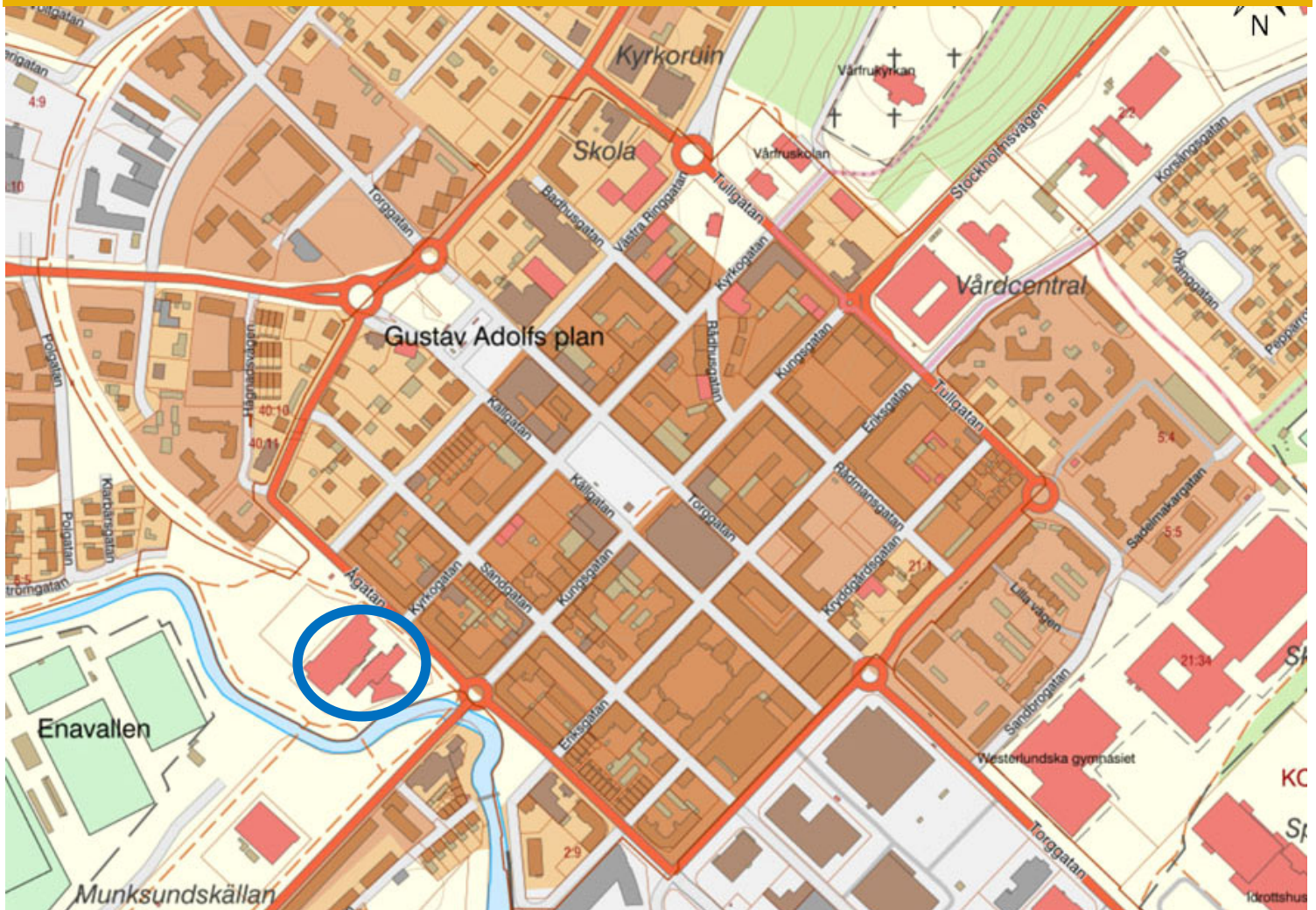


Ändring av detaljplan för Centrum 3:1, 17:39 & Munksundet 24:2, Kulturhus Joar

Enköpings kommun



Dokumenttyp: Planbeskrivning

Beslutad av:

Ansvarig funktion: Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen: 2026-xx-xx

Laga kraft: 2026-xx-xx

Genomförandetid.: 2026-xx-xx – 2031-xx-xx (5 år)

Ärendenummer: KS2024/817

Datum: 2026-04-28

Innehåll

1	Planhandlingar.....	6
2	Syfte	7
2.1	Planens syfte	7
3	Inledning.....	8
3.1	Bakgrund.....	8
3.2	Kommunens bedömning.....	8
3.3	Planprocess	9
3.3.1	Planförfarande.....	9
3.3.2	Varför ändring av detaljplan har valts.....	9
3.3.3	Tidplan.....	9
3.4	Plandata.....	10
3.4.1	Lägesbestämning	10
3.4.2	Areal	10
3.4.3	Markägförhållanden	10
3.5	Tidigare ställningstaganden	10
3.5.1	Översiktsplan.....	10
3.5.2	Gällande detaljplaner	10
3.5.3	Miljökonsekvensbeskrivning.....	12
3.5.4	Kommunala beslut i övrigt.....	12
4	Befintliga förhållanden.....	13
4.1	Natur	13
4.1.1	Mark och vegetation	13
4.1.2	Geotekniska förhållanden	14
4.1.3	Förorenad mark.....	14
4.1.4	Vattenskyddsområde.....	17
4.1.5	Risk för skred och höga vattenstånd.....	18
4.1.6	Fornlämningar	18
4.2	Befintlig bebyggelse.....	18
4.2.1	Kulturhus Joar	18
4.3	Friytor.....	19
4.3.1	Angränsande parkmark.....	19

4.4	Teknisk försörjning	19
4.4.1	Avfall.....	19
5	Planförslaget.....	20
5.1	Bebyggelseområden.....	20
5.1.1	Om- och tillbyggnad Kulturhus Joar	20
5.1.2	Byggnadskultur och gestaltning	20
5.2	Friytor.....	22
5.2.1	Angränsande parkmark.....	22
5.3	Störningar	23
5.3.1	Verksamhetsbuller.....	23
5.4	Teknisk försörjning	23
5.4.1	Avfall.....	23
6	Motiv till detaljplanens regleringar	24
6.1	Kvartersmark.....	24
6.1.1	Egenskapsbestämmelser	24
7	Konsekvenser	27
7.1	Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	27
7.2	Miljöbedömning.....	27
7.2.1	Förorenad mark, risk för påverkan på vattentäkten.....	27
7.2.2	Påverkan på byggnadsantikvariska värden	28
7.3	Miljökvalitetsnormer	29
7.3.1	Vattenförekomster	29
8	Genomförande	30
8.1	Organisatoriska frågor	30
8.1.1	Genomförandetid	30
8.1.2	Huvudmannaskap/ansvarsfördelning.....	30
8.1.3	Planens genomförbarhet/tillstånd enligt annan lagstiftning	30
8.2	Fastighetsrättsliga frågor	31
8.2.1	Ekonomiska frågor	31
8.3	Tekniska frågor	31

8.3.1	Tekniska utredningar	31
-------	----------------------------	----

9	Medverkande tjänstemän.....	32
----------	------------------------------------	-----------

1 Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Tillägg plankarta, 2026-04-28
- Planbeskrivning, 2026-04-28
- Fastighetsägarförteckning, 2026-02-25
- Samrådsredogörelse, 2026-03-03
- Utlåtande, 2026-04-28

2 Syfte

2.1 Planens syfte

Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra att Kulturhus Joar kan genomföras och kan leva upp till krav på god ventilation och ha en god tillgänglighet samt en rationell och god hantering av avfall. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en modernisering av byggnaden enligt ovanstående samtidigt som detta sker med så stor varsamhet om byggnadens antikvariska värden som möjligt.

Ändringarna möjliggör att:

- bygga fläktutrymmen ovanpå den befintliga byggnadens tak.
- att kunna bygga till en nedre foajé under mark i anslutning till befintlig byggnad för att göra salongen och scenen tillgänglig för alla.
- att uppföra en miljöbod inom parkeringen (fastigheten Centrum 17:39).

3 Inledning

3.1 Bakgrund

Kommunen har under många år diskuterat och planerat för ett samlat kulturhus i Enköping. Huvudalternativet för att åstadkomma detta har hela tiden varit att samla verksamheterna i Joar Blå/Medborgarhuset Joar, centralt i Enköping. Redan 2011 sades hyresgästen som drev restaurang i Joar upp för att byggnaden skulle kunna byggas om för det ändamålet. 2014 antogs en ny detaljplan för att möjliggöra om- och tillbyggnation för att kunna inrymma kulturhuset. Planen, som fortfarande är den gällande, medger att de två byggnadskroppar som Joar består av får sammanfogas genom en glasad byggnadsdel. Men beslutet att påbörja ombyggnationen kom inte att fattas vid tidpunkten. Välbehövliga renoveringsinsatser har under åren undvikits i mesta möjliga mån inför den väntande större ombyggnationen. 2021 tog kommunen fram ett lokalprogram och en förstudie gjordes. Under 2022–2023 togs en programhandling fram (ej planprogram). I arbetet deltog företrädare för berörda kommunala verksamheter, kulturföreningar och organisationer i Enköping samt konsulter. Den färdiga programhandlingen beskriver både hur byggnaden ska användas, vilka kulturverksamheter som ska inrymmas och hur byggnaden skall byggas om.

Kommunstyrelsen beslutade i april 2024 om att genomföra investering av Kulturhus Joar enligt den framtagna programhandlingen. Fastighetsavdelningen har därefter påbörjat arbetet med att projektera för ombyggnad av Joar för att kunna genomföra projektet. I samband med detta har det blivit tydligt att för att genomföra kommunstyrelsens beslut från april 2024 behöver den gällande detaljplanen ändras något. Efter att planarbetet inletts kom fastighetskontoret med önskemål om att även inkludera att möjliggöra ett miljöhus på den intilliggande parkeringen, inom prickad mark.

3.2 Kommunens bedömning

Inför beslut om planuppdrag gjorde Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning:

"Förvaltningen bedömer att det är rimligt att pröva frågan om att ändra detaljplanen för Centrum 3:1 genom en utökad byggnadshöjd och att göra ändringar för att möjliggöra mindre tillbyggnad under mark. En möjliggörande av genomförande av Kulturhus Joar innebär en positiv utveckling för kulturlivet i staden. "

Vidare konstaterades att förslaget innebär att tillgängligheten till stora scenen blir bättre för alla grupper men att det behöver säkerställas att inte markarbeten för att åstadkomma detta utgör en risk för vattentäkten. I arbetet behöver också konsekvenserna för byggnadens antikvariska värden till följd av påbyggnad av fläktutrymmen utredas.

3.3 Planprocess

3.3.1 Planförfarande

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

3.3.2 Varför ändring av detaljplan har valts

Gällande detaljplan är framtagen och fastställd för att möjliggöra det samlade kulturhuset Joar. I samband med projektering har det blivit tydligt att för att åstadkomma en modernisering av byggnaden som lever upp till dagens krav behöver några mindre justeringar av gällande plans bestämmelser göras. Då dessa är av sådan begränsad omfattning har kommunen bedömt att ändring av detaljplan är det mest lämpliga sättet att hantera frågan på.

3.3.3 Tidplan

Beslut om planbesked: 2025-03-12

Beslut om samråd: 2025-03-12

Samråd: 16 december 2025 – 16 januari 2026

Granskning: 2026-03-09 - 2023-03-30.

Beslut om antagande PLEX-utskott: 2026-05-20

Beslut om antagande KS: 2026-06-09

3.4 Plandata

3.4.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Enköping, mellan Ågatan, Enköpingsån och Drömparken.

3.4.2 ☐ real

Planområdet för den detaljplan (2014/71) som ändras omfattar cirka 37 000 kvm men ändringen av planen berör endast en mindre del av området.

3.4.3 Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Enköpings kommun.

3.5 Tidigare ställningstaganden

3.5.1 Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen ger ingen specifik vägledning i angående Joar men i markanvändningskartan ligger Joar inom det geografiska fördjupningsområdet för Centrum. Joar blå inkluderas också i de centrala områden som pekas ut som med bevarandevärden. För områden med bevarandevärden anges följande riktlinjer i Centrumstudien som är en del av den fördjupade översiktsplanens handlingar:

- Nybyggnation bör anpassas till omgivningen med avseende på skala, exploateringsgrad och byggnadssätt hos intilliggande bebyggelse.
- Vid nybyggnation bör hänsyn tas till områdets historiska utveckling och sträva efter förädling av områdets karaktär.

3.5.2 Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan 2014/71 från 2014. Planen omfattar också den tillhörande parkeringen samt Drömparken och

Strömparterren. Planen anger Centrumändamål för byggnadskomplexet och parkeringen. Övriga ytor är i första hand planlagda som Park respektive Vattenområde. Ett mindre område för teknisk anläggning finns också inom planområdet. Planen ger stöd för att bygga samman de två byggnadskropparna med en inglasning av gångstråket mellan dem, samt ger möjlighet till tillbyggnad/komplementbyggnad också sydväst om byggnaderna, mot parken/ån. (Korsprickad mark i kartan på sid 7). Också i sydost finns en byggrätt för utbyggnad av biblioteksbyggnaden.



Plankarta detaljplan 2014/71.

Parkeringen och torgområdet mot Ågatan är prickade, det vill säga får inte bebyggas. Bestämmelsen gäller både över och under mark.

I planen är den högsta totalhöjden satt till 12 meter och den högsta byggnadshöjden är 9 meter. Den minsta tillåtna takvinkeln är 0 grader och den största tillåtna takvinkeln är 6 grader. Planen utformades för att ge möjlighet att göra en påbyggnad ovanpå den större byggnadskroppen för ventilation/fläkttrum.

Planen är försedd med en varsamhetsbestämmelse som lyder
"Ändringar och tillägg på ursprunglig byggnads ska ske på så vis att byggnadens karaktär inte förvanskas. De glasade fasadpartierna ska inordna sig i byggnadens struktur och formspråk."

En utförandebestämmelse som reglerar sammanbyggnaden mellan de två byggnadskropparna lyder: *"Entréer till det inglasade gångstråket mellan de två huskropparna ska anpassas för att kunna hantera en större mängd genompassage."*

3.5.3 Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för ändringen av detaljplanen, denna visar att ett genomförande av planen kan bedömas medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan *betydande miljöpåverkan* som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Miljökonsekvenserna beskrivs därför i den ordinarie planbeskrivningen. Kommunen har samrått med Länsstyrelsen om undersökningen parallellt med samrådet för ändringen och Länsstyrelsen har meddelat att man delar kommunens bedömning.

3.5.4 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-09 § 63 om att genomföra investering av Kulturhus Joar enligt programhandling daterad 2023-04-26 och att beställa genomförandet av tekniska nämnden.

Kommunstyrelsens plan-, mark och exploateringsutskott (Plex) beslutade 2025-03-12 § 16 att Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att inleda en planprocess för att pröva en ändring av gällande detaljplan och att förvaltningen också får i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan och skicka det på samråd.

4 Befintliga förhållanden

4.1 Natur

4.1.1 Mark och vegetation

Ursprungsplanens planområde består av parkmark med gång- och cykelvägar, del av Enköpingsån, byggnadskomplexet Joar med tillhörande angöringsytor och en asfalterad parkeringsplats. Den nu aktuella ändringen berör enbart byggnadskomplexet med angöringsytor och parkeringen. Marken mellan de två byggnaderna och den öppna platsen ut mot Ågatan är belagd med gatsten.

Parkmarken består dels av Strömparterren som är en äldre park med gamla träd, klippta gräsytor och busk- och perennplanteringar. Dels består parkområdet av Drömparken med klippta höga häckar och perennplanteringar samt några större träd. Drömparken byggnadsminnesförklarades 2024.



Ortofoto över området där ursprungsplanens planområde har markerats med röd streckad linje.

4.1.2 Geotekniska förhållanden

Hela planområdet ligger inom område med postglacial lera enligt jordartskartan. Marken bedöms ha en hög grundvattenkänslighet.

Inför byggnation av Joar genomfördes under 1960-talet geotekniska undersökningar inom området. Vid tillfället gjorde sonderingar i nio punkter. Samtliga av dessa gjordes till 27 m djup under markytan, i inget av fallet erhöles borrhopp mot block eller berg. Av sonderingen framgick att marken består av lera till cirka 24 meters djup, därunder följer sannolikt något grövre glacialsediment, sand, mo eller grov glaciallera.

4.1.3 Förorenad mark

Inom det som idag är Drömparken, belägen strax norr om Joar, har tidigare funnits verksamheter som har förorenat marken. Framförallt varvsverksamhet med halogenerade lösningsmedel och giftiga båtbottnfärger. I Länsstyrelsens Mifo-register har platsen klassats som riskklass 1 (mycket stor risk). I närområdet runt Joar och Drömparken har också andra verksamheter med risk för förorening varit lokaliserade (se bild sidan 16).

Inom det som idag är fastigheten Centrum 3:1, där Joar är belägen, låg tidigare Enköpings folkskola som när Korsängsskolan togs i bruk istället kom att användas av konfektionsföretaget Hettemarks. Byggnaden revs i slutet av 1960-talet inför byggnation av Joar. Eventuellt skulle flyttning av massor eller att föroreningar rört sig med grundvattnet kunnat ha orsakat föroreningar inom Centrum 3:1 även om det inte finns uppgifter om någon misstänkt förorenande verksamhet just på den platsen.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes redan 2011 för att utreda förutsättningarna för utbyggnad av Joar Blå (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2011-05-02, SWEKO*). Provtagningen visade inte på några problematiska markföroreningar. Provpunkter fanns också inom det område där utbyggnad under mark skall möjliggöras.

Under maj 2025 har ytterligare provtagning utförts inför projektet, resultatet finns sammanfattat i Ett PM. (*"Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kulturhus Joar, Enköpings kommun", 2025-06-05, Reilers*).



Ortofoto från 1958-60 som också visar mifoobjektens läge och de fastigheter som berörs av ändringen med blå polygon. Vid denna tid nyttjades den tidigare skolbyggnaden av konfektionsföretaget Hettemarks.

Två av provpunkterna (se översikt på sidan 17) ligger i närheten av den utbyggnad under mark som ändringen av detaljplanen möjliggör (25RE04 och 25RE03). Undersökningen visar på metallhalter överstigande naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) i två provpunkter (25RE03 och 25RE05) och över naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning i en provpunkt (25RE03).

I provpunkten 25RE03 överstiger halten koppar värdet för MKM och halten av kvicksilver och bly överstiger värdet för KM. Halterna har uppmätts på ett djup mellan 0,7-1,5 m under markytan och bedömning har gjorts att föroreningen förmodligen är kopplad till äldre fyllnadsmassor.

Generellt bedöms fyllnadsmassor under hårdgjorda områden inom området vara rena eller uppvisa halter som ligger strax över riktvärdet MMR. I rapporten konstateras att det inte går att utesluta att det finns föroreningar inom utredningsområdet som ännu inte påvisats. Miljökontrollant bör därför kontaktas om indikationer på föroreningar påträffas under framtida schaktarbete. Tecken kan vara lukt av olja, svarta massor eller fyllnadsmaterial.

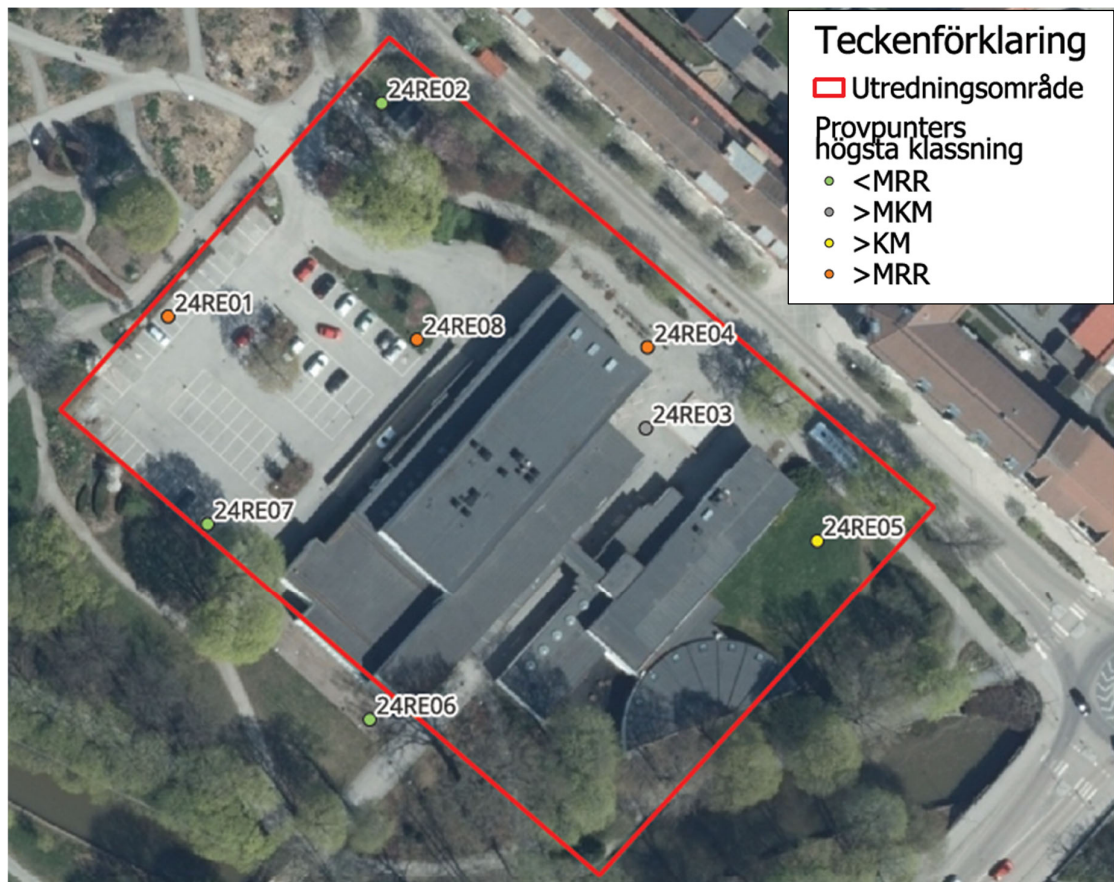
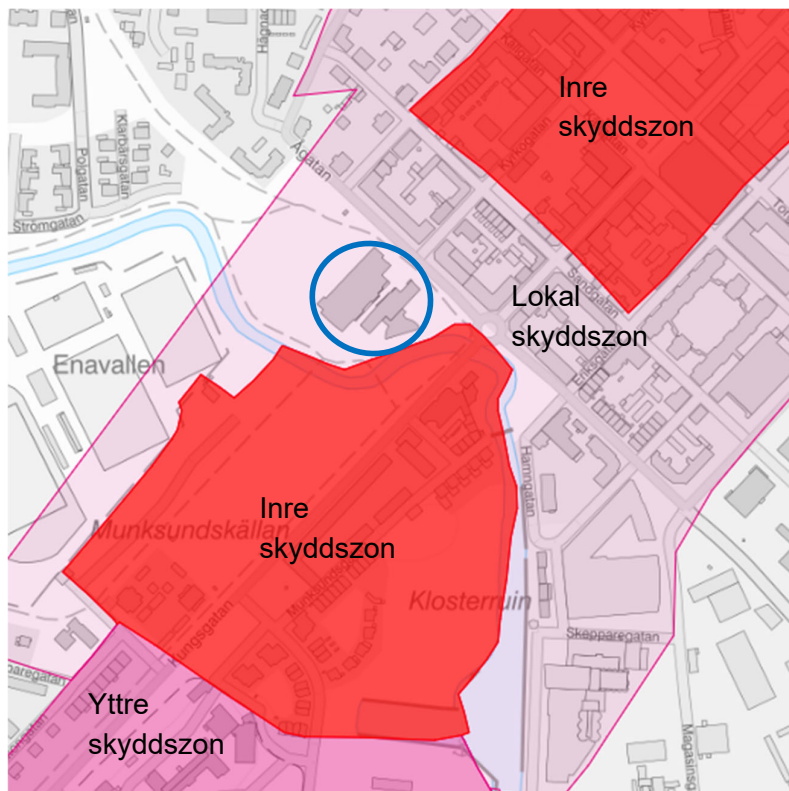


Illustration hämtad ur miljöteknisk översiktlig miljöteknisk markundersökning från 2025 som visar provtagningspunkterna.

Parallellt med planprocessen genomför teknik- och serviceförvaltningen en fördjupad markmiljöundersökning för att få en säkrare bild av föroreningsituationen på platsen. Utredningen innebär fler provpunkter och också att ytterligare ämnen kommer att analyseras. Resultatet blir ett värdefullt kunskapsunderlag vid ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

4.1.4 Vattenskyddsområde



Kartan visar vattenskyddsområdet i centrala staden med Joar Blå markerat.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkter i Enköpingsåsen i Munksundet, Vånsjöbro och Nygård. Vattenskyddsområdet med tillhörande skyddsföreskrifter fastställdes av Länsstyrelsen 1997-02-10. Skyddsområdet är indelat i inre och yttre skyddszon. En centralt belägen del av den yttre skyddszonen inom Enköpings stad har avsatts som lokal skyddszon. Syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamhet som kan medföra risk för förorening av Kommunens vattentäkter inom området.

Planområdet ligger inom den lokala zonen vilket innebär att särskilda regler gäller för täktverksamhet och andra markarbeten, i övrigt gäller samma föreskrifter som inom den inre skyddszonen.

För den lokala skyddszonen gäller därmed att markarbeten inte får ske till större djup än att minst 2 meter lera lämnas orörd mellan schaktbotten och underliggande jordlager. Täktverksamhet eller markarbeten får heller inte ske djupare än 3 meter över högsta grundvattenytan. Den som vill utföra en sådana åtgärder skall visa läget av denna vattenyta.

Fyllnads eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området. Tåktverksamhet eller markarbeten får inte medföra bortledning av grundvattnet eller sänkning av grundvattennivån.

Då planområdet utifrån sitt läge i relation till vattentäkten och markens beskaffenhet ligger inom mark med hög känslighet vad gäller risk för påverkan på vattentäkten är det extra viktigt att vattenskyddsföreskrifter följs och att adekvata försiktighetsåtgärder vidtas vid markarbeten.

4.1.5 Risk för skred och höga vattenstånd

Fastigheten Centrum 3:1 inom vilken befintliga byggnader är belägna och den intilliggande Centrum 17:39 inom vilken parkeringen ligger, är i stort sett till sin helhet belägna ovan 2,7 möh i RH2000. 2,7 möh är den nivå som Länsstyrelserna runt Mälaren rekommenderar som lägsta grundläggningsnivå i områden som riskerar att översvämmas.

Någon känd risk för skred föreligger inte.

4.1.6 Fornlämningar

Planområdet gränsar till och ligger till mindre del inom stadslagret för Enköping som är stadens medeltida kulturlager. De ändringar som planen innebär berör inte stadslagret.

4.2 Befintlig bebyggelse

4.2.1 Kulturhus Joar

Medborgarhuset Joar invigdes 1971. Byggnadskomplexet består av två huskroppar som byggts samman med en glasad bro 1994. I Joar finns idag bibliotek, biograf, scener och lokaler för kulturförvaltningen. Själva byggnaden utgör ett välkänt landmärke i centrala Enköping.

Byggnadskomplexet består av lågt hållna byggnadsvolymer i modernistisk stil, tänkta att underordna sig den omgivande gröonstrukturen. Den arkitektoniska gestaltningen är tidstypiskt enkel men varierande till sin karaktär, med spritputsade fasader avfärgade i

vitt och accentuerade fönsterpartier. Byggnadens omfattas inte av något formellt skydd utöver varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan.

4.3 Friytor

4.3.1 □ ngränsande parkmark

Byggnaden ligger i ett parkområde som flitigt besöks och passeras igenom av både Enköpingsbor och andra. I nordväst gränsar byggnaden med parkering mot Drömparken, som byggdes på 1990-talet och som under 2024 byggnadsminnesförklarades. I söder och sydväst ligger Strömparterren som är en äldre park med uppvuxna stora träd och planteringar och genom vilken Enköpingsån löper.

4.4 Teknisk försörjning

4.4.1 □ vfall

Idag hanteras avfall inom befintlig byggnad och hämtas från den angränsande parkeringen direkt nordväst om kulturhuset.

5 Planförslaget

5.1 Bebyggelseområden

5.1.1 Om- och tillbyggnad Kulturhus Joar

Nuvarande byggnad planeras byggas om och till för att rymma en samlad kulturverksamhet. Ombyggnad skall framförallt ske invändigt. Ändringen av detaljplanen möjliggör att fläktutrymmen placeras på taket i den större av de två byggnadskropparna och att en nedre foajé som ska skapa tillgänglighet till stora salongen byggs till i källarplanet, det vill säga under (prickad) mark. Denna tillbyggnad under mark kommer att omfatta upp till cirka 30 kvm.

Planens generellt gällande bestämmelse om byggnaders höjd föreslås därför strykas för att ersättas med bestämmelser som relaterar respektive höjdområde. Byggnadshöjden utökas från gällande detaljplans 9,0 meter till 9,1 meter för att kompensera för att marken runt byggnaden har satt sig något vilket ger en lite lägre medelmarknivå än vid tiden för uppförandet. Praktiskt planeras dock ingen förändring av byggandes byggnadshöjd. Totalhöjden får samma nivå som i gällande plan, bortsett från att en mindre del på den större av de två befintliga byggnaderna får en utökad totalhöjd, från gällande plans 12 meter till 16,5 meter inom vilken fläktutrymmen kan byggas på. Detta innebär att också en ny egenskapsgräns läggs till planen.

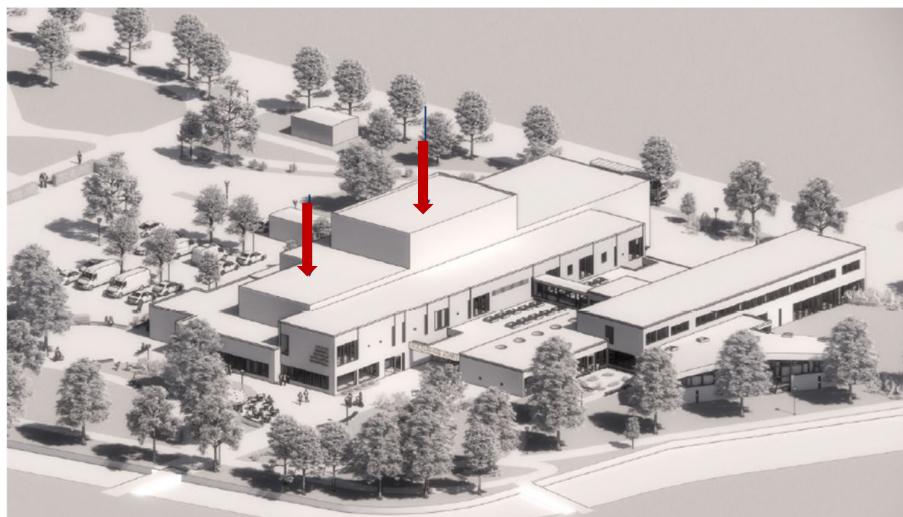
De nya bestämmelserna med respektive motiv beskrivs närmare under avsnitt 6.1.1

5.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

I projekteringsarbetet har olika placeringar av fläktutrymmen prövats för att åstadkomma den funktion som krävs med minimerad påverkan på byggnadens arkitektur. Fläktutrymmen har som följd av detta delats upp i två utrymmen, den ena ligger i våning 2 och den andra delen över våning två, i en ny våning 3. Att placera hela fläktutrymmet inom våning 2 för att slippa höja byggnadens totalhöjd har utretts men detta alternativ kan inte ge den funktionalitet som krävs.

I den gällande detaljplanen finns en utformningsbestämmelse som lyder *"Fasader ska vara putsade med vit kulör, undantaget de glasade fasadpartierna"*. Denna bestämmelse fortsätter att gälla inom planområdet också med ändrings bestämmelser adderade. Detta innebär att den påbyggnad som möjliggörs genom höjdbestämmelsen h_1 skall utformas i enlighet med gällande planens utformningsbestämmelse, det vill säga putsad och med vit kulör. I planarbetet har bedömningen gjorts att påbyggnader på befintlig byggnad bör göras så lite visuellt påträngande som möjligt. Det vill säga bedömningen har varit att den gällande planens fastställda förhållningssätt bör fortsätta att gälla.

I den gällande detaljplanen finns också en varsamhetsbestämmelse som lyder *"Ändringar och tillägg på ursprunglig byggnad ska ske på så vis att byggnadens karaktär inte förvanskas. De glasade fasadpartierna ska inordna sig i byggnadens struktur och formspråk"*. Den volym på taket som denna ändring av detaljplanen möjliggör har bedömts vara och skall betraktas som förenlig med denna bestämmelse.



Bilden visar principskiss av Kulturhus Joar med de två påbyggda fläktutrymmena i respektive våning 2 och 3. Illustration Stadion arkitekter.



Illustration av hur påbyggnaden kommer att upplevas sett från Ågatan. Pilen pekar ut påbyggnaden på våning 3 som kommer att synas något ur denna vinkel.

Illustration Stadion arkitekter.

Inom parkeringsytan (Centrum 17:39) behöver en miljöbod tillkomma. Detta föreslås genom ändringen av detaljplanen få ske inom det som i detaljplanen är så kallad prickad mark. Miljöboden får högst ha en byggnadsarea om 50 kvm. Byggnaden skall utformas så att den blir ett tydligt komplement som tillkommit senare och genom att den skall ge en gestaltning som tydligt avviker från huvudbyggnaden. I detta fall säger den specifika bestämmelsen alltså att ett undantag från gällande planens generella bestämmelse om putsade fasader i vit kulör skall göras.

5.2 Friytor

5.2.1 □ ngränsande parkmark

Ändringen av detaljplanen innebär ingen ändring inom parkmark. Förändringarna bedöms ha viss visuell påverkan på parkområdena men enbart en ringa sådan.

5.3 Störningar

5.3.1 Verksamhetsbuller

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar vad gäller verksamhetsbuller från planområdet.

5.4 Teknisk försörjning

5.4.1 vfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges *"Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"*. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att bygga en miljöbod i anslutning till parkeringen i vilken avfall kan sorteras. Detta bedöms göra det möjligt att uppfylla kraven ovan.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme skall byggherren kontakta kommunalförbundet Vafabmiljö för att säkerställa förslaget.

6 Motiv till detaljplanens regleringar

6.1 Kvartersmark

6.1.1 Egenskapsbestämmelser



Utdrag ur gällande plankarta som visar inom vilka område respektive ny bestämmelse gäller. Bestämmelsen h_1 gäller inom ett nytt avgränsat egenskapsområde, övriga nya bestämmelser gäller inom det egenskapsområde inom vilket de lagts till.

BESTÄMMELSER SOM LÄGGS TILL	
Gränser	
	Ny egenskapsgräns
Begränsning av markens bebyggande	
Ö ₁	Tillbyggnad av befintlig byggnad får tillkomma under mark. Det vill säga bestämmelsen <i>marken får ej</i>

	förses med byggnad (prickad mark) gäller endast ovan mark. <i>Bestämmelsen gäller inom egenskapsområde som är definierat i gällande detaljplan.</i> Motiv: Bestämmelsen tillkommer för att ge möjlighet att bygga till våning under mark för att tillgängliggöra Stora salongen, både själva scenen och för publiken. (Observera att genomförande i enlighet med denna bestämmelse mest troligen kommer att kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Läs mer under stycket planens genomförande.)
Ö ₂	Miljöbod får uppföras inom "prickad mark" till en högsta byggnadsarea om 50 kvadratmeter och med en högsta byggnadshöjd om 3,2 meter och högsta nockhöjd 4,5 meter. <i>Bestämmelsen gäller inom egenskapsområde som är definierat i gällande detaljplan.</i> Motiv: Bestämmelsen läggs till för att möjliggöra att hantering av avfall kan ske på ett rationellt sätt som också uppfyller gällande krav.
Utformning	
h ₁	Högsta totalhöjd är 16,5 meter och högsta byggnadshöjd är 9,1 meter. <i>Bestämmelsen gäller inom egenskapsområde som är definierat i gällande detaljplan.</i> Motiv: Bestämmelsen läggs till för att möjliggöra en påbyggnad av fläktrum ovanpå befintlig byggnad för att byggnadskomplexet skall kunna klara gällande ventilationskrav.
h ₂	Högsta totalhöjd är 12 meter och högsta byggnadshöjd är 9,1 meter. <i>Bestämmelsen gäller inom egenskapsområde som är definierat i gällande detaljplan.</i> Motiv: Bestämmelsen innebär samma reglering som i gällande plan men formuleras om för att särskilja h₁-området från övriga områden. Bestämmelsen innebär att nuvarande

	höjdförhållanden hos byggnaderna bevaras inom de områden där den gäller.
Utförande	
f₁	Miljöbod skall gestaltas så att den avviker i uttryck från huvudbyggnaden. <i>Bestämmelsen gäller inom egenskapsområde som är definierat i gällande detaljplan.</i> Motiv: Bestämmelsen har tillförts för att reglera utformningen på sådant sätt att den tillkommande byggnaden skall kunna utläsas som en ny byggnad som inte är en del av det ursprungliga byggnadskomplexet. Bestämmelsen skall läsas som ett undantag från gällande plans generella bestämmelse om att byggnader skall utföras putsade med vit kulör.
Genomförandetid	
	<i>Genomförandetiden är 2026-xx-xx – 2031-xx-xx (5 år).</i> <i>Genomförandetiden för de bestämmelser som införs i ändringen av detaljplanen är fem år och börjar gälla från det datum då ändringen av planen vinner laga kraft. Gällande planens övriga bestämmelser gäller som tidigare och genomförandetiden för dessa har gått ut.</i> Motiv: Genomförandet av de åtgärder som planen möjliggör bedöms vara av mindre omfattning och kunna genomföras inom fem år. Genomförandetid ska alltid regleras i detaljplan och ändring av detaljplan.
BESTÄMMELSER SOM TÅS BORT	
Utformning	
Generell planbestämmelse (hela plankartan)	Högsta totalhöjd är 12 meter och högsta byggnadshöjd är 9 meter <i>Generell bestämmelse som gällde inom hela planområdet.</i> Motiv till borttagande: Bestämmelsen ersätts med h₁ och h₂ för att reglera en ökad totalhöjd enbart inom specifikt område

7 Konsekvenser

7.1 Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

7.2 Miljöbedömning

7.2.1 Förorenad mark, risk för påverkan på vattentäkten

För att bygga den nedre foajé som skall göra Stora salongen tillgänglig kommer pålning att behövas. Den befintliga grundläggningen kan inte klara ytterligare belastning. För att kunna nyttja den möjlighet som denna ÄDP ger att bygga till under mark, krävs dock också dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

För att utreda möjligheterna att kunna erhålla dispens för markarbeten/grundläggning har kommunens fastighetsavdelning ansökt om ny dispens för en fördjupad markmiljöundersökning. En riskutredning kommer också att tas fram med stöd i resultatet av undersökningen och som bilaga för framtida ansökan om dispens. Detta kommer att utföras parallellt med pågående planprocess för ändringen av detaljplanen.

När markarbeten utförs inom planområdet är det viktigt att följa upp genom provtagning i schaktgropen både av jordmassor och grundvatten. Detta för att säkerställa att eventuella ännu okända föroreningar riskerar att spridas till grundvattnet och att massor tas om hand på lämpligt sätt utifrån föroreningsinnehållet.

7.2.2 Påverkan på byggnadsantikvariska värden

I den utförda antikvariska konsekvensbeskrivningen (*White, 2025-06-11*) gjordes en bedömning utifrån planerade ändringars påverkan på kulturhistoriska värden och på kulturmiljön till följd av den planerade ombyggnationen. I konsekvensbeskrivningen värderas påbyggnad av fläktrum, sammanbyggnaden av de två byggnadskropparna genom en glasgång och interiöra förändringar. Glasgången och interiöra förändringar kan tillkomma med stöd av redan gällande detaljplan varför denna del av konsekvensbeskrivningens bedömning saknar betydelse för denna ändring av detaljplanen.

Den konsekvensbeskrivningens sammanfattande bedömning anges *"Om- och tillbyggnadsförslaget av Medborgarhuset Joar Blå är i huvudsak positivt för de kulturhistoriska värdena. Tillgängligheten ökar, användningen bibehålls och utvecklas. Den ursprungliga gestaltningen tillvaratas och i delar återskapas."*

I bedömningen konstateras samtidigt att de nya fläktrummen innebär en addition av betydande volym och höjd till byggnadskomplexet vilket påverkar såväl byggnaden som stadsbilden. Ur ett antikvariskt perspektiv och utifrån kulturmiljön bedöms detta i rapporten vara den åtgärd som har störst påverkan. Det anges förändra proportionerna, arkitekturen, förhållandet mellan byggnadskropparna och upplevelsen av byggnadskomplexet, både i närmiljön och på håll.

I bedömningen konstateras att eftersom nya fläktrum krävs och de påverkar arkitekturen negativt råder motstridiga krav i detta hänseende. Antikvariskt är påbyggnad av det övre fläktutrymmet (vån 3) delvis ett oönskat tillägg samtidigt som det är nödvändigt för användningen. I rapporten anges att för de kulturhistoriska värdena och för kulturmiljön vore det önskvärt att det övre fläktrumets volym bearbetas samtidigt som det enligt de uppgifter som tillhandahållits är den volym som krävs för att kunna hantera adekvata luftflöden och uppfylla kraven på god ventilation.

Vad gäller stadsbilden konstateras i bedömningen att det nedre fläktrummet inte annonsera sig över takfoten och har liten påverkan på fasaderna. Därmed inordnar den sig i byggnadens komposition på ett ödmjukt och varsamt vis.

Vidare beskrivs i bedömningen att det föreslagna övre fläktrummet däremot annonserar sig tydligt i stadsbilden, framför allt utmed Ågatan och en bit upp på Kyrkogatan. Det bedöms komma att påverka

upplevelsen av byggnadens låga volym och lågmälda modernism. Det kommer att ta en del av den luft och rymd som karaktäriserar det aktuella stadsrummet. Höjdmässigt ansluter det till kringliggande bebyggelses höjd och inordnar sig där med stadsväven. I viss mån kommer fläktrummet bidra till att det planerade kulturhuset gör ett tydligare avtryck i stadsbilden. I bedömningen uttrycks att det för att detta ska bli ett positivt avtryck är viktigt med en genomarbetad gestaltning av volymen och fin detaljering. Det senare är något som blir en del av projekteringsarbetet att hantera.

De nya planbestämmelser som tillförs detaljplanen bedöms inte vara i konflikt med planens varsamhetsbestämmelser.

7.3 Miljökvalitetsnormer

7.3.1 Vattenförekoster

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

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

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

8 Genomförande

8.1 Organisatoriska frågor

8.1.1 Genomförandetid

De nya planbestämmelsernas genomförandetid är fem år från det att ändringen av planen vinner laga kraft.

8.1.2 Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Ändringarna berör enbart kvartersmark där kommunen är huvudman och därför ansvarar för genomförandet.

8.1.3 Planens genomförbarhet/tillstånd enligt annan lagstiftning

Planens bestämmelse ö₁ ger möjlighet att bygga under mark men reglerar inte grundläggningsmetod. Beroende av hur grundläggning utformas kan dispens från vattenskyddsföreskrifterna samt tillstånd eller anmälan enligt Miljöbalken komma att krävas. Nu pågående projektering pekar på att dispens och eventuellt också anmälan eller tillstånd kommer att krävas.

Om genomförandet kräver tillstånd, anmälan eller dispens som inte kan beviljas, innebär det att just denna del av planen inte kan genomföras. Övriga åtgärder som ändringen av detaljplanen ger möjlighet till bedöms kunna genomföras utan prövning enligt annan lagstiftning.

8.2 Fastighetsrättsliga frågor

8.2.1 Ekonomiska frågor

8.2.1.1 Planekonomi

Ändringen av detaljplanen bekostas av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

8.3 Tekniska frågor

8.3.1 Tekniska utredningar

Följande utredningar ligger till grund för ändringen av detaljplanen:

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kulturhus Joar, Enköpings kommun”, 2025-06-05, Reilers.*
- *Konsekvensbeskrivning, Medborgarhuset Joar Blå, Enköpings kommun, 2025-06-11, White.*

9 Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med Enhetschef för detaljplan, Yasaman Ghanavi. Deltagit rådgivande har också tjänstepersoner från bygglovsavdelningen och miljöavdelningen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Karin Komstadius
Planarkitekt