

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Komstadius
0171-62 52 67
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Kryddgården 2:1 och 3:2

Förslag till beslut

Förslag till utskottet

Kommunen är beredd att genom planprocess pröva möjligheten till

1. Nya användningar och preciserade byggrätter för Kryddgården 3:2
2. Genomförandet av en förlängning av Skepparegatan
3. Mindre justeringar av planförhållandena för Kryddgården 2:1 (Hamnverken)

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheterna Kryddgården 2:1 och 3:2 har genomfört en studie för att identifiera möjligheterna användning av fastigheterna och har som följd av detta valt att ansöka om planbesked.

Ansökningen innehåller tre huvuddelar. Dels anger fastighetsägaren att de önskar att den förlängning av Skepparegatan och stängning av del av Magasinsgatan som finns i gällande plan för Hamnverken genomförs. Dels önskar de få möjlighet att göra vissa förändringar hos den befintliga byggnaden Hamnverken (Kryddgården 2:1) som de vill kunna använda för service, kontor och utbildning. Exempelvis önskar de få möjlighet att lägga till våningsplan inom befintlig byggnad, öppna nya entréer och eventuellt förändra taket. Och slutligen vill de planlägga Kryddgården 3:2 för användningen handel, kontor, utbildning, hotell och parkering istället för industri och med en utökad byggrätt jämfört med vad gällande detaljplaner anger.

Byggnadskomplexet Hamnverken har byggts ut i etapper från 1800-talets slut till den nyaste delen cirka 1950. Inom Kryddgården 3:2 finns en rad olika byggnader uppförda under 1900-talet.



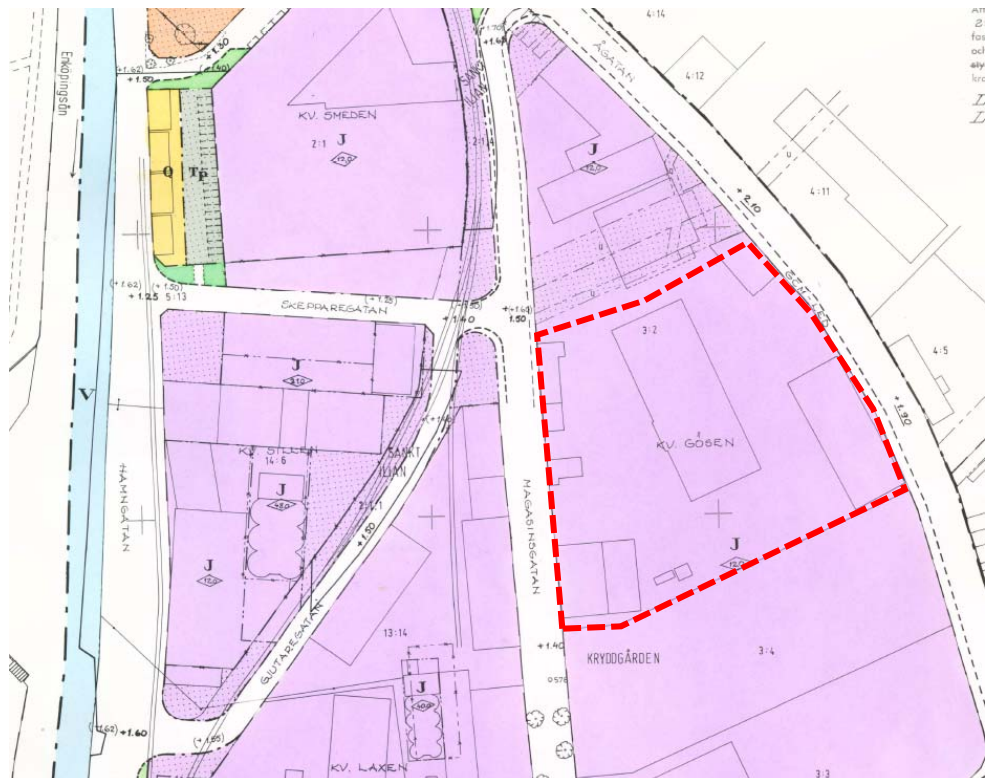
Skiss ur ansökan om planbesked.

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad (2018) har hela hamnen, inklusive aktuellt område behandlats som ett fördjupningsområde med två scenarion, att kraftvärmeverket ligger kvar och att det flyttas bort. De planeringsprinciper som anges och som har beröring med nu aktuellt område syftar till att skapa liv och rörelse, mötesplatser, vattenkontakt och hänsyn till befintliga kulturbyggnader. Om kraftvärmeverket flyttas anges att service- och centrumverksamhet bör integreras med befintlig bebyggelse närmast vattnet.

Hamnverken (Kryddgården 2:1) och den norra delen av Kryddgården 3:1 planlades i nu gällande detaljplan (Dpl 298) på 1990-talet och då fördes nya användningar (småindustri - icke störande verksamhet, hantverk, kontor, handel, kultur) in. Hamnverken försågs med en bevarandebestämmelse q (rivningsskydd för stora delar av byggnaden och skydd mot förändring av fasaden ut mot omgivande gator). Både Hamnverken och den ingående delen av Kryddgården 3:2 fick tydligt avgränsade bygggrätter som i princip motsvarade de då befintliga byggnaderna och lämnade marken mellan Hamnverken och Ågatan obebyggd, vilket säkerställde Hamnverkens synlighet i stadslandskapet.



Dpl 298 med Hamnverken (Kryddgården 2:1), Skepparegatan med förlängning, del av Magasinsgatan och den norra delen av Kryddgården 3:2.



Utdrag ur stadsplan 162 med den del av Kryddgården 3:2 där planen gäller, markerad.

Resterande del av Kryddgården 3:2 är planlagd för industri i en stadsplan från 1981. Användningen är industri och byggrätten begränsas endast med en högsta byggnadshöjd om 12 meter.

I den kulturhistoriska byggnadsinventering av Kryddgården och Munksundet som togs fram av dåvarande stadsbyggnadskontoret och Kulturförvaltningen 2003 pekades förutom Hamnverken också bland annat tre 1930/40-talsbyggnader inom Kryddgården 3:2 ut som skyddsvärda. Tillsammans med Hamnverken utgör byggnaderna en viktig del för förståelsen för och upplevelsen av Kryddgårdens industrilandskap. I inventeringen föreslås också byggnaderna inom Kryddgården 3:2 att skyddas med bevarandebestämmelser i detaljplan.



Ortofoto med det aktuella området markerat. De byggnader som betecknats som bevarandevärda i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen har i bilden markerats med en stjärna.

För hamnområdet föreligger översvämningsrisk från Enköpingsån och Mälaren. Idag har reningsverket och Ena energi påverkan på omkringliggande fastigheters utvecklingsmöjligheter genom störningar i form av bland annat buller, damm och lukt. Kommunen planerar för att ett nytt reningsverk skall ersätta dagens i hamnen 2023.

Fastigheterna i hamnen har nyttjats till diverse industriverksamheter och det innebär att både marken och byggnaderna kan vara förorenade.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

De två fastigheterna ligger i ett strategiskt läge, centralt och intill Enköpingsån. En utveckling av fastigheterna mot kontor, handel, utbildningslokaler och liknande användningar bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanens båda scenarion för Hamnområdet men påverkan från befintliga verksamheter i området måste studeras djupare för att fastställa eventuella restriktioner vad gäller lämpliga användningar och nya byggrätters placering och utformning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att en planprocess för att utreda och fastställa hur de båda fastigheterna får användas och utvecklas är en god idé.

Hamnverken är sedan många år skyddad i detaljplan och behovet och intresset av att byggnaden bevaras har inte minskat. Detta förutsätter dock att byggnaden får rätt användning som möjliggör rätt underhåll. Små förändringar, som nya öppningar i fasaden, bör kunna göras om det sker med försiktighet och omsorg. Att sätta in ett nytt våningsplan i hallar med hög takhöjd bör också vara möjligt, så länge tillräckligt ljusinsläpp kan tillgodoses och byggnaden inte påverkas negativt exteriört. Exakt vilka förändringar som kan tillåtas behöver dock studeras under kommande planprocess. Den bevarandebestämmelse som idag gäller kan då skraddarsys ytterligare för att ge rätt förutsättningar för framtida utveckling och användning av byggnaden utan att förvanska byggnadens kulturhistoriska värden.

En förlängning av Skepparegatan och stängning av den nordligaste delen av Magasinsgatan skulle avlasta korsningen mellan Ågatan och Östra Ringgatan vilket bedöms vara positivt. Förlängningen har redan idag planstöd men den exakta dragningen av gatans förlängning och var den bäst ansluter till Ågatan bör studeras under planprocessen. Hur gång- och cykeltrafiken skall röra sig inom, genom och i anslutning av området är också en viktig fråga att hantera.

Mest komplicerad av ansökningens tre delar är frågan om nya byggrätter inom Kryddgården 3:2. Idag står flera byggnader med kulturhistoriska värden men varierande skick inom fastigheten. Den skiss som bifogats ansökan förutsätter rivning av samtliga byggnader inom Kryddgården 3:2.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att kunskapen om byggnadernas skick idag är för liten för att ta ställning till möjligheten att bevara hela byggnader eller delar av dem i samband med planbesked. Ny bebyggelse inom Kryddgården 3:2 bedöms dock vara möjlig och kunna innebära ett positivt tillskott till området. En omdaning av Kryddgården 3:2 parallellt med en långsiktig plan för bevarande och nyttjande av Hamnverken kan innebära ett viktigt steg i en omvandling av såväl hamnen som övriga Kryddgården, som med sina lägen är mycket intressanta expansionsområden för Enköpings centrum.

Planprocessen behöver därför utreda och belysa möjligheten att bevara byggnader och göra en avvägning mellan kulturhistoriska intressen och byggnadernas skick

och föroreningsgrad. Särskilt Hamnverkens synlighet i stadslandskapet skall värnas.

De två fastigheterna, Kryddgården 2:1 och 3:2, skall utvecklas på ett sådant sätt att de integreras med omgivningen som sannolikhet också kommer att genomgå en omvandling i någon form i framtiden. Det är viktigt att planarbetet därför så långt det är möjligt tar hänsyn till en framtida omvandling av både hamnen och Kryddgården bland annat vad gäller trafik. Utöver detta behöver krav på skyddsavstånd till kraftvärmeverket och översvämningrisk studeras och tas hänsyn till under planprocessen.

En omdaning av så centrala kvarter och för Enköpingsborna så värdefulla byggnader som Hamnverken, bör hanteras i ett utökat förfarande även om omdaning inte strider mot den fördjupade översiktsplanen.

Planarbetet behöver i viss mån gå i takt med annan planering som berör Kryddgården och hamnen (Som Coop-kvarteren och gymnasieskolan exempelvis) för att samordna den övergripande strukturen så långt som möjligt.

Utredningsarbete kan påbörjas redan 2019 men mer aktivt planarbete bedöms kunna inledas under 2020 och utifrån detta kunna vara klart för ett antagande i början av 2023.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Kopia till:
Sökande