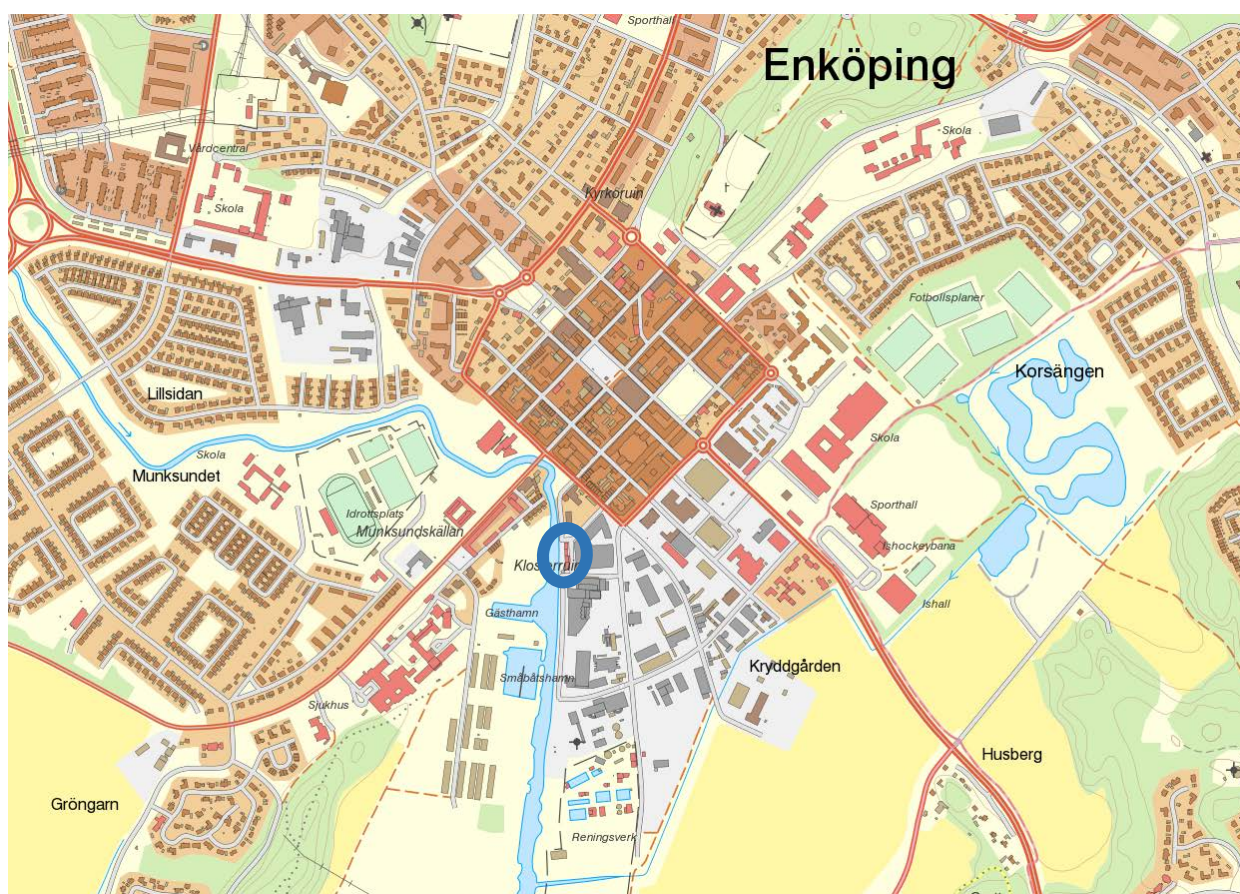


**Detaljplan för
Del av Kryddgården 5:13,
Hamnmagasinen
Enköpings kommun
- standardförfarande**

Antagen 2017-01-17
Laga kraft 2017-02-24

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar planområdets läge i Enköpings stad.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-11-02
- Planbeskrivning, 2016-11-17
- Fastighetsägareförteckning, 2016-10-03
- Samrådsredogörelse, 2016-10-31
- Utlåtande, 2016-11-17

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att reglera användning av och skyddsbestämmelser för området runt Hamnmagasinen för att dels möjliggöra permanenta lov för redan existerande verksamheter, dels förtydliga och öka förutsättningarna att utveckla Hamnmagasinen som en levande kulturhistorisk miljö i Enköpings stad. Allmänhetens åtkomst till vattnet säkerställs genom att tidigare kvartersmark längs åkanten blir allmän platsmark Park.

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

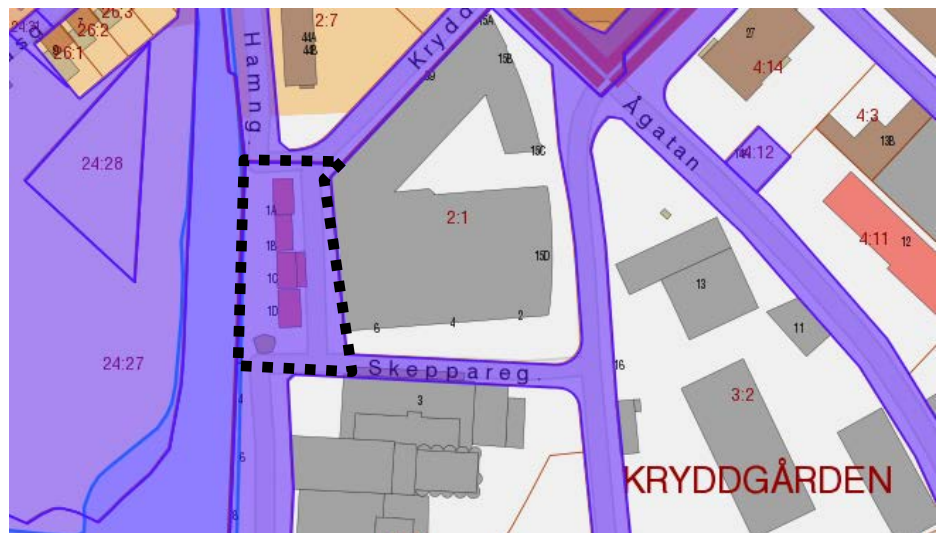
Planområdet ligger söder om Enköpings centrum intill Enköpingsån.

Areal

Planområdet är lite drygt 3 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom del av Kryddgården 5:13 som är kommunägd och huvudsakligen omfattar gatumark i stadsdelen Kryddgården.



Kommunägda fastigheter (lilatonade) inom och utanför planområdet (svart).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort (FÖP 2009) omfattas planområdet av norra delen av ett större utredningsområde för Enköpings hamn. Sedan 2009 har studier genomförts för att fastställa säkerhetsavstånd till kraftvärmeverk och VA-reningsverk samt utreda översvämningrisker från Mälaren.

Nu aktuell detaljplan omfattar endast Hamnmagasinen med direkt angränsande ytor och syftar till att främja fortsatt nyttjande av Hamnmagasinen som levande kulturmiljö och öka allmänhetens åtkomst till hamnområdet.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan 298 som anger markanvändning "Q – Kulturresevat. Rivningsförbud. Byggnaderna får ej förvanskas." Söder och öster om Hamnmagasinen är gatumarken planlagd som lokalgata. Direkt norr om Hamnmagasinen gäller stadsplan 162 som har marken planlagd som gata och park/plantering.



Gällande stads- och detaljplaner (röd begränsningslinje) inom nu aktuellt planområde (streckad lila linje).

Planförfarande och planprocessen

Detaljplaneprocessen bedrivs med standardförfarande. Den fördjupade översiktsplanen är inte tydlig med hur området ska utvecklas framöver, men nu aktuell detaljplaneändring innebär huvudsakligen mindre revideringar, bibehåller rivningsskydd och preciserar bevarande-bestämmelser i syfte att förtydliga och öka förutsättningarna att utveckla området som en levande kulturhistorisk miljö i Enköpings stad.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har under samrådstiden för detaljplanen meddelat att de delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag hårdgjort med asfalterade vägar, gatsten och grusade ytor (parkering och gångstråk). Enköpingsån kantas genom planområdet med en stenkaj av natursten. Längs kajkanten löper ett 3-5 meter brett gångstråk med huvudsakligen grusad yta och ett antal träd (hästkastanj) varav de tre i norr ingår i en rad med fem och alltså uppfyller kriteriet för generellt biotopskydd för allé. I södra delen av planområdet står tre lövträd längs kajkanten. Samtliga dessa träd

hamnar inom den yta som planläggs som allmän platsmark Park. Nedtagning av träd i allé kräver dispens från Länsstyrelsen.

Under större delen av hamnens historia har kajen varit en kal, hårdgjord eller grusad yta för lastning och lossning av varor (se exempelvis bild från 1947 på sidan 6, nedan).

Den nya detaljplanen justerar gränsen för kvartersmark runt Hamnmagasinen så att ett stråk med allmän platsmark Park blir frilagt längs kajkanten. I praktiken finns detta redan, men fastställs nu i den nya detaljplanen och tydliggör därmed gränsen för publik verksamhet (till exempel uteservering) och det allmänna utrymmet längs ån.



Ortofoto från våren 2014 med planområdet markerat.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Hela planområdet ligger inom ett område som först efter medeltiden stigit upp ur Mälaren och de senaste århundradena fyllts ut med sand och grus för att möjliggöra de industriverksamheter som tidigare varit lokaliserade här. Under en dryg halvmeter av fyllningsmassorna vidtar mäktiga lerlager på upp till 30 meter ovanpå åsmaterial eller morän. Direkt väster om planområdet på andra sidan Enköpingsån ligger grundvattentäkten Munksundet som tar sitt vatten ur Enköpingsåsen.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett MIFO-objekt registrerat i form av tidigare oljedepå. Under samrådet framkom att denna depå legat några hundra meter längre söderut. För aktuellt planområde bedöms risk för föroreningar därför utifrån vilka ämnen som tidigare förvarats utomhus samt vilka verksamheter och ämnen som lagrats inne i magasinen. Länsstyrelsen har med statliga medel låtit göra en miljöteknisk markundersökning rapporterad 2012-01-04 men därefter har inte några fler undersökningar gjorts. Kommunens miljöavdelning bedömer att det ur föroreningsperspektiv inte bör finnas något hinder för att anta nu aktuell detaljplan förutsatt att detta förtydligas i plankartan.

Samråd med kommunen och tillstånd krävs för all schaktning inom planområdet i syfte att förhindra risk för spridning av eventuella föroreningar eller påverkan på närliggande vattentäkt. Krav på samråd med länsstyrelsen gäller också vid schaktning (*Fornlämningar*).

Översvämningsrisk

Kajkanten mot Enköpingsån ligger längs åns östra sida på minst 1,8 möh (meter över havet i RH2000) och Hamnmagasinens socklar ligger på gatunivån för Hamngatan, det vill säga runt två meter över havet.

Fram till att Slussens i Stockholms nya avbördningskapacitet för Mälaren tas i drift år 2023 bedöms en vädersituation med hundraårig återkomsttid kunna generera en maximal vattennivå i Mälaren på 1,86 möh. Risken för att en sådan situation uppstår före 2023 är 6 % och minskar med en procentenhet per år. För att hota Hamnmagasinen krävs dock högre nivåer vars återkomsttid är ännu längre och sannolikhet att inträffa ännu lägre.

Enligt Mälarrekommendationerna som länsstyrelserna runt Mälaren tagit fram ska ny sammanhållen bebyggelse inte planeras med lägre grundläggningsnivå än 2,7 möh eftersom framtida klimatförändringar kommer att påverka havsnivåer och nederbörds mängder, som i sin tur kan påverka framtida nivåer i Mälaren. Enklare kompletterande byggnader och anläggningar kan dock tillåtas ned till 1,5 möh enligt Mälarrekommendationerna. 1,5 möh är också den högsta vattennivå som Mälaren efter pågående ombyggnation av Slussen i Stockholm beräknas kunna stiga till under värsta tänkbara väderförhållanden (så kallad normerande nivå med återkomsttid på 10 000 år).

Stora delar av hamnområdet öster om Enköpingsån har idag marknivåer under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå på 2,7 möh och Enköpings kommun arbetar med att hitta långsiktigt hållbara lösningar för denna del av staden med flera upp emot hundra år gamla kulturhistoriskt intressanta byggnader. Under den tidsfrist som ny sluss i Stockholm medger många årtionden från 2023 kommer hela hamnområdet att hanteras för omvandling inom den kommunala samhällsplaneringen. I det sammanhanget är det nödvändigt att hitta en mer långsiktig lösning även för Hamnmagasinen som passar in efter de lösningar som då utkristalliserats för att klara grundläggnings- och marknivåer anpassade för en framtida, hållbar stadsdel öster om Enköpingsån.

Mot bakgrund av ovanstående får inom aktuellt planområde inga nya huvudbyggnader tillkomma. Hamnmagasinen är knuttimrade, har i viss mån flyttats till platsen och har grunder som kan höjas eller ersättas i samband med en framtida marknivåjustering. Tillkommande kompletterande bebyggelse ska av kulturmiljöskäl vara enkel och behöver därför också ha en grundläggningsteknik som möjliggör justering vid eventuella framtida markhöjdsförändringar. Dess ekonomiska värden blir därför också låga.

Den risk för ekonomisk skada till följd av höga mälarnivåer som finns för befintliga byggnader inom planområdet, har funnits allt sedan de uppfördes och kvarstår även om detaljplanen inte ändras. Risken föreligger fram till 2023 och därefter först igen på sikt närmare kommande sekelskifte. Sammanvägt med de kulturmiljöhistoriska intressen som finns för fortsatt nyttjande och utveckling av byggnaderna som levande kulturarv (som genererat behovet av förnyad detaljplan), bedömer kommunen föreslagen planläggning utan krav på förändrad markhöjd eller annan åtgärd som rimlig. Planens

genomförandetid begränsas till fem år och kommunen äger och kommer fortsatt att vara ägare till all mark inom planområdet inklusive byggnaderna.

Planområdet innehåller ingen lågpunkt som riskerar översvämmas vid kraftigt skyfall.

Fornlämningar

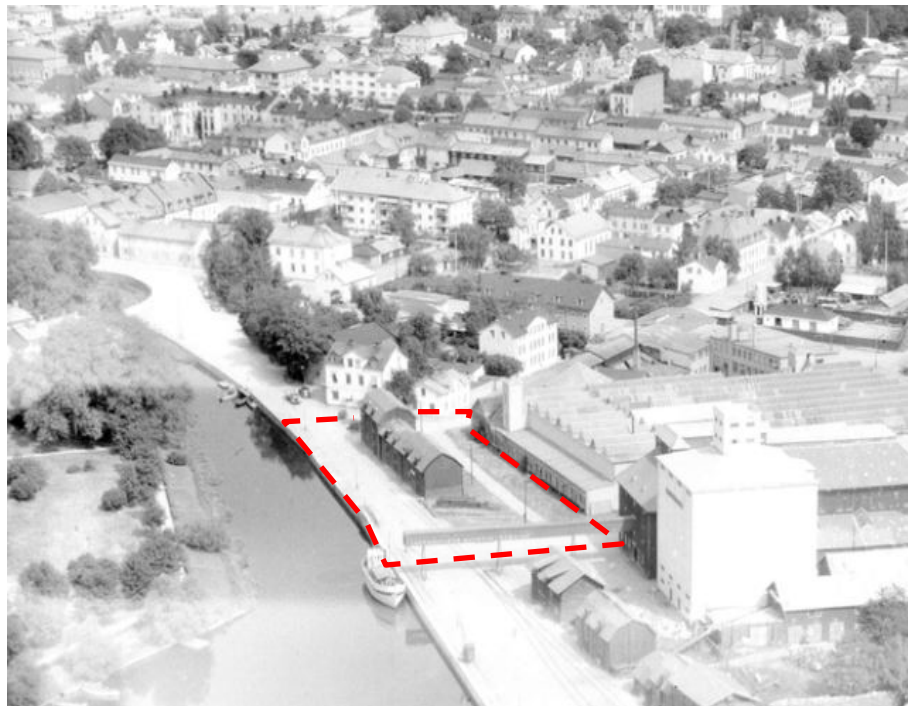
Hamnmagasinen är registrerade i fornminnesregistret med beteckning Enköping 65:1. Dessutom har på platsen funnits en tullport, Sjötullen, med fornminnesbeteckning Enköping 65:2. Av den senare syntes inga spår vid inventering 1980.

Planområdet ligger strax söder om medeltida stadslager Enköping 26:1-2. Stadslagret skulle dock kunna sträcka sig in i aktuellt planområde och alla ingrepp kräver därför tillståndsprövning enligt 2 kapitlet Kulturmiljölagen. Vid en sådan prövning kan tillstånd komma att ges med villkor om arkeologi. Samråd med länsstyrelsen krävs därför för all schaktning inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig och tidigare bebyggelse

Hamnmagasin har funnits i Enköpings hamn med nuvarande placering (och även längre söderut) åtminstone sedan 1843 då hamnen fick ett uppsving sedan Enköpingsån/Stadsviken muddrats och fartyg kunde ta sig ända in till staden igen. Sedan järnvägen kom till Enköping 1876 ökade verksamheten i hamnen ytterligare med industrispår. Området med de fyra hamnmagasin som bevarats till nutiden har i befintlig plan (DPL 298) markanvändning Q - Kulturresevat, rivningsförbud, byggnaden får ej förvanskas.



Enköpings hamn flygfotograferad 1947 (beskuren bild från Flygtrafik AB). Planområdet markerat med rött. Hamnmagasinen har senare kompletterats med ytterligare en byggnad som tidigare stod längre söderut.

Ny bebyggelse

Inom planområdet tillåts inga nya huvudbyggnader. Kompletterande byggnadselement tillåts öster om Hamnmagasinen och får dockas mot befintliga byggnader. Mellan hamnmagasinen tillåts också dockning för att skapa bättre planlösningar och därigenom större möjligheter till flexibelt nyttjande för ökad tillgänglighet och bättre arbetsmiljö. Förutsättningarna för sådana åtgärder är dock att ingrepp i befintliga mellanliggande fasader minimeras och att intrycket av långa med fristående magasinsbyggnader bevaras genom att dockningar sker med indrag på minst 0,5 meter från fasad och tak.



Hamnmagasinen från norr med uteservering på åsidan (västra sidan) och parkering på baksidan.



Hamnmagasinen från sydost med ställplatser för husbil, avfallshantering och dockat komplement inrymmande kök och personalutrymme.

Mot de västra fasaderna liksom längst i norr och söder på längan får dockningar inte ske. Väster om Hamnmagasinen tillåts endast fristående tillägg som skärmtak, trädäck och liknande som hör till uteservering och liknande verksamheter. Längst i söder och norr medges ingen bygggrätt. Ny kompletterande bebyggelse ska uppföras tydligt underordnad Hamnmagasinen i utformning, kulör och material.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse Hamnmagasinen inrymmer sommartid restaurang och handelsverksamhet. I viss mån förekommer verksamhet runt jul också och genom ny detaljplan kan förutsättningarna för sådana verksamheter förbättras. Investeringar i byggnaderna skulle främja ett bevarande av Hamnmagasinen som en levande kulturhistorisk miljö i Enköpings stad.

Offentlig och kommersiell service Planområdet ligger i direkt anslutning till Enköpings centrum med hela dess utbud av offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Friytor

Lek och rekreation Tvärs över ån ligger Klosterparken med stora grönytor och lekplats. Planområdet ligger i utkanten av Enköpings centrum och är välförsörjt med gång- och cykelvägar.

Vattenområden

Vattenskyddsområde Planområdet ligger inom lokal vattenskyddszon och nära den primära vattenskyddszonen för grundvattentäkten Munksundet. Inom lokal vattenskyddszon får inga markarbeten göras till större djup än att minst 2 meter lämnas orört mellan schaktbotten och grundvattennivån.

Inom planområdet gäller dock bestämmelser om att samråd med kommunen och tillstånd krävs för all schaktning. Detta i syfte att förhindra risk för spridning av eventuella föroreningar eller påverkan på närliggande vattentäkt. Även krav på samråd med länsstyrelsen gäller på grund av närhet till fornlämningar (se *Fornlämningar*). Anläggande av energibrunnar kräver alltid tillstånd av kommunen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Vid planläggning av ny mark eller ändring av gällande detaljplaner eftersträvar därför Enköpings kommun att möjliggöra åtgärder som kan bidra till att tillståndet förbättras. Inom det aktuella planområdet medger emellertid sammanhanget mycket begränsade möjligheter till förbättringsåtgärder. Planen bedöms dock säkerställa att försämring inte kan uppstå vid genomförande av detaljplanen och begränsar inte möjligheterna till förbättringsåtgärder med t ex underjordisk fördröjning om schaktarbeten genomförs.

Strandskydd Som del av Enköpings stad, har aldrig strandskydd införts inom planområdet. I och med att del av gällande detaljplaner nu upphävs och ersätts med en ny, återinträder automatiskt strandskydd där kommunen inte beslutar om att upphäva det genom planbestämmelse. Kommunens bedömning är att strandskyddet kan upphävas inom hela planområdet: kvartersmark och allmän platsmark. Området har sedan lång tid tillbaka varit och är i anspråkstaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte vad gäller att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Samtidigt tryggas den allemansrättsliga tillgången till strandområdet genom planändringen.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är lättillgängligt för såväl gående och cyklister som med motorfordon.

Kollektivtrafik

Som en del av centrala Enköping är planområdet väl försörjt med kollektivtrafik. Hållplatser för såväl tätortsbussar som regionalbussar finns inom några hundra meters gångavstånd. Till resecentrum med järnvägsförbindelser är det ungefär 1,5 kilometer varav merparten av sträckan har väl utbyggt gång- och cykelvägnät.

Utfarter och parkering

Utfartsförbud har införts längs kvartersmarkens norra gräns för att säkerställa att parkering ej kan ske mellan Hamnmagasinen och Enköpingsån. I realiteten är stora delar av Hamngatan öster om Hamnmagasinen i dag nyttjad för parkering. Genom ny detaljplan förtydligas vilka ytor som är allmänna och vilka som blir kvartersmark där parkering kan regleras friare. I den mån parkeringsbehov eventuellt inte kan lösas inom kvartersmark för centrumändamål kan möjlighet finnas att teckna hyresavtal med kommunen om platser inom kvartersmark för parkering längs Hamngatan.

Störningar

Buller

Inom planområdet bedöms inte sådana nivåer av verksamhets- eller trafikbuller förekomma från omgivningen att angiven markanvändning blir olämplig eller inte kan avhjälpas med relativt enkla tekniska lösningar vid behov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, Dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Jämfört med nu gällande plan innebär planändringen minskad andel möjlig hårdgjord yta och i förhållande till faktisk situation i området inte någon ökning av parkerings- eller trafikytor. Mängden dagvatten från planområdet bedöms mot bakgrund av detta inte öka och dess kvalitet förbli oförändrad. Dagvatten från planområdet går direkt till Enköpingsån.

Energi

Hamnmagasinen energiförsörjs idag med direktverkande el. I byggnaderna saknas vattenburet värmesystem. Fjärrvärme finns anslutning till planområdet. Bergvärme bedöms som olämpligt inom planområdet med hänsyn till näraliggande vattentäkt och kräver alltid tillstånd av kommunens miljöavdelning.

Bredband

Utbyggt bredband med fiberanslutning finns inom Enköpings tätort.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Enköpings kommuns *Transportvägar för avfall – råd och anvisningar* samt *Råd och anvisningar – utrymmen för avfall* ska följas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Trafik	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte alstra mer trafik än idag.
Buller	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte alstra mer buller än idag.
Stadsmiljö	Planförslaget bedöms av kommunen innebära begränsad påverkan på stadsmiljön. Viss rätt till kompletterande bebyggelse medges öster om Hamnmagasinen i ett överdimensionerat gaturum som i praktiken till stor del används för parkering. Ett stråk längs Enköpingsån övergår från kvartersmark till allmän plats Park. Sammantaget bedöms de åtgärder som detaljplanen möjliggör främja nyttjandet av Hamnmagasinen som positiva för Enköpings stads och hamnens miljö.

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	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Beslut om planuppdrag och samråd	2016-09-29
Samråd	oktober 2016
Granskning	november 2016
Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-12-08
Beslut om antagande KS	2017-01-17

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.
Huvudmannaskap	Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Enköpings kommun avser att fortsätta äga även kvartersmarken.
Avtal	Enköpings kommun avser att teckna nytt hyresavtal med verksamhetsutövare inom Hamnmagasinen under 2017.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Kommunen tar initiativ till eventuella fastighetsregleringar inom och i anslutning till allmän platsmark (kvartersmark för parkering).
--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.
--------------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Risikanalys översvämning Enköpings hamn (2013-11-25, Tyréns AB) Skyddsavstånd till kraftvärmeverk (2013-11-11, WSP Sverige AB) Översiktlig undersökning av föroreningar vid Hamnmagasinen, fastighet Kryddgården 5:13, Enköpings kommun (2012-01-04 Meddelande, Länsstyrelsen Uppsala län)
-----------------------------	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med planchef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Tobias Viberg
Planarkitekt