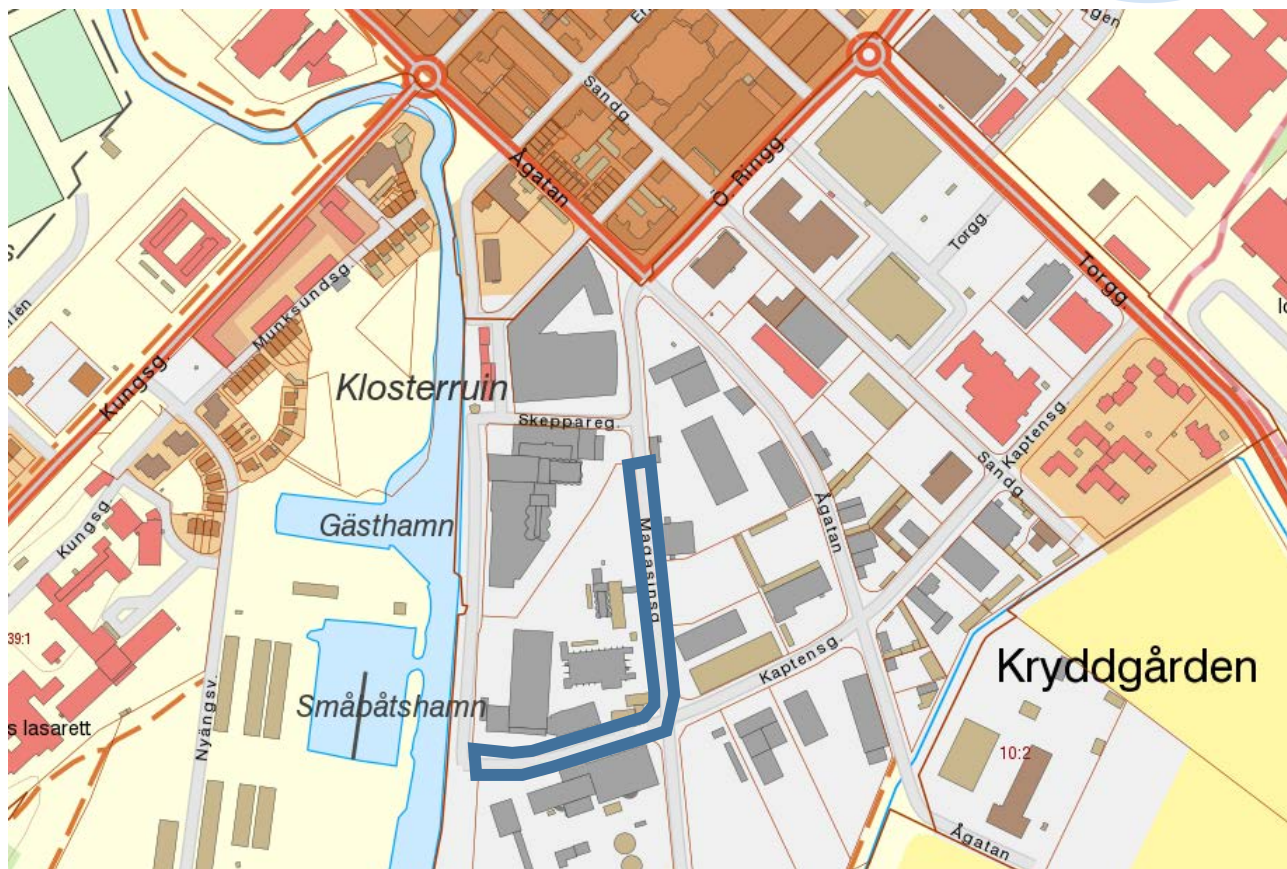


Detaljplan för
Del av Magasinsgatan och Kaptensgatan
Enköpings kommun

Antagen
2018-03-05

Laga kraft
2018-04-03

PLANBESKRIVNING



Orienteringskarta

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2018-01-02
- Planbeskrivning, 2018-01-02
- Fastighetsägareförteckning, 2017-10-27
- Samrådsredogörelse, 2017-10-18
- Utlåtande, 2018-01-02

Detaljplanen har tagits fram med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 1 januari 2015.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör ett sammanhållet skalskydd runt Ena Energis kraftvärmeverksanläggning i Enköpings hamn. Anläggningen har enheter på ömse sidor del av Magasinsgatan respektive Kaptensgatan. Gatumarken har hittills varit allmän plats Gata men blir nu kvartersmark Trafik, vilket möjliggör utarrendering och permanent avstängning. Gatumarken avses vara kvar i kommunal ägo så att lösningen kan omprövas på sikt när kraftvärmeverksanläggningens framtid på lång sikt utretts.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

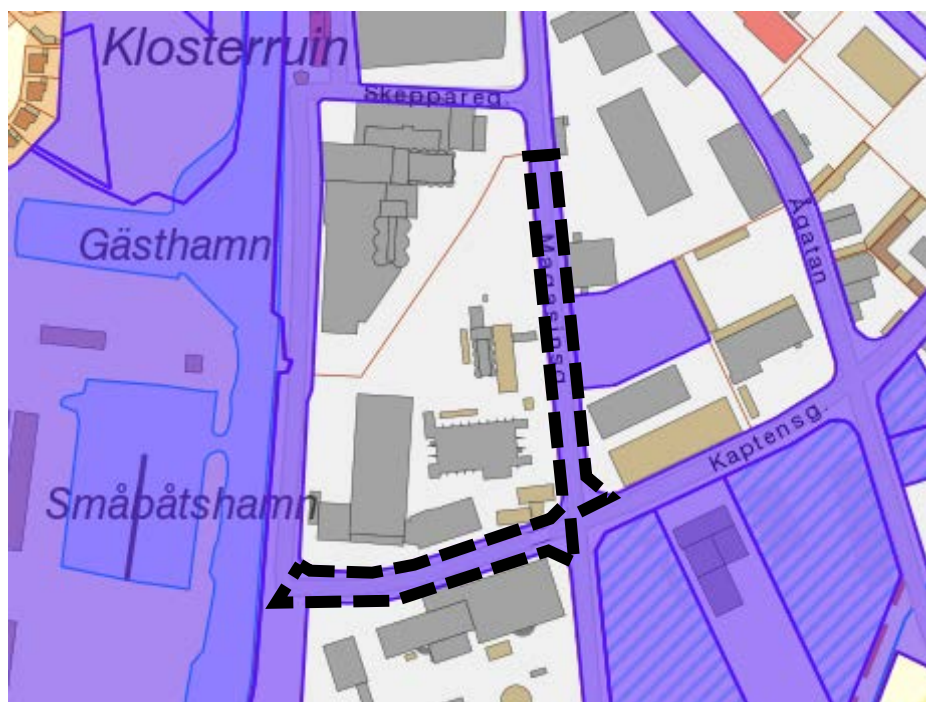
Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet ligger öster om Enköpingsån i Enköpings hamn.

Areal Planområdet omfattar omkring 6000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden All mark ligger inom del av Kryddgården 5:13 som är kommunägd.



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

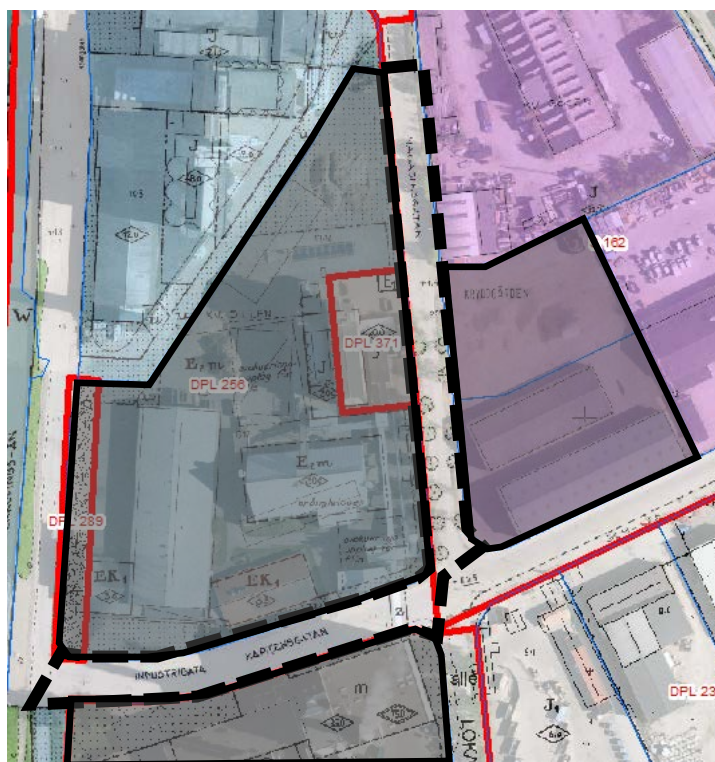
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

Nu aktuell detaljplan omfattar endast del av Magasinsgatan respektive Kaptensgatan och ger ingen bygg rätt utan syftar enbart till att möjliggöra avstängning av gatumarken.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplan 256 från 1993 som för aktuell del av Kaptensgatan anger allmän platsmark – Industrigata, respektive stadsplan 162 från 1981 som för del av Magasinsgatan anger allmän plats – Gata. En mindre del allmän plats i detaljplan 289 från 1995 ingår också i planområdet.



Gällande detaljplaner (rött) som enbart omfattar allmän platsmark – Gata, inom nu aktuellt planområde (svart). Fastigheter där Ena Energi har verksamhet är gråtonade.

Planförfarande och planprocessen

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande eftersom allmän platsmark föreslås bli kvartersmark och stråk som skapar tillgänglighet genom området därmed försvinner, med positiva och negativa följder.

Program för planområdet

Inledande planprogram bedöms av kommunen som överflödigt.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt det förslag till ny fördjupad översiktsplan för Enköpings stad som skickades på samråd våren 2017 bedöms kraftvärmeverket vara svårt att omlokalisera före 2040 utan stora ekonomiska konsekvenser. En utredning pågår inom Ena Energi AB för att tydliggöra vilka investeringsbehov som finns i anläggningen på kort och lång sikt samt hur dessa faktorer påverkar möjligheterna till framtida omlokalisering.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Ena Energi har ansökt om planändring efter att ha drabbats av ett antal incidenter runt sin anläggning de senaste åren. Anläggningen är larmad och har låsta dörrar men utan ett sammanhängande yttre skalskydd blir det relativt lätt att göra åverkan på anläggningen och sabotera värme- och energiproduktion som en stor andel av Enköpings stads hushåll är beroende av.

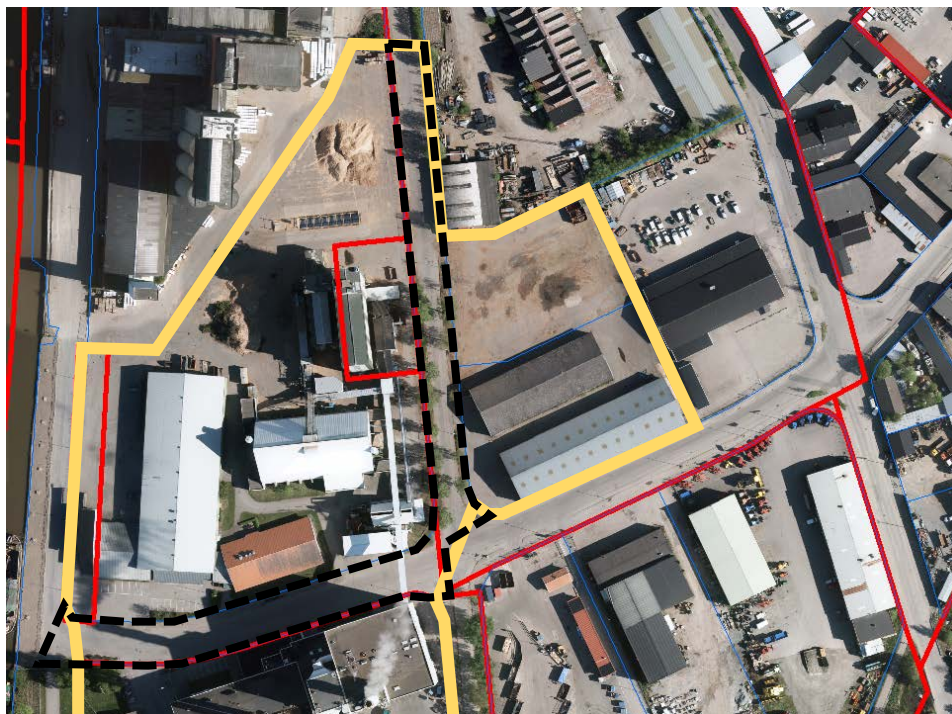
Kommunens bedömning

Kommunens säkerhetsenhet har utrett situationen och delar bedömningen att ett sammanhängande skalskydd är viktigt för att säkra en samhällskritisk verksamhet som kraftvärmeverkets produktion.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är med undantag av mindre grässträngar och ett tiotal träd (björkar) helt hårdgjort och asfalterat. Björkarna längs Magasinsgatans västra sida ingår i en rad med åtta och uppfyller alltså kriteriet för generellt biotopskydd för allé.



Ortofoto från 2014 över planområdet (streckad svart) med omgivningar. Det sammanhängande skalskyddet som planen möjliggör illustreras med gul linje.

<i>Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden</i>	Området var tills för några hundra år sedan sjöbotten och har stora lerlager som senare fyllts ut med sand och grus för att möjliggöra de industriverksamheter som är och varit lokaliserade här.
<i>Förorenad mark</i>	Inget känt MIFO-objekt finns inom planområdet men om man ser östra hamnen och de verksamheter som bedrivits där senaste 100 åren i ett större perspektiv kan förorenad mark givetvis finnas även i den gatumark som planen omfattar. Detaljplanen möjliggör ingen bygggrätt men eventuella markarbeten som krävs för ledningar eller stängsling inom området kan kräva anmälan till Miljö- och byggnadsnämnden.
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	Risk för skred föreligger inte. Området ligger däremot i sin helhet lägre än 2,7 meter över havet (RH 2000) som är lägsta grundläggningsnivå som rekommenderas av länsstyrelserna runt Mälaren. Ingen ny bebyggelse tillåts därför inom planområdet. Marken inom planområdet får höjas men översvämningsskydd för kraftvärmeverkets verksamhet studeras och säkerställs oberoende av denna detaljplan som får ses som en ren administrativ förändring för att möjliggöra ett sammanhållet skalskydd mot mänskligt intrång och åverkan på redan etablerad verksamhet.
<i>Fornlämningar</i>	Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet som dels ligger lågt (1,5 - 2 meter över havet, RH 2000), dels till stora delar består av fyllnadsmassor och ledningsdragningar till kraftvärmeverk och VA-reningsverk.

Bebyggelseområden

<i>Bostäder</i>	Inga bostäder finns inom planområdet eller dess närhet. Ett genomförande av detaljplanen påverkar heller inte befintliga boendemiljöer längre bort.
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	Ena Energi har idag drygt 30 anställda och anläggningen eldar träflis och returflis från såväl skogsbruket som återvinningsanläggningar. Åtgången är ungefär 300 GWh/år, mellan augusti och juni varje eldningssäsong. Den största delen av förbrukningen sker mellan november och april, då runt 30-40 långträdare med flis angör anläggningen per dygn.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Planområdet ligger förhållandevis nära Enköpings centrum med hela dess utbud av offentlig och kommersiell service.
<i>Tillgänglighet</i>	Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Inom Kryddgårdens industriområden finns flera kulturhistoriskt intressanta byggnader. Dessa påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen som inte medger någon bygggrätt alls.

Friytor

<i>Lek och rekreation</i>	Både längs Kaptens- och Magasinsgatan löper stråk som kopplar samman hamnen, centrum och andra rekreativa ytor söder om Enköpings stad. Alternativa stråk finns dock och sett till den verksamhet som bedrivs och trafik som kraftvärmeverket genererar är det tills vidare bättre att förstärka dessa alternativa stråk och samtidigt möjliggöra
---------------------------	---

säkrare skydd runt kraftvärmeverksanläggningen – för såväl verksamheten som allmänheten.

Naturmiljö

Enköpingsån är ett naturstråk som pekas ut i samrådsförslaget till ny fördjupad översiktsplan för Enköpings stad. Detta påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inte något vattenområde. Konsekvenser av detaljplanens genomförande på dagvatten och dess recipient Enköpingsån beskrivs nedan på sidan 7-8.

Strandskydd

Västra halvan av den del av Kaptensgatan som ingår i planområdet ligger inom hundra meter från Enköpingsån. Som sedan länge bebyggd del av Enköpings stad har dock strandskydd aldrig införts inom Kryddgårdens industriområde. När ny detaljplan upprättas återinträder strandskydd om kommunen inte beslutar om upphävande av detsamma. Strandskyddet föreslås mot bakgrund av ovanstående upphävas inom nu aktuellt planområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel-, och mopedtrafik

Magasinsgatan var tidigare ett viktigt gång- och cykelstråk från Enköping till frilufts- och rekreationsområdet Bredsand, men vartefter kraftvärmeverket utvecklats senaste 15 åren har en alternativ sträckning etablerats med separerad gång- och cykelväg längs Ågatan och öster om Kaptensgatan. Härigenom har även passagen förbi VA-reningsverket flyttats.

Kaptensgatan fyller däremot alltjämt en funktion som länk mellan östra Enköping och hamnområdet. Ett genomförande av detaljplanen med instängsling av denna del av Kaptensgatan är negativt för allmänhetens tillgänglighet till hamnområdet österifrån. Sammantaget bedöms dock kraftvärmeverkets behov av ett sammanhållet skalskydd som stort. Ambitionen är att på sikt och i takt med att VA-reningsverket avvecklas på nuvarande plats, utveckla grönstråket längs Enköpingsåns östra strand som ersättning.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik trafikerar idag aktuella delar av Magasinsgatan eller Kaptensgatan, och bedöms heller inte behöva göra det under överskådlig tid så länge kraftvärmeverket är i drift i området.

Parkering, utfarter, varumottagning

Med ett sammanhängande skalskydd bedöms säkerheten kring utfarter, parkering och bränslehantering öka, för såväl allmänhet som personal på Ena Energi.

Samtidigt innebär ett genomförande av detaljplanen att fastigheten Kryddgården 3:4 blir helt innesluten i kvartersmark och kommer att sakna egen angöring till allmän gata. Fastigheten är idag kommunägd och utarrenderad till Ena Energi. Vid framtida utarrendering och eventuella fastighetsregleringar måste utfartsrätter tillgodoses för samtliga berörda fastigheter inom området. Se även nedan om konsekvenser av planens genomförande.

Störningar

Trafik- och verksamhetsbuller Inom planområdet bedöms inte sådana nivåer av verksamhets- eller trafikbuller förekomma från omgivningen att angiven markanvändning blir olämplig. Ett genomförande av detaljplanen bedöms heller inte generera ökade bullernivåer än befintlig verksamhet redan gör gentemot angränsande fastigheter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Planområdet genomkorsas av flera VA-ledningar varför all mark förses med förbud mot att uppföra byggnader.

Dagvatten Jämfört med nu gällande plan innebär planändringen ingen ökad andel möjlig hårdgjord yta och i förhållande till faktisk situation i området inte heller 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.

Fjärrvärme Området är anslutet till fjärrvärme. Planområdet genomkorsas av flera fjärrvärme- och VA-ledningar varför all mark förses med förbud mot att uppföra byggnader samt görs tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

El Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte elförsörjningen inom området. Befintliga högspänningskablar genom området ska säkerställas med ledningsrätt och servitut. Se även nedan om konsekvenser av planens genomförande.

Avfall Avfallshanteringen påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är fem år.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka trafik- eller verksamhetsbuller.

Trafik Gång- och cykeltrafik påverkas i viss mån negativt av ett genomförande av detaljplanen, men vad gäller biltrafik bedöms effekten vara positiv med större säkerhet kring tunga transporter och minskade möjligheter till buskörning.

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 miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. 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 miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2016-06-16
Beslut om samråd	2017-05-11
Samråd	sommaren 2017
Beslut om granskning	2017-11-02
Granskning	november 2017
Beslut om antagande PLEX-utskott	2018-02-01
Beslut om antagande KF	2018-03-05

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

**Huvudmannaskap/
Ansvarsfördelning**

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark – Trafik. Kommunen avser fortsätta äga denna men arrendera ut till kraftvärmeverket för att möjliggöra ett sammanhållet skalskydd runt anläggningen.

Avtal

Arrendeavtal

Utarrendering av delar av eller hela planområdet liksom ansvar för stängsling och skötsel av marken, regleras i arrendeavtal som utarbetas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning mm

Kommunen avser behålla de delar av Kryddgården 5:13 som planen omfattar och någon förändring av fastighetsindelningen är därför inte aktuell. Däremot behöver befintliga ledningars lägen säkerställas med ledningsrätt och servitut när allmän platsmark Gata övergår till kvartersmark. För Kryddgården 3:4 behöver utfartsmöjligheter till allmän plats säkerställas, liksom i viss mån för Kryddgården 3:3.

Kommunen tar initiativ till fastighetsrättsliga åtgärder som blir aktuella med anledning av framtida arrende. Lantmäteriet handlägger sådana frågor. Arrendeavtalet reglerar kostnadsfördelning för detta liksom för överenskomna kompensationsåtgärder för begränsning i framkomlighet för allmänheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats med planavtal och någon planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygg- eller marklov.

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