2026-08-12
KS2017/376

Detaljplan för
Del av Stenvreten 5:4

Enköpings kommun
Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2017-06-17 § 58 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2024-09-13 – 2024-10-11 (4 veckor).

Under samrådstiden har 12 yttranden inkommit till kommunen varav 9 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på verksamheten för strategisk planering.

	Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning
1.	Länsstyrelsen i Uppsala län	Synpunkter
2.	Lantmäteriet	Synpunkter
3.	Försvarsmakten	Ingen erinran
4.	Luftfartsverket	Ingen erinran
5.	Naturskyddsföreningen	Synpunkter
6.	Räddningstjänsten i Enköping- Håbo	Ingen erinran
7.	Lidén Data	Upplysning
8.	Telia (Skanova)	Ingen erinran
9.	E.ON	Upplysning
10.	Postnord	Ingen erinran/upplysning
11.	Region Uppsala	Ingen erinran
12.	Vafab Miljö	Upplysning
13.	Miljö- och byggnadsförvaltningen på Enköpings kommun	Synpunkter
14.	Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	Ingen erinran

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Postadress Enköpings kommun 745 80 Enköping
Besöksadress Gnejsgatan 8
Telefon (växel) 0171-62 50 00
Telefax
Plusgiro 7 07 27-3
Org.nr 212000-0282
Webbadress www.enkoping.se
E-post detaljplan@enkoping.se

Under samrådet har 12 yttranden inkommit till kommunen varav 9 utan erinran. Detaljplanen skickades ut på samråd i tidigt skede för att få in synpunkter från detaljplaneområdets närmaste grannar som kan ha lång svarstid. Synpunkterna som inkom handlade främst om att det är för få planbestämmelse för att få till önskad byggnation samt att kommunen behövde förtydliga dagvatten- och skyfallshanteringen. Inför granskning har förslaget omarbetats för att detaljplanen ska vara mer flexibel för att kunna tillföra funktioner som idag inte finns i området.

Under samrådet inkom det synpunkter från dåvarande Miljö- och byggnadsförvaltningen där majoriteten av synpunkterna besvarades genom ett gemensamt möte den 22 juni 2026 med representanter från bygglov, mark- och exploatering samt kart- och GIS. De förändringar som har skett i planhandlingarna inför granskning har ändrats i samverkan med deltagarna vid mötet. Syftet med mötet var att kvalitetssäkra planhandlingarna inför granskningsutskick.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Översvämning till följd av skyfall
Av dagvattenutredning framgår att vatten blir stående inom planområdets sydvästra del vid ett 100-års regn. Simuleringen är gjord efter dagens situation och i utredningen föreslås att en uppdaterad skyfallsanalys görs efter att området detaljprojekterats för att få en samlad bedömning av vart stående vatten ansamlas vid skyfall.

Enligt dagvattenutrednigen uppgår fördröjningsvolymen för 100-års regn till 221 m3. Länsstyrelsen anser att kommunen redan under planprocessen ska ha utrett tillräckligt för att kunna bedöma om skyfallsvattnet avses tas omhand inom planområdet, eller om vattnet istället avses ledas bort och ansamlas någon annanstans. Om skyfallsvattnet avses tas om hand inom planområdet är det viktigt att tillräckliga friytor finns avsatta, även efter att den fulla byggrätten utnyttjats.

Till granskningsskedet anser länsstyrelsen att planbeskrivningen ska uppdateras med en tydligare bedömning av hur skyfallsvattnet tas omhand.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Reglering på plankartan
Länsstyrelsen noterar att det saknas reglering på plankartan av hur stor area som får bebyggas inom användningsområdet J, J1 (industri och lager).

Naturmiljövärden
Planområdet är relativt kuperad och kläs med en uppvuxen tallskog, med förekomst av den rödlistade talltickan (NT). Även om området innebär ett naggande i kanten av Stenvretenskogen bedöms planområdet ha en begränsad betydelse för den i övrigt sammanhängande tallskogen och för den biologiska mångfalden.

Skogen väster om Granitgatan är dock ett centralt beläget rekreations- och skolskogsområde, med höga natur- och friluftslivskvaliteter. Det vore därför positivt om utformningen av planen inte innebär en begränsning för möjligheten att röra sig ut i skogsområdet väster om Granitgatan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning tackar för yttrandet och noterar synpunkterna.

Detaljplanen skickades ut på samråd i ett tidigt skede för att få in synpunkter från viktiga sakägare som kan ha lång svarstid. Inför granskningsutskicket har planhandlingarna kompletterats med en uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning och miljöteknisk markundersökning.

Översvämning till följd av skyfall

Inför granskning har dagvattenutredningen uppdaterats samt en riskbedömning för grundvatten tagits fram. Enligt dagvattenutredningens bedömning behöver vidare arbete med detaljprojekteringen ta hänsyn till höjdsättningen för att vatten ska ledas bort från fastigheten på ett bra sätt som inte skadar omkringliggande bebyggelse vid ett skyfall. En stor knäckfråga för projektet har varit dagvatten- och skyfallshanteringen inom planområdet eftersom själva området är litet i storlek och har en utmanade terräng både inom planområdet och vid fastigheterna i anslutning till planområdet. Inför granskning har kommunen gjort bedömningen att den dagvatten- och skyfallsutredning som har tagits fram för planområdet är tillräckligt för planförslaget. I planbeskrivningen under rubriken för dagvattenhantering finns det en illustration som visar hur vatten ska ledas inom planområdet.

Reglering på plankartan

Den delen av detaljplanen som avser J och J1 (industri och lager) går efter bestämmelserna i Dpl 229 där endast nockhöjden regleras. Syftet med Dpl 229 är att se över verksamheterna inom planområdet och anpassa beteckningarna efter de faktiska förhållandena. I granskningsförslaget har kommunen prickat bort den del av fastighet Stenvreten 7:93 som omfattas av detaljplanen.

Naturmiljövärden

Kommunen har bedömt att naturvärdesinventering inte har varit motiverat för det förhållandevis lilla området. Förekomst av tallticka från såväl det aktuella området som från närliggande skogsområde är känd sedan tidigare och därmed bedöms området ha ett visst naturvärde som dock kommer att försvinna. Någon egentlig kompensation för förlusten av talltickeförekomsten planeras inte mer än att den rödlistade artens förekomst lokalt bedöms säkerställd inom närliggande större skogsområde där den förekommer på flera äldre tallar.

Kommunen ser dock över sina rutiner kring när naturvärdesinventeringar bedöms vara aktuella. Konsekvensen för förlust av naturmiljö har lagts till i konsekvensbedömningen.

2. Lantmäteriet

Redovisning av hur befintliga planer påverkas
I planbeskrivningen finns på sidan 5 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även

framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet
Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte
I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:
vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning
Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen har kompletterats så att den nu korrekt redovisar hur befintliga planer påverkas.

Planbestämmelse kring exploateringsgrad

Planhandlingarna har inför granskning reviderats till att tillåta en mer flexibel markanvändning och byggnation.

Exploateringsavtal och fastighetsbildning

Till projektet finns det tecknat ett markanvisningsavtal för tänkt exploatör och köpare av mark. Inget exploateringsavtal kommer att tecknas. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen inför granskning.

Det är kommunen som kommer att söka och bekosta den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Fastigheten som har styckats av kommer sedan att säljas av kommunen till exploatören och framtida markägare.

3. Försvarsmakten

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av påverkansområden. Aktuellt planområde ligger inom ett så kallat stoppområde för höga objekt och MSA-område tillhörande riksintresset *Uppsala flottiljflygplats* (TM0020) samt påverkansområde väderradar för riksintresset *väderradar Håtuna* (TM0101). Inom dessa områden behöver ni endast remittera Försvarsmakten gällande **höga objekt**. Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än **20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse** och högre än **45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse**. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan då högsta byggnadshöjd anges till 20 meter och lokaliseringen ligger inom sammanhållen bebyggelse. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta. Inom de påverkansområden som benämns *påverkansområde för buller eller annan risk* samt *påverkansområde övrigt* ska dock **alla plan- och lovärenden** remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

Aktuell information gällande vad Försvarsmakten önskar på remiss finns i de så kallade riksintressekatalogerna som bl a finns tillgängliga på Försvarsmaktens hemsida www.forsvarsmakten.se/riksintressen. Där går även att läsa mer om riksintressen för totalförsvarets militära del, riksintressenas värden och de olika påverkansområdena. På hemsidan finns även shapefiler för de öppet utpekade riksintressena och de olika påverkansområdena.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen. Försvarsmakten kommer att tas bort från remisslistan inför granskningsutskicket av detaljplanen.

4. Luftfartsverket

Har lämnat ett yttrande.

5. Naturskyddsföreningen

Enköpings kommun beskriver i planbeskrivning att planområdet har höga naturvärden medan det i en annan mening beskrivs ha begränsade naturvärden. Naturskyddsföreningen Enköping saknar en redogörelse för områdets naturvärden och eventuellt förekommande skyddsvärda arter, som styrker påståendet om områdets eventuella naturvärde. Gamla fynd av den rödlistade arten tallticka finns utpekat i området enligt Artportalen. Vi förordar att en naturvärdesinventering behöver göras om en sådan inte är utförd, vilken kan ge underlag för behov av riktade artinventeringar t.ex. fågelinventering. Naturskyddsföreningen saknar en beskrivning av vilka eventuella värden som

ska undantas exploatering eller om kompensationsåtgärder planeras för ianspråktagande av t.ex. värdefulla tallar. En konsekvensbedömning för påverkan på naturmiljön saknas i planbeskrivning.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.

Kommunen har bedömt att naturvärdesinventering inte har varit motiverat för det förhållandevis lilla området. Förekomst av tallticka från såväl det aktuella området som från närliggande skogsområde är känd sedan tidigare och därmed bedöms området ha ett visst naturvärde som dock kommer att försvinna. Någon egentlig kompensation för förlusten av talltickeförekomsten planeras inte mer än att den rödlistade artens förekomst lokalt bedöms säkerställd inom närliggande större skogsområde där den förekommer på flera äldre tallar.

Kommunen ser dock över sina rutiner kring när naturvärdesinventeringar bedöms vara aktuella. Konsekvensen för förlust av naturmiljö har lagts till i konsekvensbedömningen.

6. Räddningstjänsten i Enköping-Håbo

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.

7. Lidén Data

Lidén Data Internetwork AB har intresse inom området i form av kanalisation, kopplingsbrunnar och fiberkablar. Hänsyn och hantering av dessa behöver tas.

Bland annat passerar huvudstråket med fiber som kopplar samman Enköping med Uppsala samt Stockholm så det är kablar som det är av största vikt.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen.

8. Telia (Skanova)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

9. E.ON

Inom och intill planområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabel.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen.

10. Postnord

Postnord har inga synpunkter på förslaget.

11. Region Uppsala (UL)

Trafik och samhälle ser positivt på planförslaget. Bra att ni ser över anslutningen till den närliggande hållplatsen. Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Detaljplaneenheten tackar för yttrandet.

12. Vafab Miljö

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Vafab har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

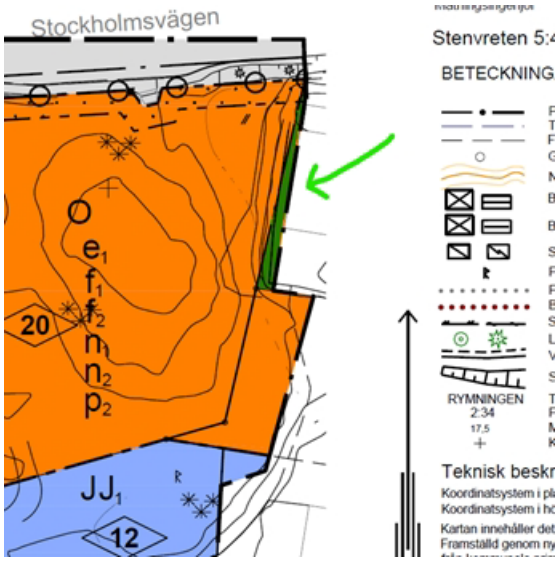
Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar informationen.

13. Miljö- och byggnadsförvaltningen

Synpunkter/observationer från Kart-och GIS avdelningen

- Enligt planområdesgränsen i plankarta är även fastigheten Stenvreten 7:91 som är i privat ägo berörd, planområdesgränsen sträcker sig fram till byggnaden på fastigheten 7:91. Markerat i grönt i bilden nedan. Den står inte omnämnd i planbeskrivningen under markägoförhållanden.



- På sida 9 första stycket, står det "*…högst 5 våningar ovan mark samt en våning mark som avser källare och underjordiskt garage*." ordet *under* saknas.
- I plankartan så finns det en bestämmelse för placering, den anges med beteckning "*p2*" ska det inte vara p1?
- I plankartan så finns det en bestämmelse för utfartsförbud, där det anges en begränsning vertikalt nedåt till ? meter över angivet nollplan?
- Koordinatkryss i plankartan saknas.
- Inom den södra delen som anges till Industri och lager så finns det enbart bestämmelse för högsta byggnadshöjd, räcker dessa bestämmelser?

Synpunkter från Byggavdelningen
Byggavdelningen har granskat planen utifrån hur lättolkad planen skulle vara under ett bygglovsärende.

Användning
"O"- huvudsyfte är tillfällig vistelse, planens syfte "kontor, konferenslokaler, restaurang och gym" bedöms svårtolkat om det är möjligt att genomföra detta. Huvudanvändningen behöver i så fall vara tillfällig vistelse och de andra delarna ska vara komplement till huvudverksamheten.

Vi tolkar det som att det som står på sidan 9 om användningen som det egentliga syftet med detaljplanen?

Illustrationen bedöms inte möjlig att genomföra så som den står idag med bostäder, butik, restaurang, kontor och gym. Eventuellt är byggnaden placerad på prickmark – illustrationen skulle behöva göras om då den blir missvisande.

Illustrationen visar inte bergsstrukturen på platsen, ska allting sprängas bort?
Sid 11 – "Inom fastigheten möjliggörs det för ett gym med egen entré som kan användas av hotellgäster såväl som Enköpings invånare." – gym inom "O" ska

vara främst komplement till den tillfälliga vistelsen, kan bli missvisande om man vill öppna ett fristående kommersiellt gym till allmänheten som huvudsyfte.

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning
I bruttoarea ingår även parkeringsgarage.

Begränsningar av markens bebyggande
vad är syftet med n1 bestämmelsen - får byggas över. Varför skulle man inte få? Är syftet ska?

N2 - bra bestämmelse.

Markens anordnande
Illustrationen visar inte den större bergsstrukturen på platsen, ska allting sprängas bort?

Placering, utformning, utförande
Sida 10 - Byggnadsstruktur och gestaltning - bruttoarea - ej byggnadsarea tolkar vi det som.

Det finns inga bestämmelser i plankartan om U-form eller annan form, skulle kunna bli på annat sätt.

Byggnadshöjd 20 meter, kan bli mycket högre 45 grader mot beräkningsgrundande fasad. Se till exempel Mels garage.

Syftet ställer krav på en hög arkitektonisk kvalité. Vilka värden är det som man vill värna och hur bör gestaltningen utformas? – finns inga bestämmelser i plankartan utöver material och sedumtak.

Sammanfattning
Byggavdelningen har endast granskat översiktligt främst kopplat till användningen och syftet. Byggavdelningen anser att planförslaget behöver arbetas genom ytterligare.

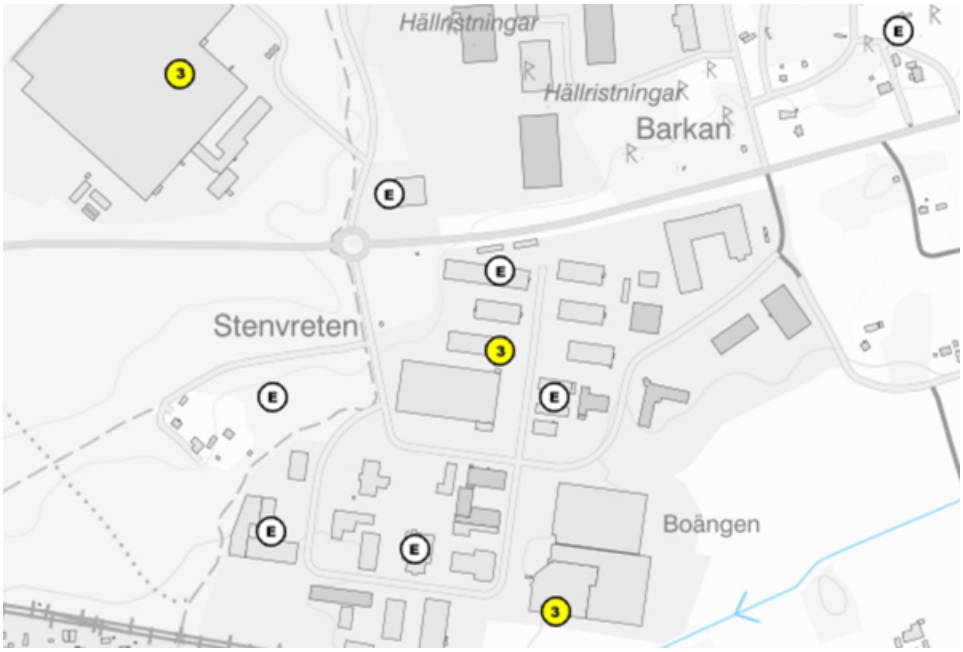
Synpunkter från Miljöavdelningen

Förorenad mark
Uppgifterna om MIFO-objekten i planbeskrivningen under rubriken Förorenad mark behöver ses över och stämmas av mot Länsstyrelsens EBH-stöd. Planområdet ligger i anslutning till industriområden med flera verksamheter som är klassade som MIFO-objekt.

MIFO-objekten i planområdets närhet är endast identifierade och riskklassade, se nedan urklipp från Länsstyrelsernas EBH-karta, EBH-kartan (lansstyrelsen.se).

Att ett objekt är identifierat betyder att det kan finnas risk för föroreningar till följd av den verksamhet som bedrivits på platsen. Då det inte genomförts några utredningar som tillsynsmyndigheten har kännedom om inom de närliggande

fastigheterna kan det inte uteslutas att det förekommer markföroreningar i området.



Allmänt om EBH-kartan
De objekt som finns med i EBH-kartan (MIFO-objekt) har identifierats som potentiellt förorenade områden. Att ett objekt är identifierat och finns med bland MIFO-objekten betyder att det finns eller har funnits en verksamhet som kan ha förorenat området inom och även i vissa fall utanför fastigheten. Ett identifierat potentiellt förorenat område behöver däremot inte vara förorenat i praktiken, eller komma att kräva avhjälpandeåtgärder (t.ex. sanering). Det behövs provtagning för att bekräfta om området verkligen är förorenat. I EBH-kartan markeras objekten olika beroende på hur långt man har kommit med identifiering, inventering och riskklassning samt utredning och åtgärd.

- Riskklassade objekt är markerade med siffrorna 1-4 beroende på objektets bedömda riskklass. Riskklass 1 innebär "Mycket stor risk", riskklass 2 "Stor risk", riskklass 3 "Måttlig risk" och riskklass 4 "Låg risk".
- Identifierade objekt som ännu inte är inventerade eller riskklassade är markerade med ett "E". Det betyder att en verksamhet som kan ha inneburit att området förorenats finns eller har funnits på platsen.
- Objekt där delåtgärd eller åtgärd är påbörjad eller genomförd är markerad med "KM" eller "MKM" beroende på om åtgärden är utförd för känslig markanvändning eller mindre känslig markanvändning.

Miljöteknisk markundersökning
Det har inte gjorts någon miljöteknisk markundersökning av planområdet. Enligt uppgifter i EBH-stödet har halogenerade lösningsmedel och petroleumprodukter hanterats i fler av verksamheterna som finns i planområdets närhet. Dessa föroreningar kan ge upphov till förorening utanför

den fastighet där de har hanterats. Halogenerade lösningsmedel och petroleumprodukter kan ge upphov till ångor som kan ta sig in i byggnader och orsaka olägenhet för människors hälsa. Förvaltningen bedömer därför att en miljöteknisk markundersökning behöver genomföras för att utreda eventuell förekomst av föroreningar inom planområdet.

MKN vatten
Planområdet ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Enköpingsån (MKN vatten). Av planbeskrivningen respektive Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) hemsida framgår att den ekologiska statusen i recipienten Enköpingsån bedöms vara måttlig, baserat på kvalitetsfaktorerna övergödning, särskilt förorenande ämnen samt konnektivitet och morfologi. Den kemiska statusen i recipienten bedöms som ej god, på grund av uppmätta miljögifter i ytvatten. Förutom de överallt överskridande ämnena (kvicksilver och bromerade difenyleter), bedöms de prioriterade och uppmätta halterna av Antracen, PFOS, Benso(a)pyrene och Tributyltennföreningar (TBT) bidra till ej god kemisk status. Vattenförekomsten tros kunna vara påverkad av miljögifter från både pågående och nedlagda verksamheter inom påverkansområdet.

Miljökvalitetsnormerna innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet vilket innebär att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvattnet måste ske. Planförslaget behöver utgå från recipientperspektivet och ickeförsämringskravet. Icke-försämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter planerade reningsåtgärder. Vid planläggning ska alltid hänsyn tas till recipientens status och dess miljökvalitetsnormer. Planens genomförande får inte negativt påverka recipientens status eller dess möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna. Ingen försämring får ske av miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Enköpingsån, som är recipient för dagvatten från planområdet, har måttlig ekologisk status baserat på kvalitetsfaktorerna övergödning, särskilt förorenande ämnen samt konnektivitet och morfologi. Den kemiska statusen bedöms som ej god, på grund av uppmätta miljögifter i ytvatten. Att hålla utsläppen av näringsämnen på dagens nivå är därför nödvändigt. För att följa miljökvalitetsnormerna och uppnå en bättre vattenkvalitet måste utsläppen minska.

Dagvatten
Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Enköpingsån som är kraftigt förorenad.

Av planbeskrivningen beskrivs hur dagvatten ska hanteras inom planområdet och att dagvattenhanteringen inom planområdet bidrar till att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för aktuell vattenförekomst. Förvaltningen anser att det är av yttersta vikt att dagvattenhanteringen inom området inte medför att recipientens status försämras eller att gällande MKN inte uppnås. Vidare behöver planförslaget utgå från recipientperspektivet och icke-försämringskravet. Icke-försämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter

planerade reningsåtgärder. Resonemanget bör alltså visa hur dagvattenhanteringen inom planområdet bidrar till att uppnå miljökvalitetsnormerna för Enköpingsån. Nybyggnation och hårdgörande av ytor tillsammans med ökade nederbördsmängder leder till att dagvattenmängderna respektive föroreningarna ökar, vilket i sin tur kan påverka ytvattenförekomstens status negativt. Dagvattnets föroreningsinnehåll måste beaktas för att uppnå den reningsgrad som behövs för att inte äventyra möjligheten att uppnå beslutade MKN.

Av planbeskrivningen anges att en dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Lektus, 2024-05-31) med förslag till åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna. För att omhänderta tillkommande flöden föreslås bland annat nedsänkta växtbäddar och ny höjdsättning. Förtydligande behövs med avseende på hur dagvattenåtgärder säkerställs i enlighet med dagvattenutredningens förslag. Förvaltningen noterar att risk för påverkan finns vid ett klimatanpassat 100-års regn i enlighet med den skyfallskartering som gjorts för kommunen, varpå vi ser positivt till att en skyfallsberäkning gjorts för området. Planbeskrivningen kan med fördel förses med mer utförlig beskrivning av gällande förutsättningar för området med avseende på detta.

Av planhandlingarna anges att byggnaderna inom området ska förses med sedumtak. Sedumtak är positiva förslag för områdets gestaltning och kräver ofta mindre skötsel jämfört med andra gröna tak, vilket ses som fördelaktigt. Tänk dock på att det inte alltid kan ses som en långsiktigt hållbar lösning för omhändertagande av dagvatten. Enligt förvaltningens erfarenhet råder en del oklarheter vad gäller sedumtak och andra gröna taks vattenhållande förmåga och rening av näringsämnen samt metaller. Då syftet med sedumtak här avser åtgärd för dagvattenhantering behöver åtgärden noga övervägas och preciseras. Planbeskrivningen kan därför med fördel kompletteras med uppgifter om exempelvis typ av sedumart, tjocklek på substrat och vattenhållande förmåga.

Vidare ses det som viktigt att taket bekläs med växter som kräver så lite gödning som möjligt med hänsyn till MKN för vatten, vilket planbeskrivningen med fördel kan kompletteras med. För er kännedom vill förvaltningen även passa på att informera om att Naturvårdsverket för närvarande ser över vissa landlevande invasiva främmande arter som bör förbjudas, där bland annat kaukasiskt och sibiriskt fetblad ingår som är två vanligt förekommande sedumarter på gröna tak i Sverige. Ett förbud kan komma att medföra att två av de mest tåliga arterna som används på gröna tak tas bort varpå andra arter kan komma att krävas.

Naturvärden

Av planbeskrivningen framgår att planområdet utgörs av natur- och skogsmark med ett flertal äldre träd i form av främst tallar, som nu avses exploateras. Någon närmre information än så framgår dock inte. Vidare saknar förvaltningen även uppgifter om huruvida någon naturvärdes- och/eller artinventering utförts för planområdet vilket ses som väsentligt i sammanhanget. Förvaltningen vill även belysa att miljöbalken anger att markområden som är särskilt känsliga från

ekologisk synpunkt så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön (3 kap 3 §).

Utifrån nuvarande detaljplan (antagen 2009-11-16 Rev. 2010-02-25) går det att utläsa något mer utförlig information, bland annat framgår att "tallarna är gamla och grova samt har sådan ålder att de blir attraktiva för ovanligare arter som lever på gammal tall, bl.a. finns tallticka på flera av de grova träden. Tallticka finns nästan uteslutande på tallar över 100-150 års ålder". Förvaltningen vill med anledning av detta belysa att även om träden i formell mening eventuellt inte anses klassade som skyddsvärda föreligger ändå ett bevarandevärde i gamla träd.

Genomförandet av planförslaget kommer bidra till negativa konsekvenser för befintliga naturvärden i området. Avverkningen kommer utgöra en stor förlust av naturvärden, vilket även kan komma att medföra negativa konsekvenser för de arter som är kopplade till området. För att bevara och skydda befintliga naturvärden är det därför viktigt att det finns ett helhetstänk kring naturmiljön. Inom planarbetet bör därför skyddsåtgärder noga övervägas. Då planerad bebyggelse innebär att en stor del orörd naturmark övergår till hårdgjord och bebyggd yta behöver åtgärder utföras för att kompensera de naturvärden som försvinner på grund av planens genomförande. Vilka kompensationsåtgärder som ska vidtas för förlusten av dessa värden har inte redovisats i planhandlingarna, vilket behöver tas i beaktande och kan med fördel redovisas till kommande planskede.

Risker och närliggande miljöfarliga verksamheter
Förslag till detaljplan saknar riskbedömning kopplat till närliggande bensinstation inom fastigheten Stenvreten 5:69.

Kommentar

Detaljplaneenheten tackar för yttrandet. Inför granskning kommer planhandlingarna att revideras. Detaljplanen har sedan samråd setts över och gjorts mer flexibel för att kunna tillåta en rad olika verksamheter och inte bara vara knutet till ett förslag.

Detaljplaneenheten har svarat på remissvaren genom ett gemensamt möte den 22 juni 2026 med representanter från bygglov, mark- och exploatering samt kart- och GIS där detaljplaneenheten svarade på synpunkter från dåvarande Miljö- och byggnadsförvaltningen. De förändringar som har skett i planhandlingarna har ändrats i samverkan med deltagarna vid mötet. Syftet med mötet var att kvalitetssäkra planhandlingarna inför granskningsutskick.

Miljöavdelningen

Miljöteknisk markundersökning
Inför granskning har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för planområdet som visar på att det inte förekommer några föroreningar i marken eller grundvattnet inom planområdet. Gällande talltickan har kommunekologen gjort en bedömning att tallen inte har ett större bevarande värde för planområdet och kan tas bort från planområdet. Vidare är bedömningen att den

nedtagna tallen kan omlokaliseras till andra delar av kommunalt ägd mark för att gynna den biologiska mångfalden. Detaljplanen har korrigerats så att levande växtlighet och solceller tillåts på taket.

Dagvatten
Gällande dagvattenutredningen har denna uppdaterats inför granskning i samråd med kommunens VA-avdelning för att säkerställa kvalitén på resultatet. I planbeskrivningen har det tillförts en illustration som visar hur dagvatten och skyfallsvatten ska ledas generellt sett utifrån platsens förutsättningar. Eftersom planförslaget har fått en mer flexibel markanvändning är det viktigt att det vid detaljprojekteringen görs en skyfallsberäkning för planområdet.

Naturvärden
Inför granskning har en bedömning gjorts att en naturvärdesinventering inte varit motiverat för det lilla planområdet. Förekomst av tallticka från såväl det aktuella området som från närliggande skogsområde är känd sedan tidigare och därmed bedöms området ha ett visst naturvärde som dock kommer att försvinna. Någon egentlig kompensation för förlusten av talltickeförekomsten planeras inte mer än att den rödlistade artens förekomst lokalt bedöms säkerställd inom närliggande större skogsområde där den förekommer på flera äldre tallar.

Kommunen ser dock över sina rutiner kring när naturvärdesinventeringar bedöms vara aktuella. Konsekvensen för förlust av naturmiljö har lagts till i konsekvensbedömningen.

Risker och närliggande miljöfarliga verksamheter
Planbeskrivningen har kompletterats med en riskbedömning för närliggande bensinstation.

14. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden har ingen erinran mot förslaget.

Enköping
2026-08-12

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Amanda Andersson
Planarkitekt