

Detaljplan för Stenvreten 5:69 med flera

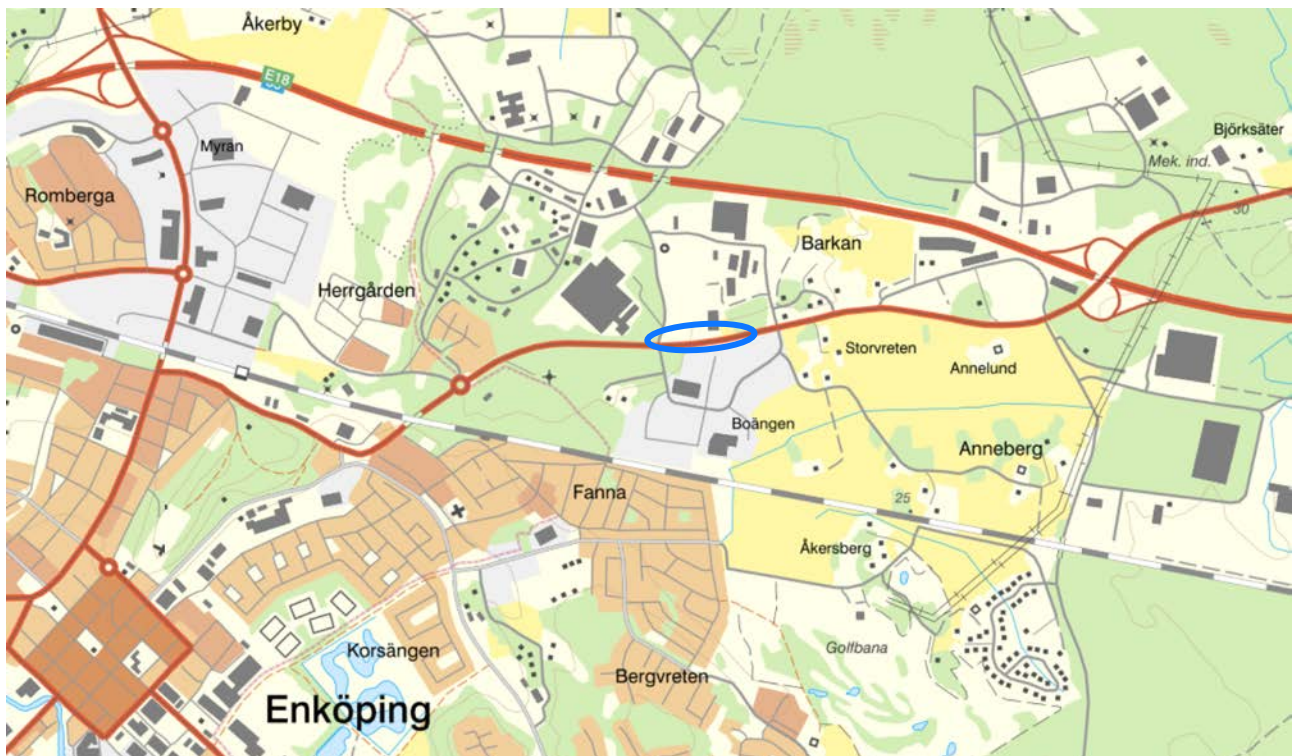
Antagen
2020-11-24

Laga kraft
2020-12-23

Enköpings kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2020-10-22
- Planbeskrivning, 2020-08-18 reviderad 2020-10-22
- Fastighetsägareförteckning, 2020-08-18
- Samrådsredogörelse, 2020-09-29
- Utlåtande, 2020-10-22

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	5
PLANFÖRSLAGET	8
KONSEKVENSER	10
GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13
REVIDERINGAR	13

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen möjliggör att fastigheten 5:69 får markanvändning och byggrätt liknande angränsande fastigheter i kvarteret. Område för drivmedelshantering minskas jämfört med gällande detaljplan (DPL 227). Område avsatt för Stockholmsvägen minskas också vilket tillsammans med översyn av tidigare prickmarkszoner möjliggör rationellare gränsdragning och byggrätsreglering liksom effektivare utnyttjande av marken inklusive förbättrad dagvattenhantering.

Bakgrund

Stenvreten 5:69 fick ny ägare 2018 som sökte planbesked för att kunna uppföra verksamhets- och kontorslokaler med liknande byggrätt som i övriga delar av kvarteret.

Kommunens bedömning

Behovet av ökade lokalytor för kontor, handel, restaurang och annan service bedöms som stort i Stenvreten i takt med att Enköpings garnison växer och allt fler arbetsplatser etableras i anslutning till denna. Stockholmsvägen bedöms idag och under överskådlig tid som överdimensionerad dels i faktisk utformning, dels i avsatt yta rent detaljplanemässigt. En översyn av gränsen mellan gatuområdet och verksamhetsområdet är därför önskvärd och skulle kunna möjliggöra en effektivare markanvändning och kommunal driftekonomi.

Planprocessen

Planförfarande

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

Tidplan

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

Beslut om planbesked och samråd	2019-01-31
Samråd	2020-08-24 – 2020-09-14
Granskning	2020-10-02 – 2020-10-16
Beslut om antagande PLEX-utskott	2020-11-05
Beslut om antagande KS	2020-11-24

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger intill Enköpings garnison längs Stockholmsvägen som är östra infarten till Enköping från E 18.

Areal

Planområdet omfattar omkring 2,8 hektar varav befintliga Stockholmsvägen utgör drygt en hektar.

Markägo-förhållanden

Stenvreten 5:69 och 5:65 är privatägda. Stenvreten 5:4 är kommunal.

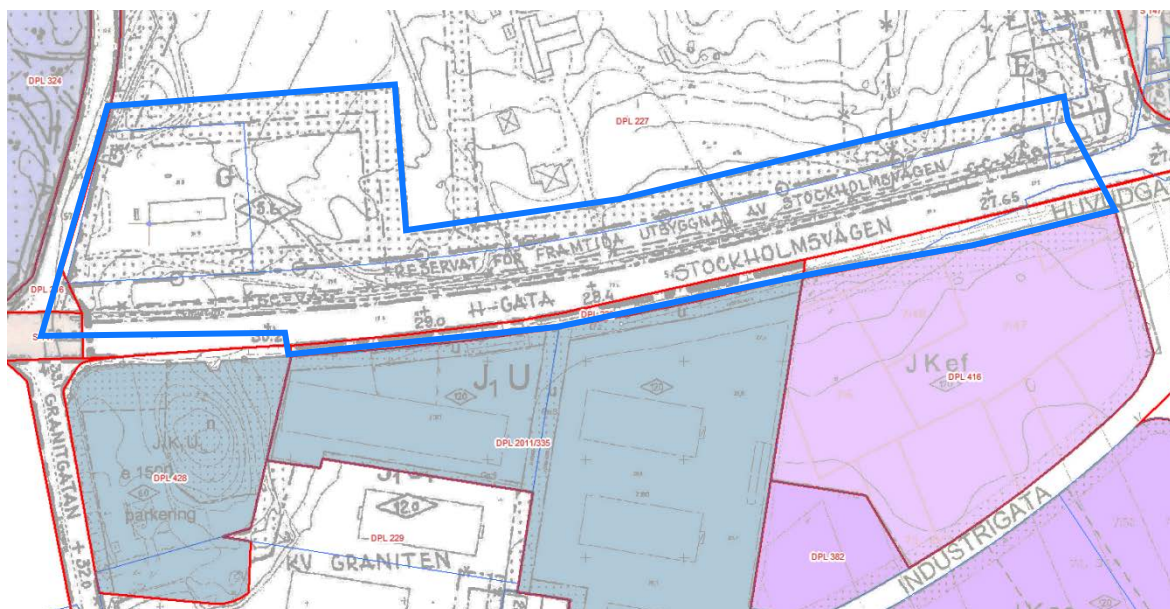
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Plan för Enköpings stad (FÖP 2040) är området klassat som befintligt verksamhetsområde.

Gällande detaljplaner

För Stenvreten 5:69 och 5:65 samt större delen av Stockholmsvägen gäller detaljplan 227 från 1991. För Stenvreten 5:69 och del av 5:65 är markanvändningen G – Bilservice med 5,6 meter som högsta byggnadshöjd. För övriga delar av Stenvreten 5:65 är markanvändningen JHK – Industri, handel och kontor med 12 meters byggnadshöjd.



Gällande planmosaik i området. Nu aktuellt planområde markerat med blått. Tunna blå linjer är fastighetsgränser. Notera reservatet för tidigare tänkt möjlig utbyggnad av Stockholmsvägen.

Program för planområdet

Bedöms som överflödigt för aktuell planändring.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och visar att planändringen som föreslås vid ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat att man delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har påbörjade planprocesser för angränsande fastighet söder om Stockholmsvägen (del av Stenvreten 5:4) och för Enköpings garnison inom Stenvreten 4:1 väster om planområdet. Försvarmaktens intressen och garnisonens utveckling i Enköping är ett prioriterat utvecklingsområde för kommunen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur*Mark och vegetation*

Planområdet är till stora delar hårdgjort genom asfalterade eller hårt packade grusytor med trivial växtlighet i kantzonerna.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt SGUs jordartskarta huvudsakligen av lera emellan mindre toppar av berg.

Förorenad mark

Inom Stenvreten 5:69 finns ett MIFO-objekt för den bilserviceverksamhet som bedrivits (och alltjämt bedrivs) på fastigheten. Kommunen har även kännedom om att det finns minst en, antagligen två oljeavskiljare från bilservice samt bensinstation som inte är i gott skick. Dessa kan ha orsakat en förorening på fastigheten och kan i nuläget kan leda förorenat vatten till dagvattnet. Det är i nuläget oklart om de leds till dag- eller spillvatten. Tillsynsärende finns hos miljöavdelningen.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger drygt 30 meter över havet och inga indikationer finns för skredrisk eller höga vattenstånd i SGIs eller MSBs karttjänster.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns identifierade inom Stenvreten 5:69. I en mindre del inom Stenvreten 5:65 finns fornlämningar dokumenterade som delar av ett större område väster om Barkangatan. För alla fornlämningar krävs tillstånd från Länsstyrelsen innan planlagd byggrätt får tas i anspråk.

Befintlig bebyggelse

<i>Bostäder</i>	Enstaka bostadshus finns öster om planområdet längs Stockholmsvägen.
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	Stenvretens verksamhetsområde har många arbetsplatser inom allt från tillverkningsindustri och bilskrot via kontor och handel till försvarsmaktens verksamheter och PostNords huvudterminal i Enköping.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Viss kommersiell service finns inom Stenvretens verksamhetsområde. Ökade möjligheter att äta lunch och göra enklare inköp är önskvärda då utbudet idag är lågt och skapar behov av resor till andra delar av staden.

Friytor

<i>Lek och rekreation</i>	Vattentornskogen ligger direkt sydväst om planområdet och är ett tätortsnära större skogsområde som ska bevaras. Upplandsleden löper genom detta område.
<i>Naturmiljö</i>	Naturvärdena inom planområdet är mycket små. Inom Vattentornsskogen finns naturvärden som bevaras och utvecklas inom kommunens arbete med tätortsnära natur.

Gator och trafik



<i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	Stockholmsvägen har skyltad hastighet 50 km/h genom planområdet men är dimensionerad för betydligt högre hastigheter då det var den gamla genomfartsleden/riksvägen innan motorvägen förbi Enköping byggdes för omkring 40 år sedan. På Stockholmsvägens norra sida löper en separerad gång- och cykelväg. Enköpings garnison bygger under 2020 en gång- och cykelväg direkt väster om Garnisonsvägen från Stockholmsvägen upp till garnisonens huvudentré.
<i>Kollektivtrafik</i>	Busshållplats för regionbussar finns i direkt anslutning till planområdet och angörs av linjer med hög turtäthet till Uppsala, Bålsta och in mot Enköpings resecentrum och stadskärna.
<i>Parkering, utfarter, varumottagning</i>	Fastigheterna Stenvreten 5:69 och 5:65 angörs via Garnisonsvägen eller Barkangatan/Täljstensgatan. Utfartsförbud råder mot Stockholmsvägen. Parkering sker inom kvartersmark för egna behov men sörjer i dagsläget även för visst behov av parkering för Enköpings garnison.

Störningar

<i>Trafikbuller</i>	Stockholmsvägen ger upphov till trafikbuller men inte i sådan omfattning att separat trafikbullerutredning behöver göras för den markanvändning och byggrätt som detaljplanen medger.
<i>Verksamhetsbuller</i>	Verksamhetsområdet inklusive garnisonen ger upphov till visst verksamhetsbuller men detta bedöms inte vara av sådan omfattning att någon särskild bullerutredning krävs för aktuell planändring.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Planområdet ingår i VA-verksamhetsområde.
<i>Dagvatten</i>	Planändringen ger inte ökad möjlighet att hårdgöra yta. För att säkerställa att inte lika stor andel kan hårdgöras som dagens detaljplaner medger, införs ett krav på att 15% av kvartersmarkens fastighetsareal inte får hårdgöras, det vill säga ska vara genomsläpplig och skapa möjligheter att infiltrera dagvatten. Därtill införs planbestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomtmark.
<i>EI</i>	Planområdet ingår i E.ONs koncessionsområde.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

<i>Verksamhetslokaler</i>	Detaljplanen ger rätt att uppföra byggnader med 12 meters byggnadshöjd och en byggnadsarea på totalt 50 % av fastighetsarean.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Området bedöms inte kräva särskild reglering av byggnadskultur eller gestaltning. Att höjden valts att regleras som byggnadshöjd beror på att detaljplanens ska harmoniera med angränsande delar inom framför allt Stenvreten 5:65 där detaljplan 227 fortsatt gäller.

Gator och trafik

<i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	Detaljplanen innebär ingen förändring i gatunätet.
<i>Kollektivtrafik</i>	Detaljplanen påverkar inte kollektivtrafiken mer än att skapa underlag för ytterligare resande.
<i>Parkering, utfarter, varumottagning</i>	Mot Stockholmsvägen gäller utfartsförbud. In- och utfart till fastigheterna sker via Garnisonsvägen och Barkangatan.

Störningar

<i>Trafikbuller</i>	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera mer trafikbuller än gällande detaljplan.
<i>Verksamhetsbuller</i>	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till ökat verksamhetsbuller jämfört med gällande detaljplan.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Området ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde och nya byggnader ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
<i>Dagvatten</i>	Planändringen är främst av administrativ art och påverkar i praktiken inte andelen möjlig hårdgjord yta på annat sätt än att den nu begränsas till 85 % av kvartersmarken, från att tidigare ha varit obegränsad. Därtill införs planbestämmelse om att takvatten ska infiltreras på tomtmark.

Stenvretens verksamhetsområden har i den översiktliga dagvattenutredning som togs fram inom arbetet med Plan för Enköpings stad (FÖP 2040), identifierats vara i behov av dagvattenåtgärder för att kunna hantera framtida flödestoppar och minska befintliga och framtida föroreningshalter. Dagvattenfrågan behöver vara med i alla skeden av samhällsbyggnadsprocessen och kommunens samhällsbyggnadsförvaltning strävar efter ett långsiktigt och resultatinriktat arbete i dagvattenfrågor.

Inom nu aktuellt planområde som finns inom markområdet Gata svackdiken på ömse sidor GC-vägen. I planområdets östligaste delar avsätts en del av tidigare reservat för vägutbyggnad som yta för dagvattenhantering inom markanvändningen allmän plats Gata. Detta tillsammans med de möjliga begränsningar som införts med planbestämmelser på kvartersmark, bedöms utgöra de åtgärder för bättre dagvattenhantering som är rimliga att tillämpa inom det begränsade område som nu är aktuellt för planändring.

För att inte bara undvika försämring utan även förbättra förutsättningarna för recipientens MKN, krävs dock före bygglov en dagvattenutredning som innefattar markundersökningar av de föroreningar som finns inom fastigheten eftersom dessa föroreningar är av en typ som inte omfattats i den översiktliga dagvattenutredningen. Tillsynsärende finns redan för fastighetens oljebrunnar.

Kommunen arbetar med att säkerställa att recipientens MKN förbättras på sikt, inte bara från nu aktuellt delområde utan hela Stenvreten. Detta sker bland annat i två projekt:

1. LOVA-projekt för Åkersberg (och Myran) där kommunen fått 80 % statlig finansiering
2. LONA-projekt för En renande och biologisk rikare vattenmiljö i Korsängsdiket, där kommunen fått 90 % statlig finansiering

Oavsett dessa behöver dock en dagvattenutredning för Stenvreten 5:69 med flera göras i samband med genomförande av detaljplanen utifrån vilka mark- och bygglov som kommer att sökas.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inom kvarteret.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen 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.

Miljöbedömning

Buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till ökat trafik- eller verksamhetsbuller jämfört med nu gällande detaljplaner.

Trafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ge en i sammanhanget (och med tanke på Stockholmsvägens dimensionering) endast marginell ökning av trafikrörelser.

Markföroreningar

Inom Stenvreten 5:69 finns kända markföroreningar från tidigare och pågående verksamhet kopplad till drivmedel och bilservice. Det finns även pågående tillsynsärende för oljeavskiljare inom fastigheten.

Inför genomförande av detaljplanen (bygglov) ska markteknisk undersökning med inriktning på förorenad mark genomföras och säkerställande ske att markföroreningar hanteras enligt gällande regelverk samt att de inte påverkar den dagvattenhantering som redovisas innan bygglov ges.

Verksamheter som släpper ut förorenat vatten ska ha reningsanläggning och eftersom markföroreningar i det här fallet är kända inom fastigheten ska anmälan ske innan markarbeten påbörjas.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna

för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

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.

Oberoende av denna detaljplan planeras särskilda fördröjnings- och reningsåtgärder nedströms planområdet för att avhjälpa den allmänna belastning i flöden och föroreningshalter som Stenvreten/Annelundsområdet ger upphov till.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett genomförande av detaljplanen kräver inte några åtgärder inom allmän platsmark relaterade till detaljplanen och det finns därför inget behov av något exploateringsavtal.

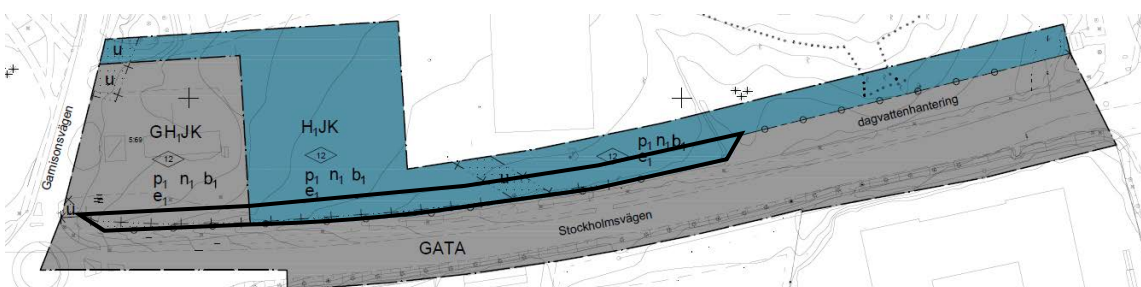
Överlåtelseavtal

Inför antagande av detaljplanen kan ett marköverlåtelseavtal komma att tas fram för det markområde som planläggs som kvartersmark men ligger söder om nuvarande fastighetsgränser för Stenvreten 5:69 och 5:65.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

En fastighetsreglering för överförande av mark från Stenvreten 5:4 till Stenvreten 5:69 respektive 5:65 kan komma att bli aktuell i samband med detaljplanens genomförande. Kommunen tar i så fall initiativ till och bekostar sådan fastighetsreglering.



Ny kvartersmark (svart) som genom fastighetsreglering kan komma att överföras från den kommunala fastigheten Stenvreten 5:4 till angränsande privatägda fastigheterna Stenvreten 5:69 och 5:65.

Det u-område som är utlagt inom detta område är ett markreservat för ledningar där lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningarna. Det bildas däremot ingen ledningsrätt eller servitut per automatik, vilket ska säkerställas vid en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift kommer därför inte att tas ut vid bygglovgivning.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Eftersom planändringen huvudsakligen är av administrativ art bedöms inga särskilda tekniska utredningar göras.

Översiktlig dagvattenutredning från Plan för Enköpings stad (FÖP 2040) ligger till grund för de åtgärder som planeras nedströms planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg
Planarkitekt