ANTAGANDEHANDLING
2026-11-12

Ärendenummer
KS2017/376

Detaljplan för del av Stenvreten 5:4 m.fl.

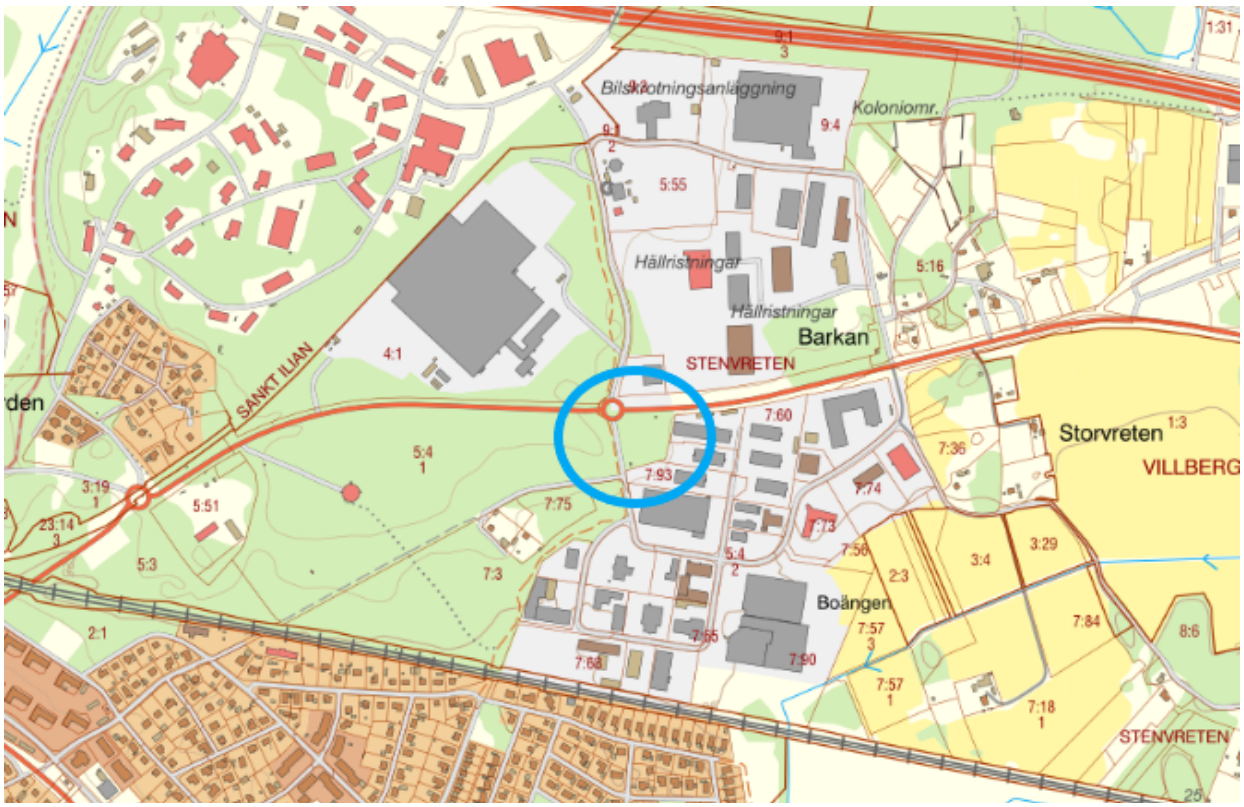
Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2024-09-06 rev. 2026-11-12
- Planbeskrivning, 2024-09-06 rev. 2026-11-12
- Fastighetsägareförteckning, 2024-09-03
- Samrådsredogörelse, 2026-08-12
- Utlåtande, 2026-11-12

ENKÖPINGS KOMMUN

Innehåll

INLEDNING 3
Planens syfte 3
Bakgrund 3
Kommunens bedömning 3
Planprocessen 4
Plandata 4
Tidigare ställningstaganden 4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 6
PLANFÖRSLAGET 9
KONSEKVENSER 15
GENOMFÖRANDE 18
Organisatoriska frågor 18
Fastighetsrättsliga frågor 19
Ekonomiska frågor 19
Tekniska frågor 19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 19

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen syftar till en utveckling av fastigheten Stenvreten 5:4 med hotell, kontor, konferenslokaler, restaurang och gym. Ny bebyggelse innehållande funktioner som saknas i Barkans verksamhetsområde idag kommer att tillföra nya värden till området och kommer att fungera som en målpunkt för både de som arbetar i området och för besökare. Byggnaden kommer med sitt läge vid Stockholmsvägen att definiera entrén till Stenvretens södra verksamhetsområde vilket ställer krav på en högre arkitektonisk kvalité.

Bakgrund

2010 antogs nu gällande detaljplan (Dpl 428) som anger att marken ska användas för småindustri, hantverk, kontor, lager, handel i parti och detaljhandel för lagervaror. Kommunen äger marken och hade vid planläggningen 2010 för avsikt att försälja den efter att planen antagits. Planen omfattade förutom del av Stenvreten 5:4 också del av Stenvreten 7:93.

Gällande detaljplan har inte genomförts, huvudsakligen på grund av att angöring inte är möjlig eftersom köp av Stenvreten 7:93 inte gått att genomföra samt på grund av markens höga naturvärden och detaljplanens skyddsbestämmelse för naturmark med bevarande värden.

Kommunens bedömning

Motivet till att spara naturmarken genom skyddsbestämmelse i gällande detaljplan från 2010 var att höjden och vegetationen bedömdes ha landskapliga värden för upplevelsen längs Stockholmsvägen, och ökar läsbarheten vad gäller det natur- och kulturlandskap som det urbana landskapet vuxit fram i. Under de år som följt har det blivit alltmer klart att bestämmelserna är svåra att hantera i efterföljande skeden vad gäller lov och tillsyn. Platsen har visserligen landskapliga värden men inga rekreativa värden och endast begränsade naturvärden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utveckling av platsen i enlighet med detaljplanens syfte medför konsekvenser för platsens landskapliga värden och naturvärden, då det inte är möjligt att samtidigt bevara de befintliga värdena och möjliggöra uppförande av ny bebyggelse för kontor, hotell, konferens, restaurang och gym inom fastigheten. Planförslaget är därmed ett resultat av en avvägning mellan bevarandeintressen och exploatering av fastigheten för att förse verksamhetsområdet med hotell och service.

Planprocessen

Planförfarande

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

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2017-06-15
Beslut om samråd	2017-06-15
Samråd	2024-09-13 - 2024-10-11
Granskning	2026-08-17 – 2026-08-31
Beslut om antagande PLEX-utskott	2026-11-25
Beslut om antagande KS	2026-12-15

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om rondellen Stockholmsvägen-Granitgatan intill Stenvretens industriområde.

Areal

Planområdet omfattar ca 7 500 kvm.

Markägo-förhållanden

Fastigheten Stenvreten 5:4 ägs av Enköpings kommun och fastigheterna Stenvreten 7:91, 7:92 samt 7:93 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

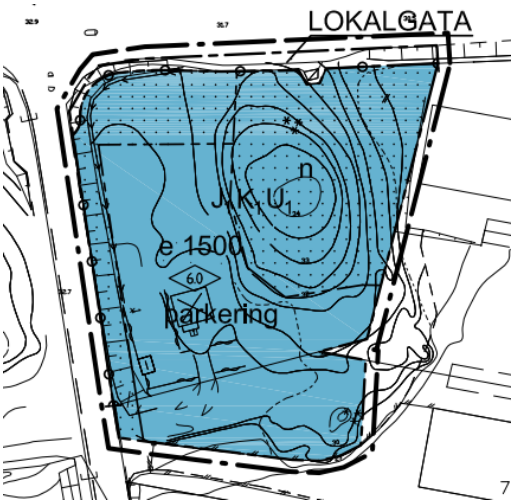
Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad (FÖP 2040) är området klassat som befintligt verksamhetsområde.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är Dpl 428 som syftar till att möjliggöra att industritomt styckas från fastighet Stenvreten 5:4 samt att del av naturmarken (skogbeklädda höjdpartiet) bevaras och läggs till kvartersmark. Vid planläggningen 2010 var avsikten att all kvartersmark inom planområdet skulle regleras ihop till en ny fastighet om cirka 7500 kvm och att infart till denna skulle ske över delen från Stenvreten 7:93. Inom planområdet finns ett skogsbeklätt höjdparti som i gällande detaljplan getts bestämmelsen n – naturmark skall bevaras. Marknivån får inte förändras.

Detaljplanen ersätter DPL 428 samt ersätter del av S 147, DPL 227, DPL 229 och DPL 2011/335.



Figur 1 Utdrag ur gällande detaljplan.

Miljökonsekvens-beskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och visar att planläggningen som föreslås vid ett genomförande av planen inte bedöms innebära en risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen har varit ute på samråd och Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning om att ett genomförande av detaljplanen inte kan medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Under PLEX-utskottets sammanträde den 30 april 2020 beslutades i ärende KS2020/321 att marken inom del av Stenvreten 5:4 som omfattas av planområdet anvisas för kontor/konferens och restaurang. Sedan PLEX-sammanträdet den 30 april 2020 har markanvisningsavtalet förlängts tre gånger.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

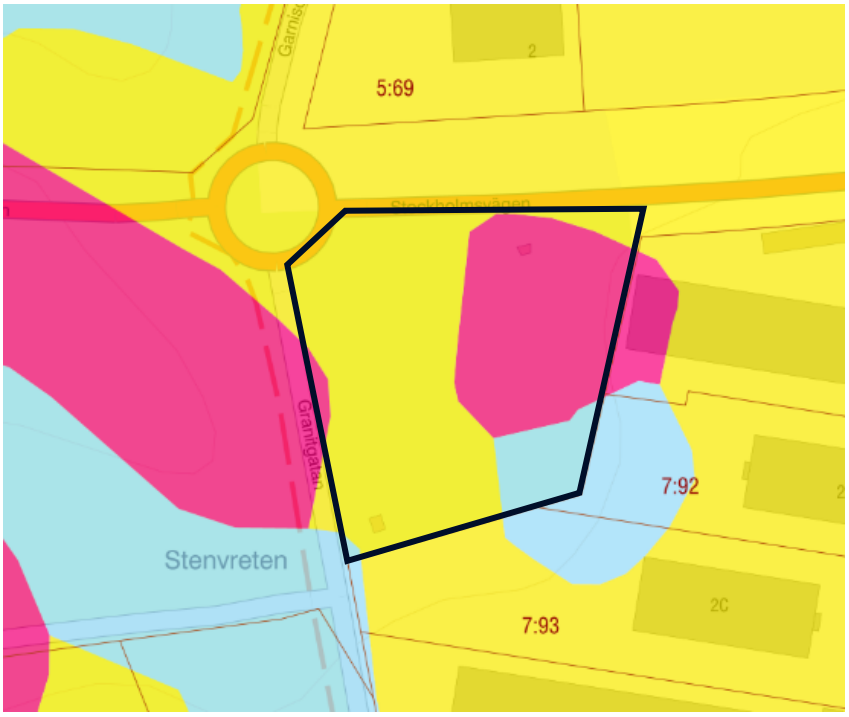
Natur

Mark och vegetation

Planområdet är delvis kuperat med ett flackt område i västra delarna av den del av Stenvreten 5:4 som planområdet innefattar. Det sluttar även svagt söderut från planområdets norra delar mot de södra delarna och Stenvreten 7:91. Större höjdskillnader finns främst mellan Stenvreten 5:4 och intilliggande fastigheterna Stenvreten 7:91 och 7:92, både inom och utanför planområdet. I gällande detaljplan (dpl 428) har naturmark i norra delarna av planen pekats ut inom kvartersmark i bevarande syfte.

Geotekniska förhållanden

I de översiktliga geotekniska jordartskartorna består planområdet av berg och moränmark i de östra delarna och lerjord i de västra delarna.



Figur 2 Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Rosa färg visar vart det finns urberg, blått visar vart det finns morän och gult visar vart det finns glaciallera. Aktuell del av fastighet Stenvreten 5:4 är markerat med svart polygon.

Förorenad mark

Inom Stenvreten 7:93 finns ett klass 3 (måttlig risk) MIFO-objekt för den verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel som bedrivits på fastigheten. Efter avslutad inventering har ingen åtgärd skett. Inom grannfastigheten Stenvreten 7:92 har det tidigare funnits en bilvårdsanläggning som efter inventering inte uppges medföra risk för förorening, åtgärd har därför inte vidtagits. Inom Stenvreten 5:69 finns en bensinstation som kräver riskavstånd på 50 meter.

Markundersökning

En markundersökning har genomförts för området som visar generellt försumbara och låga halter föroreningar i jord. Inom undersökningsområdet finns det förekomst av alifater >C16-C35 i låga halter som eventuellt kan härledas till den gård som tidigare fanns inom del av fastigheten. Eftersom halterna är låga bedöms inga efterbehandlingsåtgärder vara motiverade. Jorden inom undersökningsområdet klassas inte som sulfidjord.

Inom undersökningsområdet påträffades halter av klorerande lösningsmedel i grundvattnet som inte bedöms härröra från Stenvreten 5:4 utan med stor sannolikhet har transporterats med

grundvattnet från grannfastigheten Stenvreten 4:1 där klorerande lösningsmedel hanteras.

Massorna bedöms kunna återanvändas på plats i samband med exploatering under förutsättning att detta anmäls till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger drygt 30 meter över havet och inga indikationer finns för skredrisk eller höga vattenstånd i SGIs eller MCFs karttjänster.

Fornlämningar

Genom planområdets södra del finns det en del av en gammal färdväg som kan komma att påverkas vid ett plangenomförande. Fornlämningen omfattas inte av Kulturminneslagens bestämmelser. Några andra fornlämningar finns inte inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet befinner sig inom ett större industriområde med lager och kontorsverksamheter som utgör den större delen av verksamheterna.

Offentlig och kommersiell service

Utöver en restaurang norr om området befinner sig större delen av både den offentliga och kommersiella servicen närmare Enköpings centrum som befinner sig ca 2 km sydväst om området.

Friytor

Lek och rekreation

Vattentornsskogen ligger direkt väst om planområdet och är ett tätortsnära större skogsområde som ska bevaras. Upplandsleden löper genom detta område.

Naturmiljö

Planområdets västra del har tidigare utgjorts av en villatomt med trädgård. Huset är rivet och tomten har successivt vuxit igen, en kvarstående skogslind har visst naturvärde. Planområdets östra del omfattar en trädbevuxen höjd med ett antal äldre tallar. Den rödlistade arten tallticka har noterats på ett par av de äldre tallarna. Angränsande skogsområde Vattentornsskogen består främst av äldre tallskog där tallticka förekommer på ett antal äldre tallar.

Ingen formell naturvärdesinventering har genomförts.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Stockholmsvägen går längs planområdets norra kant med skyltad hastighet 50 km/h. Gångväg finns utmed Stockholmsvägen som går utmed planområdets norra kant.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet vid Stockholmsvägen finns busshållplats Stenvreten i östlig riktning med den västliga riktningens hållplats strax nordväst om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 804 (Enköping-Uppsala) och busslinje 803 (Enköping-Bålsta).

Störningar

Trafikbuller

Stockholmsvägen ger upphov till trafikbuller men inte i sådan omfattning att separat trafikbullerutredning behöver göras för den markanvändning och byggrätt som detaljplanen medger.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsområdet inklusive garnisonen ger upphov till visst verksamhetsbuller, men detta bedöms inte vara av sådan omfattning att någon särskild bullerutredning krävs för aktuell planändring.

MIFO-objekt

Inom Stenvreten 5:69 finns en bensinstation som kräver ett skyddsavstånd på 50 meter. Bebyggelsen som kommer att tillföras inom del av Stenvreten 5:4 räknas ha ett avstånd på ca 60 meter från bensinstationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet är till största del bevuxet och ligger på en förhöjd yta jämfört med angränsande områden främst i syd och öst. En dagvattenutredning är framtagen och redovisas under avsnittet *Planförslaget.*

El Planområdet ingår i E.Ons koncessionsområde.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Byggnadens innehåll och funktion

Detaljplanen möjliggör i huvudsak för användningen Centrum- och kontorsändamål inom kvartersmark. Syftet är att möjliggöra för hotell som även kan fungera som konferensanläggning för bland annat möta behovet av övernattningsmöjligheter för närliggande verksamheters utveckling. Planförslaget möjliggör även för kompletterande funktioner för verksamheten som restaurang och gym. Detta ger förutsättningar för en ökad andel natt- och helgbefolkning inom området. Hotell- och konferensanläggningen föreslås uppföras i högst 5 våningar ovan mark samt en våning under mark som avser källare och underjordiskt garage.

Användningen **Centrum** avser alla sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt för människor att nå. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Även komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de personalutrymmen som behövs ingår i användningen.

Användningen **Kontor** avser kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att det saknas utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.

Bottenvåningar

Längs Stockholmsvägen och Granitgatan ska hela bottenvåningen med fördel planeras för en aktiv bottenvåning med exempelvis entré, handel, gym och restaurang. Bottenvåningen kan gestaltas med större glaspartier (procenttalet) eller annan typ av utformning för att skapa ett trevligt och tryggt gång- och cykelstråk längs med byggnaden.

Planförslaget innebär att en del av utfartsförbudet upphävs på en kortare sträcka längs med Granitgatan för att möjliggöra infart till underjordiskt parkeringsgarage.

Bebyggelsestorlek och gestaltning

Planområdet markerar entré till Stenvretens södra industriområde, vilket innebär att byggnaden fyller en viktig arkitektonisk funktion för området. I och med byggnadens placering längs med Stockholmsvägen, vilket är en hårt trafikerad farled inom Enköping.

Med avsikt att skapa planförutsättningar för en flexibel markanvändning förses plankartan med planbestämmelser som reglerar byggnadshöjd, fasadmaterial, lägsta/högsta takvinkel, placering av byggnad och exploatering (max BTA för bebyggelse).

Bebyggelsen får ha en total bruttoarea (BTA) om maximalt 13 200 kvm i högst fem våningar (ca 26 meter) som ramar in innergården. Största byggnadsarea (BYA) är 3 000 kvm. Bebyggelsen ramar in en innegård mot sydost. Inramningen ger ett bra ljusinsläpp mot innergården samt minimerar bullernivåer som kan uppstå längs med Stockholmsvägen. Denna planbestämmelse ger utöver förutsättning av dagvattenhantering även flexibilitet i hur marken exploateras med hänsyn till behov av parkeringsplatser inom fastigheten.

Detaljplanen har försetts med en bestämmelse om att byggnadens fasader mot allmän plats ska präglas av detaljrikedom, detta genom exempelvis indelning av fasadytor i mindre delar genom val av olika material, kulörer, texturer och förskjutning av fasadytor. Bottenvåningar mot allmän plats ska genom ett annat materialval och gestaltningsgrepp skilja sig från fasaduttrycket i våningarna ovan bottenvåning. Tydligt markerade entréer till byggnadens olika funktioner kan också öka detaljeringsgraden och bidra till en upplevelserik fasad. Bottenvåningars fasad mot allmän plats ska vara uppglasade till minst 10% av fasadytan.

Källarplanet med tillhörande underjordiskt garage gör det möjligt att nyttja de olika höjdnivåerna på tomten. Det underjordiska garaget har tillfart från Granitgatan och kan vara delvis underjordiskt beroende på den lutning som finns längs med Granitgatan från Stockholmsvägen.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

I anslutning till planområdet finns Vattentornsskogen som ger möjlighet till rekreation. Inom planområdet möjliggörs för en innergård.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig trottoar som finns inom planområdet längs med Stockholmsvägen planeras att bevaras och förstärkas. I planområdets östra kant planeras en gångväg där den svänger ner mot grannfastigheten Stenvreten 7:91 för att skapa en lättare passage mellan busshållplatsen Stenvretens läge med resten av Stenvretens södra verksamhetsområde.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringsmöjligheter inom fastigheten kan hanteras genom både underbyggt garage och markparkering på innergården. Viktigt är att hantering av parkering på innegård ska prioritera dagvattenhanteringsåtgärder inom fastigheten. Inom fastigheten ryms det ca 85 parkeringsplatser fördelat både i underjordiskt garage och på markparkering. Längs med Granitgatan möjliggörs det för en hämta- och lämnazon för bussar samt för en parkeringsplats för rörelsehindrade. Inom planområdet ska det även finnas cykelparkering som ska följa kommunens parkeringsnorm.

Planförslaget innebär att en del av utfartsförbudet upphävs på en kortare sträcka längs med Granitgatan för att möjliggöra infart till underjordiskt parkeringsgarage.

Störningar

Trafikbuller

Utifrån beräkningar enligt Boverkets och SKR:s handbok ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”, som tagits fram för bostäder, gör kommunen bedömningen att bullersituationen vid den nya bebyggelsen inom del av Stenvreten 5:4 inte innebär sådana ljudnivåer att de utgör en risk, särskilt inte eftersom den planerade markanvändningen inte kommer att vara verksamhet som har särskilda riktvärden, såsom bostäder, skolor och förskolor, utan tillfällig vistelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns det möjlighet för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten- och skyfallshantering

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Lektus Samhällsbyggnad, 2026-02-05, rev. 2026-10-15) med förslag till åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna.

För att kunna göra en bedömning kring vilka flöden som finns inom aktuella fastigheter redovisar dagvattenutredningen markanvändningen som centrum- och affärsområden. Volymen är beräknad utifrån fördröjningskravet på att 20 mm regn ska fördröjas och renas, vilket innebär att 120 m^3 vatten ska fördröjas inom området. Föroreningsberäkningarna visar att halterna efter exploatering och rening minskar för samtliga ämnen förutom fosfor och kväve. Halterna för fosfor och kväve är fortsatt långt under riktvärdena. Vidare är dagvattenutredningens bedömning att det inom planområdet finns utrymme att anpassa och öka storleken på de föreslagna dagvattenanläggningarna, vilket skulle leda till ökad rening.

Enligt dagvattenutredningen är öppna dagvattenlösningar i form av växtbäddar att föredra som metod då det ger en god fördröjning samt hög rening av dagvatten. Filtermaterialet bör ha en hög inblandning av sandjord eller annat poröst material för att få en bra infiltrationskapacitet. Det föreslås både nedsänkta och upphöjda växtbäddar. Dagvattenanläggningarna föreslås placeras så att hårdgjorda ytor lutar mot dessa. Om växtbäddar placera ovanför garage ska dessa förses med tät botten och dräneringsledning i botten som leds till dagvattennätet. Dagvattenutredningen föreslår att de upphöjda växtbäddarna placeras intill fasaden för att ta hand om takavvattningen. Dagvatten från utredningsområdet föreslås ledas via dagvattenledningar till befintligt ledningsnät.

En skyfallskontroll för 100-årsregn har även gjorts för planområdet som visar på att dagvatten riskerar att rinna in på grannfastigheter med höjdsättningen som dagvattenutredningen är baserad på. I vidare arbete behöver det säkerställas ett avrinningsstråk med en genomtänkt höjdsättning för att minimera risken för stående vatten intill byggnader. Höjdsättningen ska ske så att marken lutar från byggnader mot kringliggande gator eller andra öppna ytor där dagvattnet kan transporteras vidare ytligt på ett säkert vis eller tillfälligt ansamlas utan att orsaka olägenheter.



Figur 3 Illustration som visar hur skyfallsvatten ska ledas inom fastigheten och nedströms längs med Granitgatan. Blå linje visar var mur ska placeras för att vattnet ska kunna ledas ut från planområdet.

Inför antagande har dagvattenutredningen kompletterats med en skyfallsanalys som visar hur dagvatten leds ut från fastigheten nedströms efter utbyggnaden jämfört med dagens situation. Dagvattenutredningen rekommenderar att en mur eller vall anläggs längs med södra infartsvägen till planområdet för att inte försämra situationen för omkringliggande fastigheter.

Dagvattenutredningen visar att inga lågpunkter skapas inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen kommer den befintliga lågpunkten inom fastigheten få minskad magasinvolym efter

utbyggnaden, vilket innebär att en större del andel av skyfallsvattnet leds vidare nedströms jämfört med befintlig situation.

Dagvattenutredningen slutsats är att möjligheten till genomförande av detaljplanen är god, med undantag från skyfallshanteringen. Dagvattenutredningen har bidragit med förutsättningar till att minska konsekvenserna vid översvämning, bevara en naturlig vattenbalans, utjämna dagvattenflöde och berika bebyggelsemiljön.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2024”.

Avfallshanteringen ska 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

Buller

Planförslaget bedöms inte medföra något verksamhetsbuller.

Trafik

Fler trafikrörelser kan komma att uppstå i anslutning till området, däremot inte större mängder.

Naturmiljö

Exploatering av områdets naturmiljö medför att den i tidigare detaljplan utpekade höjdpartiet med äldre tallar exploateras varvid förekomsten av den rödlistade arten tallticka försvinner.

Gestaltningsmässigt kommer den skogbeklädda mindre höjd som hitintills gett visuellt och topografiskt stöd för verksamhetsområdet vid denna entré till staden att ersättas av ett urbant inslag. I stället kommer det större skogsområdet Vattentornsskogen att ge visuellt stöd för nytillkommande bebyggelse.

Riskbedömning grundvatten

På begäran av kommunen har det tagits fram en riskbedömning för grundvatten (Lektus Samhällsbyggnad, 2026-02-05) då planområdet ligger inom zon med hög känslighet. Syftet med utredningen är att redovisa för vilka risker som finns med den planerade markanvändningen samt vid behov beskriva relevanta skyddsåtgärder. Nedan redovisas de risker som har identifierats samt åtgärd för respektive risk.

Förhöjd risk:

- **Skadehändelse:**
  Trafikolycka med utsläpp av drivmedel
  Riskreducerande åtgärd:
  Risk för trafikolycka finns vid in/utfart från planområdet. Dagvatten från körbara ytor inom planområdet kan avvattnas till täta system för att hindra att eventuella föroreningar infiltrerar till grundvattnet och för att möjliggöra sanering vid eventuell olycka.

- **Skadehändelse:**
  Infiltration av dagvatten från körbara ytor så som gator, vägar, lastzoner och parkeringar
  Riskreducerande åtgärd:
  Dagvatten från körbara ytor och parkeringar kan avledas till täta dagvattenledningar vidare till täta växtbäddar.

Förhöjd till Måttlig risk:

- **Skadehändelse:**
  Släckvatten från husbrand och bilbrand
  Riskreducerande åtgärd:
  Släckvatten bör i största möjliga mån samlas upp och ytavrinning av släckvatten mot icke hårdgjorda ytor ska förhindras. Dagvatten från körbara ytor och parkeringar inom planområdet kan avvattnas till täta system för att

hindra att eventuella föroreningar infiltrerar till grundvattnet och för att möjliggöra för sanering vid eventuell olycka.

Måttlig risk:

- **Skadehändelse:**
  Utsläpp av byggdagvatten
  Riskreducerande åtgärd:
  För att minimera volymen av inläckande grundvatten i schakter kan arbetet i den mån det är möjligt ske under torrperiod. Länshållningsvatten tillåts inte infiltrera, efter eventuell lokal rening kan det avledas till kommunens spillvattenledningar.
- **Skadehändelse:**
  Utsläpp av olja vid läckage från fordon/arbetsmaskiner
  Riskreducerande åtgärd:
  Dagvatten från körbara ytor och parkeringar inom planområdet kan avvattnas till täta system för att hindra att eventuella föroreningar infiltrerar till grundvattnet och för att möjliggöra för sanering vid eventuell olycka. Uppställning av arbetsfordon ska ske på tät platta eller liknande som förhindrar spill att nå grundvattnet.

Liten risk:

- **Skadehändelse:**
  Diffust läckage och brott på avloppsvattenledning
  Riskreducerande åtgärd:
  Nya ledningar ska uppfylla kommunens krav och vara helt täta.

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 miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämras och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. 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 icke 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 miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunen har beslutat om och tecknat markanvisningsavtal avseende kvartersmarken för detaljplanen för del av fastigheten Stenvreten 5:4.

Markanvisningsavtalet innehåller:

- Avsiktsförklaring/mål för markanvisningen
- Detaljplan
- Hållbarhetskrav
- Ekonomi och genomförande
- Villkor för markanvisning
- Giltighet

Kommunen ansvarar för att detaljplan upprättas. Markanvisningsaktören och kommunen ska tillsammans verka för att den nya detaljplanen tas fram och vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalet reglerar att hållbarhetskrav ska implementeras via en handlingsplan där aktören redogör vilka åtgärder som ska genomföras samt hur det kommer bidra till den totala måluppfyllelsen. Beslut om marköverlåtelse kan ske efter godkänd handlingsplan och beviljat bygglov. Detaljplanen och markanvisningen innebär ingen utbyggnad av allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets-anläggning m.m.

Avstyckning av fastighet sker när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med en potentiell köpare av del av fastighet. Planavdelningen debiterar exploateringsavdelningen för nedlagd handläggningstid.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning, Lektus Samhällsbyggnad 2026-02-05, rev. 2026-10-15
- Riskbedömning grundvatten, Lektus Samhällsbyggnad 2026-02-05
- Miljöteknisk markundersökning, Rejlers 2025-08-14

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Andersson i samråd med enhetschef för detaljplanering Yasaman Ghanavi.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Amanda Andersson
Planarkitekt