

**Detaljplan för
Kryddgården 6:4, Kv. Gurkan
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2011-05-30
Laga kraft 2011-06-22

PLANBESKRIVNING



Ortofoto med planområdet markerat

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2011-05-09
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2011-05-06
- Fastighetsägareförteckning, 2011-05-09
- Utlåtande, 2011-05-30

PLANENS SYFTE

Planen syfte är möjliggöra ny verksamhet inom fastigheten Kryddgården 6:4. Detaljplanen behöver förändras då nuvarande detaljplan inte möjliggör annan verksamhet än den vårdverksamhet som landstinget bedrivit på platsen. Den verksamhet som planeras är en varierad verksamhet som bland annat innehåller församlingsverksamhet, konferensverksamhet och vandrarhem.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget Enköpings stad inom stadsdelen Kryddgården
Areal	Planområdet omfattar ca 8000 kvm.
Markägförhållanden	Planområdet består av en fastighet, Kryddgården 6:4. Fastigheten ägs av Enakyrkan som förvärvat fastigheten av Landstinget i Uppsala län.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Den fördjupade översiktsplanen pekar ut planområdet som en del av det centrala centrumområdet för staden. För detta centrumområde talar översiktsplanen om markanvändning såsom handel, bostäder, kultur, hotell och service. Föreslagen markanvändning har således ett stöd i den fördjupade översiktsplanen.
Detaljplaner	Nu gällande detaljplan/stadsplan från 1981 redovisar markanvändningen A- allmänt ändamål. Denna beteckning fanns i tidigare plan-och bygglagstiftning och stödet för A som beteckning försvann i och med införandet av plan-och bygglagen 1987. Beteckningen A syftade till en markanvändning för kommunal, landsting, stat och statskyrka. Gällande detaljplan måste ändras då det inte finns möjlighet att bevilja bygglov för den föreslagna markanvändningen.
Program för planområdet, planförfarande	Då en förändring av markanvändningen har ett uttalat stöd i den fördjupade översiktsplanen har program bedömts som onödigt. Kommunen har gjort bedömningen att planändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för en större allmänhet. Mot bakgrund av detta tillämpas ett sk. enkelt planförfarande.
Miljökonsekvensbeskrivning	En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning kring behovsbedömning-

en.

Tidigare kommunala beslut

Miljö-och byggnadsnämnden beslutade 2010-12-07 att kommunen var beredd att inleda en planprocess som syftade till att pröva Enakyrkans framställan om den verksamhet de har för avsikt att bedriva inom fastigheten Kryddgården 6:4. Det konstaterades att verksamheten stämde väl in i de kommunala ambitionerna om en förändrad markanvändning inom stadsdelen Kryddgården.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

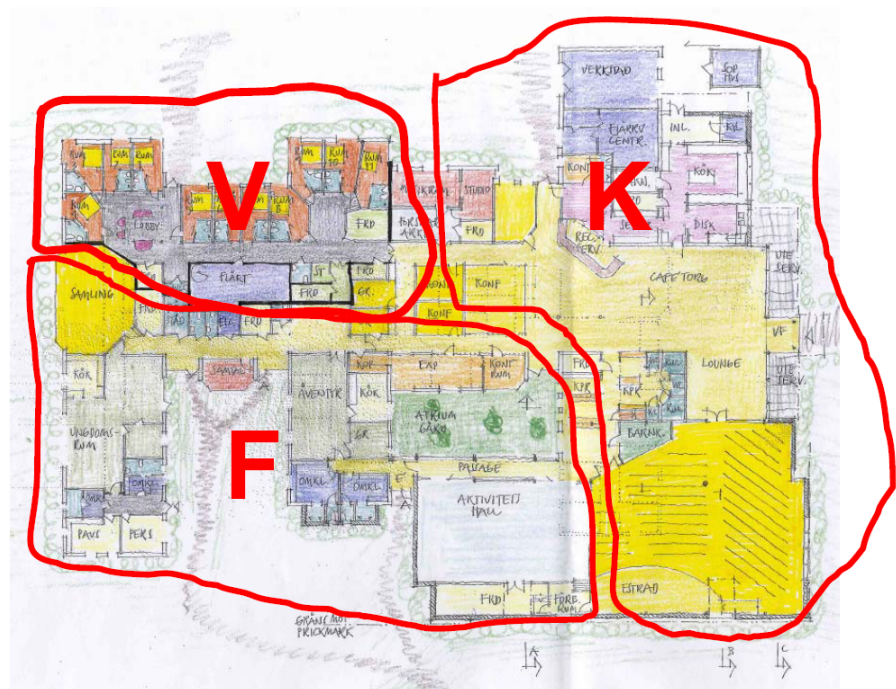
Enakyrkan har förvärvat fastigheten Kryddgården 6:4 av landstinget som ägt och bedrivit verksamhet inom fastigheten i sedan slutet av 1970-talet.

Enakyrkan har i sin ansökan om planändring redogjort för vilka verksamheter de avser att bedriva inom fastigheten. Man önskar också att bygga till byggnaden i den södra delen mot korsningen Sandgatan-Kaptensgatan med ca 1000 kvm.



Fastighetens södra del – Korsningen Sandgatan- Kaptensgatan

Församlingsverksamheten består av en barn-och ungdomsverksamhet samt gudstjänster. För att få till ett effektivt nyttjande av lokalerna har de även för avsikt att driva en konferensverksamhet samt ett vandrarhem/hotell. Slutligen avser man att starta en café och restaurangverksamhet som kan serva övrig verksamhet.



V= Vandrarhemsdel

F= Församlingsdel

K= Konferenzdel

Översiktlig idéskiss på ett framtida nyttjande av byggnaden, de olika delarna samnyttjar/integrerar i varandra.

Tillbyggnad

Enakyrkan har för avsikt att bygga till en större byggnadsvolym som skall fungera som både gudstjänstlokal och konferenslokal. Nedan illustreras skisser på planerad tillbyggnad. Fotona visar hur området ser ut idag.



Korsningen Sandgatan- Kaptensgatan



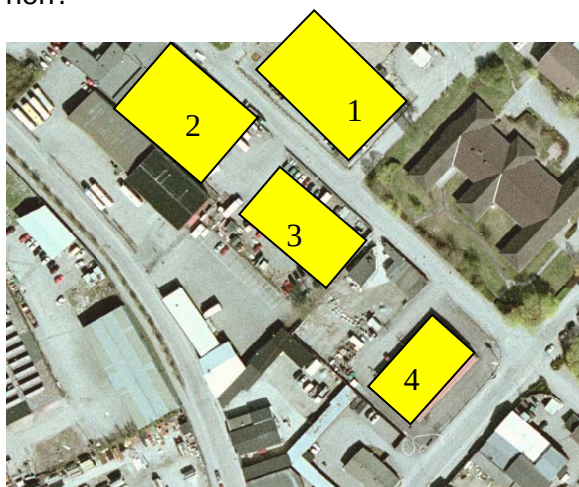
Kaptensgatan sedd från norr



Sandgatan sedd väster

Kommunens bedömning

Kommunen anser att den verksamhet som Enakyrkan vill bedriva på platsen lämpar sig väl. Platsen har en god tillgänglighet och området har under senare år fått ett visst uppsving tack vare att det i närområdet byggts nytt och startat diverse verksamheter som ökat områdets attraktivitet. Exempel på detta är bland annat Ungdomens hus som ligger på andra sidan Sandgatan, Coop Bygg som gränsar till området i norr.



Utvecklingen av "nya" verksamheter i närområdet. 1)Coop –Bygg 2)Friskis & Svettis 3)Ungdomens Hus 4)Stenbutik

Radon

Nya byggnader skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås enligt gällande lagstiftning. Tillgänglighet till lokaler hanteras i bygglovsskedet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-och cykeltrafik.

Planområdet ligger invid Sandgatan- Kaptensgatan som är lokalgator i det kommunala vägnätet. Längs Kaptensgatan löper en separat gc-bana i nordsydlig riktning, detta gc-stråk ansluter till Ågatan i söder och Torggatan i norr. Längs Sandgatan löper en trottoar för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Fastigheten har goda kollektivtrafikförbindelser då en av linjerna för stadsbussarna passerar Kaptensgatan och närmaste busshållplats finns ca 30 meter söder om korsningen Sandgatan-Kaptensgatan. Ytterligare två stadsbusslinjer har busshållplatser på Torggatan ca 100

meter från planområdet.

Parkering, utfarter

Inom fastigheten finns idag ca 35-40 p-platser. Planer finns på att anlägga mellan 5-10 platser i nordvästra del med infart från Sandgatan. Dessa platser bedöms klara den dagliga verksamheten som man avser att bedriva. Vid vissa sammankomster kommer man att ha ett större parkeringsbehov än man kan klara av inom fastigheten. Dessa sammankomster är vanligen förlagda till helger och man kan därför förutsetta att viss gatuparkering kommer att ske vid dessa tillfällen.

I detaljplanen finns ett förbud mot in-och utfart närmast korsningen Sandgatan- Kaptensgatan. Motivet till detta är trafiksäkerhetsskäl.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet. Fastigheten är även ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfall

Hämtning av avfall sker idag från Kaptensgatan

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Nedanstående tidplan är endast preliminär och kan komma att förändras under planprocessens gång.

MBN beslut om samråd
Samråd
Beslut om antagande

7 dec 2010
maj 2011
30 maj 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Utbyggnad inom kvartersmark svarar fastighetsägaren för.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats i anslutning planområdet, dvs för Kaptensgatan och Sandgatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Kostnaden för planen regleras i ett avtal mellan Miljö och stadsbyggnad, och Enakyrkan. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar För eventuella markundersökningar för att avgöra lämpligt grundläggningssätt svarar byggherren.

Patrik Holm
Planavdelningschef