

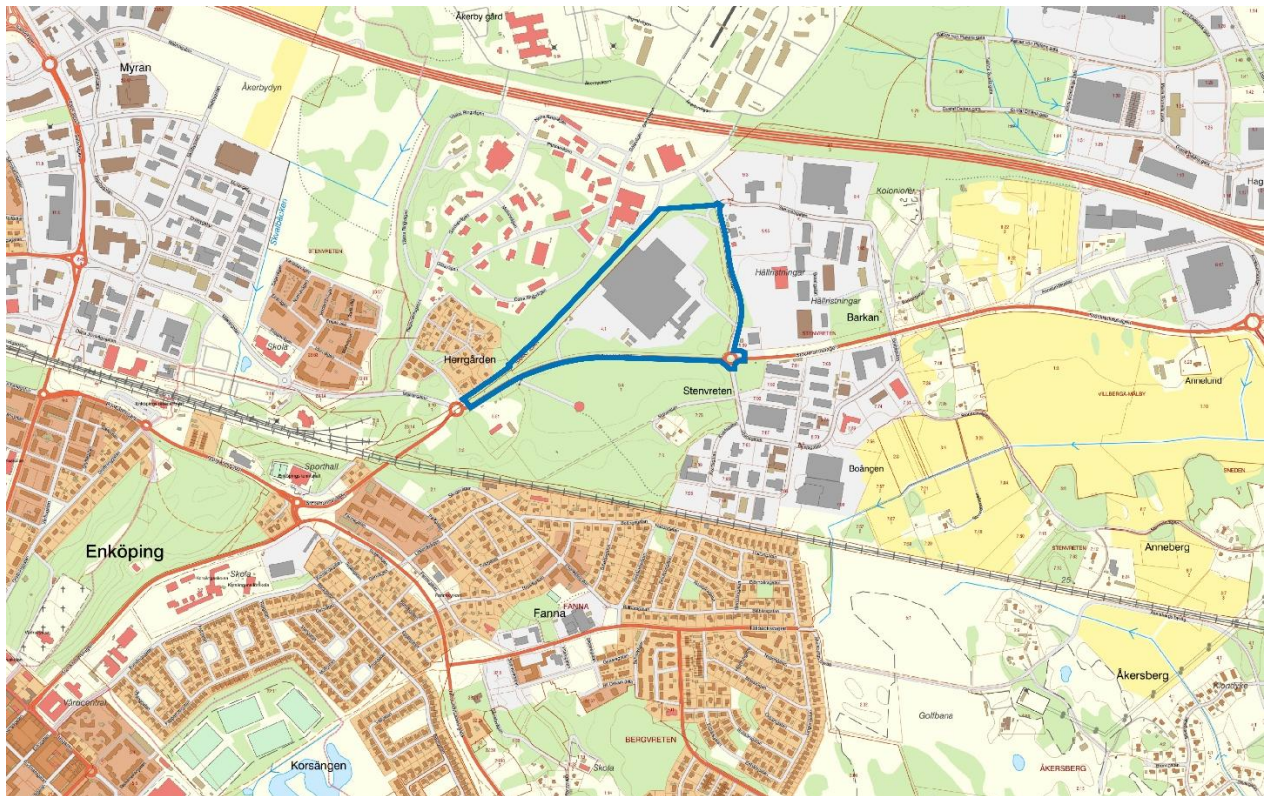
Detaljplan för Stenvreten 4:1 m.fl.

Enköpings kommun

Standardförfarande

Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX



Planbeskrivning

Till planen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2026-06-11

Planbeskrivning, 2026-06-11

Fastighetsägarförteckning, 2026-06-01

Samrådsredogörelse, 202X-XX-XX (tillkommer efter samråd)

Utlåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

Innehåll

Inledning	5
Planens syfte	5
Bakgrund	5
Kommunens bedömning	5
Planprocess	5
Planförfarande	5
Tidplan	5
Plandata	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Gällande detaljplaner	6
Miljökonsekvensbeskrivning	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Befintliga förhållanden	8
Natur	8
Naturvärdesinventering	8
Geotekniska förhållanden	10
Förorenad mark	10
Vattenskyddsområden	11
Grundvattenkänslighet	11
Risk för skred/höga vattenstånd	12
Fornlämningar	12
Befintlig bebyggelse	13
Industri och kontor	13
Kontorshuset	14
Kulturmiljöutredning	14
Gator och trafik	16
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	16
Kollektivtrafik	16
Parkering, utfarter, varumottagning	16
Teknisk försörjning	17

Vatten och avlopp	17
Dagvatten.....	17
Ledningar	18
Avfall	18
Riksentressen	18
Totalförsvaret	18
Planförslaget	19
Bebyggelseområden.....	19
Garnisonsverksamhet	19
Framtidsscenario.....	19
Scenario 1	20
Scenario 2	21
Skuggning	22
Vattenområden	23
Dagvatten.....	23
Markmiljö	25
Gator och trafik	26
Kollektivtrafik	28
Störningar	28
Buller	28
Teknisk försörjning	29
Vatten och avlopp	29
El.....	29
Avfall	29
Påverkan på gällande detaljplaner.....	30
Detaljplan 324	30
Detaljplan 2011/87	31
Detaljplan 216	31
Detaljplan 2018/744	32
Detaljplan 229	32
Detaljplan 227	33
Stadsplan 147	33
Motiv till planbestämmelser	34
Konsekvenser	36
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	36

Miljöbedömning	36
Buller	36
Vattenskyddsområde	36
Kulturmiljö	36
Miljökvalitetsnormer	36
Utomhusluft	36
Vattenförekomster	37
Grundvatten	38
Genomförande	40
Organisatoriska frågor	40
Genomförandetid	40
Huvudmannaskap/ansvarsfördelning	40
Avtal	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	40
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	41
Utredningar och rapporter	41

Inledning

Planens syfte

I samband med att Försvarsmaktens verksamhet växer i Enköping växer också behovet att utveckla nya lokaler för att inrymma verksamheten. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra garnisonsverksamhet på mark som idag är planlagd för industri- och kontorsändamål, samt att flera möjliga framtidsscenario för utveckling ska rymmas inom planbestämmelserna. Samtidigt ska viktiga värden såsom grönstruktur mot Stockholmsvägen och grundvattnets kvalitativa status värnas.

Bakgrund

Fastigheten Stenvreten 4:1 inrymde tidigare Bahco Ventilations anläggning med fläktfabrik, verkstäder och huvudkontor. Byggnationen av fläktverkstäderna påbörjades år 1960 och här bedrevs fläkttillverkning fram tills i början av 2000-talet. Mellan fläktfabriken och garnisonsområdet gick järnvägen till Uppsala, som avvecklades på 1980-talet. Efter fläktfabrikens nedläggning användes lokalerna för olika ändamål, bland annat för Försvarsmaktens behov. Fortifikationsverket köpte fastigheten år 2018 och därefter har lokalerna använts främst för kontorsändamål men även annan inhyrd verksamhet såsom restaurang. Idag bedrivs inte längre någon kommersiell eller utåtriktad verksamhet på fastigheten. Bahco Ventilations gamla byggnader inklusive huvudkontoret, som låg i det vita sjuvåningshuset, finns kvar på platsen än idag men används inte längre för industriändamål.

Kommunens bedömning

Kommunens samlade bedömning är att det är positivt att Försvarsmakten får möjlighet att utöka sin verksamhet i Enköping. Att skapa planmässiga förutsättningar för detta är en viktig del av utvecklingen. Förvarsintresset är ett starkt allmänt intresse som väger tungt i kommunens samlade bedömning. Detaljplanen innebär en lämplig markanvändning på platsen som även är i linje med intentionerna i kommunens fördjupade översiktsplan. Att ändra områdets markanvändning från industri- och kontorsändamål till garnisonsverksamhet är en nödvändig ändring för att möjliggöra den planerade utvecklingen.

Planprocess

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 preliminär och kan komma att förändras.

Beslut om planbesked: 2019-10-03

Beslut om samråd: 2019-10-03

Samråd: Q2/Q3 2026

Granskning: Q1/Q2 2027

Beslut om antagande PLEX-utskott: Q3/Q4 2027

Beslut om antagande KS: Q3/Q4 2027

Plandata

Lägesbestämning

Fastigheten Stenvreten 4:1 är belägen i Enköpings stad på norra sidan av Stockholmsvägen, cirka 2 kilometer från centrum.

Areal

Planområdet är 17,8 hektar, varav 15,4 hektar är kvartersmark och 2,4 hektar är allmän platsmark.

Markägförhållanden

All kvartersmark inom planområdet är privatägd. All allmän platsmark inom planområdet samt angränsande allmän platsmark i form av gator ägs och förvaltas av Enköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad (FÖP 2040) som antogs 2018 är fastigheten Stenvreten 4:1 utpekad som "Försvarets område", vilket innebär Totalförsvarets riksintresseområde och influensområde som "...så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden." Fastigheten är även markerad med markanvändningen "befintligt verksamhetsområde", vilket innebär mark som kan inrymma en blandning av olika verksamheter med eller utan omgivningspåverkan.

I FÖP2040 finns även en generell planeringsprincip för utveckling av verksamhetsområden som anger att "Försvarsmaktens intressen värnas högt i stadens utveckling."

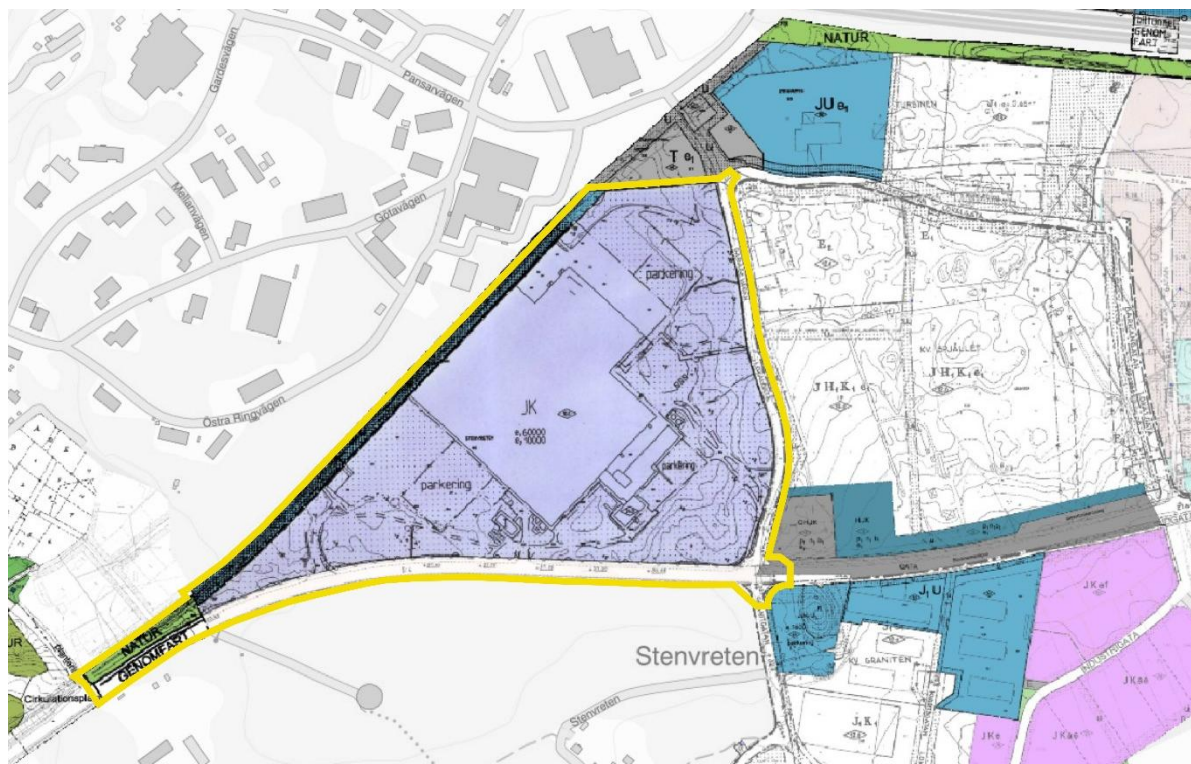
Förslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns flera gällande detaljplaner. Detaljplan 324 för kvarteret Bahcofläkten som vann laga kraft år 1997 utgör den största delen av planområdet. Fastigheten Stenvreten 4:1 utgörs till sin helhet av Detaljplan 324, som tillåter användningarna industri samt kontor. Merparten av fastigheten är planlagd med prickmark, vilket innebär mark som inte får bebyggas. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 10 meter för den stora industribyggnaden samt 24 meter för kontorshuset. Den största tillåtna bruttoarean är 60 000 kvm för industriändamål samt 10 000 kvm för kontorsändamål.

Inom planområdet gäller även Detaljplan 2011/87 för den gamla banvallen, som är planlagd för industri och kontor, men även till sin helhet planlagd med prickmark och u-område för allmänna underjordiska ledningar.

I övriga delar av planområdet gäller planerna Detaljplan 216, Stadsplan 147, Detaljplan 229, Detaljplan 227 samt Detaljplan 2018/774. Inga av detaljplanerna har genomförandetid kvar. För en genomgång av hur gällande detaljplaner påverkas, se avsnittet *Påverkan på gällande detaljplaner* under "Planförslaget".



Utdrag ur planmosaik. Bilden visar gällande detaljplaner i området. Gul linje markerar den nya detaljplanens gränser.

Miljökonsekvensbeskrivning

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaner genomgå en undersökning.

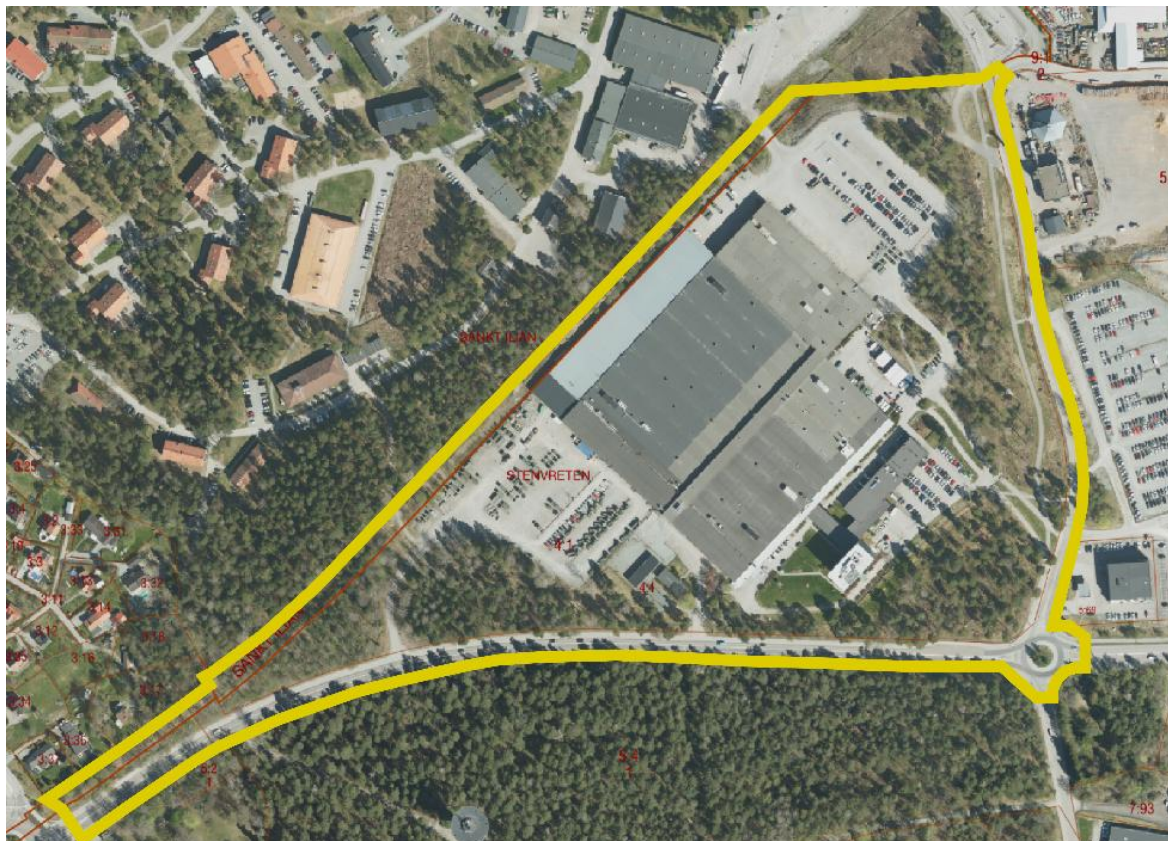
En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Den 3 oktober 2019 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om att lämna positivt planbesked för att pröva en ändring av detaljplanen för fastigheten Stenvreten 4:1 samt att ge förvaltningen i uppdrag att skicka planförslaget på samråd.

Befintliga förhållanden

Natur



Bilden visar ett ortofoto från 2024 över det aktuella planområdet. Gul linje markerar planområdets gränser.

Fastigheten Stenvreten 4:1 utgörs stor del av bebyggelse, hårdgjorda parkeringsytor samt viss skogsmark mot Stockholmsvägen i söder och Garnisonsvägen i öster. Skogspartierna, som primärt består av tall och gran, bildar en grönzon som skiljer fastighetens bebyggda del från gatorna. Den gröna zonen utgör ett positivt estetiskt och upplevelsemässigt inslag för infarten till Enköpings tätort som delvis skärmar av verksamheten inne på Stenvreten från allmänheten.

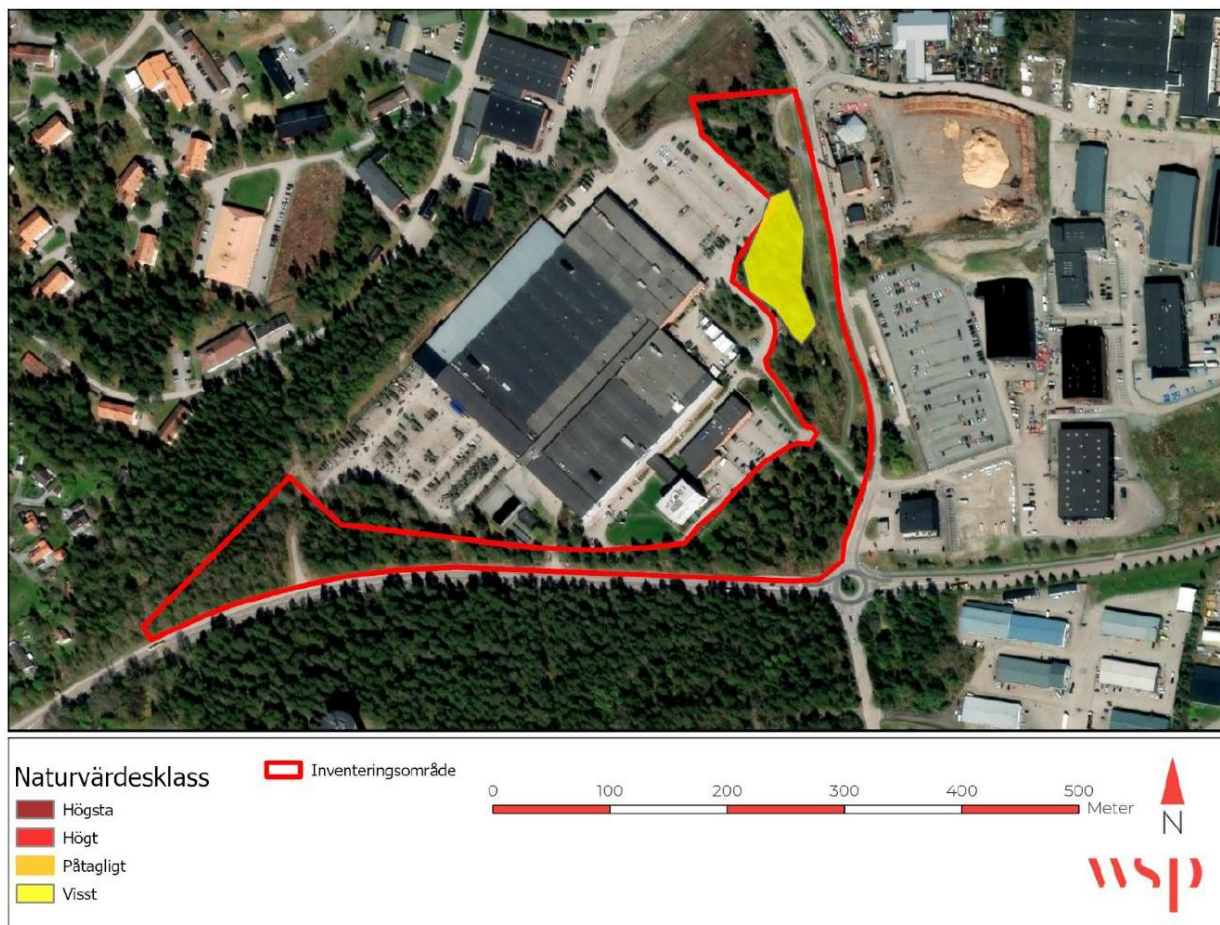
Naturvärdesinventering

Inom ramen för planprocessen har en naturvärdesinventering tagits fram. Syftet med inventeringen är att utgöra underlag till planerade åtgärder inom militärområdet under kommande år.

Fastigheten Stenvreten 4:1 består till stor del av kortklippta gräsmattor och parkeringsytor som saknar påfallande naturvärden. Själva inventeringsområdet är ett cirka fem hektar stort område beläget inom den aktuella fastigheten. Merparten av inventeringsområdet består av ung och igenvuxen skogsmark med trivial artsammansättning. Inga tidigare fynd av vare sig värdearter eller främmande invasiva arter har identifierats under åren 2000-2025. Stora delar av området är under igenväxning och trädskiktet består främst av tall och gran, samt mindre inslag av triviala

lövträd som asp och björk. Trädåldern uppskattas över merparten av området vara 40-60 år, med vanliga inslag av tallar över 80 år och enstaka tallar över 100 år.

En del av inventeringsområdet bedömdes ha ett sådant naturvärde att det kunde avgränsas som en naturvärdesbiotop med "visst värde" (klass 4). Denna naturvärdesbiotop består av en gles och solbelyst skogsdunge som primärt är bevuxen med 70-åriga tallar och inslag av gran. Biotopvärdena utgörs av äldre tallar och enstaka grövre aspar. En av asparna identifierades som ett grovt hålträd med ett ingångshål på <10 cm och klassas som särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets definition.



Bilden visar inventeringsområdet markerat med röd linje. Gul polygon markerar den identifierade naturvärdesbiotopen med naturvärdesklass 4.

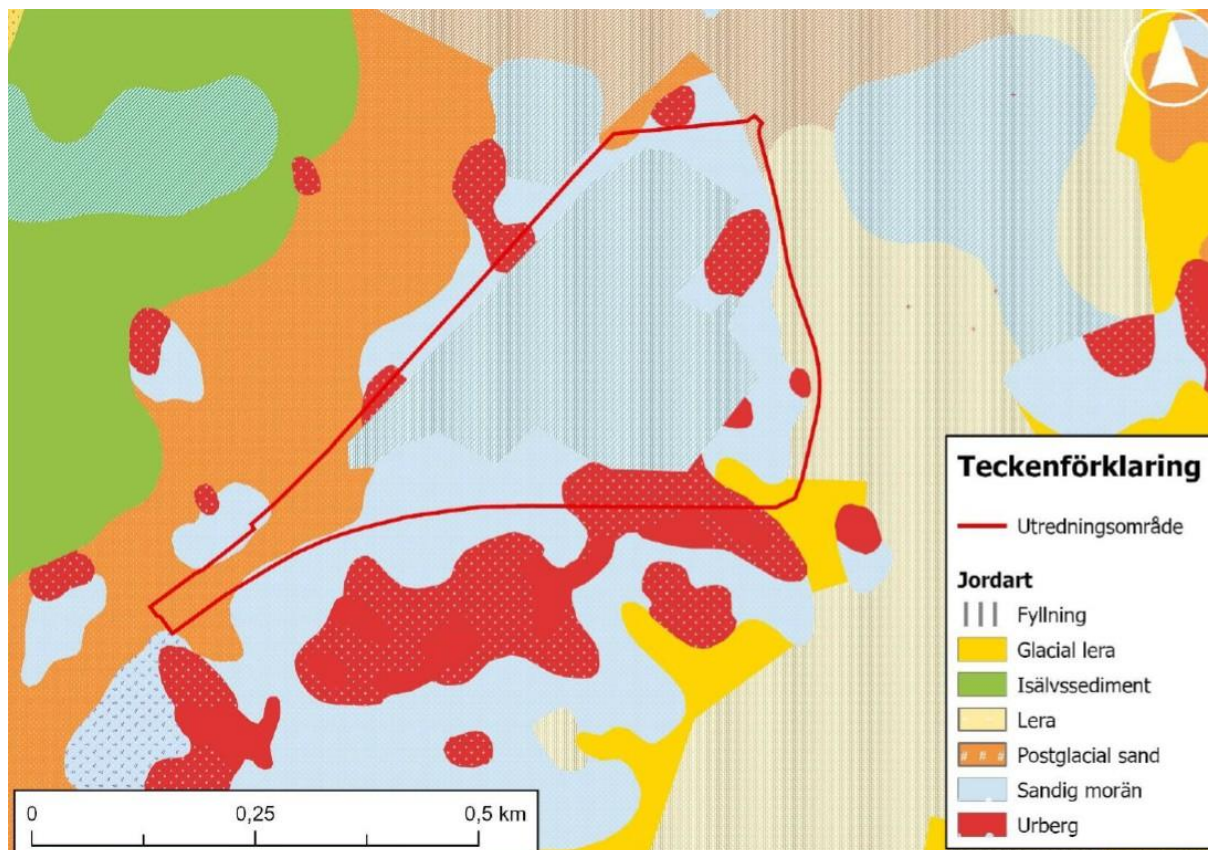
Vidare identifierades endast en värdeart (spillkråka) under inventeringen, i den sydöstra delen av fastigheten. Förekomsten av spillkråka bedöms som sporadisk och arten bedöms inte vara knuten till några av miljöerna som uppträder inom inventeringsområdet. I dagens läge utgör inte området någon lämplig häckningslokal för arten. Enstaka förekomster av de främmande invasiva arterna blomsterlupin och kanadensiskt gullris identifierades även i den centrala respektive den norra delen av inventeringsområdet.

Bedömningen från naturvärdesinventeringen är att den aktivitet som bedrivits inom inventeringsområdet har inneburit att skogens tillstånd är så strukturfattigt och saknar kontinuitet till den grad att endast en naturvärdesbiotop med visst naturvärde (klass 4) kunde avgränsas.

För mer information, se den aktuella rapporten "Naturvärdesinventering – Stenvreten 4:1" (WSP, 2025-11-10).

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs planområdet till största delen av fyllnadsmassor och sandig morän samt med inslag av urberg, postglacial sand och glacial lera.



Bilden visar ett utdrag ur SGU:s jordartskarta.

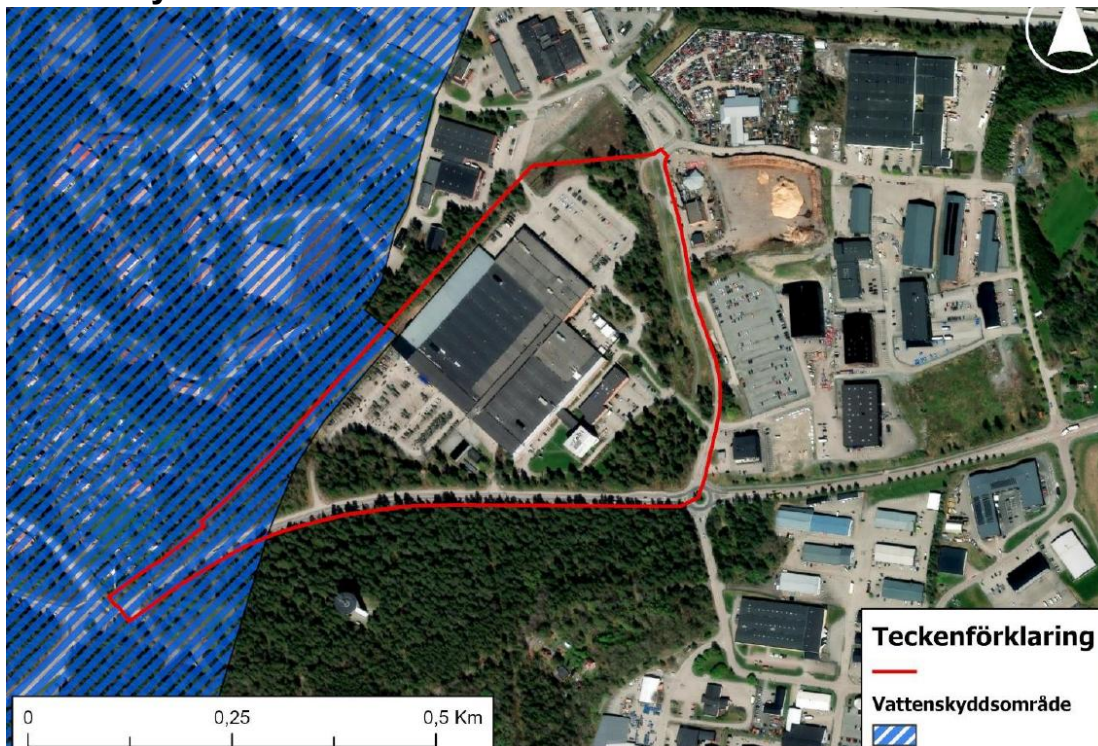
Förorenad mark

Fastigheten Stenvreten 4:1 är ett MIFO-objekt med riskklass 3 (måttlig risk). Stenvreten 4:1 har en omfattande historik gällande förorenande verksamheter samt utförda miljötekniska markundersökningar.

Inom planprocessens ramar togs en skrivbordsstudie om markföroreningar fram, som innehåller en inventering av tidigare genomförda undersökningar samt rekommendationer för vidare hantering. För mer information om utredningen och dess rekommendationer, se avsnittet "markmiljö" under "planförslaget".

I och med att Stenvreten 4:1 ägs av Fortifikationsverket och ingår i Försvarsmaktens verksamhet är Enköpings kommuns miljö- och byggnadsnämnd inte tillsynsmyndighet för dessa frågor. Det är i stället Förvarsinspektören för hälsa och miljö (FIHM) som har tillsynsansvaret inom bland annat miljö- och hälsoskydd. Tillsynen och kontrollen är en självständig granskning enligt gällande lagstiftning och FIHM är därför inte underställd överbefälhavaren.

Vattenskyddsområden



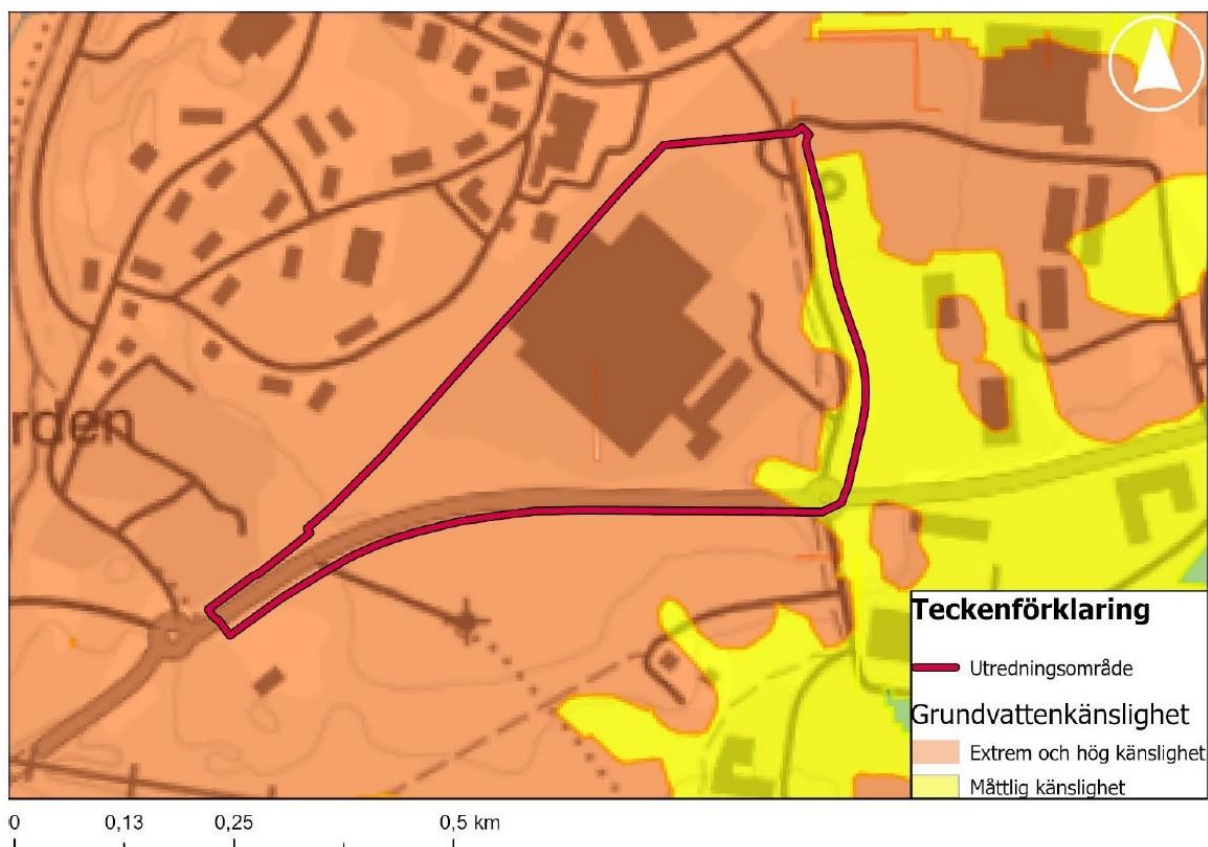
Planområdets västra del ligger inom Enköpingsåsens vattenskyddsområdes yttre skyddszon.

En liten del av den västligaste delen av planområdet ligger inom Enköpingsåsens vattenskyddsområdes yttre skyddszon. Merparten av planområdet ligger utanför skyddszonerna. Delen av planområdet som ingår i den yttre skyddszonen är idag planlagd med prickmark, vilket innebär mark som inte får bebyggas. Enköpingsåsen är kommunens främsta dricksvattentäkt. Den kvalitativa statusen klassificeras enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som "god" och den kemiska statusen klassas som "otillfredsställande" med avseende på trikloreten och tetrakloreten.

Grundvattenkänslighet

Planområdet ligger inom zonerna "hög känslighet" och "måttlig känslighet" i kommunens grundvattenkänslighetskarta. Detta innebär att marken är känslig för föroreningar som kan orsaka negativ påverkan på grundvattnet.

Information om potentiella risker för grundvattnet finns under "konsekvenser" i avsnittet "grundvatten".



Bilden visar kommunens grundvattenkänslighetskarta med planområdet markerat med röd linje. Obs: områden med extrem känslighet redovisas inte öppet i denna karta. Planområdet berörs dock inte av något område med extrem känslighet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ingår inte i ett område där det föreligger särskild risk för skred. Marknivån inom planområdet ligger mellan 34 meter och 40 meter över havet och det råder heller ingen särskild risk för höga vattenstånd. 2,7 meter över havet är den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån enligt Länsstyrelsen och relaterar till risken för översvämning av Mälaren.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Industri och kontor



Flygbild över planområdet (Bahco Ventilation) från juni 1989. Foto: AVENA/Stiftelsen Upplandsmuseet.

Inom planområdet finns bebyggelse med cirka 46 700 m² i bruttoarea, som är planlagd för industri- och kontorsändamål. Detta är lokaler som tidigare tillhörde Bahco Ventilation. Idag används lokalerna primärt för kontorsfunktioner där även konferensverksamhet ingår. I de större lokalerna förekommer även viss uppställning och lagring.

Flera av industribyggnaderna avses rivas, eftersom de är uppförda för ett annat ändamål än vad som nu är aktuellt och då byggnadernas skick bedöms vara för bristfälligt för att motivera omfattande renoveringar och påbyggnader. Bland annat finns brister i bottenplattans isolering samt i tekniska installationer och tak. I dagsläget finns dock inget beslut om att byggnaderna ska rivas och därmed kan de komma att stå kvar beroende på hur Försvarmaktens behov utvecklar sig i framtiden. Även om vissa byggnader rivs är det sannolikt att andra blir kvar under en längre period (se avsnitten "scenario 1" och "scenario 2" under "planförslaget").

Kontorshuset

Inom fastigheten finns en sju våningar hög kontorsbyggnad som tidigare var Bahco Ventilations huvudkontor. Byggnaden är ett välkänt och karaktäristiskt inslag i Enköping längs med Stockholmsvägen. Huset har en byggnadsarea på cirka 520 kvm. I de två exemplen på framtidsscenario för Försvarsmaktens utveckling av fastigheten finns kontorshuset kvar.



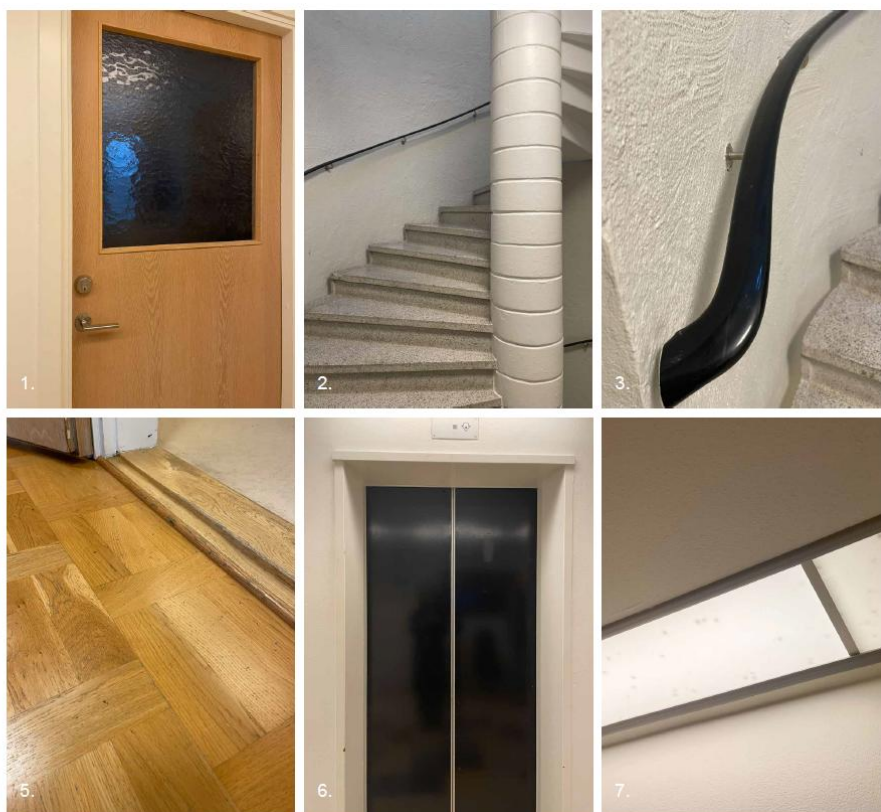
Bilden visar Bahco Ventilations gamla huvudkontorsbyggnad. Bilden är tagen i början av 1960-talet. Foto: AB Svenska Telegrambyråns Filmavdelning.

Kulturmiljöutredning

Inom ramen för planprocessen har en kulturmiljöutredning tagits fram, i syfte att dokumentera de värden som finns på platsen idag och utgöra kunskapsunderlag för detaljplanarbetet. Utredningen innehåller bakgrund och historiken för Bahco Fläktverkstäder, en genomgång av kulturhistoriska värden samt en dokumentation och beskrivning av de värdebärande komponenter som finns.

Kulturmiljöutredningens primära syfte har varit att dokumentera, beskriva och utgöra kunskapsunderlag för planprocessen. Detta för att säkerställa att korrekt information finns i samband med de planmässiga avvägningarna och för att information inte ska gå förlorad vid en eventuell rivning av byggnader inom planområdet. Utredningen innehåller bedömningar av vilka komponenter som kan anses vara mest värdebärande, både exteriört och interiört för kontorshuset samt för helhetsmiljön. Några skyddsbestämmelser såsom rivningsskydd, förvanskningsskydd eller liknande föreslås däremot inte.

1. En av de ursprungliga fanérklädda kontorsdörrarna.
2. Trapphuset i oförändrat skick sedan uppförandet med steg av terrazzosten.
3. Trappräcke med handledare av PVC.
4. Mönstrad golvmatta i korridor anslutning till hissen.
5. Stavparkettgolv i ett av sammanträdesrummen.
6. Hissdörrarna som målats svarta, från tidigare röd kulör.
7. Korridorerna har infälld belysning i taket.

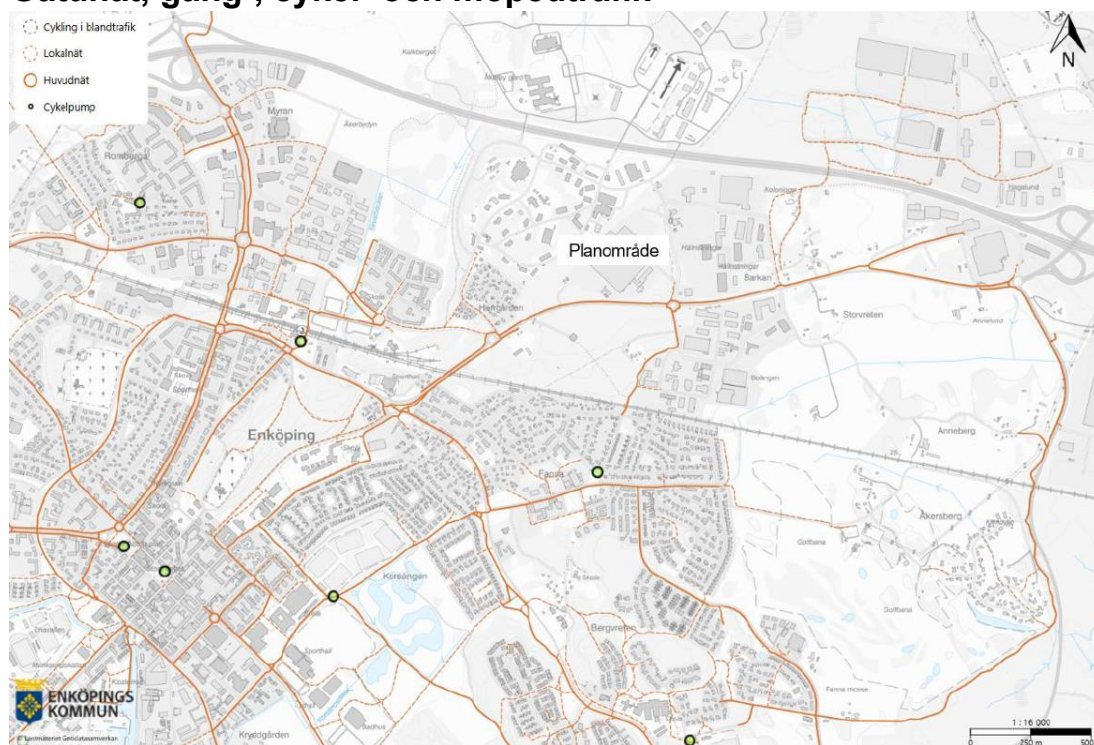


Bilden visar ett exempel på kulturmiljöutredningens dokumentation av kontorshusets interiör.

För mer information, se den aktuella utredningen "Kulturmiljöutredning – Stenvreten 4:1", WSP, 2026-05-25.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik



Bilden visar kommunens gång- och cykelvägnät.

Planområdet är beläget längs Stockholmsvägen och Garnisonsvägen. Längs Stockholmsvägen finns en gång- och cykelväg som utgör en del av kommunens huvudcykelnät. Via denna går det bland annat att ta sig till stadskärnan, resecentrum och flera bostadsområden i Enköping. För att ta sig in till planområdet finns passager genom grindar. Inom det övriga garnisonsområdet norr om planområdet finns interna gator där gående och cyklister rör sig i blandtrafik med fordonstrafiken. Hastighetsgränsen är 60 km/h på Stockholmsvägen och 40 km/h på Garnisonsvägen.

Trafikmätningar har visat att Stockholmsvägen har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på mellan 8500 och 9800, vilket är relativt högt för Enköping. Garnisonsvägen har en ÅDT på 1900 (2023). Korsningen Stockholmsvägen-Garnisonsvägen har låg olycksstatistik.

Kollektivtrafik

Vid Stockholmsvägen finns busshållplatser i båda färdriktningar som trafikeras av expressbuss 774 (mellan Enköping och Uppsala) samt regionbuss 803 (mellan Enköpings lasarett och Bålsta) och 804 (mellan Enköpings lasarett och Uppsala). Turtätheten är relativt hög med avgångar mellan 4 och 15 minuters mellanrum. Restiden mellan Enköpings resecentrum och busshållplatsen Stenvreten är 3–5 minuter.

Parkering, utfarter, varumottagning

Inom fastigheten finns större ytor för bilparkeringar som används för den pågående verksamheten. Den befintliga parkeringsefterfrågan hanteras i dagsläget inom den egna fastigheten och till viss del inom det övriga garnisonsområdet. Det finns även 375 parkeringsplatser som hyrs på fastigheten Stenvreten 5:65, på den östra sidan av Garnisonsvägen.

Från fastigheten finns flera in- och utfarter för motortrafik, både mot Stockholmsvägen och Garnisonsvägen. Med undantag för de två befintliga in- och utfarterna mot Stockholmsvägen är hela Stenvreten 4:1 i gällande detaljplan försett med utfartsförbud mot Stockholmsvägen och en bit upp på Garnisonsvägen.

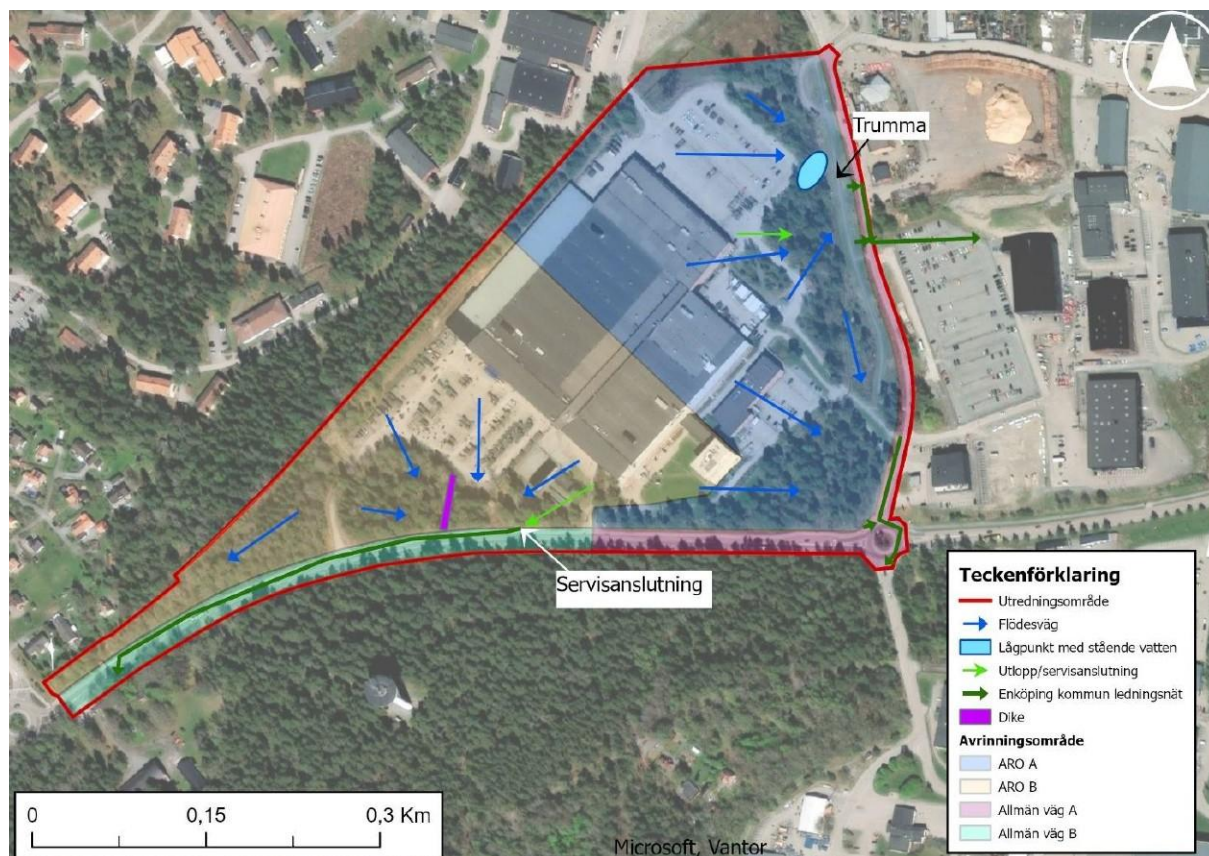
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom det kommunala VA-verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten Stenvreten 4:1 är ansluten till det kommunala VA-nätet. Brandposter finns både söder och öster om Stenvreten 4:1, vid Stockholmsvägen samt vid Garnisonsvägen. Det finns inga indikationer på några kapacitetsproblem.

Dagvatten

Den befintliga dagvattenhanteringen inom området hanteras idag genom en kombination av tekniska lösningar, ytlig avrinning och infiltration i omkringliggande grönområden. Bebyggelsen på Stenvreten 4:1 ligger på en höjd som varierar omkring +39 m ö h och dagvattnet leds ytligt åt olika håll beroende på topografi och marklutning. Området har i nuläget två avrinningsområden där vattnet lämnar området via olika utloppspunkter. Det finns en lågpunkt med stående vatten i den nordöstra delen av fastigheten. Det sker ingen tillrinning till området från omkringliggande fastigheter.



Bilden visar avrinningsområden, flödesvägar, utlopp och servisanslutningar inom planområdet.

Ledningar

Telia har en markförlagd ledning inom fastigheten Stenvreten 4:1 i den gamla banvallen. Fastigheten är ansluten till elnätet och E.ON är nätägare. Lidén Data har även en fiberledning på fastigheten. Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning, kommunens riktlinjer om källsortering samt de rekommendationer som anges i "Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, rapport 2023".

Riksintressen**Totalförsvaret**

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken i form av ett så kallat MSA-område, påverkansområde för väderradar, stoppområde för höga objekt samt påverkansområde för buller eller annan risk (Enköpings övningsfält med skjutbanor – TM0016). Objekt som uppnår en högre höjd än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar påverka riksintressen för totalförsvaret och ska remitteras till Försvarsmakten.

Planförslaget

Bebyggelseområden

Garnisonsverksamhet

Detaljplanen möjliggör att den befintliga försvarsverksamheten på fastigheten Stenvreten 4:1 kan fortsätta i enlighet med detaljplanen, samt att garnisonsverksamheten kan utvecklas och utökas i linje med Försvarsmaktens behov. Stenvreten 4:1 planläggs med användningsbestämmelsen "**Y₁ – Garnisonsverksamhet**", vilket är en precisering av planbestämmelsen "**Y – Annan kvartersmark**", som enligt Boverket ska användas för Totalförsvarets anläggningar och andra ändamål som inte ryms inom övriga användningsbestämmelser. Garnisonsverksamhet är en bred användning som kan innehålla exempelvis kontor, konferensverksamhet, verkstäder, logistik, lager, logement, exercis, idrottsfunktioner, tekniska anläggningar samt liknande funktioner knutna till garnisonsområdets verksamhet.

Totalt tillåts nu byggnader med 100 500 kvm i bruttoarea för garnisonsverksamhet. Den största tillåtna byggnadsarean är 50 000 kvm och den högsta nockhöjden är 21 meter. Denna kombination av planbestämmelser om byggnadsarea, bruttoarea och nockhöjd innebär en flexibilitet i utformningen av bebyggelsen inom området. Skulle 100 500 kvm i bruttoarea disponeras på flera våningsplan i byggnader med nockhöjder på upp till 21 meter skulle byggnadsarean (dvs. fotavtrycket) bli betydligt lägre än 50 000 kvm. Samtidigt skulle en bebyggelse som disponeras i byggnader som uppgår till 50 000 kvm i byggnadsarea och 100 500 kvm i bruttoarea bli betydligt lägre än 21 meter i nockhöjd. Förenklat kan det beskrivas som att detaljplanen möjliggör att 100 500 kvm i bruttoarea kan disponeras antingen på höjden genom fler våningar eller på bredden genom ett större fotavtryck.

Det befintliga kontorshuset i sydost ges ett eget egenskapsområde med särskilda planbestämmelser som tillåter en bruttoarea och nockhöjd som motsvarar befintlig byggnad.

Framtidsscenarion

Försvarsmaktens framtida utveckling är föränderlig och kan komma att behöva anpassas utifrån förutsättningarna. På grund av detta finns inget fastställt förslag till den framtida exploateringen på Stenvreten 4:1. Exakt vad planområdet kommer att fyllas med är en fråga där detaljerna ännu inte är kända. För att tydligare beskriva garnisonsverksamhetens utveckling och idéerna om framtida bebyggelse har Fortifikationsverket tagit fram två framtidsscenarion som anses vara två tänkbara sätt att nyttja marken inom planområdet. Båda dessa skisser bör betraktas som exempel på nyttjande av området. Det faktiska innehållet och områdets disposition kan komma att förändras när utvecklingsplanerna med tiden blir mer konkreta.

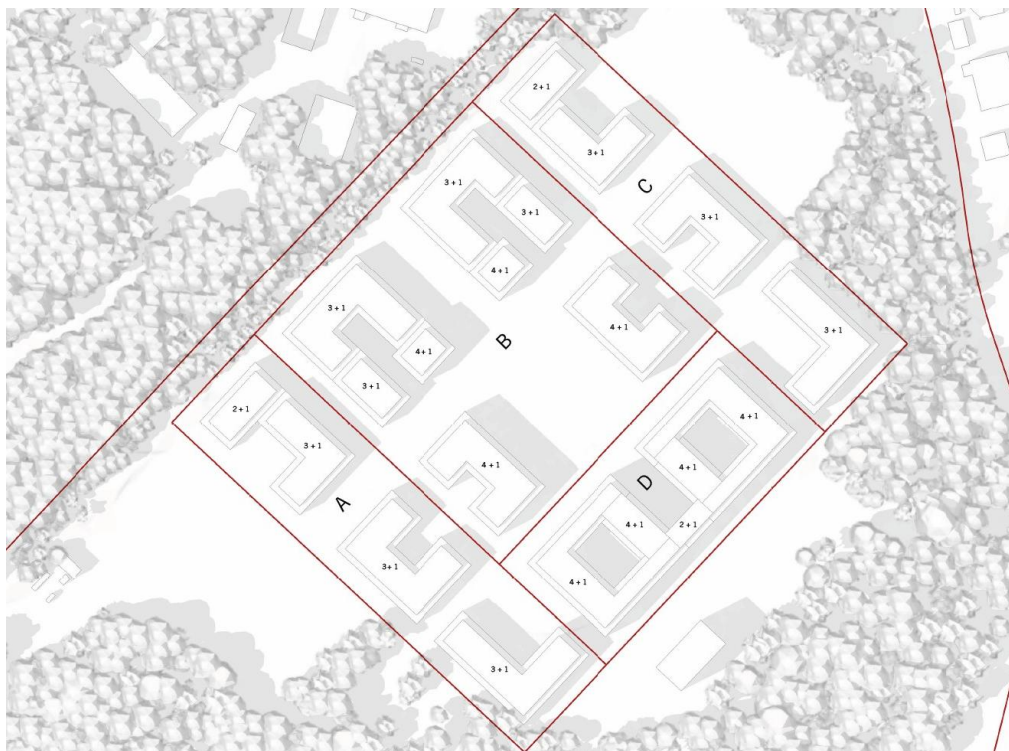
Den aktuella detaljplanen med tillhörande planbestämmelser om byggnadsarea, bruttoarea, nockhöjder och prickmark innebär att ett genomförande av båda dessa framtidsscenarion är möjligt. Det utesluter inte heller att andra varianter av bebyggelsens utformning kan bli aktuella.

Scenario 1

I scenario 1 ersätts all bebyggelse på fastigheten förutom kontorshuset i sydost. Den totala bruttoarean av all ny bebyggelse blir 100 100 kvm. Den totala byggnadsarean (fotavtrycket) blir cirka 25 400 kvm.



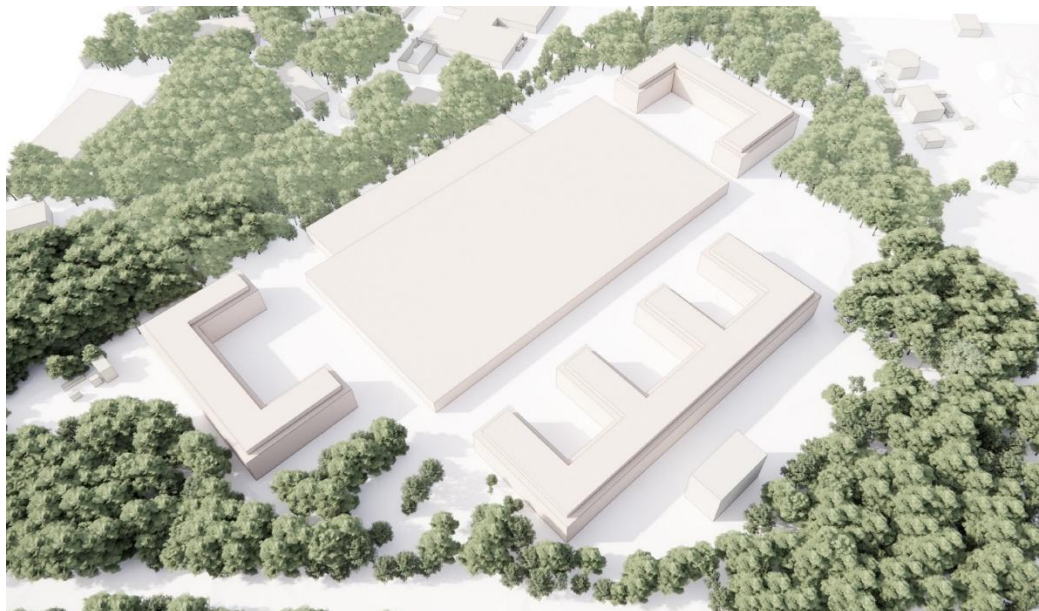
Bilden visar en volymskiss för framtidsscenario 1. Stockholmsvägen längst ned i bild.



Bilden visar kvartersindelning för framtidsscenario 1.

Scenario 2

I scenario 2 bevaras en större del av den befintliga industribyggnaden samt kontorshuset. Den totala bruttoarean av all ny bebyggelse blir 95 800 kvm. Den totala byggnadsarean (fotavtrycket) blir 42 400 kvm.



Bilden visar en volymsskiss för framtidsscenario 2. Stockholmsvägen längst ned i bild.



Bilden visar kvartersindelning för framtidsscenario 2.

Skuggning

En solstudie har tagits fram inom ramen för planprocessen, för att titta på eventuella konsekvenser av skuggningspåverkan från ny bebyggelse samt hur de två framtidsscenarierna skiljer sig åt. Detta för att säkerställa att ny bebyggelse inte medför några oacceptabla skuggningseffekter för omkringliggande miljöer. I solstudien studeras de två alternativa framtidsscenarierna ur två olika årstider, 21 mars (vårdagjämningen) och 21 juni (sommarsolståndet), samt fyra olika klockslag (08:00, 12:00, 15:00 och 18:00).

Resultatet visar att den planerade nya bebyggelsen inte i något scenario påverkar skuggningssituationen i närmiljön negativt. Byggnadernas läge och höjd innebär att ingen omgivande bebyggelse skuggas. All skuggning hamnar inom den egna fastigheten Stenvreten 4:1. Kommunens slutsats är att detaljplanens höjdbestämmelser är lämpliga utifrån skuggningsperspektivet och att planförslaget inte innebär någon betydande olägenhet.

För mer information, se den aktuella bilagan "Volymsskisser och solstudier - Stenvreten 4:1" (AIX Arkitekter, 2025-11-04).



kl 08



kl 12



kl 15



kl 18

*Skuggningssimulation, 21 mars kl. 08:00, 12:00, 15:00 och 18:00 för **scenario 1**.*



kl 08



kl 12



kl 15



kl 18

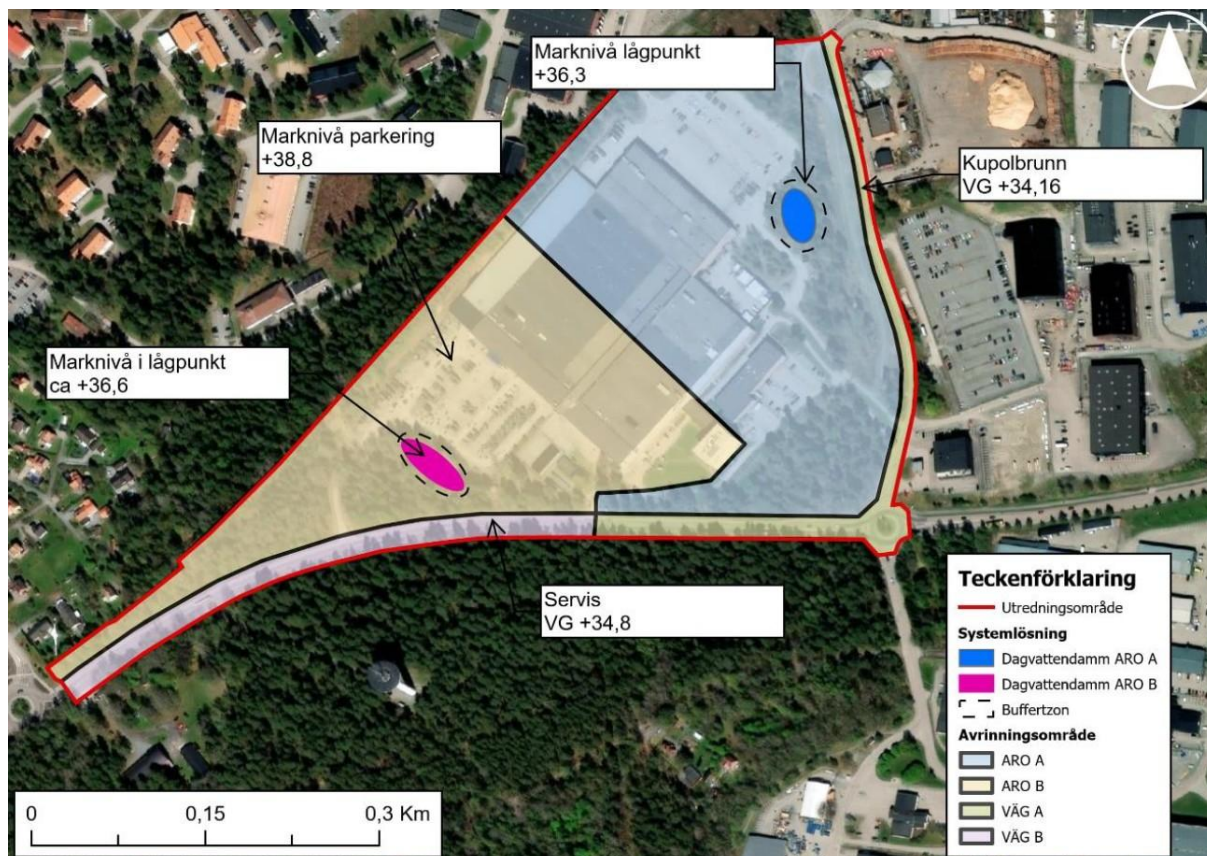
Skuggningssimulation, 21 mars kl. 08:00, 12:00, 15:00 och 18:00 för **scenario 2**.

Vattenområden

Dagvatten

Inom ramen för planprocessen har en dagvattenutredning tagits fram, med syfte att utreda vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen skulle ha från ett dagvattenperspektiv samt att visa på en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Enligt Enköpings kommuns riktlinjer och miljöbalkens regler om miljö kvalitetsnormer får ett planförslag inte bidra till försämrade status eller försämrade möjligheter att uppnå god status i berörd recipient.

Utredningens förslag på dagvattenhantering bygger på att dagvatten från tak- och parkeringsytor inte får infiltrera ner till grundvattnet. Dagvattnet leds via täta ledningar till täta dagvattendammar som dimensioneras för rening och fördröjning, för att sedan släppa ut renat dagvatten till det kommunala nätet. Ny bebyggelse bör anpassas för händelser med extrema regn genom att säkerställa avrinningsvägar och fördröjningsytor inom planområdet för att minska risken för skador på byggnader i händelse av skyfall.



Bilden visar föreslagen systemlösning med dagvattendammar.

Den föreslagna dagvattenlösningen är dagvattendammar. I och med att fastigheten är uppdelad i två avrinningsområden föreslås en lösning med två dagvattendammar – en för avrinningsområde A (östra delen) och en för avrinningsområde B (västra delen). Dammarna föreslås dimensioneras för att klara av att fördröja ett framtida 20-årsregn (inklusive klimatfaktor 1,25) med utflöde motsvarande befintlig markanvändning. Systemlösningen som presenteras bygger på att dagvattnet från planområdet omhändertas i anläggningar med både fördröjande och renande funktion. För avrinningsområde A rekommenderas en fördröjningsvolym på 650 m³. Detta motsvarar cirka 4% av den hårdgjorda ytan inom avrinningsområdet. För avrinningsområde B rekommenderas en fördröjningsvolym på 510 m³, vilket även motsvarar 4% av avrinningsområde B.

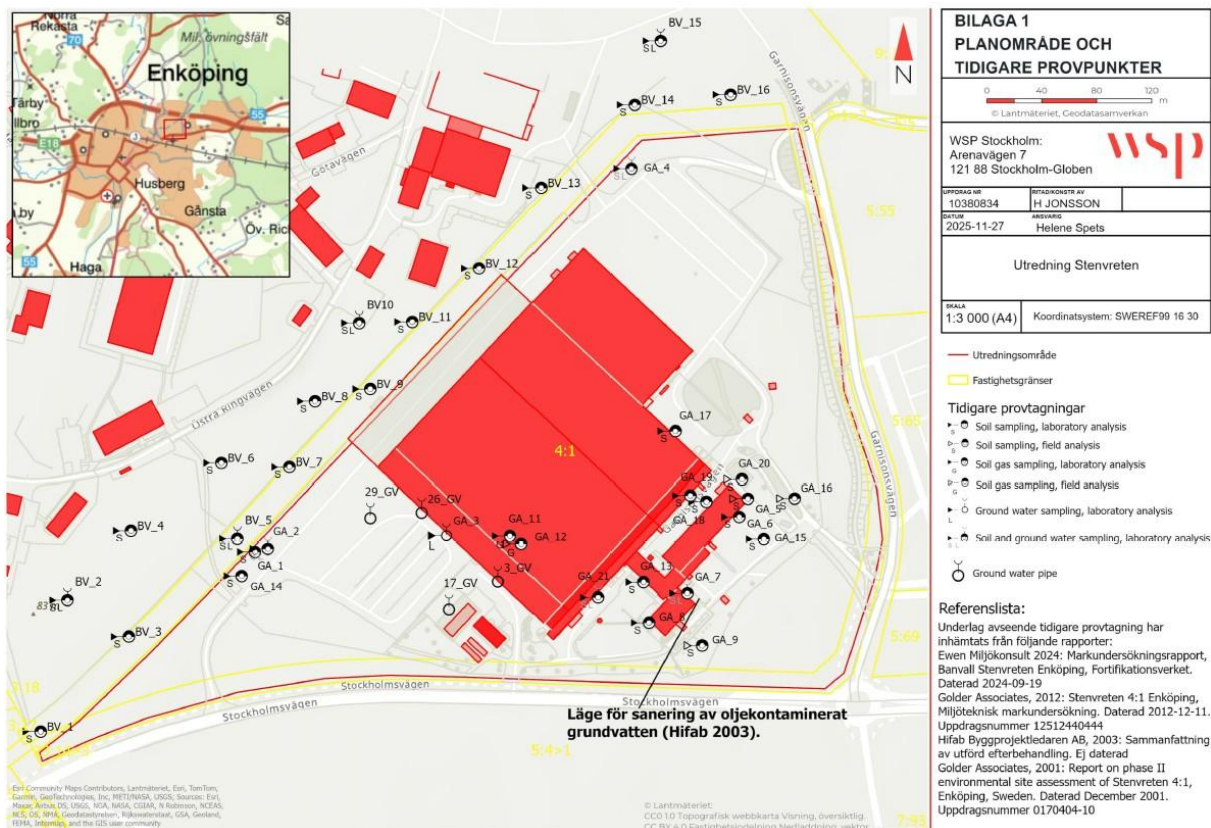
Som alternativa dagvattenlösningar föreslås även infiltrationsstråk och svackdike, samt nedsänkt regnbädd. Att kombinera dammlösningen med andra åtgärder bedöms också som acceptabelt förutsatt att en riskbedömning visar att det är lämpligt ur grundvattenperspektiv.

Vid skyfall kan stora mängder vatten ansamlas lokalt om inte hänsyn tas till flödesvägar, lågpunkter och marklutningar. För att undvika översvämningsskador till följd av skyfall bör marken luta ut från byggnader ner mot föreslagna dagvattenanläggningar i fastighetens utkant.

För mer information, se den aktuella utredningen "Dagvattenutredning – Stenvreten 4:1" (WSP, 2026-04-17).

Markmiljö

Inom ramen för planprocessen har en skrivbordsstudie genomförts för markmiljöfrågor på fastigheten. Stenvreten 4:1 har en omfattande historik gällande förorenande verksamheter samt utförda miljötekniska markundersökningar. Den aktuella skrivbordsstudien innehåller en inventering och sammanfattning av tidigare genomförda undersökningar samt en rekommendation om vidare arbeten. Detta för att kunna identifiera kunskapsluckor och göra en bedömning kring behovet av kompletterande provtagningar.



Bilden visar tidigare provtagningar som genomförts inom utredningsområdet.

I framtagandet av studien inhämtades information från fem tidigare undersökningar som genomförts mellan åren 2001–2024, samt två miljöärenden från 2012 och 2008. Utifrån denna information kan det konstateras att ett antal föroreningsförekomster påträffats inom planområdet. Bland annat påträffades förhöjda halter petroleumämnen i jord och PCB-haltig fog i tegelvägg i en byggnad.

Utredningen landar i ett antal rekommendationer för en ny miljöundersökning som bedöms som mest lämpliga att genomföra i samband med rivning eller nybyggnation. En förnyad undersökning skulle ge en mer aktuell bild av föroreningssituationen, i och med att föroreningssituationen i mark kan ha förändrats – dels med anledning av föroreningars mobilitet i mark, dels med anledning av att ytterligare verksamhet har bedrivits i ett antal år sedan undersökningarna genomfördes. Rekommendationerna är följande:

- Markundersökningen bör som minst omfatta föroreningsgrupperna metaller, oljekolväten, PAH, PCB, PFAS och tennorganiska föreningar i jord och grundvatten
- Markundersökningen bör omfatta tidigare ej provtagna delar av fastigheten, samt lägen där historisk aktivitet kan föranleda misstanke om föroreningar
- Undersökning av yttlig mark med avseende på PCB närmast delar av byggnaden där PCB-haltig fasadfog förekommer
- Undersöka föroreningssituationen vid byggnad 1910, bland annat vid tidigare saneringsområde samt vid byggnadens nordvästra långsida
- Undersöka petroleumhalter vid område cirka 70 meter nordost om tidigare saneringsområde
- Om byggnader rivs i framtiden rekommenderas att mark under byggnaderna undersöks

För mer information, se den aktuella rapporten "PM markmiljö – Stenvreten 4:1" (WSP, 2026-03-10).

Gator och trafik

Inom ramen för planprocessen har en trafikutredning tagits fram för att studera detaljplanens påverkan på trafiksituationen i området, samt för att studera parkeringslösningar.

Den föreslagna exploateringen bedöms som mest kunna innebära totalt cirka 2000 anställda inom området, från dagens 500–600, vilket innebär cirka 1450 tillkommande anställda. Trafikutredningen visar att den planerade exploateringen beräknas alstra en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 3000. I dagsläget har Stockholmsvägen en ÅDT på mellan 8500 och 9800.

Den ökade trafiken innebär en stor risk för kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen Stockholmsvägen-Garnisonsvägen. Trafikutredningen presenterar flera åtgärder för detta – dels "mjuka åtgärder" från fastighetsägarens sida för att minska bilanvändandet, dels fysiska åtgärder. Den fysiska åtgärden som föreslås är en fri högersvängsfil från Stockholmsvägen österifrån upp mot Garnisonsvägen. Detta beräknas ge god avlastning för kölsituationen på Stockholmsvägen. Trafikutredningens bedömning är att det kan finnas behov av att genomföra fysiska åtgärder för att höja kapaciteten i cirkulationsplatsen men att behovet kan mildras av föreslagna mjuka åtgärder.

Kommunens parkeringsnorm anger inga parkeringstal för garnisonsverksamhet och är därför inte applicerbar i det här fallet. Därför har parkeringsefterfrågan beräknats utifrån dagens resvanor i kommunen och uppgifter från Fortifikationsverket om bland annat närvarograd. Detta bedöms ge en bra indikation på hur resvanorna kan komma att se ut i snitt, och med hänsyn till att arbetsplatsen attraherar arbetskraft från hela regionen. På detta sätt har parkeringsefterfrågan beräknats till 1180 bilparkeringar och 169 cykelparkeringar. Följande antaganden har legat till grund för beräkningen:

- Detaljplanen förväntas rymma 2 000 anställda (varav 550 personer som redan arbetar inom garnisonsområdet).
- Närvarograden antas vara 50–80 procent (uppgifter från Försvarsmakten och Fortifikationsverket). Den högre procenten har inkluderats i beräkningen för att inte underskatta antal personer på plats samtidigt.
- Ingen samåkning har antagits.
- Antalet besökare uppskattas motsvara 10 procent av de närvarande anställda.

Trafikutredningen motiverar även att en reduktion av parkeringstalet, likt kommunen tillåter i sin parkeringsnorm, kan vara lämpligt då detaljplanen bygger på befintliga resvanor där detta alternativ finns. Om applicerbara reduktionsåtgärder som finns i parkeringsnormen vidtas bedömer trafikutredningen att det skulle kunna innebära ett parkeringstal på runt 850 bilparkeringar med full reduktion (30%). Parkeringarna föreslås lokaliseras inom gångavstånd, upp till 800 meter från entréer.

Ytbehovet för de 1180 bilparkeringarna och de 169 cykelparkeringarna uppskattas till cirka 30 000 kvm. I trafikutredningen har man använt lite marginal och räknat med ett scenario med 20% mer anställda än väntat, vilket kräver 36 000 kvm. Oavsett bebyggelsescenario bedöms parkeringsefterfrågan kunna lösas inom planområdet. Detta fungerar även med markparkeringar, förutsatt att andra funktioner såsom dagvattenhanteringen kan lösas på ett tillfredsställande sätt.



Bilden visar ytanspråket för parkeringar i ett högt räknat scenario med 20% fler anställda än vad som nu planeras.

För mer information, se den aktuella utredningen "Trafikutredning – Stenvreten 4:1" (WSP, 2026-05-22).

Kollektivtrafik

En del av marken vid den befintliga busshållplatsen vid Stockholmsvägen, som i dagsläget är planlagd som kvartersmark, planläggs nu som allmän plats "gata". Detta görs för att marken som nu ägs av Fortifikationsverket ska tas över av kommunen för att möjliggöra en standardhöjning av busshållplatsen och cykelstråket, vilket kräver mer mark än vad kommunen äger i dagsläget. Hållplatsen planeras byggas om så att gång- och cykelvägen i stället leds bakom hållplatsen, vilket minskar risken för konfliktsituationer.

Störningar

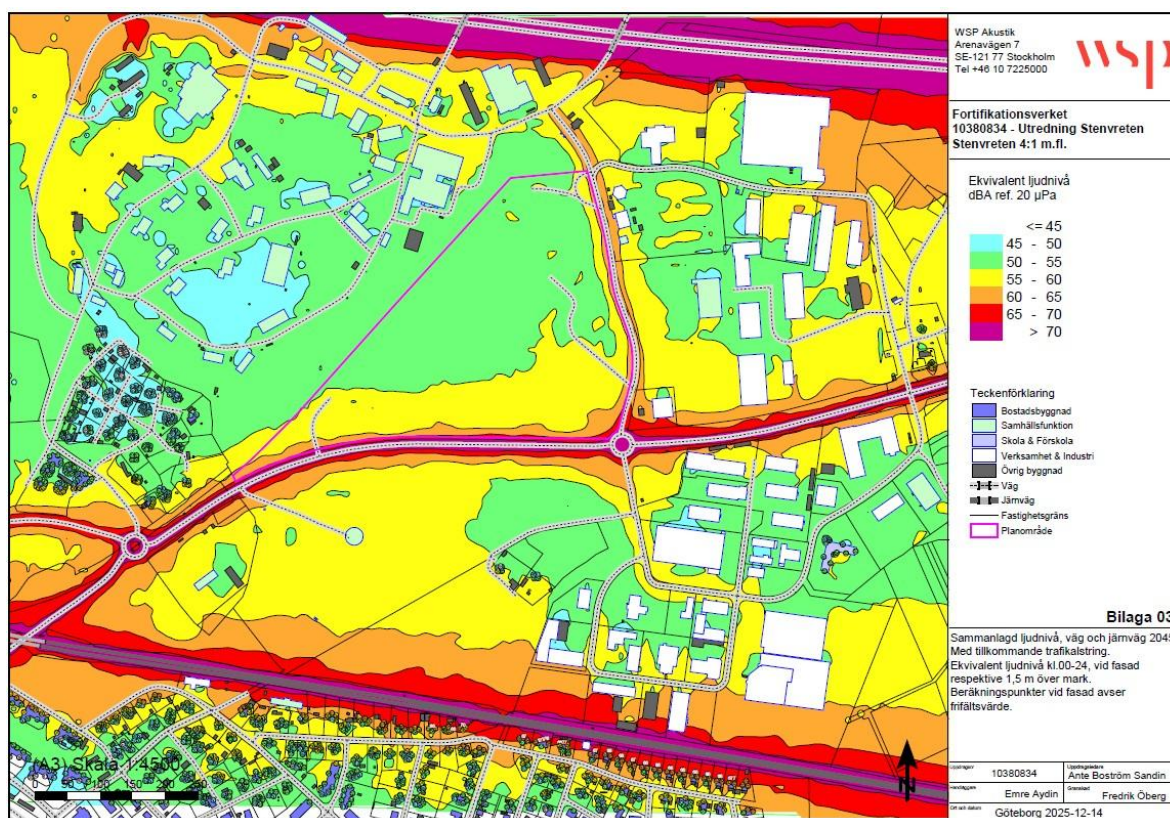
Buller

Inom ramen för planprocessen har en bullerutredning genomförts med syfte att bland annat undersöka bullersituationen från väg- och tågtrafik för prognosåret 2045, med och utan eventuell tillkommande trafikstring till följd av detaljplanens genomförande. Med hänsyn till det befintliga bostadsområdet Herrgården, väster om planområdet, bedömdes det vara viktigt att studera huruvida den aktuella detaljplanen riskerade medföra några negativa konsekvenser ur bullerperspektivet – dels utifrån eventuellt genererat verksamhetsbuller, dels utifrån alstrad trafik till planområdet.

När det gäller verksamhetsbuller är slutsatsen av utredningen att inget betydande verksamhetsbuller förväntas genereras, med hänsyn till den planerade verksamhetens karaktär (sannolikt kontor och administration).

Beräkningarna visade på en blygsam skillnad mellan ljudnivåer med och utan trafikstring till planområdet. I dagsläget överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för ekvivalent ljudnivå för 9 bostadsbyggnader (av totalt cirka 40 inom det område som tagits med i utredningen), vilket inte förändras av eventuell alstrad trafik till planområdet. Den maximala ljudnivån domineras i dagsläget av tågtrafiken på Mälarbanan, cirka 200 meter söder om Herrgården. Planprocessen påverkar dock inte tågtrafiken och bör därmed inte ha någon relevans för projektet. Cirka 30 av de 40 nämnda bostadsbyggnaderna har redan idag en maximal ljudnivå som överskrider riktvärdet.

Bullerutredningens slutsats är att alstringen av trafik till planområdet endast orsakar en marginell ökning av ljudnivåer och inte i något fall förorsakar att en bostad med godkänd ljudnivå får överskriden ljudnivå – varken när det gäller ekvivalent ljudnivå eller maximal ljudnivå.



Bilden visar sammanlagd ekvivalent ljudnivå för väg och järnväg med tillkommande trafikallsträng (prognosår 2045).

För mer information, se den aktuella utredningen "Bullerutredning – Stenvreten 4:1" (WSP, 2026-02-27).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Stenvreten 4:1 kommer fortsatt att vara ansluten till det kommunala VA-nätet.

Ei

Fastigheten Stenvreten 4:1 kommer fortsatt att vara ansluten till elnätet. Planområdet ligger inom E.ON:s koncessionsområde.

Avfall

Avfallshanteringen 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, rapport 2023."

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

Påverkan på gällande detaljplaner

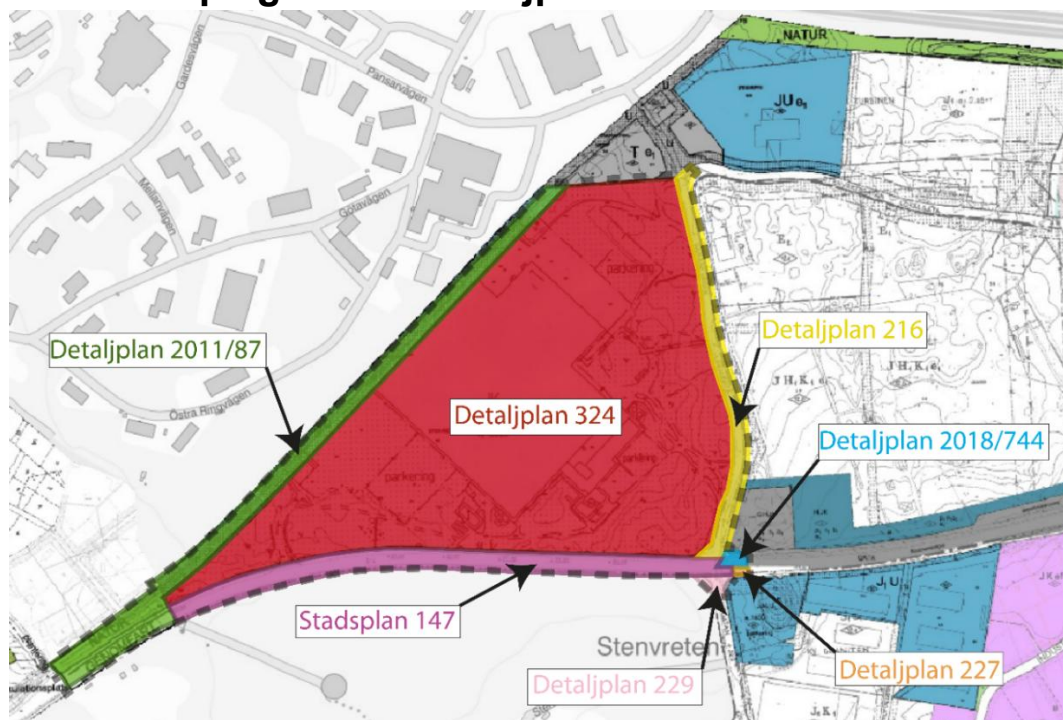


Illustration över gällande planer som helt eller delvis ersätts av den nya detaljplanen. Grå streckad linje markerar den nya detaljplanens gränser.

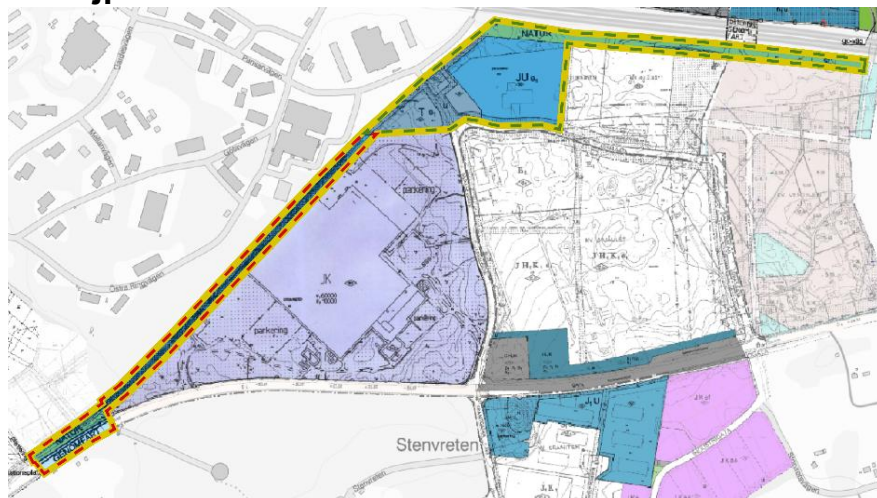
Den nya detaljplanen för Stenvreten 4:1 påverkar sju befintliga detaljplaner. Nedan följer en genomgång av hur dessa gällande detaljplaner påverkas av den nya detaljplanen.

Läsanvisning: Gul linje markerar de befintliga detaljplanernas gällande plangränser. Röd streckad linje markerar den del av gällande detaljplan som ersätts av den nya detaljplanen. Grön streckad linje markerar den del av gällande detaljplan som fortsätter att gälla.

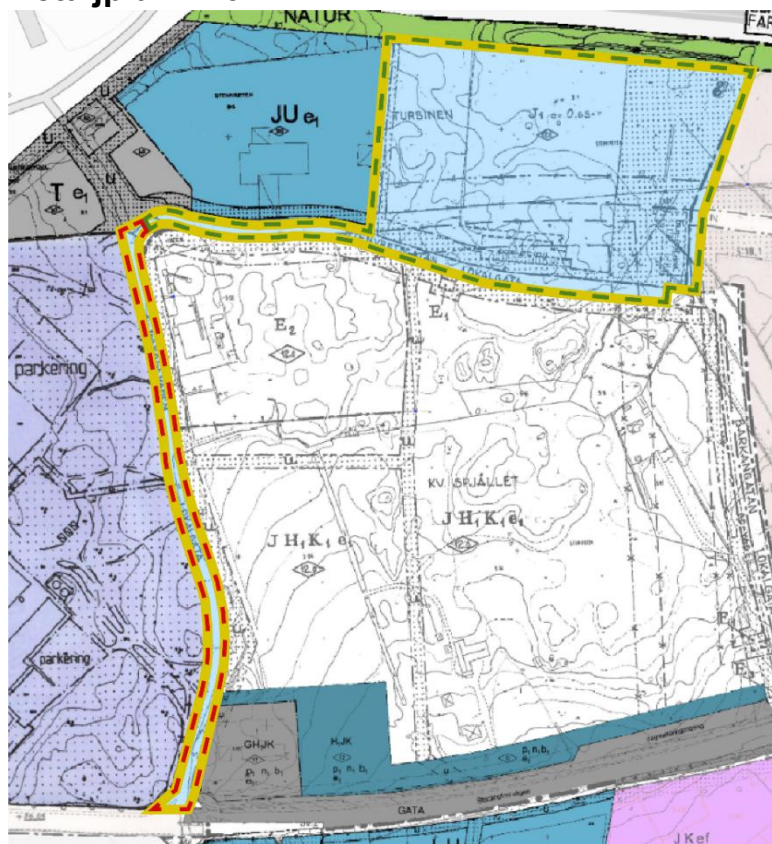
Detaljplan 324



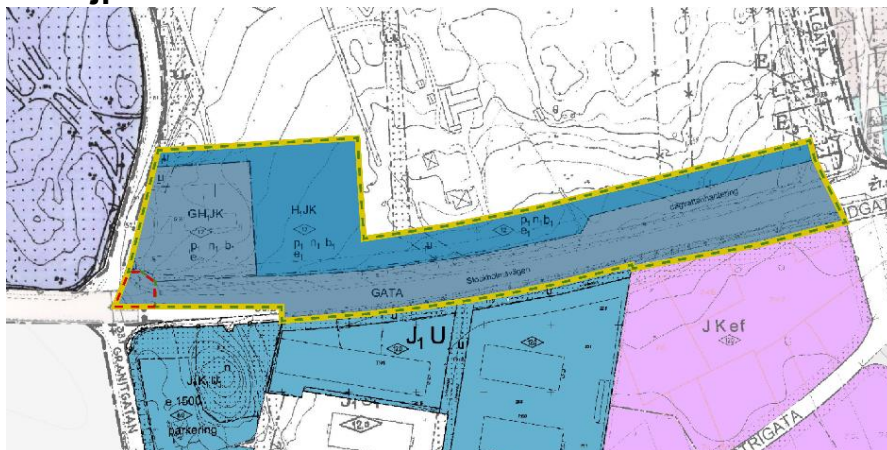
Detaljplan 324 upphör helt att gälla och ersätts av den nya detaljplanen, då hela fastigheten Stenvreten 4:1 nu planläggs som garnisonsverksamhet.

Detaljplan 2011/87

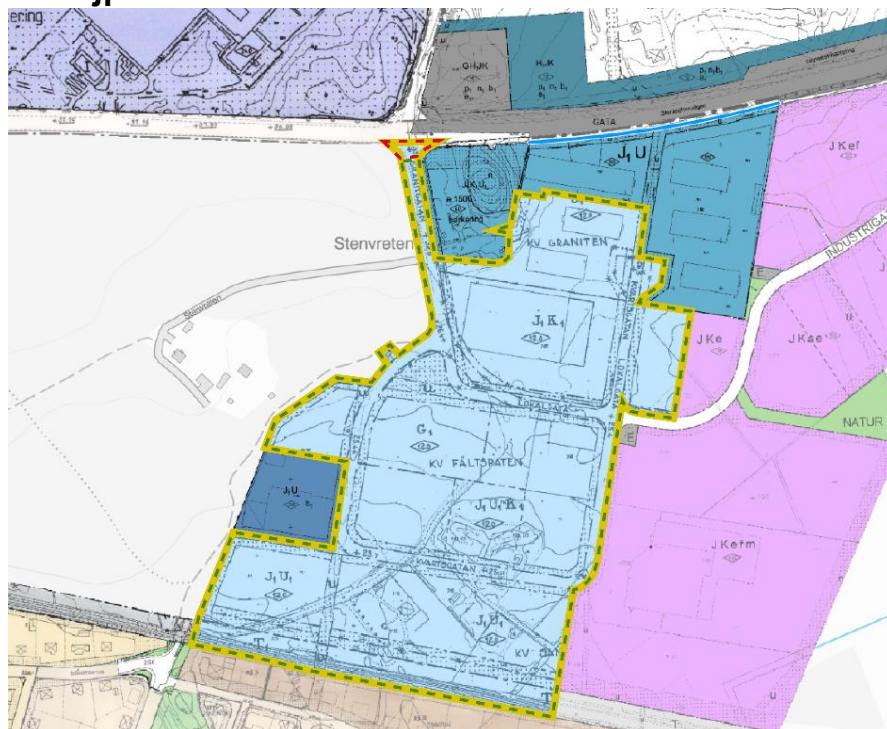
Detaljplan 2011/87 upphör delvis att gälla. Den södra delen med allmän platsmark (natur och gata) samt banvallen ersätts av den nya detaljplanen. Norr om fastigheten Stenvreten 4:1 fortsätter Detaljplan 2011/87 att gälla. Markanvändningen på banvallen, som idag är planlagd med prickmark samt industri- och kontorsverksamhet, ersätts av markanvändningen garnisonsverksamhet.

Detaljplan 216

Detaljplan 216 upphör att gälla längs Garnisonsvägen. Detaljplanen fortsätter att gälla i övrigt. Markanvändningen ändras dock inte då den befintliga markanvändning (gata) fortsätter även i den nya detaljplanen.

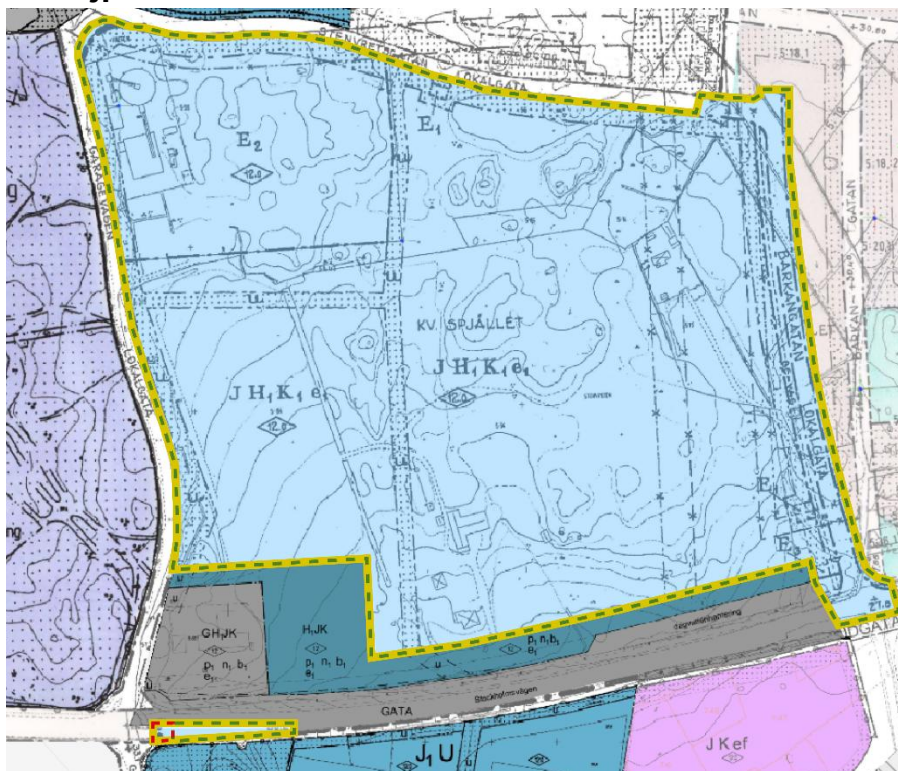
Detaljplan 2018/744

Detaljplan 2018/744 upphör att gälla vid cirkulationsplatsen på Stockholmsvägen, som nu ersätts av den nya detaljplanen. Den nya plangränsen för Detaljplan 2018/744 kommer att gå längs med u-området som finns i gällande detaljplan. I övrigt fortsätter Detaljplan 2018/744 att gälla.

Detaljplan 229

Detaljplan 229 ersätts av den nya detaljplanen i den nordligaste delen vid cirkulationsplatsen. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla. Resterande del av Detaljplan 229 i sydöstra hörnet av cirkulationsplatsen blir tillfälligt kvar, men planeras att släckas ut när den pågående detaljplanen för Stenvreten 5:4 vinner laga kraft.

Detaljplan 227



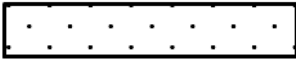
Detaljplan 227 ersätts på en liten del av Stockholmsvägen. Den resterande delen av gällande detaljplan vid Stockholmsvägen kommer att släckas ut i samband med den nya detaljplanen som tas fram för Stenvreten 5:4. En bit av denna remsa ersätts av nya detaljplanen. Resterande del av remsan släcks ut i samband med att den pågående detaljplanen för Stenvreten 5:4 vinner laga kraft. Övriga delar av Detaljplan 227 fortsätter att gälla.

Stadsplan 147



Stadsplan 147 ersätts på den delen av detaljplanen som gäller för Stockholmsvägen. Stadsplanen gäller fortfarande längre bort i industriområdet norr om Stockholmsvägen. Ingen markanvändning ändras då befintlig markanvändning (gata) fortsätter även i den nya detaljplanen.

Motiv till planbestämmelser

Planbestämmelser	Beskrivning och motiv
Användning av mark och vatten	
<i>Allmän plats</i>	
GATA	Planbestämmelsen "GATA" syftar till att möjliggöra användningen gata (allmän plats). Marken är redan planlagd för detta ändamål vilket nu fortsätter i den nya detaljplanen. Att planlägga denna allmänna plats gör det möjligt att reglera utfartsförbud ut mot Stockholmsvägen.
NATUR	Planbestämmelsen "NATUR" syftar till att möjliggöra användningen natur (allmän plats). Marken har inkluderats i detaljplanen för att ge fortsatt planstöd till den naturmark som finns mellan Stockholmsvägen och bostadsområdet Herrgården.
<i>Kvartersmark</i>	
Y₁ – Garnisonsverksamhet	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra garnisonsverksamhet på mark som idag är planlagd för industri- och kontorsverksamhet. Garnisonsverksamhet kan innehålla exempelvis kontor, konferensverksamhet, verkstäder, logistik, lager, logement, exercis, idrottsfunktioner, tekniska anläggningar samt liknande funktioner knutna till garnisonsområdets verksamhet.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	
 Prickmark Marken får inte förses med byggnad	Planbestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande på områden som är prickade enligt beteckning. Syftet är att säkerställa att skogbeksäddade delar av fastigheten Stenvreten 4:1 förblir obebyggda, samt för att garantera ett respektavstånd mellan Stockholmsvägen och garnisonsverksamhetens byggnader.
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
h₁ – Högsta nockhöjd är 21 meter.	Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden för huvuddelen av fastigheten Stenvreten 4:1, för att möjliggöra den planerade garnisonsbebyggelsen. Planbestämmelsen gäller ej det befintliga

	kontorshuset som har egna planbestämmelser.
h₂ – Högsta nockhöjd är 25 meter.	Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden inom det egenskapsområde som motsvarar det befintliga kontorshuset till en nockhöjd som motsvarar befintlig byggnad.
<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>	
 Utfartsförbud	Planbestämmelsen syftar till att reglera in- och utfarter till nuvarande lägen på Stenvreten 4:1 för att bidra till en trafiksäker och effektiv situation längs Stockholmsvägen.
<i>Utförande</i>	
b₁ – Marken ska vara minst 80% genomsläpplig	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att marken som utgörs av skog inte hårdgörs. Detta görs så att området behåller en tillräckligt hög genomsläpplighet ur dagvattenperspektivet samt för att bevara skogspartierna ut mot Stockholmsvägen och Garnisonsvägen från hårdgöring.
<i>Utnyttjandegrad</i>	
e₁ – Största byggnadsarea är 50000 m ² .	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadsarean inom garnisonsverksamhetsområdet begränsas till högst 50 000 kvm. Gäller ej befintligt kontorshus som har egna planbestämmelser.
e₂ – Största byggnadsarea är 530 m ² .	Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarean till 530 kvm inom det egenskapsområde som motsvarar ytan som upptas av det befintliga kontorshuset. Tillåten byggnadsarea motsvaras av den befintliga byggnadens utbredning.
e₃ – Största bruttoarea är 100500 m ² .	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bruttoarean inom garnisonsverksamhetsområdet begränsas till högst 100 500 kvm. Gäller ej befintligt kontorshus som har egna planbestämmelser.
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en genomförande tid på 5 år för hela fastigheten. Genomförandetiden kommer att börja gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

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

Bullerutredningen visar att alstringen av trafik till planområdet inte i något fall förorsakar att en bostad med godkänd ljudnivå får överskriden ljudnivå – varken när det gäller ekvivalent ljudnivå eller maximal ljudnivå. Ökningen av ljudnivåer till följd av alstrad trafik bedöms vara marginell. Inget betydande verksamhetsbuller förväntas genereras.

Vattenskyddsområde

En liten del av planområdet ligger inom Enköpingsåsens vattenskyddsområdes yttre skyddszon. Merparten av denna yta planläggs som prickmark, alltså mark som inte får bebyggas, samt med en planbestämmelse om markens genomsläpplighet som begränsar markens hårdgörande. Därmed undantas huvuddelen av denna yta från exploateringen. För åtgärder inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon gäller skyddsföreskrifterna för Enköpingsåsen som fastställdes av Länsstyrelsen 1997 och dessa åtgärder kan kräva dispens, vilket ansöks hos Enköpings kommuns miljö- och byggnadsnämnd i god tid innan markarbeten påbörjas. Åtgärder som presenteras i dagvattenutredningen ska vidtas för att uppnå kraven på rening och fördröjning. Föreskrifterna ska följas för att minimera risken för kontaminering av dricksvattentäkter.

Kulturmiljö

Inom ramen för planprocessen har en kulturmiljöutredning tagits fram. Den visar att det finns vissa kulturmiljövärden inom det inventerade planområdet, primärt kopplade till kontorshuset men även i ett större sammanhang på fastigheten. Kulturmiljöutredningen föreslår inga skyddsbestämmelser för byggnader inom planområdet. Kommunen anser inte att sådana planbestämmelser som rivningsskydd eller förvanskningsskydd är motiverade. För att totalförsvarets intressen ska värnas behöver rivning av byggnader inom planområdet vara möjligt för att den planerade utvecklingen ska vara genomförbar. Kommunens bedömning är att kulturmiljöintresset inte väger lika tungt som totalförsvarets intressen i det aktuella fallet.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, 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 försämrats 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.

Kvalitetsfaktor	Status	Miljökvalitetsnorm
Ekologisk status	Måttlig	God ekologisk status 2027/2033
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus
Antracen	Uppnår ej god	
Benso(a)pyrene	Uppnår ej god	
Kvicksilver (Hg)	Uppnår ej god	
Tributyltennföreningar (TBT)	Uppnår ej god	
Perfluoroktansulfonat (PFOS)	Uppnår ej god	
Polybromerade difenyletrar (PBDE)	Uppnår ej god	

Tabellen visar statusklassning och miljökvalitetsnormer för Enköpingsån.

Dagvatten rinner från planområdet genom kommunala VA-ledningar till Enköpingsån som mynnar ut i Mälaren. 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.

Grundvatten

En riskbedömning för grundvatten har tagits fram i samband med detaljplaneprocessen. Utredningen visar att det finns flera eventuella risker som kan tillkomma, både under själva byggskedet till följd av exploateringen, samt i permanentsskedet när anläggningen är färdigställd. Flera av dessa risker, speciellt under byggskedet, kan ha mycket stora konsekvenser för grundvattnets kvalitativa status om åtgärder inte vidtas. Med rätt riskreducerande åtgärder kan riskerna minimeras betydligt, både i byggskedet och permanentsskedet.

Riskinventeringens potentiella skadehändelser anges på en skala från 1 (liten risk) till 5 (mycket stor risk). Risknivå 5 innebär att grundvattenförekomsten blir obrukbar och att den negativa påverkan på grundvattnet är irreversibel. Risknivå 1 innebär att grundvattenförekomsten är brukbar och att riskreducerande åtgärder inte är motiverade.

De primära identifierade riskerna är kopplade till *byggskedet*. Dessa är följande:

- Släckvatten från brand – risknivå 4 (stor risk)
- Föroreningar från arbetsfordon – risknivå 4 (stor risk)
- Befintliga okända föroreningar – risknivå 4 (stor risk)
- Befintliga föroreningar – risknivå 1 (liten risk)
- Markarbeten – risknivå 4 (stor risk)

Utöver dessa finns ett antal identifierade risker kopplade till *permanentskedet/driftsskedet*:

- Släckvatten från brand – risknivå 3 (måttlig risk)
- Spill och läckage av transportfordon till och från området – risknivå 3 (måttlig risk)
- Dag- och spillvatten – risknivå 3 (måttlig risk)
- Befintliga kända föroreningar – risknivå 2 (förhöjd risk)

För att minimera dessa risker är det av mycket stor vikt att riskreducerande åtgärder vidtas. Några lämpliga åtgärder som föreslås är bland annat att undvika genomsläppliga parkeringsplatser (under byggskedet), att ha en förhöjd beredskap vid brand, beredskapsrutin för spill och läckage, att undvika stora öppna schakter, höjdsättning, sprinklersystem med mera. Vidtas dessa åtgärder kan det i flera fall innebära att risknivån för skadehändelser sänks en eller flera nivåer. På följande sida redovisas grundvattenutredningens lista över riskreducerande åtgärder samt vilken risknivå som följer vid ett genomförande av åtgärderna.

För mer information, se den aktuella utredningen "Riskbedömning grundvatten – Stenvreten 4:1." (WSP, 2026-05-19).

	Skadehändelse	Åtgärd	S	K	Risk (med åtgärd)
Byggskede	Släckvatten från brand	- Undvika genomsläppliga parkeringsplatser - Förhöjd beredskap vid brand - Använd vatten i stället för skumvätska i möjligaste mån	2	Mycket stor	3 Måttlig risk
	Föroreningar från arbetsfordon	- Uppställning av arbetsfordon på täta ytor - Beredskapsrutin för spill och läckage - Kontrollera hydraulslangar och kopplingar regelbundet	3	Stor	3 Måttlig risk
	Befintliga okända föroreningar	- Avbryta arbetena vid misstanke om eventuell förorening. Innan arbete kan fortgå måste det säkerställas att föroreningen inte riskerar att spridas vidare till grundvattentäkten. - Ny översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförs i samband med rivning eller byggnation av ny fastighet. Om föroreningar påträffas behöver lämplig saneringsmetod genomföras som säkerställer att spridningsrisken reduceras innan markarbetet kan fortgå.	3	Stor	3 Måttlig risk
	Befintliga kända föroreningar	- Avbryta arbetena vid misstanke om eventuell förorening. Innan arbete kan fortgå måste det säkerställas att föroreningen inte riskerar att spridas vidare till grundvattentäkten. - Ny översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförs i samband med rivning eller byggnation av ny fastighet. Om föroreningar påträffas behöver lämplig saneringsmetod genomföras som säkerställer att spridningsrisken reduceras innan markarbetet kan fortgå.	2	Lindrig	1 Liten risk
	Markarbeten	- Skyddande lerlager bör bevaras vid markarbeten. Om de schaktas bort ska täta konstruktioner anläggas. - Släckvattenhantering i källarkonstruktioner ska redovisas - Undvik öppna stora schakter i förorenade zoner. Minimera schaktdjupet för att undvika påverkan på grundvattnet. Om schakt till grundvattennivån eller under grundvattennivån genomförs bör ett kontrollprogram för grundvattennivåer och grundvattenkemi tas fram. - Undvik schakt vid regn om möjligt då utlakning och transport ökar.	3	Lindrig	2 Förhöjd risk
Driftskede	Släckvatten från brand	- Förhöjd beredskap vid brand - Höjdsättning med avrinning mot täta ytor - Använd vatten i stället för skumvätska i möjligaste mån - Installation av sprinklersystem.	1	Stor	2 Förhöjd risk
	Spill och läckage av transportfordon till och från området	- Beredskapsrutin för spill och läckage - Höjdsättningen av området ska vara sådan att spill och läckage kan samlas upp för att förhindra okontrollerad avrinning och infiltration.	1	Stor	2 Förhöjd risk
	Dag- och spillvatten	- Garantera täta skarvar (svetsning, krympmuff eller dyligt) - Spillvattenledningar med tillhörande brunnar skall kontrolleras och underhållas regelbundet - Dagvatten från väg och gata ska hanteras i tät anläggning, därefter ska det ledas bort i ledningar.	2	Lindrig	1 Liten risk
	Befintliga kända föroreningar	Eventuella farmartankar med miljöfarliga ämnen ska ställas upp på tätt invallat område som rymmer hela volymen.	1	Mycket liten	1 Liten risk

Bilden visar riskmatrisen för byggskedet och driftskedet med de sammanvägda riskklasserna för identifierade skadehändelser, med riskreducerande åtgärder.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Fastighetsägaren för Stenvreten 4:1 ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom fastigheten Stenvreten 4:1. Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för genomförandet av detaljplanen på denna mark.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett genomförande av detaljplanen genererar ett större behov av fysiska trafikåtgärder kopplade till kapacitetsproblem vid cirkulationsplatsen

Stockholmsvägen/Garnisonsvägen. Trafikutredningen som togs fram inom planprocessen föreslår en lösning med ett fritt högersvängsfält från Stockholmsvägen österifrån. Kostnader och ansvarsfördelning för eventuella trafikåtgärder som behöver vidtas som konsekvens av detaljplanen behöver regleras genom ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Stenvreten 4:1. Denna fråga kommer att hanteras under den fortsatta planprocessen och kommer att preciseras närmare inför detaljplanens granskningsskede.

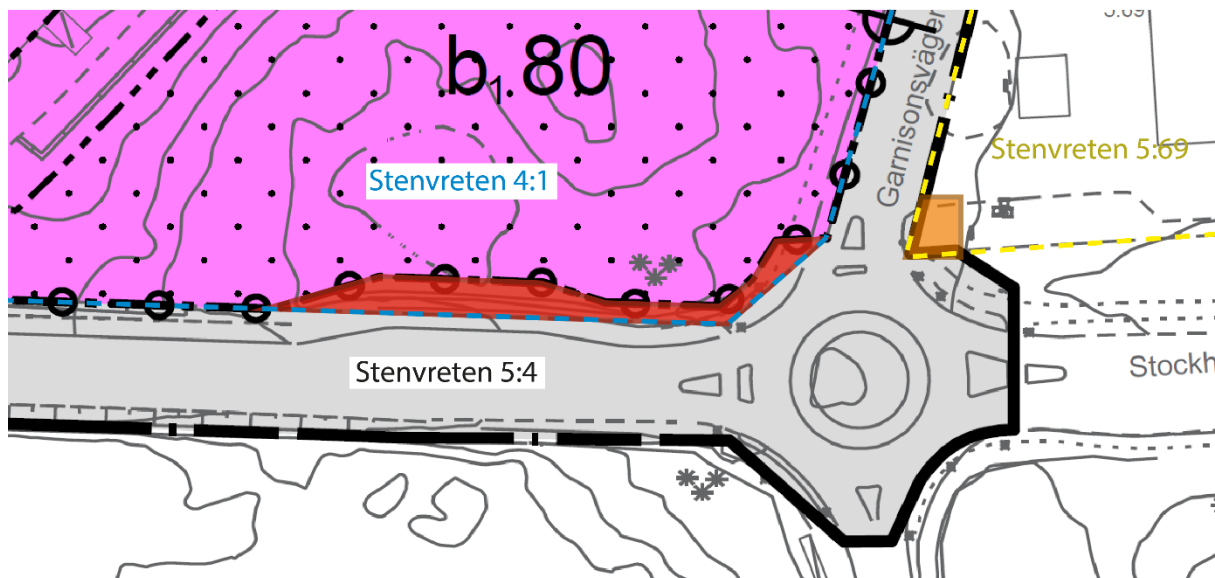
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

En mindre del av fastigheten Stenvreten 4:1 kommer att överföras till den kommunala fastigheten Stenvreten 5:4 i samband med att delen nu planläggs som allmän plats (gata). Markområdet ligger i sydöstra delen av planområdet och har tidigare varit planlagt som kvartersmark (industri- och kontorsändamål). Fastighetsregleringen görs för att möjliggöra en utökning och standardhöjning av busshållplatsen samt gång- och cykelvägen som ligger inom denna yta, vilket kräver en detaljplaneändring.

Enköpings kommun, fastighetsägare till Stenvreten 5:4, kommer att teckna en överenskommelse med fastighetsägare till Stenvreten 4:1 om fastighetsreglering avseende detaljplaneändringen och marköverlåtelsen. Detta kommer att göras i samband med detaljplanens antagande.

En mindre del av fastigheten Stenvreten 5:69 kan behöva överföras till Stenvreten 5:4 för att genomföra åtgärder i cirkulationsplatsen Stockholmsvägen/Garnisonsvägen för anordnande av ett fritt högersvängsfält. Denna del planläggs inte i nuvarande samrådsförslag, men kommer att hanteras inför detaljplanens granskningsskede där det exakta ytanspråket kommer att studeras närmare. Denna del skulle isåfall planläggas som allmän plats (gata). Kommunen kommer att samråda med fastighetsägaren för Stenvreten 5:69 och föra vidare dialog under planprocessens gång. Se nedanstående bild för ungefärligt ytbehov.



Röd polygon markerar den del av fastigheten Stenvreten 4:1 som ändras från att vara planlagd som kvartersmark till att nu planläggas som allmän platsmark. Blå streckad linje markerar nuvarande fastighetsgränser för Stenvreten 4:1. Orange polygon markerar ungefärligt område för del av fastigheten Stenvreten 5:69 som eventuellt kommer att behövas för åtgärderna i cirkulationsplatsen. Gul streckad linje markerar nuvarande fastighetsgränser för Stenvreten 5:69.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Planarbetet har finansierats av fastighetsägaren genom planavtal och någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Utredningar och rapporter

Nedanstående underlag har beställts av Fortifikationsverket.

- "Dagvattenutredning – Stenvreten 4:1", WSP, 2026-04-17
- "Trafikutredning – Stenvreten 4:1", WSP, 2026-05-22
- "Naturvärdesinventering – Stenvreten 4:1", WSP, 2025-11-10
- "Kulturmiljöutredning – Stenvreten 4:1", WSP, 2026-05-25
- "PM markmiljö – Stenvreten 4:1", WSP, 2026-03-10
- "Bullerutredning – Stenvreten 4:1", WSP, 2026-02-27
- "Volymskisser och solstudier – Stenvreten 4:1", AIX Arkitekter, 2025-11-04
- "Riskbedömning grundvatten – Stenvreten 4:1", WSP, 2026-05-19

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planchef

Martin Eriksson
Planarkitekt