrivs som ett "medborgarförslag", som många tolkat som ett alternativt förslag (presenterat i Enköpings-Posten 11:e september 2023). En uppfattning är att kommunen har avfärdat detta förslag till förmån för Vi Invest och att kommunen istället borde ha valt en annan aktör.

Kommunens kommentar: Kommunen har ingått ett markanvisningsavtal med byggaktören Vi Invest och är således juridiskt bundna till att ensam förhandla med den aktuella parten under tiden markanvisningsavtalet gäller. Ett markanvisningsavtal innebär att kommunen äger fastigheten och att motparten under en viss tid (24 månader) förhandlar med kommunen om genomförande- och köpeavtal för den aktuella fastigheten. Kommunen tar även på sig åtagandet att under denna tid ta fram en detaljplan för ett visst ändamål som krävs för det aktuella projektet. Motparten måste samtidigt redovisa sin förmåga att genomföra det projekt som kommunen och byggherren vill genomföra.

Det som beskrivits som ett medborgarförslag och som lyfts i flera yttranden, både under samrådet och granskningen, har därför inte juridisk grund att vara ett alternativ för kommunen under denna tid. Markanvisningsavtalet godkändes av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott och därför har inte heller miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen någon möjlighet att diskutera med andra aktörer. När medborgarförslaget

presenterades i Enköpings-Posten år 2023 fanns även då ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Vi Invest. Kommunen har inte avfärdat ett av två olika förslag, utan hållit sig till de regler som gäller och har fortsatt att arbeta utifrån de överenskommelser som fanns då och som finns nu när det gäller markanvisningsavtal för nybyggnation av hotell på Stattomten.

Lokaler i bottenvåningen

Sammanfattning av synpunkter: Några yttranden undrar varför nya lokaler planeras i hotellets bottenvåning när det idag finns tomma lokaler i centrum. Behovet av dessa nya lokaler ifrågasätts och några undrar vilka typer av butiker som skulle kunna etableras i bottenvåningen.

Kommunens kommentar: Kommunens syn på frågan är oförändrad från den bedömning som beskrevs i samrådsredogörelsen. En av kommunens viktigaste principer vid nybyggnation på Stattomten har varit att bidra till ett levande centrum genom variation av verksamheter i hotellbyggnadens bottenvåning. Delar av bottenvåningen kommer att tillhöra hotellet, t.ex. hotellobbyn, eventuell restaurang etc., medan andra delar kommer att vara fristående som har möjlighet att inrymma annan centrumverksamhet. Kommunen saknar möjligheten att i en detaljplan styra vilken typ av centrumändamål som kommer att inrymmas i de lokaler som möjliggörs i hotellets bottenvåning. Det är upp till hotellaktören att hitta hyresgäster som kan bedriva centrumverksamhet på platsen. Hotellaktören analyserar marknaden och behovet av olika typer av verksamheter i centrala Enköping. Kommunen bedömer inte att tomma lokaler i centrum innebär att hela behovet av centrumändamål är uppfyllt i Enköpings stadskärna och att stadshotellets bottenvåning därmed inte ska få inrymma centrumändamål, utan anser att ett nytt hotell med 130 rum kan innebära ett förbättrat kundunderlag för centrumverksamheten i centrala Enköping.

Byggaktörens ekonomi & övriga ekonomifrågor

Sammanfattning av synpunkter: En del av synpunkterna handlar om byggaktörens ekonomi och deras förmåga att genomföra projektet. Oro och tveksamhet uttrycks kring den ekonomiska redovisningen som det har skrivits om i Enköpings-Posten. Några av privatpersonerna oroar sig för vilka ekonomiska konsekvenser detta skulle kunna innebära för Enköping och kommunens skattebetalare.

Kommunens kommentar: Även denna typ av synpunkter förekom under samrådet. Kommunen vill därför även i detta utlåtande upplysa om att en detaljplan inte reglerar vilken aktör som kommer att bygga hotellet. När detaljplanen för Stattomten vunnit laga kraft så gäller alla de aktuella planbestämmelserna för höjd, volym, gestaltning mm. oavsett vilken aktör som sedan kommer att köpa marken från kommunen och därefter genomföra byggnationen. Detta är således en process som inte är kopplad till ett särskilt företag, även om en detaljplaneprocess självklart är ett samspel mellan kommunen och byggaktören där de olika parterna strävar efter att komma överens för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för ett genomförbart projekt.

När det kommer till det aktuella markanvisningsavtalet med Vi Invest så har

kommunen krävt att byggaktören ska visa upp att de har möjlighet att genomföra projektet. Detta har byggaktören gjort, både inför detaljplanens samråd och granskning. Ekonomifrågorna har granskats av oberoende parter som tittat på byggaktörens ekonomi och förmåga att genomföra projektet. Kommunen har gjort sin bedömning baserad på informationen från de sakkunniga som granskat dessa frågor.

Kommunen har varit måna om att vissa särskilt viktiga värden ska finnas på Stattomten, såsom centrumändamål i bottenvåningen, ett respektavstånd till Westerlundska gården, en viss volym som motsvarar ett antal hotellrum, en allmänt tillgänglig takterrass mm. Flera av de viktigaste värden som kommunen krävt vid exploatering av Stattomten har därför reglerats i det gällande markanvisningsavtalet och även i så stor utsträckning som möjligt säkerställts i detaljplanen genom bestämmelser i plankartan. Dessa för kommunen viktiga värden påverkas inte av vilken hotellaktör som kommunen ingått markanvisningsavtalet med, även om andra delar av hotellets utformning givetvis kan påverkas av vilken aktör som ska driva hotellet.

Trafikfrågor

Sammanfattning av synpunkter: Det uttrycks oro kring vad hotellförslaget kommer att innebära för trafiken i centrum. Några oroar sig över ökad biltrafik i centrala Enköping och att utsläpp kommer öka som följd av att bilister ska ta sig till och från hotellet.

Kommunens kommentar: Kommunens bedömning är att trafiken i centrala Enköping inte kommer att se någon avsevärd försämring jämfört med dagsläget, i samband med att Stattomten blir bebyggd enligt det aktuella förslaget. Stattomten är belägen i stadens mest centrala läge, där det i dagsläget förekommer ett stort antal trafikrörelser. Hotellets tillskott till stadens besöksnäring bedöms innebära en ökning av besökare och därmed även trafikrörelser, men trots detta blir det nya hotellet endast en av många verksamheter i centrala Enköping som genererar besökare. Kommunen bedömer inte heller att andelen framtida besökare till hotellet som skulle använda bil som transportmedel är så hög som vissa beräknar. De framtida hotellbesökarnas resor till och från hotellet analyseras djupare i kommunens parkeringsutredning samt den externa konsultens utlåtande. Här beskrivs även parkeringssituationen i centrala Enköping i dagsläget och hur hotellet skulle påverka läget.

Förslag till annan markanvändning

Sammanfattning av synpunkter: Några av privatpersonerna anser att hotellverksamhet inte är den bästa användningen av platsen, utan föreslår istället andra alternativ såsom bostäder, parkeringsgarage eller publik kommunal verksamhet.

Kommunens kommentar: Utgångsläget för detaljplaneprojektet är att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott givit dåvarande samhällsbyggnadsförvaltningen (numera miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att möjliggöra en etablering av hotellverksamhet. Utöver planuppdraget som gavs till förvaltningen år 2019 gäller även det tidigare nämnda markanvisningsavtalet, som i större detalj beskriver den eftersträvade hotelletableringens innehåll.

Det underlag som kommunen fått ta del av har visat på ett behov av hotellrum i centrala Enköping. Kommunen ser därför inte att det finns förutsättningar eller tillräckliga motiveringar att frångå beslutet om att hotellverksamhet ska etableras på Statomten. Kommunen ser att detta är den typen av markanvändning som på bästa sätt kan bidra till ett mer levande centrum. Det finns inte heller möjlighet att göra så stora ändringar av grunduppdraget, exempelvis som att ändra den planerade markanvändningen från hotell till bostäder eller parkeringsgarage, i detta sena skede av en detaljplaneprocess utan att en helt ny planprocess behöver påbörjas. Kommunen anser inte att ett sådant omtag av detaljplaneringens utgångspunkter och grundförutsättningar kan motiveras.

Enköping

2025-02-20

Yasaman Ghanavi

Enhetschef detaljplanering

Martin Eriksson

Planarkitekt