

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Domagoj Lovas  
domagoj.lovas@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Underlag till beslut om planuppdrag för Stenvreten 5:16 m.fl., bussdepå, i Enköping**

### **Syfte**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för etablering av en ny, modern och effektiv bussdepå inom fastigheter Stenvreten 5:16 med flera. Detta för att möta de växande behoven och kraven för kollektivtrafikinфраstruktur, och för att förbättra tillgängligheten, driftsäkerheten och effektiviteten för regionbussnätet, samtidigt som den skulle möjliggöra en miljömässigt hållbar verksamhet.

### **Bakgrund**

2013 fick Region Uppsala i uppdrag att utreda förutsättningarna för en ny depålösning i Enköping. Inriktningen i ursprungsuppdraget var att i första hand hyra in lokaler av extern hyresvärd och i andra hand förvärva mark och etablera depå i egen regi. Fastighet och Service har inte kunnat identifiera en lämplig fastighet som kan förhyras med en fastighetsägare som har intresse att möta regionens behov. Investeringar i en existerande depå med annan fastighetsägare finansierad av regionen blir ekonomiskt, redovisnings- och avtalsmässigt komplicerat att reglera. Därav är fokus att etablera en depå i egen regi.

Region Uppsala har mellan 2022 och 2024 kontaktat kommunen angående lokalisering av en ny bussdepå. Ett eventuellt lämpligt område som har utpekats av kommunen ligger i nordöstra delen av Enköping (Stenvreten). Området är enligt fördjupad översiktsplan för Enköping tätort från 2018 (FÖP) utpekade för verksamheter.

Region Uppsala har med utgångspunkt i inspel från Enköpings kommun och med stöd av konsulter tagit fram en Förstudie Fas 1. Förstudien har inom det utpekade området redovisat:

- Platsanalys.
- Mål & program.
- Situationsplan & utvärdering.
- Depåbyggnad.
- Förordat alternativ.

Förstudien ligger till grund för intentionsavtal som kommunen har i slutet av 2024 träffat med Regionen, detta planuppdrag och till slut för markanvisningsavtal som kommun har för avsikt att träffa med Regionen under 2025.

## Plandata



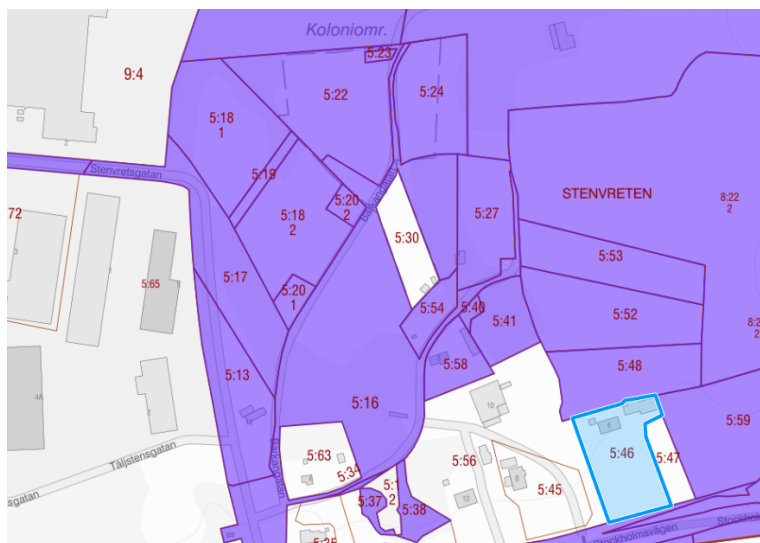
Karta som visar planområdets ungefärliga läge.

Området i fråga berör 17 fastigheter: Stenvreten 9:1>3, 9:2>1, 5:13, 5:16, 5:17, 5:18>1, 5:18>2, 5:19, 5:20>1, 5:20>2, 5:22, 5:23, 5:24, 5:27, 5:30, 5:54 och 5:63. Totalt upptar aktuellt område ca 6,9 ha i areal.

Enligt framtagna förstudie bedöms det endast mindre delar av fastigheter Stenvreten 9:1>3 och 9:2>1 behöva tas i anspråk för lokalisering av en ny bussdepå medan andra fastigheter påverkas i helt eller i större utsträckningen. Det innebär att området som behöver tas i anspråk för en ny bussdepå är ca 3,5 ha-4,0 ha stort.

## Markägoförhållanden

Alla fastigheter utom Stenvreten 5:30 och Stenvreten 5:63 inom aktuella området är i kommunal ägo. Intensionsavtal om markbyte eller köpeavtal ska tecknas med ägaren till Stenvreten 5:30 innan detaljplanearbete påbörjas. Detta förväntas ske i april 2025.



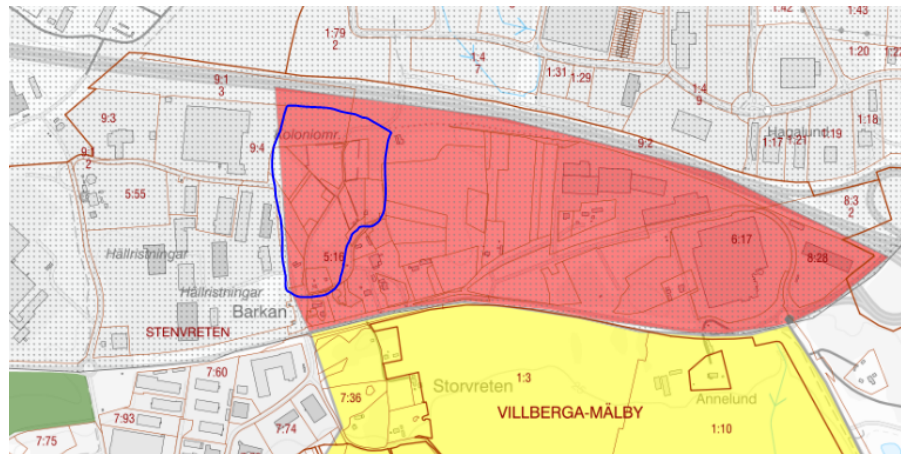
Utdrag ur Enakartan som visar markägoförhållanden. Fastigheter markerade med lila bakgrundsfärg ägs av kommunen.

Fastighet Stenvreten 5:63 förväntas ligga utanför området aktuellt för lokalisering av en ny bussdepå.

## Relaterade beslut och styrande dokument

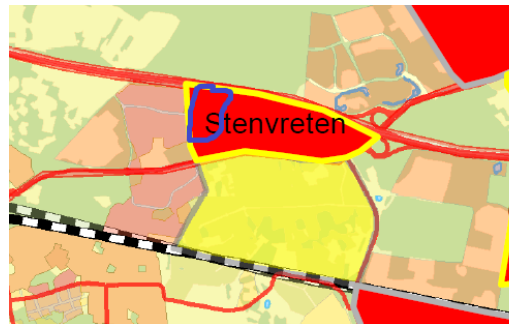
### *Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner*

Aktuellt område omfattas av fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort (FÖP) från 2018. Utpekat område ligger inom ett område utpekat som verksamhetsområde.



Utdrag ur markanvändningskartan, FÖP, 2018

Enligt FÖP:en ingår aktuellt område i området med "prioritet medel" vad gäller exploatering av ny mark inom tätorten.



### Nya områden för verksamheter

- Prioritet medel
- Prioritet låg
- Geografiska fördjupningar

Utdrag ur prioriteringskartan, FÖP, 2018

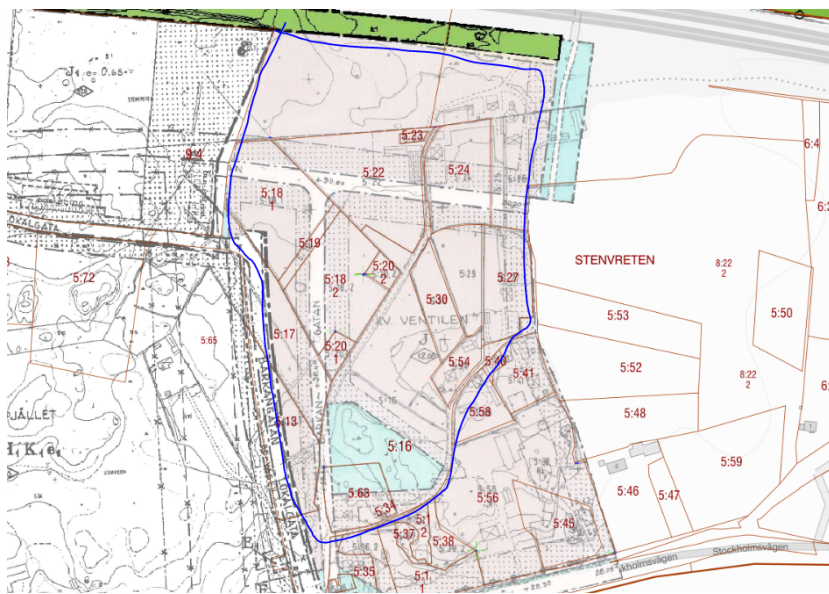
Enligt FÖP:en gäller följande planeringsprinciper för aktuellt område:

#### Planeringsprinciper Stenvreten

- Vid exploatering av området ska krav ställas på bebyggelse och tomtmark som ligger ut mot vägen.
- Vid exploatering ska hänsyn tas till angränsande bebyggelse.
- Vid en framtida planläggning ska E18:s intressen och skyddsavstånd tillgodoseas.
- Naturmark ska avsättas med hänsyn till arkeologi, topografi och naturvärden.
- Vid utbyggnad ska Enköpings garnisons intressen beaktas.
- Omkringliggande verksamhetsområdens säkerhetsaspekter behöver utredas vidare.
- Mark i området kan behöva saneras innan den bebyggs.
- Vid planläggning behöver mark avsättas för hantering av dagvatten.

### ***Gällande detaljplaner***

Det aktuella området är planlagt genom Stadsplan 147 från 1975. Enligt gällande stadsplan skulle aktuellt område delas i tre kvarter. Utöver två områden som är planlagda som park eller för plantering är området i stort sett planlagda för industriändamål (J).



*Stadsplan 147 från 1975, utdrag ur plankartan.*

I och med att dagens trafikapparat inte är utbyggd i enlighet med stadsplan 147 samt att längs med Stockholmsvägen finns ett par friliggande villor som är i strid med stadsplanen vad gäller markanvändning bedöms stadsplan 147 föråldrad och inaktuell och i behov av ändring/ersättning med en ny detaljplan.

### **Nuvarande förhållanden**

#### ***Markanvändning***

På Stenvreten 5:18>1 finns idag en entreprenör som har nyttjat ytan för materialupplag och boduppställning. Kommunens gatuenhet har tillåtit den upplåtelsen och har även egna massor som ligger på ytan. MEX har inlett en dialog med entreprenören och denne är medveten om att ytan ska vara utrymd inom kort, senast vid årsskiftet 25/26.

Schäferhundklubben i Enköping har en yta för sin verksamhet som är upplåten med nyttjanderätt på flera av fastigheterna där Stenvreten 5:18 huserar merparten av verksamheten. Avtalet löper ut 2025-12-31 utan möjlighet till förlängning. På Stenvreten 5:22 finns det rester av en gammal kolonilottsförening. I övrigt har hela området tillhört en äldre handelsträdgård.

#### ***Trafik och kollektivtrafik***

Området i fråga har möjlighet för direkt anslutning till Stenvretsgatan.

Närmaste busshållplats Barkan i båda riktningarna ligger öster om korsningen Stenvretsgatan/Stockholmsvägen/Gnejsgatan, ca 250 meter söder om det aktuella området. Busshållplatsen Barkan trafikeras av regionbussar 803 mot Bålsta och 804 mot Uppsala via Örsundsbro.

***Markföreningar/MIFO objekt***

Enligt kommunal databas finns inom det aktuella området registrerad information om en MIFO objekt på fastigheter Stenvreten 5:22, Stenvreten 5:23 och del av Stenvreten 9:2.

MIFO objekt kommer ursprungligen från före detta handelsträdgården som har förmodligen omfattat även fastigheter Stenvreten 5:18, 5:19, 5:20, del av fastigheten Stenvreten 5:16 och kanske även Stenvreten 5:24.

***Grundvattenskydd***

Norra del av området i fråga ingår i område med extrem och hög grundvattenkänslighet medan södra del bedöms som område med måttlig grundvattenkänslighet. Hela området ligger utanför vattenskyddsområden.

***Rättigheter***

Det finns inte några registrerade rättigheter som skulle belasta planområdet.

***Teknisk försörjning – VA***

Området i fråga ingår i VA-verksamhetsområde för spill-, dricks- och dagvatten och har möjlighet att ansluta sig till kommunalt VA-nät i Stenvretsvägen.

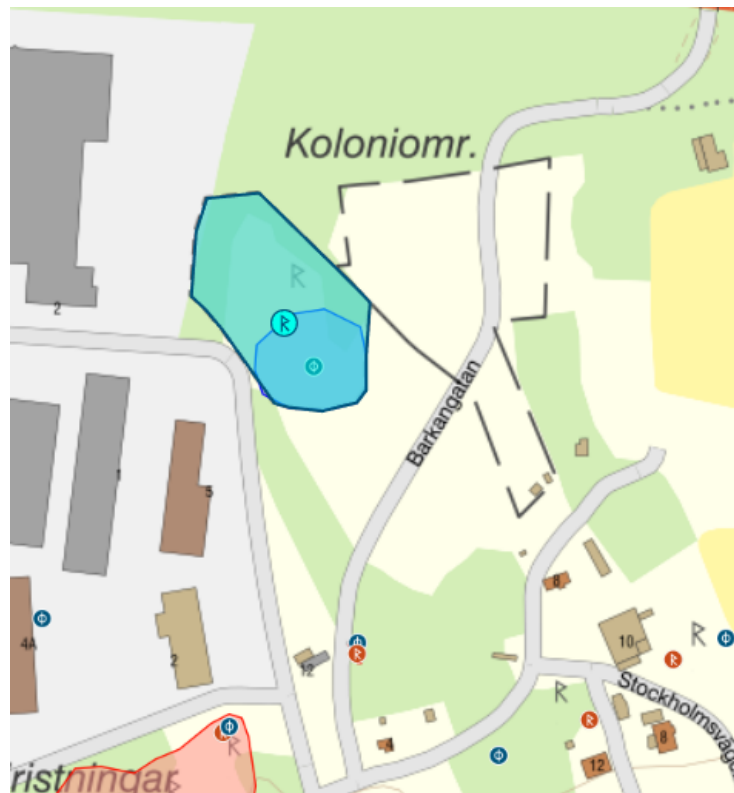
***Fornlämningar******Boplatsoområde***

Enligt Riksantikvarieämbetets databas (RAÄ) finns det registrerad en boplat (L1943:3036) som sträcker sig över fastigheter Stenvreten 5:18>1, 5:18>2 och 5:19. Detta enligt den antikvariska bedömningen som var migrerad från äldre databas. Området är inte undersökt.

***Blästbrukslämning***

Inom det större boplatsoområdet finns det registrerat ett Blästbrukslämning (L1943:2073). Området är liksom boplaten (L1943:3036) inte undersökt.





Utdrag ur RAÄ karttjänst

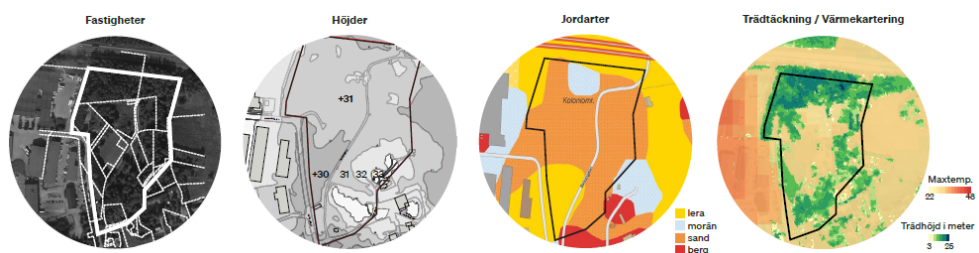
### **Andra begränsningar (inom natur/kultur mm)**

I och med att norra delen av området i fråga mot E18 är skogbevuxet bör natur och topografi i den delen av området inventeras inom ramen av planprocessen. Det finns inga andra registrerade begränsningar som skulle påverka områdets lämplighet för önskad exploatering.

### **Förstudie - utredning av fastighetens förutsättningar**

Region Uppsala har under 2023/2024 med stöd av konsulter (AFRY och LINK Arkitektur) tagit fram en förstudie med avsikt att utreda möjligheter för lokalisering och uppförande av en ny bussdepå enl. Regionens kravspecifikation (*Fastighet och service Region Uppsala, 2024-03-20, rev. 2024-04-08*). Nedan anges kort sammanfattning av förstudiens innehåll.

### **Platsanalys**



Utdrag ur Förstudie FAS 1 (AFRY & LINK Arkitektur, 2024-02-02)

Genom en platsanalys har det studerats platsens förutsättningar utifrån olika perspektiv: kommunala riktlinjer, fastigheter och gräns, flöden, bebyggelse- och landskapskaraktär, markförhållanden, kulturhistoriska lämningar och tekniska förutsättningar.

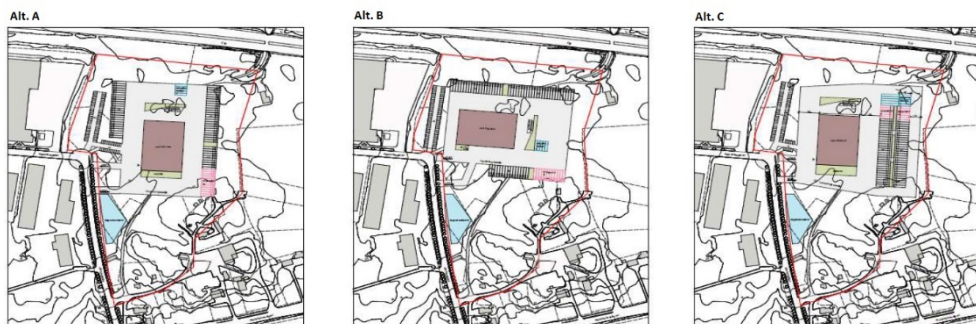
### ***Mål & program***

Målet var att utreda möjligheter för en bussdepå som skulle innehålla:

- Verkstad för tyngre/lättare underhåll, reparationer och service.
- Utrymme för tvätt och städning.
- Uppställningsplats för bussar, arbetsfordon och övriga fordon.
- Kontorsutrymmen.
- Personalutrymmen.

### ***Situationsplan & utvärdering***

För att uppfylla krav för olika typer av utrymmen enligt programmet har det studerats tre alternativ för lokalisering av bussdepån:

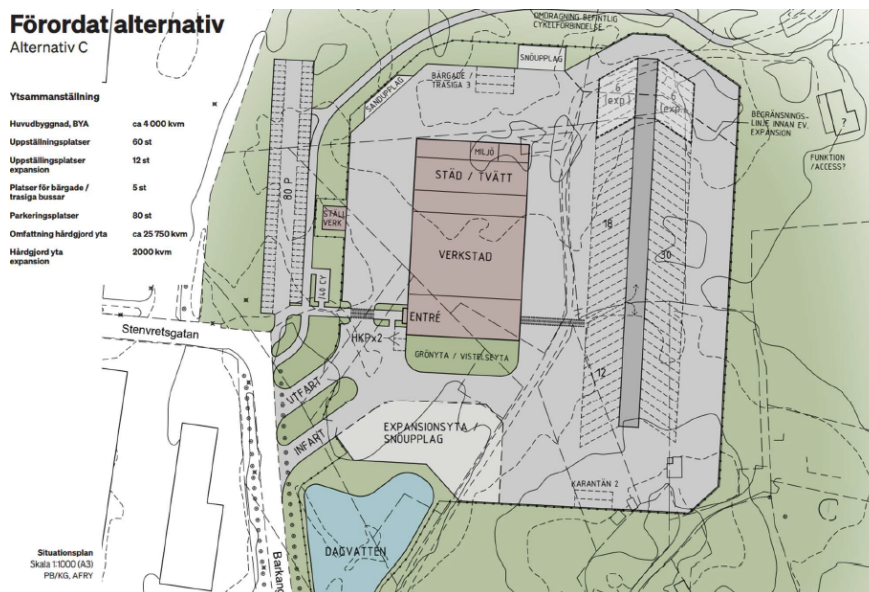


Utdrag ur Förstudie FAS 1 (AFRY & LINK Arkitektur, 2024-02-02)

### ***Förordat alternativ***

Projektgruppen inom Regionen har utvärderat de olika alternativen utifrån ett antal på förhand uppställda kriterier. Det alternativet som förordats är alternativ C med nedan motiveringar:

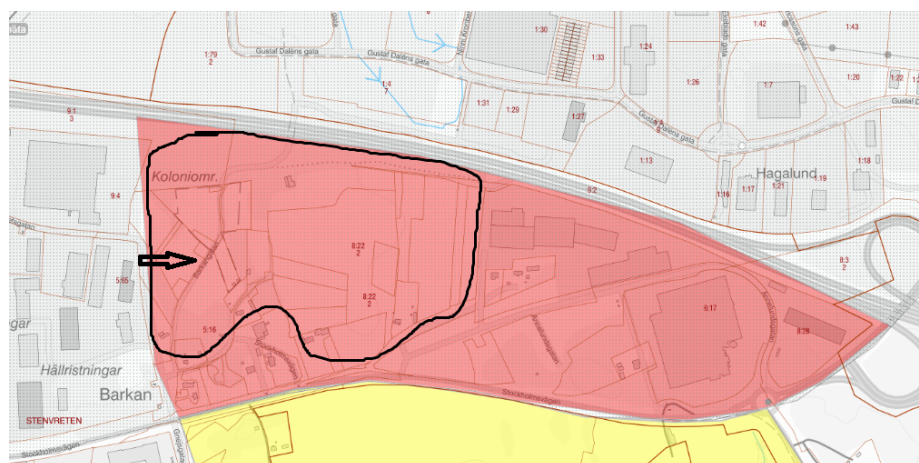
- Minst depåkörning.
- Lättare att hitta fordon vid ramp för förarna.
- Kortast tid för hämtning och lämning av fordon vid daglig tvätt och städ.
- Lättast att skapa överblick över fordonen.
- Säkrare trafik med enkelriktad körning.
- Vänstervarv är fördelaktigt.
- All mediaförsörjning till bussar samlad på en ramp. Ekonomiskt mer hållbart.



Utdrag ur Förstudie FAS 1 (AFRY & LINK Arkitektur, 2024-02-02)

## Förslagets konsekvenser

Förordat alternativ C för lokalisering av bussdepån kan innebära en viss begränsning vad gäller möjlig framtidsutveckling av trafikapparaten från Stenvretsvägen mot östra delar av framtida verksamhetsområdet mellan Stenvretsvägen, E18 och Annelundsgatan. Detta skulle kunna begränsa möjligheter för en optimal hushållning av marken och markeffektiv exploatering.



Obebyggd mark utpekad i FÖP:en för verksamheter inkl. planområde

Därför föreslås det inom ramen av planprocessen tas fram en förstudie/strukturplan för möjlig framtidsutveckling av hela området mellan Stenvretsvägen, Annelundsgatan och E18 inklusive bussdepån (omringad med svart linje på bilden ovan) i samverkan med Region Uppsala. Framtagen förstudie som Region Uppsala har tagit fram ska tas i beaktande.



Avsikt med ett sådant planeringsunderlag är att utreda områdets potential för verksamhetsändamål ur ett helhetsperspektiv och inte bygga bort möjligheter för en effektiv hushållning av marken utanför planområdet.

### **Uppmärksammade frågor som måste tas i beaktande**

Beredningsprocessen och synpunkter från startmötesgruppen har uppmärksammat en del aspekter som behöver utredas under planprocessen bland annat:

- Risker från transport av farligt gods längs med E18
- Markföroreningar
- Fornlämningar
- Dagvattenhantering
- Möjligheter för omlokalisering av befintlig gång- och cykelväg mot Hagalund
- Naturinventering av området närmast E18,
- Konsekvens för gällande stadsplan 147 i delar utanför aktuella området,
- Eventuell påverkan på totalförsvaret.
- Trafik

### **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens ställningstagande**

Förslag till lokalisering av en ny bussdepå i det aktuella området är förenlig med fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018. Den är acceptabel ur trafikperspektiv och är i linje med kommunens trafikstrategi. Den är också acceptabel ur Regionens perspektiv vad gäller förutsättningar för utveckling av kollektivtrafiken. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att platsens lämplighet för lokalisering av en ny regional bussdepå kan prövas i en detaljplanprocess.

### **Förslag till beslut**

Förvaltningen föreslår kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott att ge verksamhet för strategisk planering i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för Stenvreten 5:16 med flera för lokalisering av en ny regional bussdepå.

### **Planprocess**

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig på den platsen enligt Plan- och bygglagen.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Verksamhet för strategisk planering ska under planprocessen innan plansamråd och i samverkan med övriga avdelningar inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen genomföra en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11 a § Plan- och bygglagen. Den ska i samband med plansamråd skickas till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd.

**Preliminär tidplan**

Under förutsättningar att det inte ska uppstå avgörande begränsningar under planprocessen som konsekvens av utredningar eller andra processer kring markfrågor bedöms detaljplan vara färdig för antagande under andra kvartalet 2027.

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef detaljplanering  
Enköpings kommun

Domagoj Lovas  
Arkitekt/Planarkitekt  
Enköpings kommun