

Detaljplan för del av Munksundet 24:7

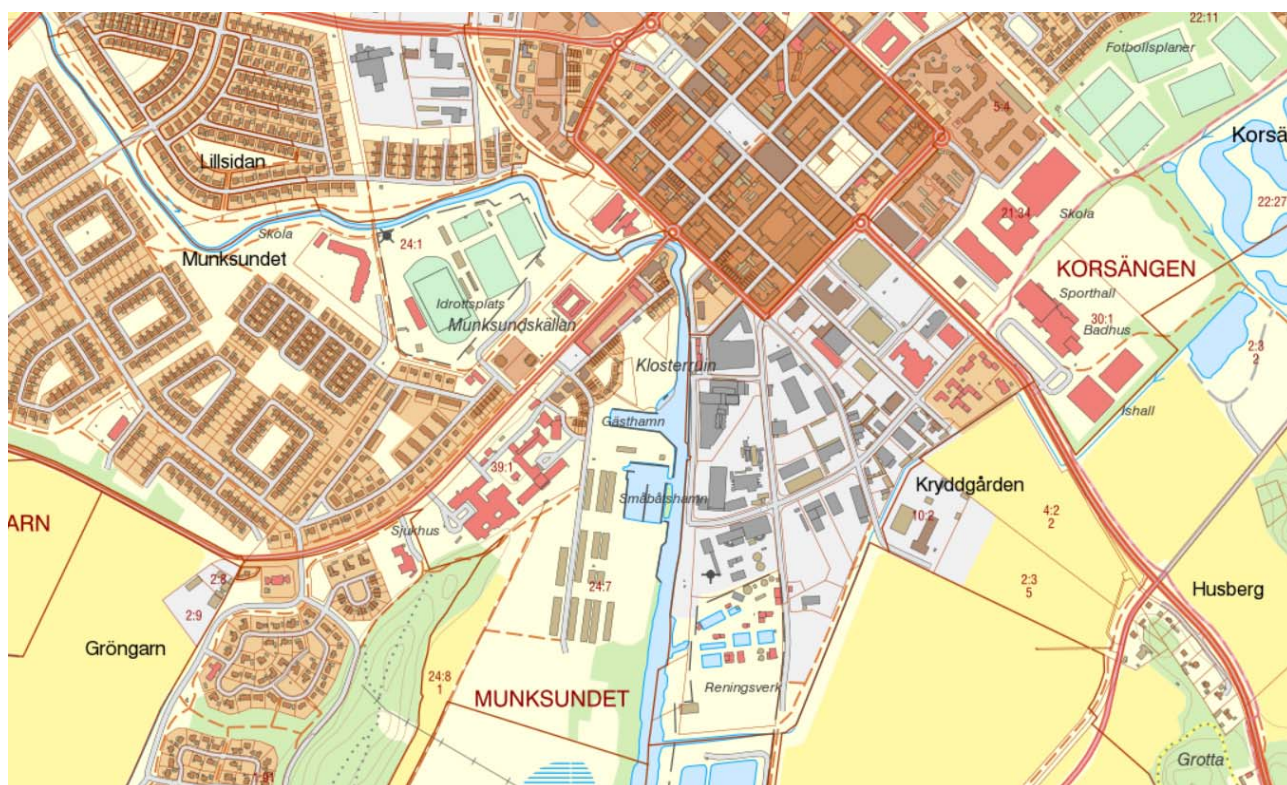
Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen

2019-09-24

Laga kraft

201X-XX-XX



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2018-12-20
- Planbeskrivning, 2019-03-15
- Fastighetsägareförteckning, 2018-12-13
- Samrådsredogörelse, 2019-01-31
- Utlåtande, 2019-03-15

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning vid planuppdraget.....	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	5
PLANFÖRSLAGET	10
KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
REVIDERINGAR	14

INLEDNING

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ytterligare en byggnad för vinterförvaring i småbåtshamnen. Planen innebär att mark som innan varit planlagd som allmän plats natur istället planläggs som kvartersmark, småbåtshamn, och kan arrenderas ut till båtklubben.

Planen ersätter del av stadsplan 123.

Bakgrund

Båtklubben har behov av ytterligare båthus. Mellan markägaren kommunen och markarrendatorn Enköpings segelsällskap (ESS) tecknades 2016 ett nytt arrendeavtal som pekade på hur det arrenderade området eventuellt skulle kunna utökas, villkorat mot godkänt bygglov. Den utpekade marken är delvis planlagd som natur och delvis ej planlagd. Detta betyder att en ny detaljplan som medger att området används för småbåtshamn måste antas för att bygglov ska kunna ges. Mot bakgrund av detta fick samhällsbyggnadsförvaltningen i december 2017 i uppdrag av Kommunstyrelsens plan- mark- och exploateringsutskott att pröva om en planändring kan ske genom att inleda en planprocess.

Kommunens bedömning vid planuppdraget

För att kunna uppföra båtskjul på platsen krävs en planändring. Plan- och exploateringsavdelningen konstaterar att det är betydelsefullt att värna den gröna kilen från Dyarna mot Klosterparken eftersom den är ett viktigt rekreativt stråk. Planprocessen blir en prövning av i vilken omfattning nya byggnader kan tillkomma i området väster om befintliga båtskjul.

En ändring av detaljplan enligt ovan bedöms inte kunna innebära betydande miljöpåverkan, är inte i strid gällande FÖP och kan därför ske med standardförfarande.

Planprocessen

Planförfarande

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

Planprocessen påbörjades under 2017 vilket innebär att den hanteras enligt de bestämmelser i miljöbalken och

miljöbedömningsförfordningen som då var gällande med avseende på bedömning av huruvida planen innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Tidplan

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

Beslut om planuppdrag	2017-12-07
Beslut om samråd	2017-12-07
Samråd	jan 2019
Granskning	feb 2019
Beslut om antagande PLEX-utskott	2019-04-04
Beslut om antagande KS	2019-04-23

Planen vinner laga kraft tre veckor efter det att det justerade protokollet från antagandet i kommunstyrelsen anslagits på kommunens anslagstavla, förutsett att ingen överklagar beslutet.

Plandata

Lägesbestämning

Areal

Planområdet omfattar cirka 2750 kvadratmeter.

Markägo-förhållanden

Marken ägs av Enköpings kommun. Kommunen avser att arrendera ut marken till Enköpings segelsällskap (ESS).

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område för geografisk fördjupning i den fördjupade översiktsplanen från 2018. För området målas utvecklingsmöjligheter upp utifrån dels scenariot att värmekraftverket flyttas och dels att det finns kvar. För planområdet innebär det grönstruktur med gång- och cykelstråk samt antingen nya bostäder eller båtförvaring.

I nuläget finns inga beslut om att flytta verket. Om ett sådant beslut fattas i framtiden kommer genomförandet att ta flera år.

Översiktsplanen pekar på att kopplingen mellan Åpromenaden, Klosterparken, Enavallen och Gröngarn behöver säkras och utvecklas. För natur- och friluftsområdet Gröngarnsåsen-Dyarna ska ett naturreservat inrättas. Reservatet bör gå fram till entrén från Nyängsvägen via dagens båtförvaringsplats. Utvecklingen av naturreservatet innebär ingen utvidgning av grönområdet.

Att inrätta naturreservatet ska syfta till att långsiktigt bevara och utveckla det redan idag populära och välfrekventerade naturområdet.

Gällande detaljplaner

Planförslaget ersätter mindre del av detaljplan (stadsplan) 123. Planområdet angränsar mot detaljplan 230.

Miljökonsekvens- beskrivning

I samband med planbeskedet gjordes en behovsbedömning som pekar på att planen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. Kommunen kommer parallellt med plansamrådet att samråda med Länsstyrelsen i denna fråga.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Naturförhållanden

Marken består av flack låglänt mark som tidigare varit jordbruksmark och därefter används för tippning av diverse massor. Topografiskillnader har skapat förutsättningar för att tillfälliga vattensamlingar uppkommit. Marken har under senare decennier delvis vuxit igen med främst lövträd. Låglänta, fuktiga partier är bevuxna med vass. Vattensamlingarnas varaktighet varierar mellan åren. Vattensamlingarna finns främst under våren och kan under regniga år bestå fram till senare delen av sommaren. I vattensamlingarna kan det finnas förutsättningar för groddjurslek.

Planområdet ligger intill det område som kommunen föreslår som framtida kommunalt naturreservat (Gröngarnsåsen-Dyarna) i den fördjupade översiktsplanen.

Rekreativmiljö, landskapsbild

Planområdet ligger vid den norra och mest använda entrén till natur- och friluftsområdet Gröngarnsåsen-Dyarna. Entrén ligger nära Klosterparken och kommunen skall enligt den fördjupade översiktsplanen stärka kopplingen mellan parken och naturområdet.

Från Nyängsvägen leder en promenadväg mellan parkeringsytorna fram till sjukhusets utemiljöer och området där det egentliga natur- och friluftsområdet börjar. Ett påtagligt avsmalnande av naturmarken kring entrén till naturområdet är inte önskvärt med hänsyn till upplevelsen av ett av stadens mest uppskattade och använda naturområden (se bilder nedan).

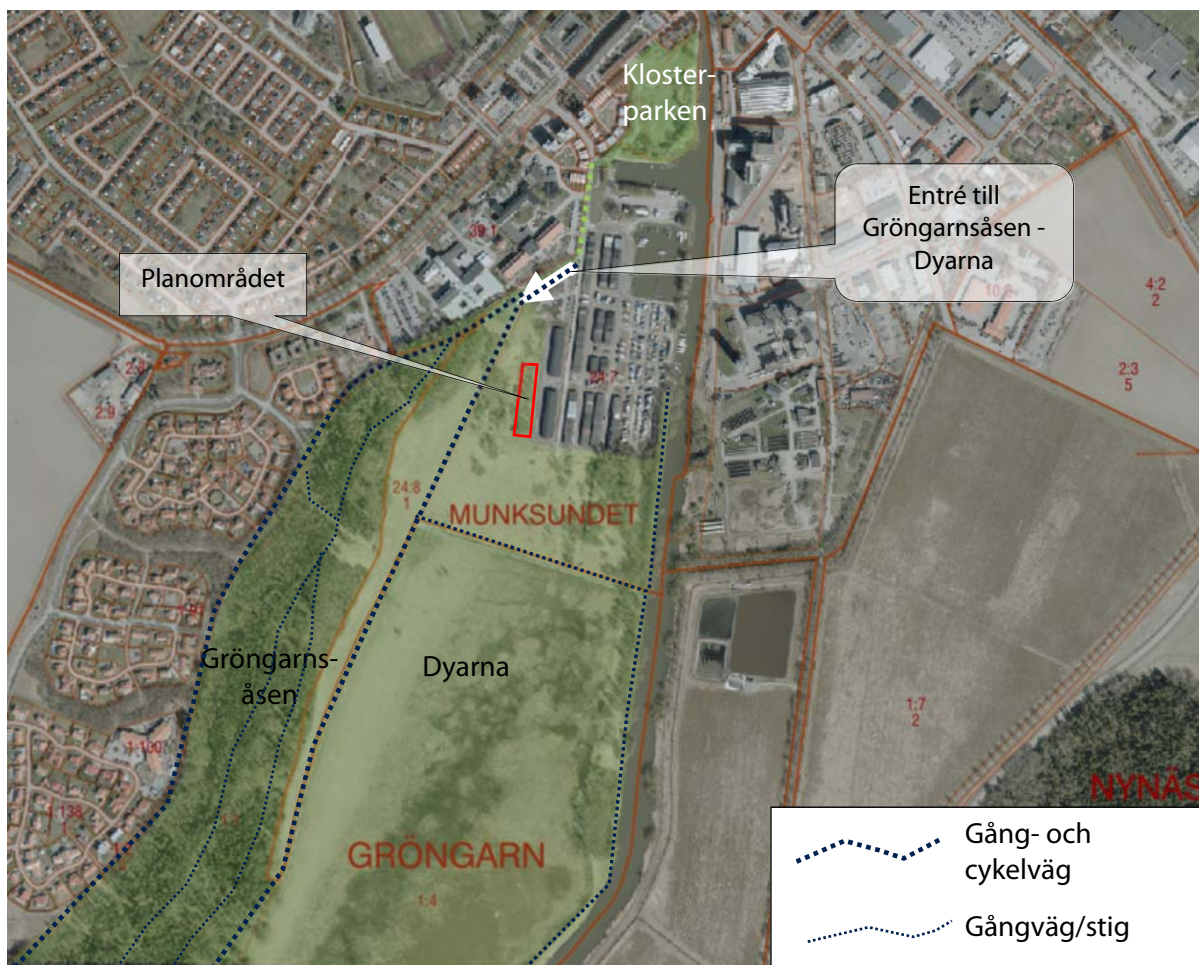
Till höger: Vy söderut från naturområdets entré vid Nyängsvägen, med utsikt mot åsen och Dyarna. Strax nordväst om befintligt båtskjul (till höger om bilarna i bilden ovan) har sjukhuset en helikopterplatta för sjuktransporter.



Vy söderut med vegetationsridå som delvis döljer befintligt båtskjul till vänster. I bakgrunden kan man skönja det öppna landskapet vid Dyarna.



Bilden är tagen från Gröngarnsåsens sluttning ned mot befintliga båtskjul.



Naturområdet Gröngarnsåsen-Dyarna med entrén längst i norr.

**Geotekniska
förhållanden**

Marken inom planområdet består av lera.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Risk för höga vattenstånd

Planen ger byggrätt för enstaka byggnad av lägre värde och marken ligger ovan nivån 1,5 meter (RH2000).

Planområdet ligger lägre än 2,7 metersnivån men utgör inte sådan bebyggelse (ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt) som länsstyrelserna i Stockholm, Södermanland, Uppsala och Västmanland rekommenderar ska placeras ovan 2,7 meter (RH2000).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde (03 FS 1997:9), i yttre skyddszon. Vid byggnation inom området måste hänsyn tas till

detta. Om dispens krävs ansvarar byggherren för att ansöka om denna hos Miljö- och byggnadsnämnden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Övrig bebyggelse

Marken inom planområdet är idag obebyggt men ligger i direkt anslutning till befintliga båthus i småbåtshamnen. Totalt finns redan 14 båthus uppförda mednockhöjder upp till cirka 10 meter. De flesta av de befintliga byggnaderna är omkring 70-80 meter långa men ett par är endast ett tjugotal meter långa och ett knappa 100 meter långt. Båthusen är placerade i rader parallella med Nyängsvägen.



De två båthusen närmast den föreslagna byggrätten för nytt båthus. Det nya båthuset föreslås få byggas vid lövträdsridån till vänster i bild.



Bilden visar befintliga båthus med gavlarna som vetter mot Dyarna.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger väster om Nyängsvägen och öster om gång- och cykelvägen som går parallellt med Gröngarnsåsen ner till Gröngarns koloniområde. Angöring till området med bil skall uteslutande ske från Nyängsvägen via det befintliga båthusområdet. Ingen angöring med bil skall ske genom det intilliggande naturområdet.

Kollektivtrafik

Stads- och regionbusstrafik trafikerar Kungsgatan med hållplatser cirka 350 respektive 500 meter från planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Planen innebär en utvidgning av det befintliga båtklubbsområdet. Angöring skall uteslutande ske från Nyängsvägen via befintligt båthusområde. Ingen angöring skall ske via det intilliggande naturområdet.

Parkering för båtklubben finns inom småbåtshamnsområdet, öster om Nyängsvägen. Parkering kan också ske inom planområdet i anslutning till det nya båthuset.

Störningar

Verksamhetsbuller

Transporter till och från småbåtshamnen och båtunderhåll kan ge upphov till obetydligt buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. Småbåtshamnen är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Enköpingsåsens vattenskyddsområde.

Dagvatten inom planområdet infiltrerar delvis och avrinner i övrigt via diken till Enköpingsån.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Nytt båthus

Planområdet och byggrätten för ett nytt båthus har avgränsats för att minimera påverkan på upplevelsen av Gröngarnsåsen - Dyarna men samtidigt ge utrymme för de båtplatser båtklubben önskar.

Planen ger en tillräckligt stor byggrätt för att ett 18 meter brett och 100 meter långt båthus kan inrymmas. Det innebär att 17 båtplatser om vardera 6 meters bredd kan inrymmas. Nockhöjden har begränsats till 8 meter. Detta betyder att den nya byggnaden kan bli något större än de intilliggande båtförvaringshusen i småbåtshamnen.

Nya båtskjul skall utformas så att de så väl som möjligt smälter in på platsen och med befintliga byggnader i småbåtshamnen. Planen har försetts med en bestämmelse om att nya byggnader skall färgsättas för att byggnaden skall smälta in med befintliga båtskjul i småbåtshamnen.



Fotot är taget strax söder om sjukhuset ned över Dyarna med Gröngarnsåsen till höger i bild. Gång- och cykelstråket används flitigt för motion och friluftsliv. Det nya båthusets läge och volym har markerats i bilden.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kan med bil angöras från Nyängsvägen via befintligt båthusområde. Parkeringsmöjligheter finns inom den redan befintliga småbåtshamnen. Angöring med bil kan inte ske via angränsande naturområde.

Störningar

Buller

De nya båtplatserna ger upphov till försumbar mängd nya bilrörelser varför trafikbuller inte kommer att studeras närmare i planprocessen. Ytterligare 17 båtplatser ger upphov till visst "verksamhetsbuller" i form av arbete på båtar i och i anslutning till båthuset. Detta bedöms dock också vara av försumbar omfattning.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planen innebär att mark som idag inte är hårdgjord kommer att bli det vilket ger upphov till dagvatten. Ökningen av dagvatten bedöms dock vara så marginell att inga särskilda krav på utredning ställs under planprocessen.

Avfall

Avfallshantering förutsetts kunna ske samordnat med övriga småbåtshamnen. Generellt gäller att avfallshantering ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Avfallshantering skall 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, planens konsekvenser

Naturmiljö

Inom planområdet finns en mindre sänka som periodvis är vattenfylld och därmed eventuellt har förutsättningar för groddjurslek. Denna kommer med stöd av detaljplanen att kunna fyllas ut.

Inom angränsande område finns fler liknande sänkor som inte påverkas av detaljplanen.

Landskapsbild

Planen innebär att vyn från Gröngarnsåsen och Dyarna-områdets huvudentré påverkas något. Planområdet har dock begränsats med hänsyn till detta för att minimera negativ påverkan på upplevelsen av entrén till naturområdet. En ridå av lövträd döljer delvis det nya båthuset. Konsekvenserna på landskapsbilden bedöms därför vara relativt små. Från de öppna ytorna och stigarna vid Dyarna kommer tillkommer ytterligare en båthusgavel intill redan befintliga röda husgavlar.

Miljö kvalitetsnormer*Utomhusluft*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer 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 kvalititet. 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. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

Nationella mål för friluftslivet

I december 2012 beslutade regeringen om nationella mål för friluftslivspolitik. Målen är följande:

- Tillgänglig natur för alla
- Starkt engagemang och samverkan för friluftslivet

- Allemansrätten
- **Tillgång till natur för friluftsliv**
- **Attraktiv tätortsnära natur**
- Hållbar regional tillväxt och landsbygdsutveckling
- **Skyddade områden som resurs för friluftslivet**
- Ett rikt friluftsliv i skolan
- God kunskap om friluftslivet
- Friluftsliv för god folkhälsa.

Framförallt bedöms målen Tillgång till natur för friluftsliv, Attraktiv tätortsnära natur och Skyddade områden som resurs för friluftslivet vara de mål som är relevanta att bedöma planens inverkan på.

Planen innebär en liten minskning av den tätortsnära naturen och kommunens tillgång till natur för friluftsliv. Avgränsningen av planen har gjorts för att minimera effekten på entrén till natur- och friluftsområdet och därmed dess attraktivitet. Kommunens bedömning är att planens inverkan på den tätortsnära naturen och dess attraktivitet är ringa.

Planen påverkar inte möjligheten att genomföra reservatsbildningen som kommunen planerar för Gröngarnsåsen och Dyarna.

Den negativa inverkan som planen har för friluftslivet måste också vägas mot den positiva effekt planen har för friluftslivet i form av båtlivet inom det riksintresseområde för friluftsliv som Mälaren utgör.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

All mark inom planområdet är kvartersmark. Kommunen är markägare men Enköpings segelsällskap är arrendator och byggherre och ansvarar själva för genomförandet.

Byggherren ansvarar för att ansöka för de lov och tillstånd/dispenser som krävs för genomförandet, som byggnadslov och vid behov dispens från skyddsföreskrifter för vattentäkten.

Avtal

Arrendeavtal

Mellan Kommunen och Enköpings segelsällskap finns ett arrendeavtal tecknat. Detta kommer att revideras för att omfatta också planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning m.m.

Planen gör det möjligt att bilda en egen fastighet av planområdet. Kommunen har dock inte för avsikt att genomföra några fastighetsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm, kommunekolog Anders Lindholm och Vattenstrateg Johan Axné.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Karin Komstadius
Planarkitekt