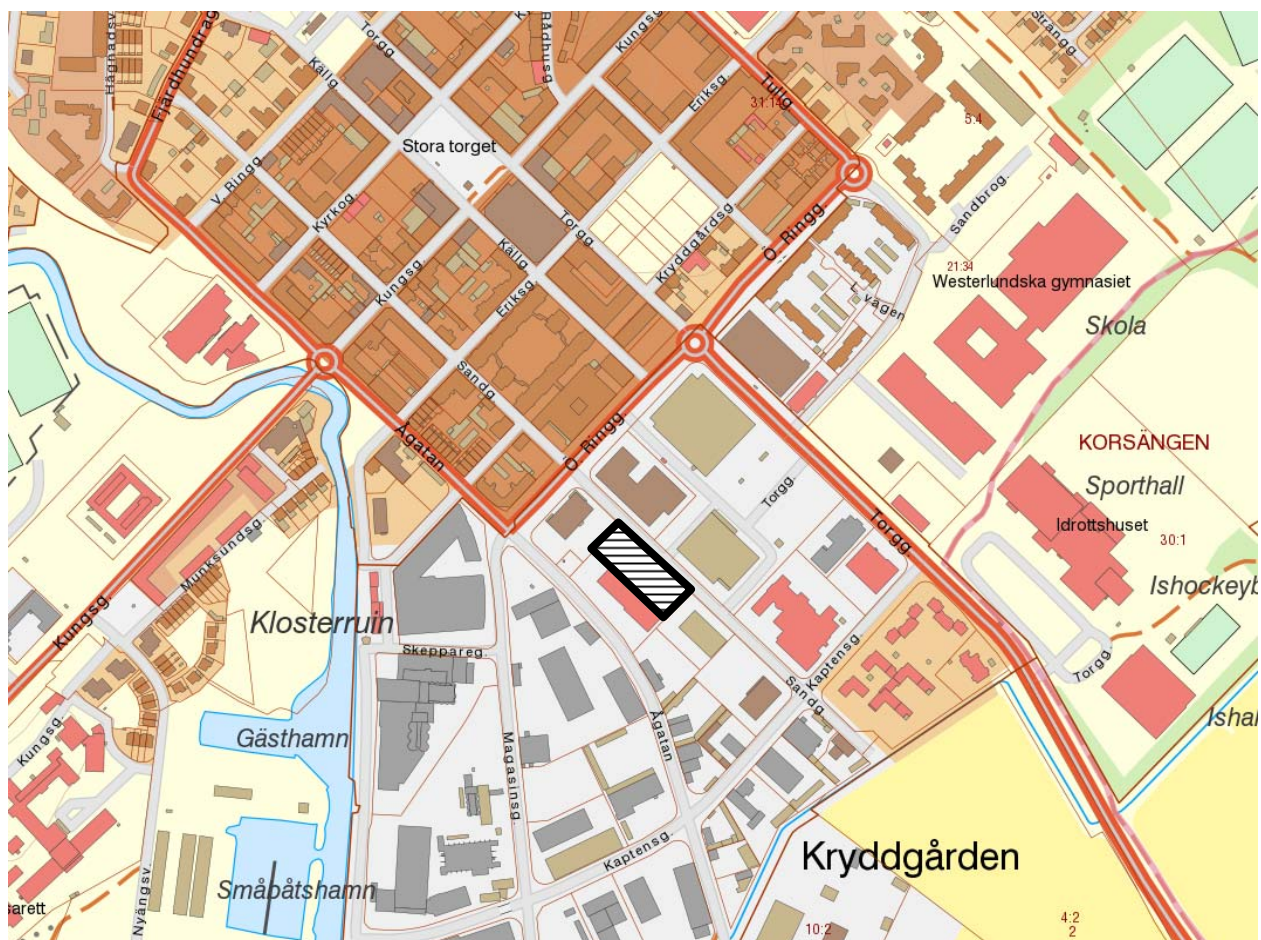


**Detaljplan för
Kryddgården 4:3 och 4:4
Enköpings kommun
- standardförfarande**

Antagen 2016-10-25
Laga kraft 2016-11-23

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-06-03
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-06-03
- Fastighetsägareförteckning, 2016-05-27
- Samrådsredogörelse, 2016-06-29
- Utlåtande, 2016-09-08

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra att nuvarande användning kan fortgå permanent. Planändringen innebär en planmässig omvandling från industriändmål till centrumändamål.

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 (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget intill Sandgatan inom stadsdelen Kryddgården i centrala Enköping.
Areal	Fastigheterna omfattar 3300 kvm.
Markägoförhållanden	Marken ägs av S & E Johansson Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Planområdet är beläget inom område som pekats ut som utredningsområde (för Hamnen) i gällande fördjupad översiktsplan från 2009. Sedan den fördjupade översiktsplanen antogs har dock en rad utredningar tagits fram för hamnområdet vilket gett kommunen en klarare bild av förutsättningarna i hamnområdet. Arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan har påbörjats under våren 2016. Framtagandet av denna detaljplan bör ske med lyhördhet gentemot den pågående planprocessen för den fördjupade översiktsplanen.
Detaljplaner	För fastigheten gäller idag stadsplan 102 från 1963. I denna är markanvändningen reglerad till industri och anger en högsta byggnadshöjd på 8,5 meter. För angränsande fastigheter längs Sandgatan har planändringar redan genomförts och anger <i>Handel</i> respektive <i>Handel, kontor och småindustri av icke störande karaktär</i> .
Planförfarande och planprocessen	Planen handläggs med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.
Miljökonsekvensbeskrivning	Kommunens behovsbedömning visar att detaljplanen endast omfattar en mindre justering av befintlig plan och medför marginell eller ingen negativ påverkan alls. Miljökonsekvensbeskrivning görs därför inte.
Kommunala beslut i övrigt	Kommunstyrelsens plan- mark och exploateringsutskott fattade 2016-04-14 beslut om planbesked för aktuella fastigheter samt om att planförslaget skall skickas på samråd och att ändringen av detaljplanen inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Fastigheterna ägs av S&E Johansson fastigheter AB och har bland annat inhyst frysrum för Glasshuset i Mälardalen AB. Sedan Glasshuset flyttat sin verksamhet till Varggatan har lokalerna hyrts ut för handel, tandläkarvård och friskvårdsverksamhet som givits tidsbegränsade bygglov. Fastighetsägaren ser en framtid för dessa typer av verksamheter inom området och önskar möjliggöra mer långsiktiga hyreskontrakt med permanenta bygglov.

Kommunens bedömning

Kommunen gjorde vid beslutet om planbesked bedömningen att en planändring för att möjliggöra att nu tidsbegränsade lov kan ges permanent mot bakgrund av vilka faktiska verksamheter som finns inom fastigheterna sedan flera år tillbaka, angränsande fastigheters planlagda markanvändning och de utredningar som genomförts efter FÖP 2009.

Natur



På bilden syns planområdet markerat med röd prickad linje.

Mark och vegetation

Området är helt hårdgjort genom asfalterad mark och byggnader.

Markbeskaffenhet

De berörda fastigheterna ligger inom område som består av lera enligt jordartskartan.

Förorenad mark

Enköpings tvättnrättning har tidigare funnits på Kryddgården 4:4. Fastigheten undersöktes 2007-2010 då det fanns misstanke om att där även kunde ha varit kemptvåtsverksamhet.

Geosigma som utförde en Kompletterande MIFO-fas 2 undersökning av fastigheten skriver i sin rapport från mars 2010 under rubriken *Platsspecifik riskbedömning* följande för Kryddgården 4:4:

”Främsta risken med en eventuell förekomst av lösningsmedel på fastigheten bedöms vara eventuell förekomst av fri fas ovan leran som kan ånga av och tränga in i byggnaden. Undersökningarna tyder dock på att eventuell förorening på fastigheten är begränsad och halterna är betydligt lägre än de nivåer som skulle kunna ge upphov till påverkan på människors hälsa. Geosigma som utförde provtagning 2010 gjorde därför bedömningen att påträffade föroreningar på fastigheten inte

innebär någon risk för människor eller för miljön. Inga ytterligare undersökningar bedöms vara nödvändiga.”

Den som skapar förutsättningar för att föroreningar från ett förorenat område sprids, tex genom schaktning i eller grävning, kan få ansvar för åtgärder förknippat med detta. Den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning och exponering är skyldig att samråda och anmäla det till tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunens miljö- och byggnadsförvaltning.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Risk för höga vattenstånd

Marken ligger på cirka 2,40-2,70 meter över havet i RH00 vilket innebär att fastigheten delvis ligger något under rekommenderade nivåer i närhet till Mälaren. Planen har därför försetts med en bestämmelse om att vid nybyggnation inom planområdet skall lägsta grundläggningsnivå vara 2,70 i RH200. Bestämmelsen gäller dock ej om- eller tillbyggnader.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdets bebyggelse finns en rad mindre företag samt friskvårdsföreningen Friskis och svettis etablerade. Planen anger användningen centrum och kontor för hela planområdet. Centrum är en generell användningsbestämmelse som tillämpas i områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt. Vård av lättare karaktär, till exempel tandläkare, kiropraktor, fotvård eller liknande, ingår i ändamålet.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns kommersiell service som friskvård, detaljhandel och privat tandvård.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom de två fastigheterna finns idag en stor sammanhängande byggnadskropp. Byggnaden ligger idag direkt mot fastighetsgräns mot gata.

Högsta nockhöjd sätts i detaljplanen till 10,0 meter. Inom omgivande fastigheter är byggnadernas höjd begränsat till exempelvis 10 meters nockhöjd (Kryddgården 6:4, Kompassen) och 8,5 meters byggnadshöjd.



Sandgatan i riktning mot Östra Ringatan med Kryddgården 4:4 till vänster.



Sandgatan sedd i riktning mot Kaptensgatan med Kryddgården 4:3 och 4:4 på gatans högra sida.

Vattenområden

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 2021, 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. Detaljplanen innebär ingen förändring av nuvarande förhållanden vad gäller avrinning till recipient.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs via Sandgatan. Längs Sandgatan finns smala trottoarer på båda sidorna om körbanan. Hela gatubredden från fastighetsgräns till fastighetsgräns är 12 meter.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för tätortstrafiken finns vid Kryddgården, cirka 200 meter från planområdet. Från Gustav Adolfs plan, cirka 700 meter från planområdet, går regionalbusstrafiken.

*Parkering,
varumottagning,
utfarter*

Ytor för bil- och cykelparkering finns inom fastigheterna, både på Kryddgården 4:3 och 4:4 och inom intilliggande 4:1 som har samma ägare. Idag finns ett 50-tal bilplatser som nyttjas för verksamheterna inom planområdet vilket bedöms täcka det nuvarande behovet bra. Kvällstid kan ibland förekomma att parkeringen inte räcker till och då nyttjar kunderna gatuparkering i närområdet.



Bilden visar gemensamma parkeringsytor på Kryddgården 4:1 och 4:3.

Kommunen har ingen parkeringsnorm men motsvarande siffror i liknande kommuner ligger omkring 22 p-platser per 1000 kvm handel (övrig handel, ej livsmedel) och 15 p-platser per 1000 kvm kontor. I varje enskilt fall bör dock en bedömning av de specifika förhållanden som påverkar behovet göras. Genom att tillhandahålla väl tilltagna cykelparkeringar skulle exempelvis kravet på bilplatser kunna sänkas något. Utgångspunkten bör vara att de parkeringsytor som krävs för att täcka behovet i första hand skall anordnas inom den egna fastigheten eller genom avtal med annan fastighetsägare i närområdet.

Varumottagning kan ske via infart från Sandgatan. In- och utfart finns från både Kryddgården 4:3 och 4:4.

Störningar

Buller

Ändrad användning från J till C innebär att mindre störande verksamheter tillåts än enligt gällande plan. Trafik längs gatorna i närområdet ger upphov till visst buller. Visa verksamheter inom närområdet kan ge upphov till visst buller. Ingen bullerutredning bedöms behöva göras.

Teknisk försörjning

*Vatten och avlopp,
dagvatten, el,
Fjärrvärme, tele*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheterna är redan idag anslutna till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten. Planändringen medför ingen öka uppkomst av dagvatten.

EON är nätägare av elnätet i området. Området och de aktuella fastigheterna är försörjda med fjärrvärme.

I anslutning och i viss mån inom planområdet finns teleledningar.

Ledningsägaren Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller Planen innebär inte någon förändring av bullersituationen jämfört med nuvarande förhållanden.

Trafik Planen innebär inte någon förändring av trafiksituationen jämfört med nuvarande förhållanden.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5) överskrids.

Vattenförekomster Fastigheten är innan planändringen helt hårdgjord genom asfaltsytor och byggnader. Planändringen påverkar inte dessa förhållanden och skapar således inte någon ökad avrinning till recipient. Föroreningsgraden bedöms heller inte öka varför genomförandet av planen inte bedöms medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Nedanstående tidplan för planprocessen är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked & samråd	2016-04-14
Samråd	2016-06-07 – 2016-06-28
Granskning	2016-07-04 - 2016-08-19
Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-09-29
Beslut om antagande KS	2016-10-25

Genomförandetid	Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Detaljplanens bestämmelser fortsätter att gälla också efter genomförandetidens utgång.
Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning	Planen innehåller ingen allmän plats. Markägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.
Avtal	
<i>Planavtal</i>	Kostnaden för upprättandet av planen regleras i ett avtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.
<i>Exploateringsavtal</i>	Ingen allmän plats ingår i planen varför inget exploateringsavtal har upprättats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Detaljplanen innebär ingen förändring för fastighetsrättsliga förhållanden.
--	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnaden för upprättandet av planen regleras i ett avtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.
--------------------	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med planavdelningschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
Planarkitekt