

**Detaljplan för  
Del av Sankt Ilian 2:2, Lokstallet  
Enköpings kommun  
- enkelt planförfarande**

Antagen 2015-01-13  
Laga kraft 2015-03-04

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Planområdets läge i Enköpings tätort (blå cirkel)*

## HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2014-11-12, reviderad 2014-11-28
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-11-12
- Fastighetsägareförteckning, 2014-10-20
- Samrådsredogörelse, 2014-11-12
- Utlåtande, 2014-11-28

## PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny användning av före detta lokstallet intill Enköpings järnvägsstation och resecentrum. Byggnaden med angränsande mark har sålts av Trafikverket till en privatperson och för att möjliggöra avstyckning måste hittillsvarande markanvändning (järnvägsändamål) ändras. Området är påverkat av buller och risker från järnvägen som bör beaktas vid framtida utveckling inom den blivande lokstallsfastigheten som får markanvändning J U - industri och lager med tillhörande kontor. I anslutning till detta planläggs avgränsande naturmark och en liten remsa får användning bostäder B, för reglering av infart till angränsande bostadsfastighet.

## 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.

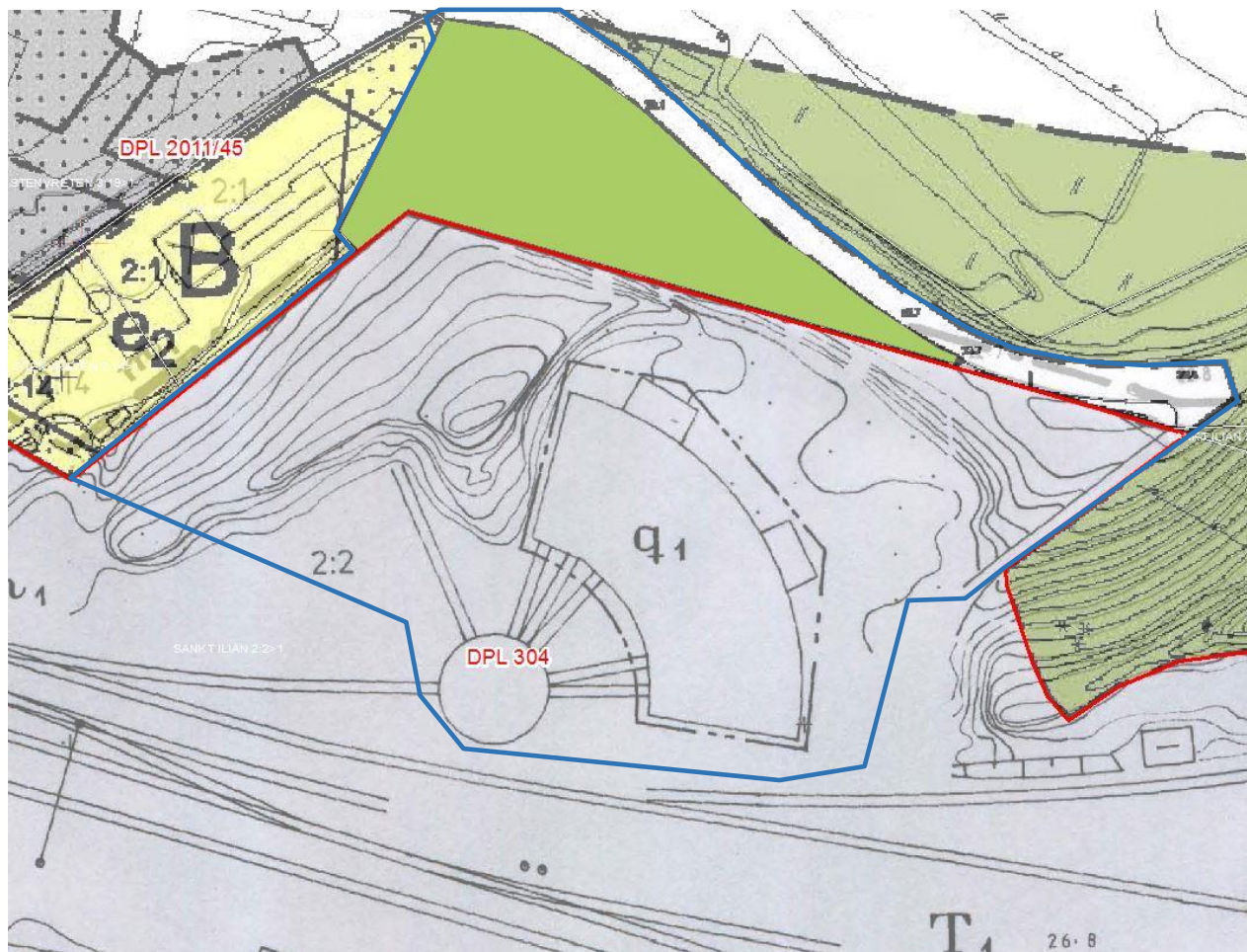
## PLANDATA

|                           |                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lägesbestämning</b>    | Planområdet ligger ungefär 300 meter öster om Enköpings resecentrum, direkt norr om spårområdet och söder om Mästergatan. |
| <b>Areal</b>              | Planområdet är drygt 8300 kvadratmeter.                                                                                   |
| <b>Markägförhållanden</b> | Större delen av planområdet ingår i Sankt Ilian 2:2 som ägs av Trafikverket. I norra delen ingår mark som är kommunägd.   |

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Översiktliga planer</b> | I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort från 2009 ligger planområdet i gränsen mellan ny bostadsbebyggelse (Kyrkoherdens fiskevatten) och järnvägsområdet/verksamhetsområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Riksintressen</b>       | Planområdet ingår i riksintresse för kommunikation (järnväg) och ligger strax söder om riksintresse för totalförsvaret. Kommunens fördjupade översiktsplan från 2009 argumenterar för att dessa riksintressen minskas i omfattning inom aktuellt område, och pekar ut ett framtida nytt bostadsområde direkt norr om järnvägsstationen: Kyrkoherdens fiskevatten. Länsstyrelsen har inte ifrågasatt detta. Mot bakgrund av att Trafikverket säljer del av sin fastighet för annan verksamhet, och försvaret sålt mark till kommunen för bostadsbyggande på Kyrkoherdens fiskevatten, bedöms riksintressena inte vara i konflikt med nu föreslagna planändring för lokstallet och direkt angränsande områden. |
| <b>Detaljplaner</b>        | Gällande detaljplan (DPL 304) vann laga kraft 1996-05-31 och kom till för stationsområdet och järnvägsfastigheten Sankt Ilian 2:2 i samband med att Mälarbanan byggdes ut. Detaljplanen pekar ut aktuellt markområde för järnvägstrafik och själva lokstallet har rivningsskydd och                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

klassas som värdefull miljö där byggnaden heller inte får ändras så att den förvanskas till karaktär eller anpassning till omgivningen. För de norra delarna av planområdet gäller detaljplan 2011/45 som redovisar Natur respektive Lokalgata inom de delar som tagits med i det nya detaljplaneområdet. Lokalgatan är i sin östra del en återvändsgata till järnvägsfastigheten.



Gällande detaljplaner (åtskilda med röd linje) och nu aktuellt planområde (blå linje).

**Planförfarande och planprocessen**

Planändringen avser huvudsakligen ändrad markanvändning inom kvartersmark och hanteras med enkelt planförfarande.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

Kommunen bedömer att ett genomförande av en förändrad detaljplan enligt ovanstående inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Samråd har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

**Bakgrund**

Lokstallet med angränsande mark har sålts av Trafikverket till en privatperson som vill nyttja det för lager med viss tillverkning (hantverk) och kontor samt eventuellt handel. För att en avstyckning ska bli möjlig måste hittillsvarande markanvändning (järnvägsändamål) ändras.

### Kommunens bedömning

Vid beslut om planbesked bedömdes det som önskvärt att möjliggöra alternativ användning för det kulturhistoriskt intressanta lokstallet och samtidigt skapa en lämplig avgränsning mot järnvägsområdet.

### Natur

#### Mark och vegetation

Lokstallet ligger i anslutning till spårområdet öster om Enköpings järnvägsstation på krönet av Kyrkåsen. I de norra delarna är åsen relativt orörd med gles tall-, lövträds- och buskvegetation.



Lokstallet med bangården, pendlarparkering och Mästergatan (till vänster). Foto 2014-08-04.

#### Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Området ligger på en delvis utgrävd och utjämnad rullstensås som hårdgjorts i anspråkstagna delar. Närmare bangården konstaterades i samband med en inventering av förorenad mark 2007 (MIFO fas 1) att ner till 0,5 meter låg en fyllning av svartgrå sandig grus och delvis krossmaterial som följdes av brungrå grusig sand ner till 2 meter.

#### Förorenad mark

Inom planområdet finns ett registrerat objekt i MIFO-databasen. Markföroreningar i form av rester efter tidigare järnvägsverksamhet kan inte uteslutas. I inventeringen 2007 gavs området MIFO-riskklass 2 (stor risk) av Trafikverket/Banverket även om några konkreta markföroreningar ännu inte dokumenterats. I samband med markarbeten för eventuell nybyggnation eller annan framtida schaktning inom området bör överskottsmassor kontrolleras. Innan arbeten i förorenad mark och vatten utförs ska anmälan i god tid inlämnas till tillsynsmyndigheten. På plankartan finns en planbestämmelse *Bygglov får ej ges för åtgärder som medför markarbeten förrän utredning och eventuell sanering av möjliga markföroreningar har gjorts.*

|                                        |                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Radon</i>                           | Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.                                                                                                                                                                            |
| <i>Risk för skred/höga vattenstånd</i> | Planområdet ligger högt på en ås med väl bevuxna åskanter. Risken för större översvämningar eller skred bedöms som mycket liten.                                                                                   |
| <i>Fornlämningar</i>                   | Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar finns registrerade inom planområdet eller dess närhet. Om lokstallets kulturhistoriska värde och skydd, se nedan i <i>Byggnadskultur och gestaltning</i> |

### **Bebyggelseområden**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bostäder</i>                          | Väster om planområdet finns två fastigheter med enbostadshus från 1910 respektive 1929. Ett mindre markområde avses överföras till dessa för att få bättre fastighetsindelning i förhållande till deras infart. Mellan dessa bostäder och lokstallet ligger en drygt 20 meter bred skogsrand på åschrönet. Denna planläggs som allmän platsmark Natur och fungerar som avskärmning från bostadshusen.                                                                                                                                                                        |
| <i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>   | Lokstallet var fram till 2006 personallokal för anställda vid järnvägen. 400 meter nordväst om planområdet ligger Myrans verksamhetsområde. Lokstallets köpare avser att använda byggnaden för lager och viss tillverkning med tillhörande kontor. Kvartersmarken planläggs för industri- och lagerverksamhet med tillhörande kontor.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Offentlig och kommersiell service</i> | Området ligger i centrala delar av Enköpings tätort. Inom Myrans verksamhetsområde finns handel, restauranger och småindustri. Norr om planområdet planeras för den nya stadsdelen Kyrkoherdens fiskevattnen med bland annat förskola och äldreboende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Byggnadskultur och gestaltning</i>    | <p>Lokstallet är inte förklarat som byggnadsminne men har i gällande detaljplan skyddsbestämmelse som överförs till den nya detaljplanen:</p> <p><i>q1 – Värdefull miljö. Byggnaden får inte rivas. Ändringar och tillbyggnader får inte väsentligen påverka byggnadens helhetskaraktär och anpassning till omgivningen.</i></p> <p>Till detta läggs i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse för den tillbyggnad som skedde 1993:</p> <p><i>k – Ändringar och tillbyggnader får inte väsentligen påverka byggnadens helhetskaraktär och anpassning till omgivningen.</i></p> |
| <i>Ny bebyggelse</i>                     | <p>Närmast spårområdet prickas marken kompletterat med plusmark. Inga nya byggnader frånsett eventuella mindre komplement kommer därför att kunna uppföras inom 30 meter från närmaste aktiva spår.</p> <p>Väster om lokstallet ges möjlighet att uppföra ny byggnad eller tillbyggnad med en högsta totalhöjd på 6,5 meter. Öster om lokstallet tillåts ny- och tillbyggnad med en högsta totalhöjd på 4,2 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 45 % av den nya fastighetsarean. Det motsvarar en utökning med ungefär 50 % av befintlig byggnadsarea.</p>               |

Tillbyggnader ska överensstämja med bestämmelse q1 (se ovan) men även eventuella nybyggnader bör anpassas till lokstallets kulturhistoriska sammanhang. Med dessa bestämmelser bedöms ett bevarande kunna kombineras med lämplig utveckling inom fastigheten.

Vid till- och nybyggnad bör även beaktas de riskutredningar som gjorts i angränsande område. Möjliga riskreducerande åtgärder är placering av ventilation och att nyttja fasta fönster i vissa lägen. Se även nedan i avsnitt Störningar.

## **Friytor**

*Naturmiljö,  
Lek och rekreation*

Som avgränsning i norr till den blivande lokstallsfastigheten och angränsande spårområde, finns en skogbeklädd åsslutning som planläggs som allmän plats Natur. Med sitt läge mellan spårområdet och Mästergatan bedöms denna få mer funktion som skyddszon snarare än område för rekreation. Eventuell stängsling mot spårområdet hantearas i samband med marklösen och genomförande av detaljplanen.

## **Vattenområden**

*Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen av vattenskyddsområdet för vattentäkt. Inom skyddsområdet gäller särskilda föreskrifter. Vid markarbeten kan därför dispens krävas för schaktning och grundläggning inom området. Information om detta skrivs in i plankartan.

## **Gator och trafik**

*Gatunät, gång, cykel-  
och mopedtrafik*

Lokstallet och järnvägsområdet angörs via lokalgata från Mästergatan. Lokalgatan föreslås omvandlas i sin östra del till kvartersmark för järnvägstrafikområde och regleras in i Sankt Ilian 2:2 från befintlig vägbom i planområdets norra del. Den nya fastigheten med lokstallet får servitut över denna del av Sankt Ilian 2:2.

*Kollektivtrafik*

Planområdet ligger omkring 300 meter öster om Enköpings resecentrum med tåg- och busstrafik.

*Parkering, varumottagning,  
utfarter*

Föreslagen tomtavgränsning för lokstallet medger gott om utrymme för parkering och varumottagning.

## **Störningar**

*Buller och risker längs  
järnväg*

I Trafikverkets (dåvarande Banverket) skrift Järnvägen i samhällsplaneringen från 2009 anges att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen (spårmitt på närmaste spår). Detta ger ett skyddsavstånd för farligt gods vid urspårning samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Ett sådant avstånd medger även komplettering av riskreducerande åtgärder om risksituationen förändras. Avståndet möjliggör också viss utveckling av järnvägsanläggningen. Möjlig eventuell ny bebyggelse inom planområdet ligger utanför detta skyddsavstånd och med god marginal utanför rekommenderat avstånd från de magnetiska fält som finns i anslutning till järnvägen.

För pågående planprojekt för Kyrkoherdens fiskevatten och Romberga 25:4 (Kunskapsskolan, gym med mera), har buller och riskanalyser tagits fram. Nivån av acceptabel störning och risk är beroende av vilken verksamhet som bedrivs på en fastighet. Befintlig skol- och gymverksamhet har bedömts som rimlig på Romberga 25:4. Inom aktuellt planområde föreslås industri- och lagerverksamhet med tillhörande kontor tillåtas. Mot bakgrund av detta har ingen ny riskutredning genomförts utan de riskutredningar som genomförts för Romberga 25:4 anses ge tillräcklig vägledning.

#### *Förslag på åtgärder*

I riskbedömningarna har såväl individrisken som samhällsriskerna bedömts. Eventuella åtgärder för att minimera individrisken är främst kopplad till spårtrafiken. Lokstallets ägares möjlighet att påverka dessa är liten. De åtgärder som fastighetsägaren kan göra påverkar främst samhällsriskerna.

Några åtgärder för att minska samhällsriskerna skulle exempelvis kunna vara uppförande av mur som barriär vid explosioner och att friskluftsintag placeras bort från riskkällan för att minska gasinträngning i byggnad. Andra åtgärder är att begränsa fönsterarean så att det vid explosion blir mindre exponering och mindre inläckage vid utsläpp. För att minska eller fördröja risken för brandspridning in i byggnad, kan brandskyddad fasad tillämpas. Åtgärden reducerar även inträngning av giftiga gaser, brandrök, damm och aerosoler eftersom brandklassade fönster endast får öppnas med nyckel eller specialverktyg.



*Lokstallet med bangården fotograferat från söder med Mästergatan i norr. Foto 2014-08-04*

Genom överföring av resultaten från genomförda riskutredningar gör kommunen bedömningen att riskerna inom det aktuella planområdet kan tolereras om alla rimliga åtgärder är vidtagna, om riskreduktion ej är praktiskt genomförbar eller om kostnader för riskreduktion överstiger nyttan.

Att hantera risker är en kontinuerlig process och faktorer som spelar in är exempelvis exploateringsgrad och persontäthet. Mot bakgrund av att det primära syftet med planändringen är att möjliggöra en avstyckning för nyttjande av lokstallsbyggnaden för i första hand lager och inte en tänkt exploatering eller större utbyggnad, bedömer kommunen att ytterligare utredningar inte är rimliga under planprocessen. Plankartan innehåller dock information om att riskutredningarna ska beaktas och rimliga åtgärder vidtas vid ny- och tillbyggnad. Samtidigt måste möjliga åtgärder vägas mot effekterna på en kulturhistoriskt bevaransvärd byggnad och miljö.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp samt dagvattenhantering*

Lokstallet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Väster om planområdet löper ett större krondike, Skvalbäcken, som leds via en dagvattenledning till Vattenparken på Korsängen. I samband med exploateringen av Kyrkoherdens fiskevatten (norr om planområdet) kommer Skvalbäcken att utvecklas för att bli mer meandrande och tillskapas större möjligheter att fördröja dagvatten. Till detta dike avrinner dagvatten från planområdet. Ett genomförande av planen bedöms inte öka avrinningen jämfört med idag.

#### *Fjärrvärme*

Fjärrvärme dras fram längs Mästergatan och kan anslutas på sikt.

#### *El*

Lokstallet är elförsörjt med kapacitet för den användning som detaljplanen medger.

#### *Avfall*

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

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

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Miljöbedömning**

Sammantaget bedöms konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen vara övervägande positiva för planområdet och angränsande miljöer eftersom befintliga enbostadshus får en planskyddad naturzon mot järnvägsområdet och lokstallet. Därtill säkras ytterligare naturmark som avskärmning mot banvallen från det nya bostadsområdet i norr (Kyrkoherdens fiskevatten) liksom åsryggens topografi i funktion av bullerdämpare. Genom alternativ användning av lokstallet med relevant skydd av byggnadens exteriör bevaras dessutom det kulturhistoriska sammanhanget i miljön.

### **Buller**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till ökade bullernivåer jämfört med de som befintlig och framtida järnväg och trafik på Mästergatan genererar.

### **Trafik**

Mästergatan och anslutande lokalgata har kapacitet för den marginella trafikökning som ett genomförande av planen kan ge upphov till. För

boende vid infarten från Mästergatan blir det en ökning av trafiken jämfört med idag då lokalgatan närmast är oftrafikerad, men i antal trafikrörelser per dag bedöms det som försumbart.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Tidplan** Nedanstående tidplan för planprocessen är preliminär vad gäller datum för beslut om antagande.

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Beslut om planbesked och samråd  | 2014-04-29              |
| Samråd                           | 2014-10-24 – 2014-11-07 |
| Granskning                       | 2014-11-13 – 2014-11-27 |
| Beslut om antagande PLEX-utskott | 2014-12-09              |
| Beslut om antagande KS           | 2015-01-13              |

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

**Huvudmannaskap/  
Ansvarsfördelning** Enköpings kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för genomförande av åtgärder där (Natur och Lokalgata). För köp av mark och förrättningar som krävs i samband med detta ansvarar Enköpings kommun. För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm samt inlösen** Anslutningsväg till Sankt Ilian 2:2 överförs till denna fastighet med servitut för nybildade lokstallsfastigheten att nyttja för åtkomst till egen fastighet. Omkring 110 kvadratmeter regleras över från Stenvreten 3:19 till Stenvreten 2:1 och får ändamål bostäder B och prickas. Naturmark på åsryggen som idag tillhör Trafikverket och är planlagd för Trafikändamål (T1), järnvägstrafik, ändras till allmän plats Natur och övergår i kommunal ägo.

### EKONOMISKA FRÅGOR

**Planekonomi** Kostnaderna för upprättande av detaljplan har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan lokstallets ägare och Enköpings kommuns plan- och utvecklingsavdelning. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

### TEKNISKA FRÅGOR

**Tekniska utredningar** Detaljplanen har utnyttjat resultat från tekniska utredningar gjorda i angränsande planärenden:

Tågbullerutredning, 2013-11-05, rev 2014-09-15 av ÅF-Infrastructure AB, Ljud och Vibrationer.

Riskbedömning (riskanalys och värdering av riskbilden med avseende på farligt godstransporter på järnväg), 2014-01-14, rev 2014-06-19 av Brandgruppen AB.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planhandläggare Tobias Viberg i samråd med planavdelningschef Patrik Holm.

Patrik Holm  
Planavdelningschef

Tobias Viberg  
Planhandläggare