



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Komstadius
0171-62 52 67
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens Plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan del av Stenvreten 5:4

Förslag till beslut

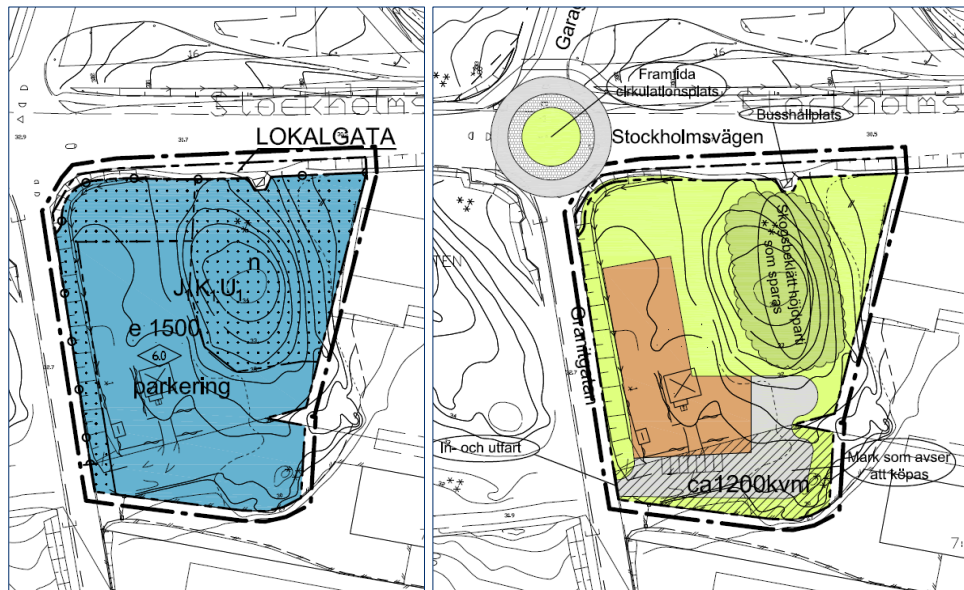
1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan.
2. Detaljplaneförslaget skickas på samråd.
3. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

Beskrivning av ärendet

Det aktuella området har tidigare varit en bostadstomt men när södra Stenvreten planlades för industri i slutet på 1970-talet planlades det som allmän plats Natur. 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. Gällande plans genomförandetid har löpt ut.

Planen omfattade förutom del av Stenvreten 5:4 också del av Stenvreten 7:93. 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. Ett utfartsförbud i planen förhindrar att angöring sker på annat sätt från Granitgatan (eller Stockholmsvägen).

Inom planområdet finns ett skogsbeklätt höjparti som i gällande detaljplan getts bestämmelsen n – naturmarken skall bevaras. Marknivån får inte förändras. Marklov krävs för att fälla träd över 20 cm i brösthöjdsdiameter. Samt att marklov krävs för trädfällning och schaktning inom området.



Bilderna visar Dpl 428, utdrag ur plankarta till vänster och illustrationskarta till höger.

Sedan nu gällande detaljplan vann laga kraft har kommunen inte lyckats sälja tomten, huvudsakligen på grund av att angöring inte är möjlig eftersom köp av mark från Stenvreten 7:93 inte gått att genomföra. Något som minskat fastighetens attraktivitet ytterligare är att sparandet av naturmarken innebär en betydande begränsning av byggrätten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Motivet till att spara naturmarken genom bestämmelsen n var att höjden och vegetationen bedömdes ha landskapliga värden för upplevelsen längs Stockholmsvägen. Höjden och de gamla tallar som finns på platsen ökar läsbarheten vad gäller det natur- och kulturlandskap som det urbana landskapet vuxit fram i. I den tid då gällande detaljplan togs fram genomsyrades detaljplaneringen i Enköping allmänt av en ambition om anpassning av exploatering till landskapets topografi, vilket resulterade i bestämmelser kring detta på kvartersmark i ett antal detaljplaner. Under de år som följt har det blivit allt mer klart att bestämmelserna är svåra att hantera i efterföljande skeden vad gäller lov och tillsyn och att det i sin tur ger ett osäkert läge så väl för den enskilde fastighetsägaren som för det allmänna intresset av bevarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att det när det är av högt allmänt intresse att spara naturmiljöer bör detta hellre ske genom kommunalt ägande och i form av allmän plats.

I detta fall har platsen visserligen landskapliga värden men inga rekreativa värden och begränsade naturvärden. Sammantaget bedömer

samhällsbyggnadsförvaltningen att värdet av ett sparad naturområde inte är tillräckligt stort för att motivera att planlägga marken som allmän plats och fortsätta äga den kommunalt. Därför bör planen istället utformas på ett sådant sätt att en funktionell tomt för verksamheter tillskapas. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att detta bör prövas genom planprocess och att ett planförslag med möjlig angränsning från Granitgatan och utan bestämmelsen n (bevarande av naturmarken).

Planen bör inkludera hela det område som Dpl 428 omfattade, dvs också en del av fastigheten Stenvreten 7:93 för att inte lämna rester av tidigare plan. För angränsande fastigheterna Stenvreten 7:92 och 7:93 finns i gällande plan (dpl 229) en bred prickmarkszon mot det som vid den tiden var planlagt som natur – dvs den del av Stenvreten 5:4 som nu är planlagd som kvartersmark. Denna zon bör ersättas med en bestämmelse om avstånd för byggnad till fastighetsgräns som motsvarar bestämmelserna mellan fastigheter i övriga området.

Ett genomförande av planen bedöms ej medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Planen strider inte mot översiktsplanen och har inte något stort allmänt intresse och bedöms därför kunna hanteras i ett standardförfarande.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Kopia till:
[Klicka här för att ange text.](#)