

# Detaljplan för Villberga-Mälby 1:10 m.fl.

Antagen  
202X-XX-XX  
Laga kraft  
202X-XX-XX

**Enköpings kommun**  
Utökat planförfarande



*Planområdets läge i Enköping.*

## PLANBESKRIVNING

*Till planen hör följande handlingar:*

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000, 2024-01-03
- Planbeskrivning, 2024-01-03
- Fastighetsägareförteckning, 2024-01-17
- Samrådsredogörelse, 2024-01-03
- Utlåtande, 2024-XX-XX (tillkommer efter granskning)

## Innehåll

INLEDNING .....	3
Planens syfte.....	3
Bakgrund.....	3
Kommunens bedömning.....	4
Planprocessen .....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN .....	8
PLANFÖRSLAGET .....	15
KONSEKVENSER.....	37
GENOMFÖRANDE.....	42
Organisatoriska frågor.....	42
Fastighetsrättsliga frågor .....	43
Ekonomiska frågor.....	44
Tekniska frågor.....	44
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	45

---

**Postadress**  
Enköpings kommun  
745 80 Enköping

**Besöksadress**  
Gnejsgatan 8

**Telefon (växel)**  
0171-62 50 00  
**Telefax**

**Plusgiro**  
  
**Org.nr**  
212000-0282

**Webbadress**  
[www.enkoping.se](http://www.enkoping.se)  
**E-post**  
[detaljplan@enkoping.se](mailto:detaljplan@enkoping.se)

## INLEDNING

### Planens syfte

Detaljplanen syftar främst till att skapa möjligheter för etablering av olika typer icke störande verksamheter, service, handel och även tillfällig vistelse (hotell eller liknande) och säkerställa att områdets exploatering sker med minsta möjliga klimatpåverkan.

Samlokalisering av verksamheter av olika slag och bostäder inklusive annan samhällsservice har i fördjupad översiktsplan för Enköping tätort från 2018 (FÖP) identifierats som väsentligt samhällsintresse som motiverar ianspråktagande av bruksvärd jordbruksmark inom Annelund för exploatering.

Mot bakgrund av det syftar detaljplan till att skapa planförutsättningar för lokalisering och utifrån det utformning av byggnader så de kan anpassas till kommande bostadsbebyggelse i resten av Annelundsområdet, väster om planområdet. På det sättet skapas förutsättningar för bebyggelse inom planområdet att i fortsättningen utgöra den östra entrén till framtida utbyggnadsetapper i resten av Annelundsområdet. Detaljplan syftar till att stödja denna utveckling i form och gestaltning.

Vidare syftar detaljplan till att skapa planförutsättningar för områdets anslutning mot befintligt vägnät och för framtida utveckling av trafikapparaten inom resten av Annelundsområde, väster om planområdet. I samband med detta syftar detaljplan till att säkerställa att planområde är självförsörjande ur trafikperspektiv både innan och efter resten av Annelundsområde exploateras för blandad bebyggelse inklusive bostäder.

Utöver detta syftar detaljplan till att säkerställa grönytor för att på sikt kunna skapa en sammanhållen grön struktur genom hela Annelundsområdet i enlighet med FÖP:en. De områden avses planlägga som allmän platsmark - natur med kommunalt huvudmannaskap. Befintligt dike som numera ligger på mark i privat ägo avses omplacera till ett nytt läge närmare planens östra och södra gräns och göra det till en del av naturområdet. Detta syftar till att hushålla med markresurser och skapa en effektiv markanvändning.

Syftet med förslag till omplacering av befintligt dike är att skapa även bättre förutsättningar för ett långsiktigt och mer hållbart omhändertagande av bakgrundsvatten respektive dagvatten inom planområdet. Med detta avses minska risker för översvämningar inom Annelundsområdet och även i områden nedströms Skvalbäcken (Korsängen).

Förslag till omplacering av diket syftar till att förbättra diket förmåga att fördröja vatten jämfört med idag. En ny placering av diket skulle möjliggöra med bredare profil och flackare släntar. Med detta och med en vattendragliknande form förväntas förbättra även biologiska mångfald utmed diket och i dikenära lägen.

### Bakgrund

Kommunen har mottagit en ansökan om planbesked för del av Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23. Ansökan gäller planläggning

## Kommunens bedömning

för en företagspark vid stadens östra entré. Enligt ansökan önskas hotell och restaurang förläggas till Annelunds gård och området i övrigt föreslås planläggas för verksamheter, service och handel.

Korsningen Stockholmsvägen/Österleden har färdigställts med en ny cirkulationsplats under 2022-2023.

Kommunen fattade beslut om planuppdrag 2018-08-30, KS2018/347 paragraf 69. Inför beslut gjorde Samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning.

Kommunen bedömer att den tänkta placeringen av verksamheter av den typ som föreslås, är strategiskt riktig och har stöd i den fördjupade översiktsplanen (FÖP). Visserligen anges huvudmarkanvändningen i FÖP vara bostäder, men inslag av verksamheter skall förekomma och lokaliseras så att de kan skydda bostäder från exempelvis buller — den föreslagna planläggningen skulle kunna få den effekten.

Verksamhetsmark efterfrågas i Enköping. Ledig mark finns främst i företagsparken, där relativt storskaliga etableringar kan inrymmas. Planens inriktning mot mindre ytkrävande och mindre störande verksamheter kompletterar detta. I området skulle också service riktad mot den kommande bostadsdelen inom Annelundsområdet kunna inrymmas.

I FÖPen anges att planläggningen skall inledas med ett planprogram. Med tanke på att aktuellt område har stöd i planprogram från 2013 och att en planprocess är påbörjad samt att ändringen bedöms vara förenligt med FÖPen, kan planprocessen genomföras utan inledande programskede.

Planprocessen behöver samordnas med VA-utvecklingsprocessen och utvecklingsplaner för trafiken i närområdet. Dessa processer ska styra arbetet med detaljplanen.

## Planprocessen

### Planförfarande

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

### Tidplan

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

- Beslut om planbesked 2018-08-30, §69
- Beslut om samråd 2022-12-15
- Samråd 2023-01-30 – 2023-02-26
- Granskning Q1-2024
- Beslut om antagande PLEX-utskott Q2-2024
- Beslut om antagande KF Q2/Q3-2024

## Plandata

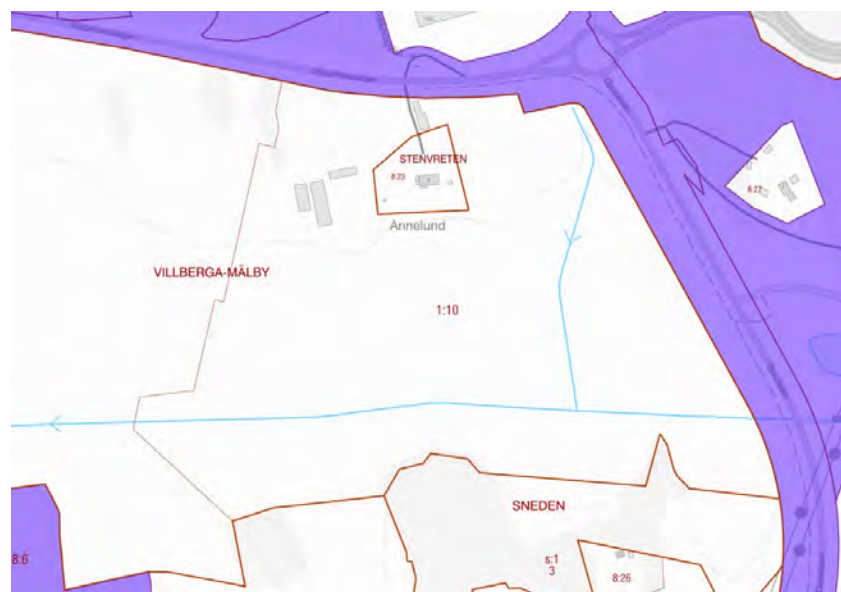
## Lägesbestämning

Området ligger i anslutning till Stockholmsvägens korsning med Österleden. Området avgränsas av Stockholmsvägen i norr och höjdparter mot Anneberg i söder. Öster om Annelund finns befintliga verksamhetsområden.

## Areal

Planområdet omfattar ca 15,9 ha.

## Markägo- förhållanden



Figur 1. Markägoförhållanden inom området: mörkblå ytor i norr och öster ägs av Enköpings kommun. Övrig mark inom Villberga-Mälby 1:10 och Stenvreten 8:23 tillhör enskilda markägare. Även en mindre del av Sneden s:1 är i privat ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer



Figur 2. Planområdet markerad med blå kontur, FÖP-området med röd kontur

I fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (antagen 14 maj 2018) är det aktuella området beläget inom Annelunds-området avsett främst för bostäder. FÖP:en (Fördjupade översiktsplanen) anger att området bör bebyggas med högre exploateringsgrad i kollektivtrafiknära lägen

och med lägre exploateringsgrad i anslutning till befintlig bebyggelse. Området bör byggas varierat, med olika typer av bebyggelser upplåtelseformer och inslag av verksamheter. Verksamheterna bör främst lokaliseras i kantzonen mot befintligt verksamhetsområde för att agera bullerskydd. I den fördjupade översiktsplanen anges att planeringen inom området bör inledas med ett planprogram och att området har *prioritet medel* (projekt som kan innebära fler utredningar initialt och som visserligen kan drivas samtidigt som högt prioriterade ärenden men då inte i samma takt).

I den fördjupade översiktsplanen anges en rad planeringsprinciper som planläggningar inom området skall förhålla sig till. Relevanta principer för detaljplan för Annelund är följande:

- Verksamheter bör främst lokaliseras i kantzonen mot befintligt verksamhetsområde för att agera bullerskydd
- Området bör blandas med olika typer av bebyggelse och verksamheter.
- I området finns befintlig bebyggelse som är viktig att ta hänsyn till vid en framtida exploatering.
- För att koppla ihop området med resten av staden behöver ett gång- och cykelstråk skapas mot centrum. Utformning och placering av gång- och cykelstråket är viktig för att stråket ska upplevas tryggt och gent. Särskild hänsyn bör tas till att barn ska kunna ta sig säkert in till staden.
- Området ska utformas med hänsyn till fornlämningarna, dessa hanteras förslagsvis i form av sparad grönstruktur.
- Befintliga åkerholmar ska bevaras och bindas samman i grönstråk som kopplas ihop med Vattentornsskogen.
- Vid planläggning av området ska Mälarbanans intressen och skyddsavstånd tillgodoses.
- Det dike som passerar genom området skall sparas som en tillgång i boendemiljön. I anslutning till diket behöver ytor avsättas för fördröjning och rening av dagvatten.
- Vid planläggning av området ska järnvägens intressen och skyddsavstånd tillgodoses.
- Vid lokalisering av infart till området ska hänsyn tas till trafikflöden på Stockholmsvägen. Infarter bör om möjligt samlokaliseras.
- Inom ramen av FÖPen har kommunen identifierat väsentliga samhällsintressen (bland annat möjlighet för samlokalisering av bostäder och verksamheter som inte skapar olägenheter för närliggande bostadsbebyggelse) och gjort en samlad lokaliseringssprövning och bedömning hur de ska tillgodoses med hänsyn till tillgängliga markresurser och rådande förutsättningar.
- Vid lokalisering av infart till området ska hänsyn tas till trafikflöden på Stockholmsvägen. Infarter bör om möjligt samlokaliseras.

## Gällande detaljplaner

Inom ramen av FÖPen har kommunen identifierat väsentliga samhällsintressen (bland annat möjlighet för samlokalisering av bostäder och verksamheter som inte skapar olägenheter för närliggande bostadsbebyggelse) och gjort en samlad lokaliseringsprövning och bedömning hur de ska tillgodoseas med hänsyn till tillgängliga markresurser och rådande förutsättningar.

Marken är inte planlagd sedan tidigare.

## Program för planområdet

Området ingår i ett större planprogram för Annelund som togs fram 2013. Detta pekar ut möjliga lägen för industri/verksamhet och nya bostäder. 2013 påbörjades också en efterföljande planprocess för huvuddelen av området, processen avbröts innan samråd.

Parallellt med planprocess för aktuell detaljplan avses det påbörja arbete med ett nytt planprogram för området väster om planområdet där planen är ett delområde. Inriktningen för programmet är att klarlägga förutsättningarna för verksamhet, samhällsfunktioner och bostäder.

## Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samrådts med Länsstyrelsen i Uppsala län. Länsstyrelsen har liksom kommunen funnit att genomförande av planen bedöms kunna antas medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

Kommunen har funnit att behov av nya bostäder och arbetsplatser i Annelund och Anneberg som i sig utgör väsentligt samhällsintresse överväger behov av skydd av brukningsvärd jordbruksmark under förutsättningar att planeringsprinciper som anges i FÖP uppfylls i kommande planeringsprocesser. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att placering av den typen av verksamheter som föreslås inom planområdet är strategiskt riktig och har stöd i FÖP. Detta bedöms som lämplig markanvändning på grund av dess geografiska placering, tillgång till allmän infrastruktur och kollektivtrafik samt även ur trafik och bullerperspektiv. Stöd för det finns även i planprogram för Annelund som togs fram 2013.

Länsstyrelsen påpekar också att det bör motiveras och resoneras kring varför den valda platsen ska tas i anspråk och hur exploateringen av jordbruksmarken påverkar omkringliggande jordbruksmark.

Länsstyrelsen har i sin yttrande även uppmärksammat behov av fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet med avsikt att miljö kvalitetsnormerna i vatten får inte försämrats.

Utöver detta uppmärksammar Länsstyrelsen att biotopskydd bör i den kommande planeringsprocessen tas i beaktande liksom diknings och markavvattningsföretag som bör omprövas i mark- och miljödomstolen.



**Kommunala beslut i övrigt**

I samband med beslut om planbesked har kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutat om att arbetet med detaljplan inte behöver inledas med planprogram.

**Hållbarhetslöften**

I juni 2019 fattade kommunfullmäktige beslut om en långsiktig plan för kommunen mellan åren 2020 - 2023. Planen slår fast att allt arbete ska genomsyras av intentionerna och målen i Agenda 2030. Detta innebär främst följande områden:

Mål 3: God hälsa och välbefinnande

Mål 4: God utbildning till alla

Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

**Natur***Mark och vegetation*

I områdets södra del finns skogbevuxna moränbackar och kring gårdsbebyggelsen finns äldre lövträd. Planområdet omfattar ca 11 ha brukningsvärd jordbruksmark med ett öppet dike. Diket omfattas av generell biotopskydd (småvatten i jordbruksmark). Intill planområdets västra gräns och utanför planområdet finns även ett odlingsröse.

*Geotekniska förhållanden*

Enligt jordartskartan består området av morän, postglacial lera och postglacial finlera.

Resultat av geoteknisk fältundersökning (*KA Ekstedt konsult AB*) som har genomförts under 2023 visar att undergrunden utgörs till övervägande del av lera med mäktigheter mellan 1 meter i den norra delen till som mest cirka 12 meter i områdets sydvästra del. Lerans översta del (1 - 2 meter) karaktäriseras som en siltig torrskorpelera, dvs. en relativt fast lera med en skjuvhållfasthet kring som sämst 35 till 40 kPa. Därunder följer en siltig lera med mäktigheter från 1 till 12 meter där de minsta lermäktigheterna är i den norra delen och det största lerdjupet är i en mindre del av det sydvästra området. Merparten av den centrala delen har lerdjup kring 5 till 7 meter. Under leran följer fast botten i form av någon eller några meter morän ovan berg.

Grundvattnets trycknivå bedöms motbakgrund av utförda sonderingar till en nivå motsvarande av cirka 1,5 meter under aktuell marknivå. Som helhet bedöms området som relativt sättningskänsligt och då främst inom den södra halvan av området.

*Förorenad mark*

Inga kända föroreningar finns inom området som skulle omöjliggöra områdets exploatering för mindre känslig markanvändning.

För att skapa en översiktlig bild av föroreningssituationen inom planområdet har *Svensk Ekologikonsult AB* i maj 2023 tagit markprover från fem borrhöjningar. Analysresultatet av provtagningen påvisade halter över riktvärden för känslig markanvändning för bly i en



borrpunkt, nickel i tre borrpunkter och kobolt i samtliga åkerprover. Inga ämneshalter överskred riktvärden för mindre känslig markanvändning.

I och med att förslag till markanvändning (olika typer av verksamheter inklusive tillfällig vistelse) klassas som mindre känslig markanvändning innebär det att det inte finns hinder för en sådan exploatering ur ett markföroreningsperspektiv.

#### *Risk för skred/höga vattenstånd*

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har gjort en riskkartläggning för skred och ras i känsliga områden. Kartläggningen redovisar fyra områden i kommunen men inget inom planområdet. Däremot är de geotekniska förhållandena inom planområdet mycket varierande och består delvis av finkorniga lösa jordarter.

I samband med angöring av eventuella skydd mot översvämningar måste kommunen därför hänsyn tas till markbelastning och markstabilitet.

#### *Fornlämningar*

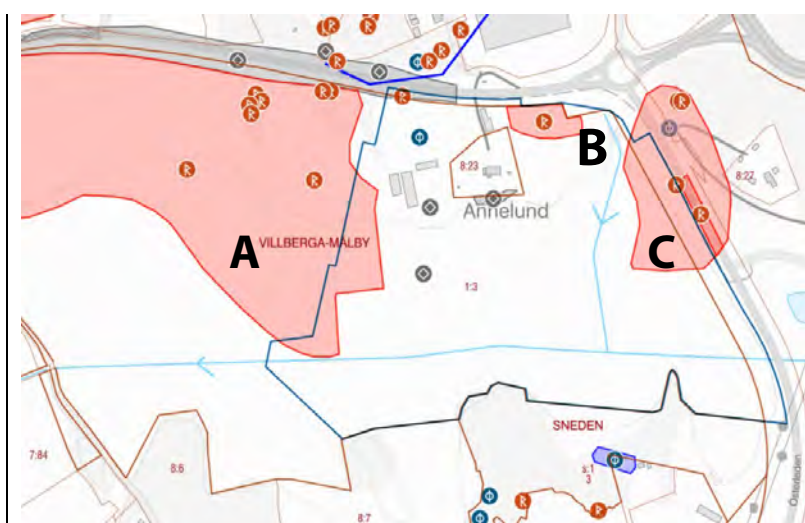
För att ge underlag för den planerade företagsparken har två arkeologiska förundersökningar genomförts under åren 2019 och 2021. När handläggningen startade var större delen av det nu aktuella området markerat som fornlämning i form av en förhistorisk boplats vars spår var dolda under matjordslagret (L1943:3134). I västra delen av planområdet fanns en annan stor, förhistorisk boplats som tidigare delvis undersökts arkeologiskt i samband med andra större infrastrukturprojekt (L1943:2813). Ingen av boplatserna var dock ordentligt avgränsad inom området. Därutöver fanns ett par mindre områden där det hade påträffats indikationer på boplatser i ploglagret i form av slagen flinta och eldpåverkad sten, L1939:1421 och L1939:1455.

Närområdet är extremt rikt på fornlämningar och strax norr om området undersöktes spektakulära lämningar från yngre stenålder och bronsålder inför en ny dragning av Stockholmsvägen i samband med att väg E18 byggdes ut. Därför fanns stor anledning att förmoda höga koncentrationer av förhistoriska lämningar under matjorden inom planområdet. Samtidigt var de utredningar som gjordes på 1980-talet mycket översiktliga och mycket av området har utgjort fuktig ängsmark som kanske inte lämpat sig så bra för bosättning. Därför utfördes år 2019 en avgränsande förundersökning. Genom sökschaktning med grävmaskin i åkrarna kunde denna klargöra att det endast finns mycket begränsade förhistoriska lämningar i åkermarken. Förundersökningen från 2019 kompletterades med ytterligare en förundersökning år 2021 som främst inriktades på att klargöra fornlämningsstatus för några av fornlämningsindikationerna samt att göra punktsatser på platser som inte tidigare varit tillgängliga för sökschakt.

Resultatet blev att större delen av fornlämningen L1943:3134 kunde tas bort inom planområdet och indikationen L1939:1421 har mist sin fornlämningsstatus. Däremot det har tillkommit ett mindre område med glesa boplatslämningar i nordöstra delen av planområdet, L2021:7521 och den befintliga fornlämningen L1943:2813 har utökats något inom planområdet.

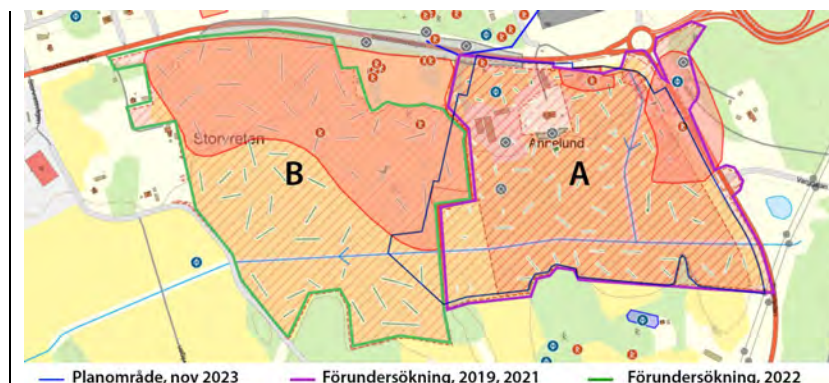
Det finns fortfarande kvar några lämningar inom planområdet. Länsstyrelsen kommer i det här fallet att kunna ge tillstånd att undersöka och ta bort lämningarna inför bygget. Detta bekostas i så fall av exploatören och vanligtvis sker detta i Uppsala län först efter antagen detaljplan.

Underlaget i form av arkeologiska förundersökningsrapporter är gott och kan användas av en arkeologisk aktör för att beräkna vad det kan kosta att undersöka och ta bort kvarvarande lämningar. Då kvarvarande lämningar är begränsade såväl till yta som till omfattning bedömer Länsstyrelsen att kostnaden blir relativt låg i förhållande till områdets storlek.



Figur 3. Fornlämningsområden enligt Riksantikvarieämbetets databas uppdaterad efter genomförd förundersökning: 2019, 2021. L1943:3134 boplats (A), L2021:7521 boplats (B) och L1943:2813 boplatsområde (C).

Förundersökningen som har genomförts under 2019 respektive 2021 (Zon A) har i väst begränsats till dåvarande förslag till planområde (se figur 4 nedan). Under arbetets gång har av olika anledningar plangränsen i västra delen av planområdet ändrats därav behov av den pågående förundersökningen (Zon B) som även omfattar hela fastigheten som i exploatörens ägo.



Figur 4. Zon A - genomförd förundersökning (2019 och 2021), Zon B - genomförd förundersökning (2022).

## Befintlig bebyggelse

### *Bostäder*

I planområdets norra del ligger Annelunds gård. Gården är en äldre mangårdsbyggnad från tidigt 1900-tal. Fastigheten med byggnaden är avstyckad från jordbruket och har bebotts av de tidigare ägarna och ägs idag av bolaget Annelunds Projekt AB. Byggnaden används som tillfällig bostad.

Vid infarten från Stockholmsvägen till gården finns på vänster en mindre ekonomibyggnad.



Figur 5. Annelunds gård, vy från Stockholmsvägen.

### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

I anslutning till Annelunds mangårdsbyggnad finns tre stycken äldre ekonomibyggnader i trä som använts för bland annat jordbrukets verksamhet.

### *Offentlig och kommersiell service*

Offentlig och kommersiell service saknas inom planområdet.

## Friytor

- Lek och rekreation* Planområdet innehåller inga iordningställda lektytor. Söder om planområdet finns något högre belägen skogbevuxen mark med rekreativa värden.
- Naturmiljö* Några mindre åkerholmar finns belägna väster om Annelunds gård. I söder finns ett skogsparti i anslutning till planområdet.
- I samband med framtagandet av planprogram för resterande delen av Annelund avser kommunen att ta fram en biotoputredning som skulle omfatta även odlingsrösen i jordbruksmark väster om planområdet samt skogsdungar och grönområden söder om planområdet.

## Vattenområden

- Markavvattningsföretag* I planområdet ingår delvis markavvattningsföretag Annelund-Enköping samt Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag år 1993.
- Dike* Ett av diken som är del av diknings- och dagvattenavledningsföretaget leder från nordost rakt söder ut till nedre delen av planområdet medan det andra leder vidare i västlig riktning. För att få till en förändring och att "flytta" nuvarande dike krävs vattendom som söks i samband med framtagandet av detaljplanen.

## Gator och trafik

- Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik* Norr om planområdet löper Stockholmsvägen och i öster Österleden. I direkt anslutning till planområdet löper gång-, cykel- och mopedvägar i norr och öster. Vägarna knyter an till Stockholmsvägen och Österleden.
- Kollektivtrafik* Regional busstrafik finns utmed Stockholmsvägen och Österleden samt stadsbusslinje 23 slutstation öster om planområdet (Varggatan norra). En busshållplats finns utmed Stockholmsvägen i direkt anslutning till nuvarande infart till Annelunds gård i båda riktningarna.
- Parkering, utfarter, varumottagning* Befintlig bebyggelse som idag utgör Annelunds gård angörs från Stockholmsvägen i norra delen av planområdet.

## Störningar

- Trafikbuller* Området berörs av trafikbuller från omgivande vägar, men planerad användning är inte känslig för buller utan ska fungera som bullerskärm för bostäder som planeras i kommande etapper längre västerut.
- Verksamhetsbuller* Det finns inget verksamhetsbuller inom området idag.

### Risker

I den fördjupade översiktsplan, Plan för Enköpings stad (2018), som gäller för området pekas ut Österleden ut som en sekundär transportväg för farligt gods.

Varken Länsstyrelsens sammanställning från år 2011 eller Trafikverkets nationella vägdatabas klassar Österleden som primär eller sekundär väg för transport av farligt gods.

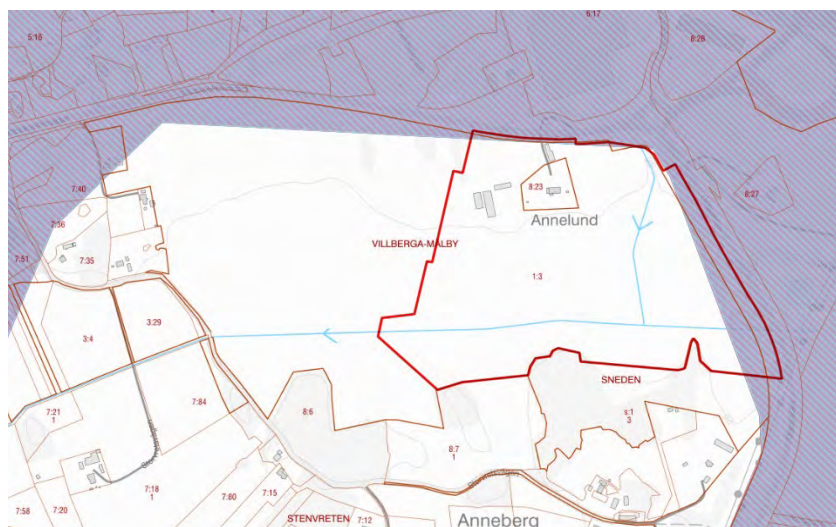
Inom närområdet finns flertalet verksamhet i samtliga väderstreck. I nordost ca 800 m från planområdet finns Linde Gas utefter Baltzar von Platens gata vilket är en verksamhet som genererar en riskbild mot sin omgivning. Verksamheten är belägen på sådant avstånd att denna liksom övriga verksamheter inte bedöms påverka planerade verksamheter inom planområdet.

Utöver detta finns på norra sidan Stockholmsvägen även en bensinstation och en verksamhet (*Minicars*) med tillstånd att förvara brandfarlig vätska. I närheten av planförslaget finns även E18 vilket är en transportled för farligt gods.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger i nuläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Spill- och dricksvattenledningar finns i Stockholmsvägen och Österleden längs delar av områdets norra och östra plangräns.



Figur 6. Verksamhetsområde för vatten och avlopp och planområde (november 2023).

Annelunds gård är ansluten till kommunens vattenledningsnät. Avloppsvatten tas hand om genom egen brunn.

Det pågår arbete med planering och utredning av VA-försörjningen för kommunens östra delar. Planområdet ingår i denna utredning.

<i>Dagvatten</i>	<p>Utredningen ska ge svar på hur området kan anslutas till kommunens avloppsreningsverk.</p> <p>Vatten fördröjs naturligt inom grönytor och åkermark och leds bort i diken till kommunens system.</p> <p>Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.</p>
<i>El, tele, fiber och fjärrvärme</i>	<p>Annelunds gård är ansluten till elnätet. Längs delar av planområdets norra och östra sida löper el-, opto-, tele-, och fjärrvärmeledningar.</p>
<i>Avfall</i>	<p>Avtal med kommunen finns för sophämtning för Annelunds mangårdsbyggnad.</p>



## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelseområden

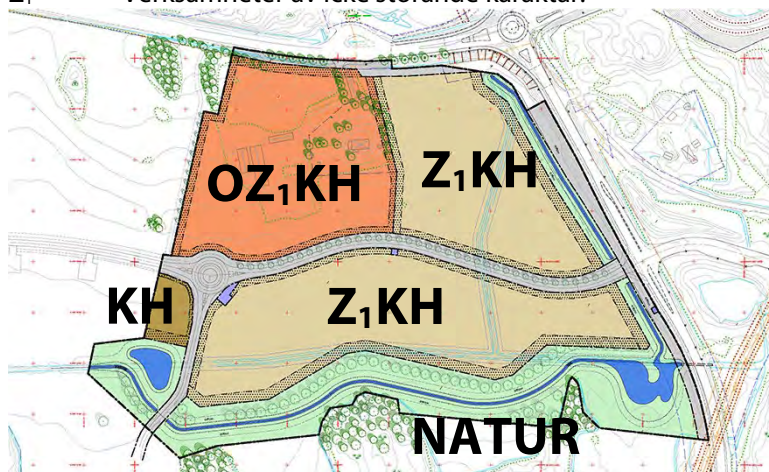
*Arbetsplatser, övrig  
bebyggelse*

Planen tillåter en blandning av markanvändningar för att skapa flexibilitet och variation. Området planläggs för olika typer av verksamheter av icke störande slag, kontor, handel och tillfällig vistelse liksom hotell eller liknande. Närheten till angränsande arbetsplatser och motorvägen och den vidare kopplingen till Uppsala, Stockholm och Västerås skapar goda förutsättningar för bland annat:

- Servicefunktioner som försäljning av daglig- och sällanköpsvaror samt för förtäringstillfällen,
- Hotellverksamhet och konferens med förtäring, vårdshus, centralt beläget i den övre delen av planområdet som idag består av Annelunds Gård,
- Kontor kopplat till lättare mindre verksamheter,
- Verksamheter med mindre störande aktivitet,

En sådan markanvändning regleras på plankartan med följande bestämmelser:

- H - Detaljhandel, restaurang och dylikt,  
 O - Tillfälligt vistelse (inkl. hotell eller liknande),  
 K - Kontorsverksamheter,  
 Z<sub>1</sub> - Verksamheter av icke störande karaktär.



Figur 7. Förslag till markanvändningen.

I planområdets nordvästra del och runt om gamla Annelunds gård medges tillfälligt vistelse liksom hotell och dylikt (O). Detta för att möjliggöra användning av befintlig huvudbyggnad även i ett annat sammanhang. Som komplement till detta medges även kontor (K), handel (H) och verksamheter med icke störande aktiviteter (Z<sub>1</sub>).



I planområdets nordöstra och södra del medges kontor (K), handel (H) och verksamheter med icke störande aktiviteter (Z<sub>1</sub>).

Planområdets nordöstra del är trots dess visuella exponering från Stockholmsvägen och Österleden lämplig för etablering av handel och dagligvaruhandel som skulle försörja östra del av Enköpings stad liksom kransorter öster om Enköping. Med detta skapas förutsättningar för avlastning av andra handelsområden i Enköping (t.ex. Myran) och minskad fordonstrafik till och från stadens centrum vilket är i enlighet med kommunens trafikstrategi.

I planområdets sydvästra del kan marken bebyggas med främst kontor och handel som primära verksamheter i en mindre skala. Detta som en övergång mot kommande bostadsbebyggelse som skulle kunna uppföras strax väster om planområdet enligt fördjupad översiktsplan.

Exploatering av marken regleras likartat inom de olika användningsområdena. För att säkerställa buffertzoner mellan bebyggelse på kvartersmark och naturmark samt Stockholmsvägen förses plankarta med prickmark i olika bredder som följer användningsgräns.

Med hänsyn till den typen av verksamheter detaljplan medger och volym är bedömningen att det blir möjligt att skapa upp till 1 000 nya arbetsplatser inom hela planområdet.

#### *Offentlig och kommersiell service*

Ingen offentlig service planeras inom planområdet.

Kommersiell service planeras bland annat för livsmedel för omkringliggande arbetsplatser och för pendlare till närliggande städer.

## **Gestaltning**

#### *Bebyggelsestorlek och skala*

Planområdet utgör en entré till Enköping och till kommande utbyggnadsetapper i väster. Områdets gestaltning utgår därför från ett antal övergripande principer. Sammanfattningsvis innebär det att byggnaderna ska med hänsyn till funktion och användning kunna ha olika former och typologier. Av denna anledning planeras olika regleringar av användning av kvartersmark inom planområdet.

Norra delar av planområdet mot Stockholmsvägen och Österleden samt mot framtida bostadsområden strax väster om planområdet ska definiera en entré till staden och utgöra kontaktzon mellan företagsparken och kommande bostadsbebyggelse. Enligt fördjupad översiktsplan krävs det särskilda bestämmelser för att reglera byggrätter i de delarna av planområdet.

Den delen av planområdet är mest exponerat mot Stockholmsvägen och Österleden. Befintlig cirkulationsplats är placerad på vägbank omkring 3 meter över ursprunglig marknivå. Med hänsyn till Stockholmsvägens och Österledens storskaliga karaktär, det goda annonsläget och vägbankens höga höjd kan bebyggelsen i den delen

av planområdet ges en högre skala. Byggnader tillåts ha den högsta skalan längs Stockholmsvägen och nära korsningen Stockholmsvägen/Österleden och faller längs både Stockholmsvägen och Österleden, mot söder och mot naturen.

Av dessa anledningar avses med detaljplan i planområdets nordöstra del skapa planföresättningar även för skrymmande lokaler som innebär en annan typ av bebyggelse jämfört med t.ex. kontorsbyggnad eller hotell intill befintlig Annelunds gård. Därav regleras i planens nordöstra del högsta nockhöjd på 16 m (ca 4 vån) och största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 10 000 m<sup>2</sup>. Med hänsyn till höjdskillnader skulle en sådan bebyggelse upplevas som lika hög som industribyggnad strax norr om Stockholmsvägen (KungSängen).

För att skapa planföresättningar för uppförande av ett hotell i planens nordvästra del utmed Stockholmsvägen som skulle kunna prägla område med sin form och höjd regleras med detaljplan i den delen högsta nockhöjd på 24 m vilket skulle möjliggöra hotell upp till 7 - 8 vån). För att möjliggöra etablering av andra typer av verksamheter som har större behov av byggnadsarea än byggnadshöjd regleras största tillåtna byggnadsarea per fastighet även här till max 10 000 m<sup>2</sup>.

I planområdets södra del avses tillåta samma största byggnadsarea per fastighet som i delområden norr om den centrala gatan (10 000 m<sup>2</sup>). Däremot begränsas byggnads nockhöjd till max 12 m för att skapa en bättre övergång och förhållande till naturen och växtligheten som skulle prägla planområdets södra kant.

I planområdets sydvästra del som medger kontors- och handelsändamål regleras största tillåtna byggnadsarea per fastighet till max 1 300 m<sup>2</sup> vilket motsvarar hälften av kvartersmarkens areal. Högsta nockhöjd på 16 m motsvarar kontorsbyggnad på max 4 våningar. Med detta skapas planföresättningar för en bebyggelse vars volym skulle kunna utgöra en övergång från skrymmande verksamheter mot kommande bostadsbebyggelse i förmodligen flervånings flerbostadshusform.

På det viset blir en skalförskjutning avläsbar mellan norr och söder, öst och väst. Detta för att kunna knyta an till en bostadsbebyggelse i kommande etapper.



Figur 8. Illustration – en möjlig exploatering av planområdet

Övriga planbestämmelser som reglerar utformning av kvartersmark är:

- Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras (b<sub>2</sub>),
- Byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns. Tekniska anläggningar ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Dessa planbestämmelser ger förutsättningar för enhetlighet, viss grönyta, hantering av dagvatten samtidigt som den ger flexibilitet i hur marken exploateras med hänsyn till behov för parkering samt intern kommunikation och trafik inom fastigheten.

För att ge området en mer mänsklig skala och för att undvika slutna, monotona och långsträckta gaturum krävs även variation i fasaduttryck. Variation i fasaduttryck kan åstadkommas på olika sätt bland annat med:

- skiftande kulörer och/eller variation i fasadmateriäl,
- förskjutning av fasadliv om minst 0,5 meter,

För att säkerställa variation i fasaduttryck förses plankarta med en utformningsbestämmelse som reglerar variation i fasadmateriäl och fasadutformning (f<sub>3</sub>).

För att säkerställa att visuellt exponerat bebyggelse i planens nordöstra och nordvästra del får en stadsmässig form även i den storleken som plan medger förses plankarta med bestämmelser som reglerar:

*Fasadutformning,  
takutformning*

*Gröna värden, blågrön struktur*

- Längd på fasadliv i samma referensplan får inte överskrida 50 m ( $f_1$ ),
- Variation i taklandskap med taklutning mellan 0° och 30°

I södra delen av planområdet som skulle kunna innehålla även skyddande verksamheter som skulle möta naturen medges:

- Längd på fasadliv i samma referensplan får inte överskrida 75 m ( $f_2$ ),
- Variation i taklandskap med taklutning mellan 0° och 30°

Detta bedöms vara ett avvägt sätt att följa upp planerings riktlinje från fördjupad översiktsplan som anger att det krävs särskilda bestämmelser för att reglera byggrätter i de delarna av planområdet.

I planområdets sydvästra del regleras inte längsta sammanhållen fasadlängd. Detta på grund av arealen och storlek på kvartersmark som begränsar byggnadsstorlek i sig.

Området ska förses med grönska på allmänna platser och på kvartersmark. Allmänna ytor med grönska är främst den centrala gatan och naturstråket utmed planens södra gräns. Den centrala gatan dimensioneras med avsikt att skapa plats för blågrön struktur (t.ex. trädrad) på ena sidan gatan som skulle innehålla även annan enklare plantering och gräsytor. Detta för att skilja av olika trafikslag och skapa ett mjukt inslag tvärs genom verksamhetsområdet.

Stommen i en blågrön struktur utgörs av ett naturstråk längs med Österleden och ett i den södra delen av planområdet. Naturstråken utformas med diken och dagvattenanläggningar men kan också rymma olika typer av växtlighet.

Inom kvartersmarken vid den gamla gården bibehålls den befintliga grönstrukturen utifrån förutsättningarna för verksamheten med värdshus.

På kvartersmark skyddas en andel av markytorna från att hårdgöras och bebyggas för bland annat dagvattenrening. Dessa ytor kan vara beväxta eller nyttjas för rekreation. Även kunna utnyttjas till dagvattenhantering genom system av skelettjord för rening och fördröjning eller för anläggande av regngårdar.

*Hållbar samhällsplanering*

Avsikt med detaljplanen är att planera områdets exploatering utifrån idén att skapa en levande företagsby och en attraktiv entré till staden som ska bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Utifrån kommunfullmäktiges 20 övergripande mål och prioriterade åtgärder som är relevanta för detaljplan:

- Åtgärd 1 Öka gång och cykling,
- Åtgärd 3 Fossilfri arbetspendling och möteskultur,
- Åtgärd 10 Minska energi- och effektanvändning för fastigheter och verksamheter,
- Åtgärd 13 Minska klimatpåverkan från bygg- och anläggningsprojekt.

har kommunen identifierat fyra prioriterade målområden för en hållbar samhällsutveckling:

- Livsmiljö
- Mobilitet
- Energi
- Ekosystemtjänster

Med planbestämmelser och utformning av plankartan är det möjligt att säkerställa en rad åtgärder som bidrar till uppfyllelse av mål inom livsmiljö, mobilitet och ekosystemtjänster målområden. Målområdet som handlar om energi och byggnader regleras inte med detaljplan utan i senare bygglovsskede. Däremot skapas med detaljplan nödvändiga förutsättningar för åtgärder inom det målområdet som handlar om energi som hanteras i bygglovsskede.

#### *Livsmiljö*

Med avsikt att skapa planförutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö där människor trivs och som bidrar till en hållbar samhällsutveckling säkerställs med detaljplan:

- Naturområden som upptar ungefär 24 % av planområdet som möjliggör rörelse, vistelse och fritidsaktiviteter,
- Variation i byggnadsformer och gestaltning,
- Möjlighet för plantering i gaturum,

#### *Mobilitet*

Med avsikt att skapa planförutsättningar för användning och val av klimatsmarta och attraktiva lösningar för mobilitet och transport säkerställs med detaljplan:

- Möjlighet för säker gång- och cykeltrafik längs alla gator inom planområdet,
- Möjlighet för anslutning till befintlig gång- och cykelnät och att cykel- och gångvägar hänger ihop i stråk,
- Möjlighet för användning av kollektivtrafiken som trafikerar förbi planområdet samt möjlighet för nya stadsbusslinje igenom planområdet.

Med detta avses bidra till att minska persontransporter med bil och öka andelen transporter som görs med gång eller cykel eller med kollektivtrafik enligt antagen trafikstrategi.

#### *Ekosystemtjänster*

Avsikt med detaljplan är att skapa förutsättningar för en stadsdel där människa och natur är i samspel. För att göra det krävs åtgärder som syftar till att minska negativa effekter av ändring av markanvändningen från jordbruksmark till exploaterad verksamhetsmark medför och som i en viss mån även förbättrar dagens situation. Detta avses säkerställa med detaljplan genom att:

- Planlägga ungefär 24 % av planområdet som natur som möjliggör utveckling av blågröna system; anläggning av fördröjningsdammar och diket i en vattendragform som skulle bidra till en utökad biologisk mångfald jämfört med idag,
- Begränsa ytor inom respektive fastighet som får hårdgöras,

Utöver detta skapar detaljplan förutsättningar för åtgärder som inte säkerställs med detaljplan utan i senare projekterings- och genomförandefaser men som också kan bidra till att ge området karaktär och bidra till en övergripande hållbar samhällsutveckling. Med detta menas t.ex. trästomme, solpaneler, gröna tak och dylikt.

Genom miljöcertifiering av byggnader samt samverkan för cirkulär ekonomi som skulle kunna skapa nya arbetstillfällen blir området mer hållbart på långre sikt samt mer uthållig och livskraftig.

## Friytor

### *Naturmiljö*

I enlighet med planeringsprinciper som anges i FÖP (ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver avsättas, bland annat i anslutning till befintliga diket) planläggs som allmän platsmark - natur utmed planens södra gräns omkring 3,3 ha stor yta. Den tillsammans med natur som planeras längs Österleden utgör omkring 24% av totala planområdet (totalt omkring 3,8 ha).

En av de primära funktionerna av naturmiljön i östra respektive södra delen av planområdet är att skapa goda förutsättningar för omhändertagande och fördröjning av bakgrundsvatten från områden norr och öster om planområdet respektive dagvatten från planområdet.

Den andra är att utgöra buffert mellan naturen och skogbeväxna områden söder om planområdet och blivande kvartersmark med olika typer av verksamheter. Denna zon avses integreras i en sammanhållen grönstruktur som ska prägla hela Annelund och som ska möjliggöra rörelser för oskyddade trafikanter (gående och cyklister) samt fritidsaktiviteter såsom det anges i FÖP.

Naturstråket dimensioneras så att den ger plats för:

- ett nytt dike med bredare profil jämfört med idag (ca 9 m jämfört med dagens 4,5 - 5 m) och med flackare släntar jämfört med idag (max. lutning på 1:3 jämfört med dagens ca 1:2),
- två 6 m breda driftstråk på ömse sidor om diket,

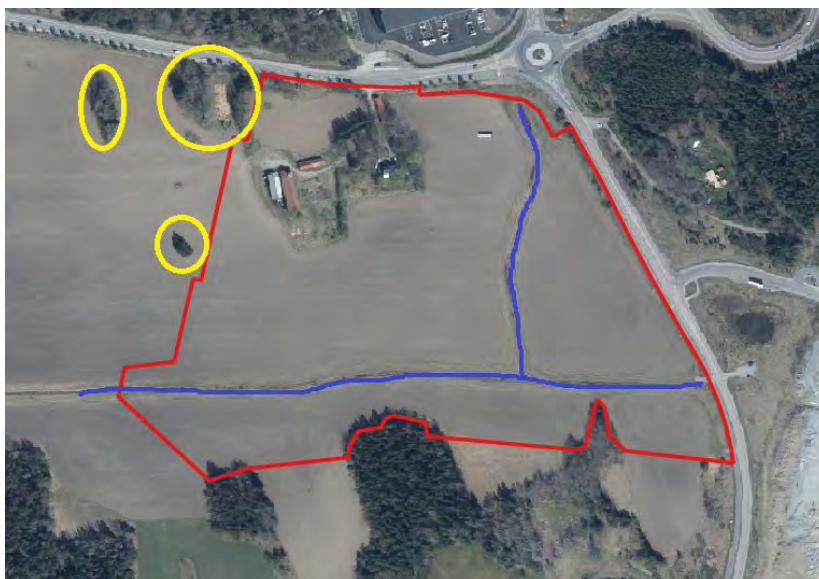
samt för:

- eventuell plantering av träd, buskar och dylikt,
- eventuell anläggning av en gångstig

Med detta förväntas skapa mjukare övergång från exploaterad del av planområdet till naturen söder om planområdet och samtidigt medföra värden för friluftsliv och rörelse samt utökad biologisk mångfald.

### *Biotopskyddade objekt*

Del av befintlig natur inom och i anslutning till planområdet som klassas som biotopskyddade objekt är några få åkerholmar och befintligt dike som omfattas av generellt biotopskydd som småvatten i jordbruksmark.



Figur 9. Naturobjekt som omfattas av biotopskydd - åkerholmar och dike

Befintliga åkerholmar lämnas utanför planområdet och skulle inom ramen av planprogrammet för området väster om aktuella planområdet inkorporeras i ett större grönområde som borde syfta till att agera som buffert mellan kommande bostadsbebyggelse och verksamheter etablerade inom planområdet. På det viset avses bevara befintliga åkerholmar i ett nytt grönt sammanhang som medför värden för både planområde och för kommande bostadsbebyggelse.

Befintligt dike inom planområdet som omfattas av generellt biotopskydd som småvatten i jordbruksmark föreslås omplaceras närmare planens östra och södra gräns med samma och även förbättrad funktion jämfört med idag. I samband med omplacering föreslås andra åtgärder så som:

- bredare profil från ca 4,5 m till 9 m - som syftar till att utöka dikes förmåga att omhänderta vatten,
- vattendragliknande form - som syftar till att utöka biologisk mångfald,
- planlägga omkringliggande minst 40 m brett stråk som naturmark med kommunalt huvudmannaskap - som syftar till att säkerställa åtkomst för drift och underhåll (med ömsesidiga driftvägar) och för andra funktioner relevanta för allmänhet (friluftsliv).

Syftet med de åtgärderna är inte att kompensera förlust av värden som flytten skulle eventuellt medföra utan att i samband med omplacering förbättra dess mångsidiga funktion i en naturmiljö som skulle medföra värden för människor och biologisk mångfald i stort.

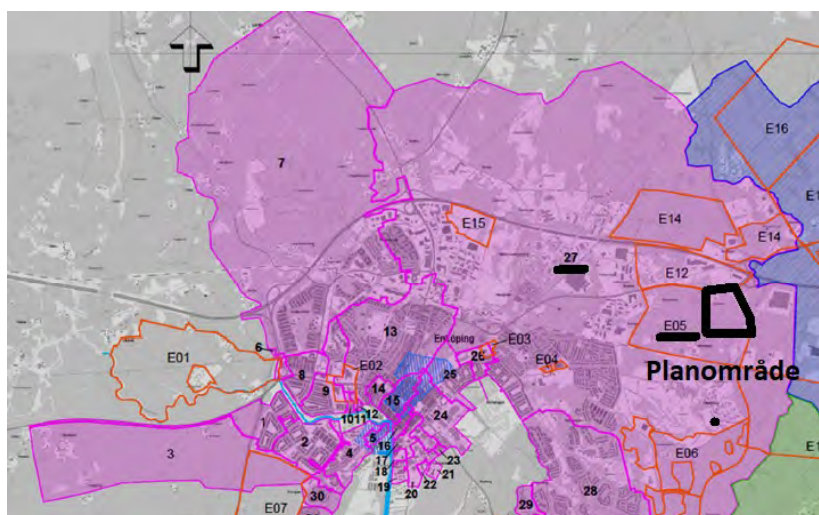
Parallellt med detaljplan (Q1-2024) tas fram beslutsunderlag för juridisk hantering av dikets omplacering enligt planförslaget.



## Vattenområden

### Vattenområden

Enligt framtagen *Dagvattenutredning för Enköpings tätort* från 2018 ingår planområde i ett större avrinningsområde "27" och är en del av exploateringsområdet som i utredningen benämns som "E05", se Figur 10 nedan.



Figur 10. Planområdets placering i avrinningsområdet 27.

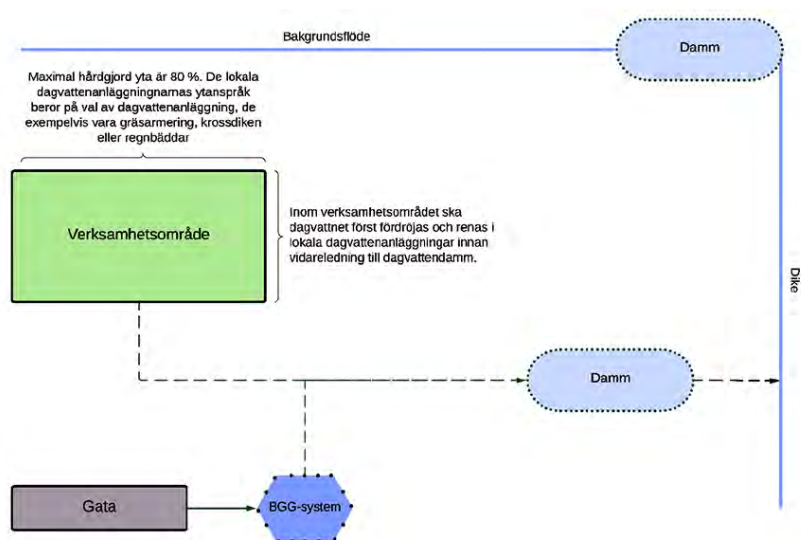
På uppdrag av kommunen har Väg- och vatteningenjörerna under 2022 tagit fram en fördjupad utredning angående bakgrundsvatten som uppstår inom avrinningsområden norr och öster om planområdet och som belastar dikesystem i hela Annelund inklusive planområde. Utredningen har tagit hänsyn till befintlig och pågående exploatering, nuläge vad gäller naturmark samt vidtagna åtgärder och befintlig fördröjningskapacitet inom de områdena.

För att minska risker för översvämningar på grund av klimatförändringar har kommunen ställt krav på att utreda behov av fördröjning av bakgrundsvatten för flera olika scenarier. Det scenariot som avses mest sannolikt och som skulle kunna bidra till mindre risker nedströms är fördröjningsvolym för 20års regn och avtappning som motsvara 5års regn. Det innebär behov av fördröjning omkring 7 800 m<sup>3</sup> vatten.

I och med att planområde upptar omkring 1/5 del av hela Annelund som belastas av bakgrundsvatten säkerställs med detaljplan yta i planens sydöstra hörn (markerad med A på figur 13, sida 24ff) för fördröjning av omkring 1/5 del av beräknade volymen av bakgrundsvatten det vill säga omkring 1 500 m<sup>3</sup>.

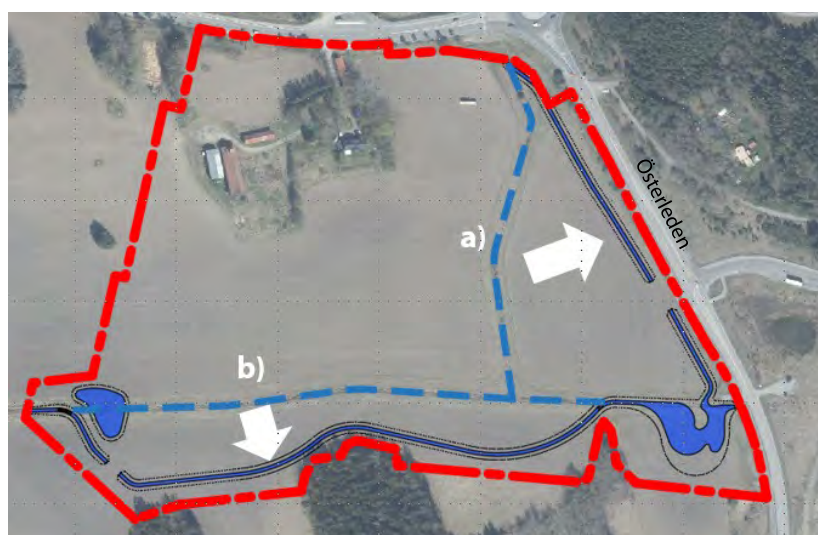
*Beräkning av behov av fördröjning av bakgrundsvatten som belastar Annelund inklusive planområde framgår i sin helhet av framtaget PM dagvattenhantering av bakgrundsvatten inom E05 Annelund (Väg- & VA-Ingenjörerna, 2022-11-09).*

Koncept för omhändertagandet av olika typer av vatten bygger på att bakgrundsvatten från områden norr och öster om planområdet hanteras med diket och en ny fördröjningsdamm samt att dagvatten från planområdet fördröjs och renas med hjälp av separat fördröjningsdam innan det släps ut i dikessystem. Se schematisk bild nedan (figur 11).



Figur 11. Utdrag ur dagvattenutredning - Principkiss över föreslaget dagvattensystem på Annelund park

Inom planområdet finns ett större dagvattendike som leder i nordsydlig riktning till nedre delen av planområdet där det ansluter till ytterligare ett befintligt dike i östvästlig riktning.



Figur 12. Koncept för omplacering av diken

För att möjliggöra effektiv markanvändning leds i och med planens genomförande om det nordsydliga diket utefter Österleden inom

kommunens mark (a). Det nya dagvattendiket leds sedan vidare västerut längs planområdets södra gräns (b).



Figur 13. Förslag till omplacering av diket samt förslag till placering av fördröjningsdammar. A –fördröjning av bakgrundsvatten, B - fördröjning av dagvatten

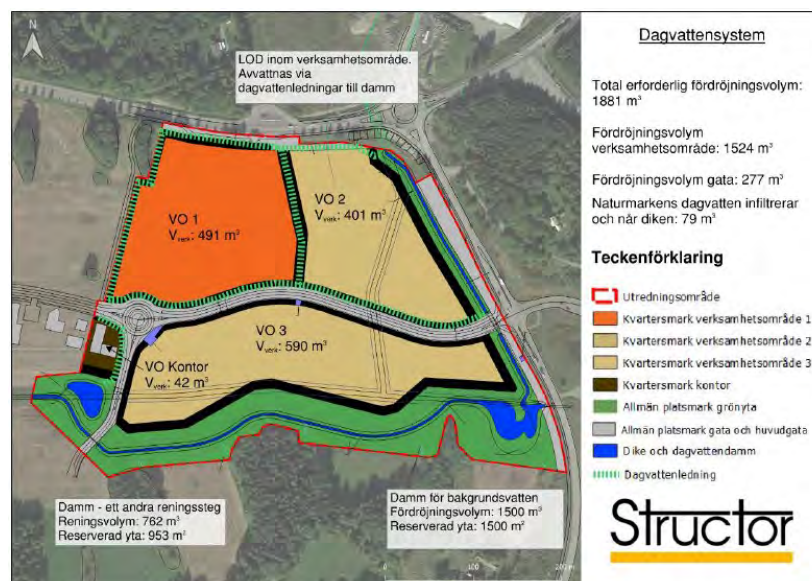
Planområdets omfattning möjliggör anslutning av det omplacerade diket till befintligt dike intill planens västra gräns. Ytan där nya diket skulle lokaliseras planläggs som allmän platsmark - natur som huvudändamål och med egenskapsbestämmelser som reglerar anläggning av diket och fördröjningsdammar för såväl bakgrundsvatten som dagvatten. Med detta säkerställs att genomförande av detaljplan inte ska medföra negativa konsekvenser för ett befintligt dikesystem och dess nuvarande funktion utan tvärtom, den bör förbättras.

En sådan markreglering syftar även till att tillsammans med höjdsättningen skapa förutsättningar för bättre skyfallshantering som skulle minska risker för översvämningar vid extrema regn.

Dikets form, funktion och placering väster om det aktuella planområdet ska fastställas i ett senare skede genom ett planprogram.

Områden för dagvatten och diken planläggs som allmän platsmark för Natur, med en omgivande zon för rekreation och för att säkerställa kommunens tillgänglighet, tillsyn och underhåll.



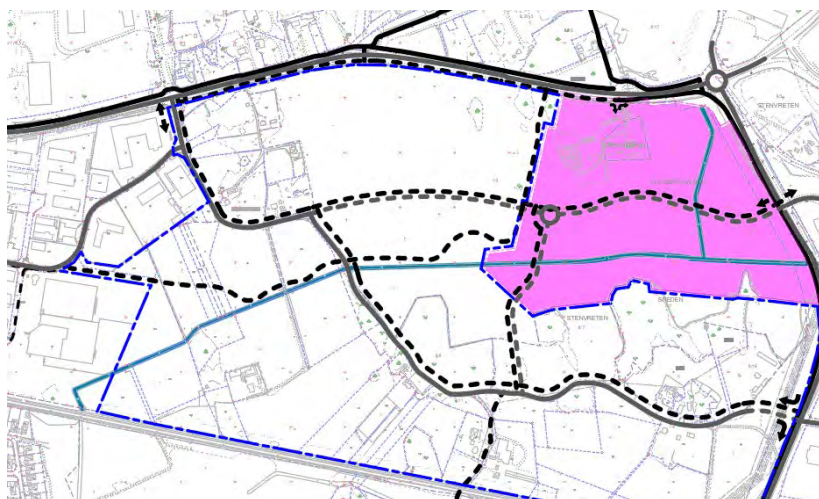


Figur 14. Utdrag ur dagvattenutredning – Förslag till dagvattensystem i planområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät

Exploatering av hela Annelundsområdet enligt FÖP innebär att trafikapparaten inom planområdet blir en del av övergripande trafikapparaten som ska trafikförsörja hela Annelundsområdet. För att utreda hur gatorna som behövs inom planområdet skulle bli en del av det övergripande gatunätet har kommunen som ett av de underlagen till detaljplan tagit fram en preliminär skiss som visar möjligt gatustruktur i hela Annelund.



Figur 15. Konceptskiss som visar hur trafikapparaten skulle kunna se ut även i områden utanför det aktuella planområdet och hur huvudgatan i förlängningen skulle kunna ansluta sig till befintligt gatunät

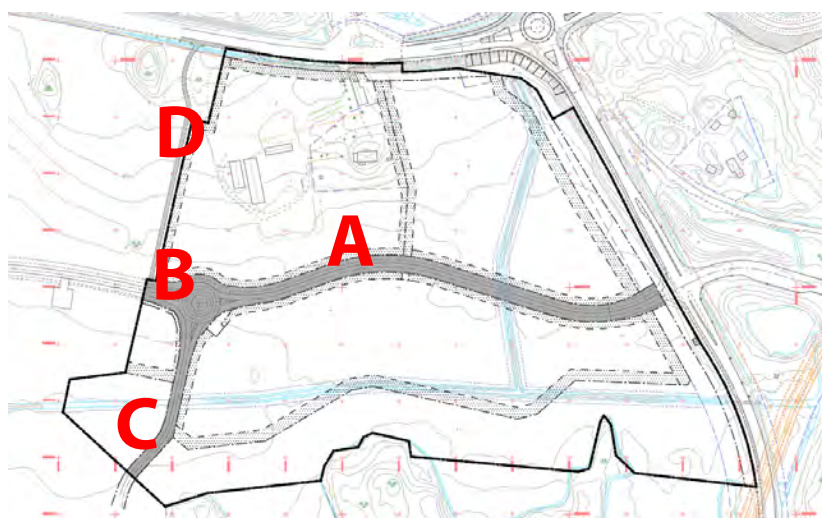
Avsikten var att säkerställa att huvudgatan i östvästlig riktning som löper igenom planområdet kan i förlängningen bli även en huvudgata i resten av Annelund, från det befintliga verksamhetsområdet i Stenvreten rakt igenom hela Annelundsområde mot Österleden, se figur 15).

För att säkerställa att planområdet är självförsörjande vad gäller trafik planeras anläggning av en cirkulationsplats nära planens västra gräns. Den dimensioneras även för tungtrafik med avsikt att på lång sikt säkerställa att tungtrafik som planområde alstrar inte ska belasta resten av trafikapparaten i anslutning till bostadsområden.

Från cirkulationsplatsen planläggs en lokalgata mot kommande bostadsbebyggelse söder om planområdet. Den planeras med smalare körbana som är främst dimensionerad för personbilar och med en 3,5 m bred gång- och cykelväg. GC-vägen skulle knyta an den primära GC-vägen utmed den centrala gatan och möjliggöra gång- och cykeltrafik till och från planområdet och i förlängningen till Stockholmsvägen och busshållplatser Annelund.

Kommunen blir huvudman för alla gator som ska anläggas i planområdet.

Befintlig infartsväg till Annelunds gård från Stockholmsvägen bevaras för att behålla det historiska perspektivet för denna del av området.



Figur 16. Konceptskiss som visar trafikapparaten inom planområdet. A- central gata, B- cirkulationsplats, C- lokalgata, D- framtids GC-väg (utanför detaljplaneområdet)

Eftersom planområdet också utgör en infart till utbyggnadsetapper i väster har gaturummen längs centrala gatan karaktär av både stadsgata och industri/verksamhetsgata. Bland annat tillåts utfarter ske direkt mot den centrala gatan (A).

De planerade verksamheterna kan bli besöksintensiva med kontor/handel. Central gata förses därför med minst 3,5 m bred gång-

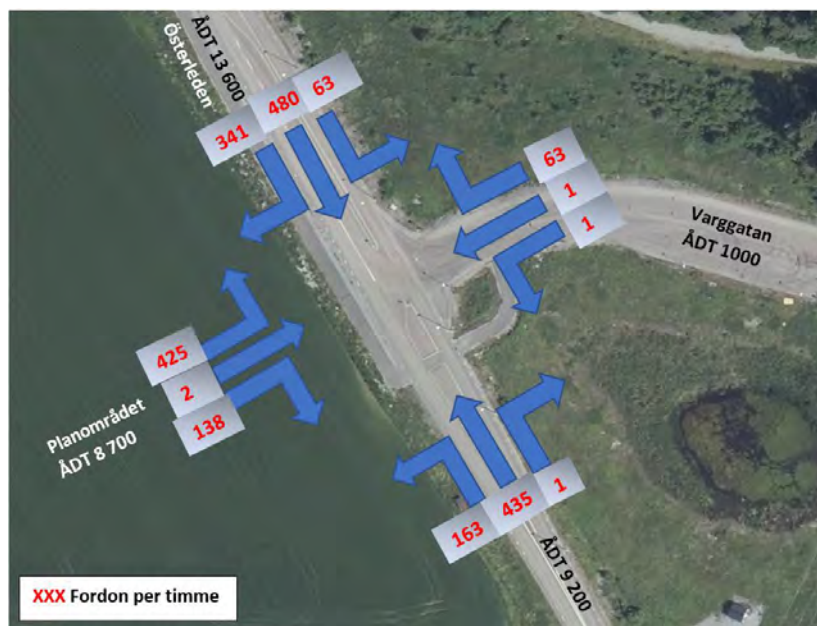
och cykelväg. Alla gator har hög kapacitet för att ge utrymme för att tunga fordon ska kunna mötas.

Enligt framtagen trafikutredningen (VAP, 2023-12-21) kommer nuvarande trevägskorsning Österleden/Varggatan behöva byggas om till enfältig cirkulationsplats (Typ D enligt VGU) i samband med att planområdets exploatering.

Innan resten av Annelundsområdet exploateras ska all trafik till och från planområdet ske mot Österleden. Enligt framtagen trafikutredningen skulle verksamheterna inom planområdet alstra ca 7 485 trafikrörelser per dygn som skulle belasta korsningen Varggatan/Österleden.

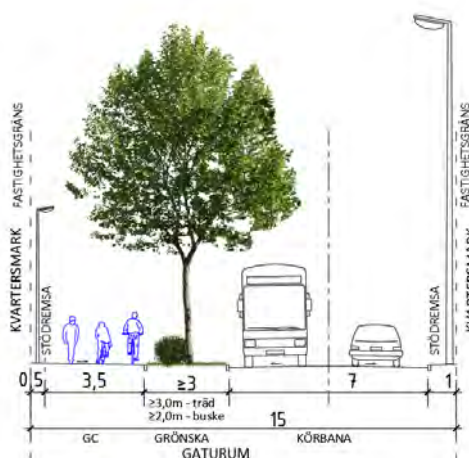
Vid ett fullt utbyggt område så kommer det att öka en aning till ca 8 700 trafikrörelser per dygn. Detta eftersom ca 50% av trafikrörelser skulle ske mot Enköpings centrum och ca 50% mot Österleden. Sammanlagt bedöms därför att ca 50% av trafiken från planområdet och ca 50% av trafiken från resten av Annelundsområdet skulle kunna alstra de ca 8 700 trafikrörelserna mot Österleden.

För att säkerställa det planläggs den centrala gatan med 15 bred profil som möjliggör anläggning av 7 m bred körbana som räcker för alla typer av fordonstrafik och som säkerställer plats för en minst 3,5 m bred gång- och cykelväg med en grön skiljeremsa.



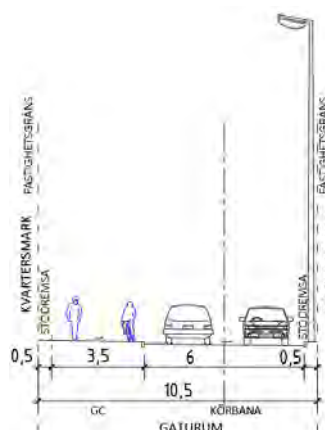
Figur 17. Fördelning av trafik Österleden/Varggatan. Planområdet (Norra) under maxtimmen 2040 (eftermiddag).

Gatorna gestaltas med tydliga gränser. Gräns mellan centralgatans körbana och gång- och cykelväg signaleras med grönstruktur som avskiljare mellan fordon och oskyddade trafikanter. Centralgatan planteras med alléträd enligt figur 18 (sektion 1).



Figur 18. Sektion 1 – Central gata.

Total bredd 15,0 m inklusive stödremсор. Detta möjliggör 7,0 m körbana, 3,0 m grönremsa med trädplantering, 3,5 m GC-väg + stödremсор 0,5 m samt stödremсор/väggen på 1,0 m. Sektion 1 skulle i förlängningen mot kommande bostadsområde strax väster om planområdet kunna få en aning bredare gatuprofil och smalare körbana (6,5 m som räcker för ev. busstrafik) till förmån av antingen gångbanan eller grönremsan.



Figur 19. Sektion 2 – Lokalgata mot bostadsområdet sydväst om planområdet.

Total bredd 10,5 m inklusive stödremсор. 6,0 m bred körbana, 3,5 m bred GC-väg + stödremсор 0,5 m och 1,0 m bred stödremсор på andra sidan körbanan.

### Gång, cykel- och mopedtrafik

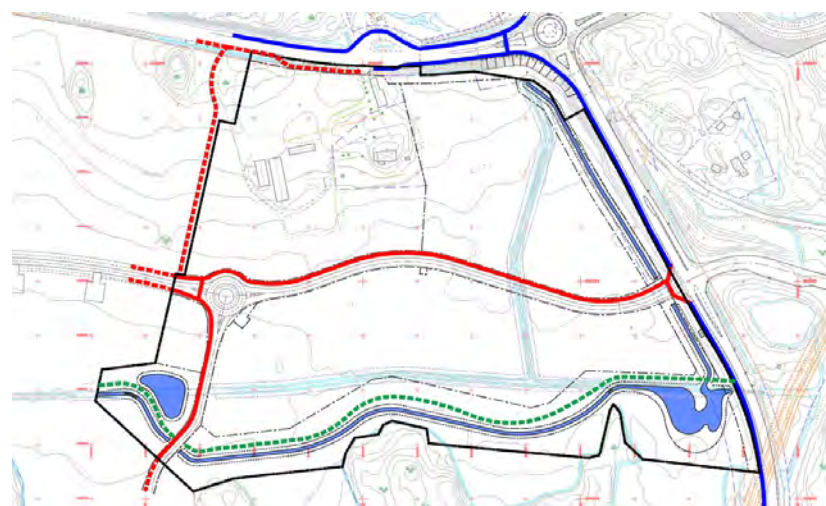
För att främja hållbart resande enligt kommunens trafikstrategi planeras inom planområdet nya gång- och cykelvägar. En längs den centrala gatan i östvästlig riktning och en i lokalgatan söder om cirkulationsplatsen. Anslutning till Stockholmsvägen och befintlig busshållplats Annelund ska planeras väster om planområdet i inom ramen av planprogrammet för kommande bostadsbebyggelse.

För att undvika en trång och kanske även otrevlig GC-väg mellan centrala gatan och Stockholmsvägen som om den anläggs inom planområdet skulle förmodligen denna hamna mellan



verksamhetsfastigheter (som ofta har staket runt omkring) så föreslås det att det anläggs en ny GC-väg mellan centrala gatan och Stockholmsvägen utmed planområdets västra gräns och utanför själva detaljplaneområdet. En sådan placering skulle ligga närmare kommande bostadsbebyggelse och skulle kunna kompletteras med grönska vilket skulle göra hela stråket trevligare och tryggare. Funktion av en sådan GC-väg mellan centrala gatan och Stockholmsvägen är att förbättra framkomlighet för gående och cyklister och även tillgängliggöra kollektivtrafik utmed Stockholmsvägen.

Inom naturområdet utmed planens södra gräns kan det bli möjligt att anlägga en enkel gångstig (t.ex. stenmjöl, utan belysning) vars primära syfte är att tillgängliggöra naturen söder om planområdet och skapa goda förutsättningar för fritidsaktiviteter för anställda och besökare liksom framtida bostadsområden väster om planområdet.



Figur 20. Blå heldragen linje – befintliga GC-vägar. Röd heldragen linje – nya GC-vägar längs centrala gatan resp. lokalgatan inom planområdet. Röd streckad linje – möjliga nya GC-vägar utanför planområdet. Grön streckad linje – möjlig gångstig utmed det nya diket.

#### Kollektivtrafik

Vägsektionen för huvudgatan i östvästlig riktning ger utrymme för busstrafik. Möjlighet att ordna busshållplatser längs denna gata finns om behov skulle uppstå.

*Hur trafikapparaten inom och utanför planområdet skulle på sikt utvecklas, anslutas till befintligt gatunät, vilka konsekvenser det medför samt och vilka åtgärder behöver vidtas framgår i sin helhet av framtaget PM Trafikutredning för Annelund, Enköping (VAP, 2023-12-21)*

*Parkering, utfarter,  
varumottagning*

För att tillgodose behov av parkeringsplatser både för fordon och cyklar inom planområdet tillämpas parkeringstal från gällande kommunens parkeringsnorm i den mån den är relevant med hänsyn till förslagen markanvändning. Detta innebär även möjlighet för tillämpning av relevanta reduceringsåtgärder som gäller framför allt mobilitetåtgärder för verksamheter.

I och med att kommunens parkeringsnorm inte anger parkeringstal för planerad markanvändning används därför vid kommande planering förslag till parkeringstal från framtagna trafikutredningen. Angivna värden avser behov av antal platser i förhållande till 1 000 m<sup>2</sup> BTA inklusive besök för respektive markanvändning.

Fastigheterna kommer att trafikförsörjas utifrån ett nytt gatunät med individuella eller gemensamma infarter primärt från den centrala gatan (planlagd som lokalgata). För att minimera risker och störningar längs Stockholmsvägen/Österleden förses plankartan med utfartsförbud mot Stockholmsvägen (huvudgata utmed planens norrgräns).

Befintlig in/utfart från värdshuset på Annelunds gård behålls endast för gles trafik till och från värdshuset. För att säkerställa det förses plankarta med en administrativ bestämmelse som kräver en ny in/utfart från den centrala gatan för ny bebyggelse runt om Annelunds gård som villkor för startbesked. Med detta avses säkerställa att trafik genom befintlig in/utfart från Annelunds gård inte ökar jämfört med idag efter planområde exploateras enligt detaljplan.

*Förslag till parkeringsbehov för verksamheter plan medger framgår i sin helhet av framtaget PM Trafikutredning för Annelund, Enköping (VAP, 2023-12-21).*

*Skylt för annonsering*

Yta lämplig för placering av informationsskylt respektive reklamskylt med max höjd av 18 m säkerställs i nordöstra hörnet mot cirkulationsplats inom kvartersmark.

## **Störningar**

*Trafikbuller*

Planerad markanvändning i planområdet innebär inte långvarig vistelse eller boende utan olika typer av verksamheter/arbetsplatser inklusive tillfällig vistelse. För etablering av sådana verksamheter behövs inte trafikbulleranalys tas fram som skulle utreda om området är lämplig för dem eller inte.

Däremot är buller en relevant parameter för kommande bostadsbebyggelse som skulle kunna etableras strax väster och söder om planområdet. Eftersom FÖP anger att ett av de syften med planområdets exploatering för verksamheter är att agera som bullerskydd från trafikbuller från Stockholmsvägen/Österleden görs en övergripande bulleranalys. Syftet med analysen är att utreda om det påståendet stämmer eller inte och i vilken utsträckning.

#### Buller och risk

#### Översvämningar och skyfallshantering

Av framtagen Trafikbullerutredning (*Soundcon, projektrapport 2023-12-22*) framgår att även utan byggnader så blir ljudnivåerna väster och söder om planområdet lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå (förutom i närheten av gatorna), vilket är riktvärdet för bostäder vid fasad. Med byggnadsvolymernas avskärmande inverkan blir ljudnivåerna lägre inne i planområdet och även väster och söder om planområdet.

Syftet med bullerutredningen var även att studera hur höga ljudnivåer som trafiken inom planområdet alstrar som kan påverka kommande bostadsbebyggelse utanför, väster och söder om planområdet. Av resultaten framgår att den nya vägen inom området inte ger några ljudnivåer utanför planområdet som påverkar framtida bostadsbebyggelsers utformning.

*Hur buller från trafiken utanför och innanför planområdet (som konsekvens av områdets exploatering) skulle kunna påverka kommande bostadsbebyggelse söder och väster om planområdet och om bebyggelse inom planområdet kan medföra dämpande effekt för buller från Stockholmsvägen/Österleden så som det anges i FÖP redogörs för i detalj i framtagen bullerutredningen (Soundcon, trafikbullerutredning, 2023-12-22).*

För att inte skapa någon påverkan som utgör några risker eller bullerproblem för omgivningen planläggs därför kvartersmark inom planområdet för icke störande verksamheter.

Med hänsyn till markförhållanden inom planområdet som är i princip platt jordbruksmark med små höjdskillnader föreslås följande koncept för skyfallshantering för att minska risker för översvämningar vid extrema regn:

- Säkerställa att marknivå på naturmarken utmed diket ligger lägre än kvartersmark,
- Säkerställa att lågpunkt för lokalgatans lågpunkt ligger där nya diket dras under vägen med hjälp av en vägtrumma,
- Säkerställa att central gata och lokalgatan lutar mot den lågpunkten,
- Säkerställa att kvartersmark kan höjdsättas så att vatten kan rinna från byggnader och att lokalgatan kan vid extrema regn bli till en sekundär transportväg för dagvatten.

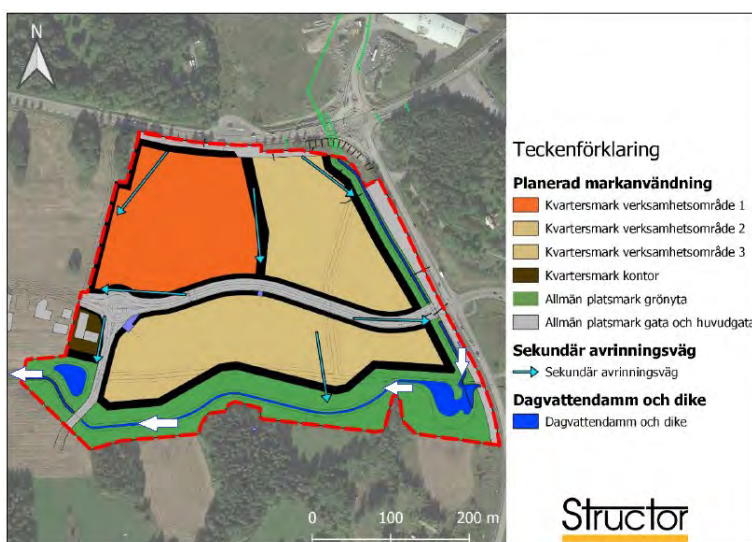
Höjdsättning av naturmarken enligt planförslag innebär minsta nödvändiga sänkning av befintlig mark intill det nya diket. I genomsnitt beräknas sänkning på ca 10 cm utmed dikeskant jämfört med befintliga markhöjder. Detta för att behålla så mycket matjord som möjligt för kommande plantering. Syftet är att skapa förutsättningar för en svacka med lutning mot det nya diket. Den svackan kan sedan vid extrema regn översvämmas på ett kontrollerat sätt och samtidigt förbättra fördröjning av vatten inom naturmarken.



Figur 21. Koncept för justering av marknivåer innanför och utanför planområdet för att skapa förutsättningar för skyfallshantering

Med en sådan höjdsättning kan det säkerställas att vatten när det når en viss nivå kan rinna över lokalgatan vid den lågpunkten vidare nedströms utan att översvämma kvartersmark. I Figur 21 visas på vilka delar av naturmarken måste markhöjder regleras för att skapa de förutsättningarna samt i vilka delar av kvartersmark bör marknivå höjas för att skapa en sådan svacka längs diket.

Höjdsättning av lokalgatan med lågpunkten ovanpå det nya diket och dess vägtrumma med lutning mot denna punkt syftar till att göra lokalgatan till en sekundär transportväg för dagvatten vid extrema regn i enlighet med koncept för skyfallshantering som anges i framtagna dagvattenutredning. Det betyder att när föreslagna fördröjningsanläggningar bräddar rinner överskottsvattnet ut på gatan för vidare mot recipienten. I det fallet naturmarken och diket. Denna lösning medför att risken för skador på hus och grundläggning kan minskas.



Figur 22. Sekundära avrinningsvägar för utredningsområdet – utdrag ur dagvattenutredning. Koncept för avrinning inom och väster om planområdet - pilar visar åt vilket håll bör dagvatten rinna.

Avsikt med reglering av lägsta tillåtna nivå för färdigt golv i bottenvåning i förhållande till gatunivå var att möjliggöra kommande höjdsättning av kvartersmarken så att lutningen kan ske från byggnader mot lokala recipienten eller angränsande gatan. Detta enligt rekommendationen från framtagna dagvattenutredning, se Figur 22. Det är ett indirekt sätt att skapa förutsättningar för nödvändig höjdsättning av kvartersmarken som inte går att reglera med höjdgångivelses på plankartan i förväg.

Därmed skapas nödvändiga planförutsättningar för hantering av dagvatten vid extrema regn enligt koncept för skyfallshantering som anges i framtagna dagvattenutredning och därmed minska risk för skador som uppstår vid översvämningar förses plankarta med följande planbestämmelser:

- $b_1$  som reglerar lägsta tillåtna nivå för färdigt golv i bottenvåning,
- bestämmelse som reglerar gatunivå för den centrala lokalgatan och naturmarken intill det nya diket på bägge sidor lokalgatan.

## Teknisk försörjning

### *El*

I planens centrala del planläggs ett nytt E-område för att möjliggöra placering av en ny transformatorstation som är nödvändig för områdets elförsörjning. E-området dimensioneras till 36 m<sup>2</sup> (6x6 m) enligt standardkrav från E.ON.

### *VA-område*

Kommun ska utvidga verksamhetsområde för vatten och avlopp (inklusive dagvatten) och omfatta planområdet.

### *Dricks- och avloppsvatten*

Byggnader och verksamheter kommer att anslutas till det kommunala va-nätet. I samband med utförande av nya gator ska anläggas även nya VA-ledningar. Dricksvattenledningar ska anslutas till befintliga ledningar vid korsningen Österleden/Varggatan och anläggas så att kommande bostadsområden väster och söder om planområdet kan ansluta sig till kommunalt VA-nät.

För avloppsvatten planeras en ny pumpstation i planens västra del, intill planerad cirkulationsplats. Detta för att möjliggöra självfall mot pumpstationen. Från pumpstationen ska avloppsvatten pumpas genom en tryckledning tillbaka till Österleden och vidare till kommunalt VA-nät. Samma pumpstation ska användas även för spillvatten från kommande bostadsområden utanför planområdet.

För att säkerställa att alla nya fastigheter som ska styckas av kan försörjas med vatten och avlopp förses plankarta med tre u-områden, två i planens norra del och ett utmed användningsgräns mellan kvartersmark och naturstråket.

### *Dagvatten*

I Enköpings kommun ska allt dagvatten hanteras i enlighet med följande mål där det är miljömässigt motiverat, tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt:

- Tillförseln av föroreningar till dagvattensystemet ska begränsas,
- Dagvatten ska tas om hand så nära källan som möjligt.
- Föroreningarna ska avskiljas på vattnets väg till sjöar och vattendrag,
- Den naturliga vattenbalansen ska inte påverkas negativt av stadsbyggandet,
- Dagvatten ska hanteras som en tillgång för rekreation och biologisk mångfald,
- Övergödning via dagvatten ska minimeras i sjöar och vattendrag,
- Ny bebyggelse ska planeras så att framtida högre dagvattenflöden kan hanteras på ett hållbart sätt,
- Vid ombyggnad ska dagvattenhanteringen anpassas på ett hållbart sätt för framtida högre flöden,
- Dagvattenanläggningar ska utföras och placeras så att de inte medför olägenheter för byggnader och/eller omgivningen.

För att utreda hur dagvatten från planområdet skulle kunna hanteras enligt ovannämnda principer har det tagits fram en dagvattenutredning (*Structor, 2024-01-02*).

Principiellt sett ska dagvatten inom planområdet fördröjas så att dagvattenflöde efter exploatering efterliknar dagvattenflödet från naturmark. För att minska risker för försämring av miljö kvalitetsnormer nedströms syftar dagvattensystemet även till att rena dagvattnet i två steg, först genom lokala dagvattenanläggningar, sedan i ett fördröjningsmagasin. Genom att rena dagvattnet i flera steg äventyras inte recipientens möjligheter till att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Enligt framtagen dagvattenutredning beräknas erforderlig volym av dagvatten som bör fördröjas inom planområdet på ca 1 881 m<sup>3</sup> varav ca 50% av dagvatten måste fördröjas inom kvartersmark genom lokala dagvattenanläggningar och ca 50% av volymen i ett fördröjningsmagasin för dagvatten.

Enligt rekommendationer från framtagen dagvattenutredning förses plankarta med planbestämmelse som reglerar att max 80% av fastighetsarealen får hårdgöras medan resterande yta ska vara genomsläpplig. Detta för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering på kvartersmark där 10% av fastighetsarealen bör reserveras för öppna gröna dagvattenanläggningar.

På kvartersmark ska dagvatten tas hand om inom respektive fastighet genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket utöver infiltration innebär fördröjning genom dammar, stenkistor eller växtbäddar. Gröna tak eller om parkeringar eller andra hårdgjorda ytor anläggs med permeabla ytor så skulle det minska behovet av andra decentraliserade dagvattenanläggningar, likt regnbäddar eller krossdiken på marken.

För att uppnå krav på fördröjning av omkring 170 m<sup>3</sup> av dagvatten på den centrala gatan behövs BGG-systemet i gatuprofilen som skulle innebära nedsänkta planteringar med underliggande makadamlager (regnbäddar). Förutsättningar för BGG-system säkerställs på plankartan med lokalgatan (Gata 2) som i östvästlig riktning mellan Österleden (Gata 1) och cirkulationsplatsen dimensioneras utifrån principiella sektionen 1, se figur 18 på sida 28ff.

För att dagvattnet ska renas och fördröjas ytterligare en gång innan utflöde från planområdet så föreslås ett fördröjningsmagasin för dagvatten innan utflöde till recipient. För att skapa förutsättningar för anläggning av ett fördröjningsmagasin för ca 50% av den totala fördröjningsvolymen (upp till 1 000 m<sup>3</sup>) säkerställs med detaljplan ca 3 000 m<sup>2</sup> stor yta som krävs för ett sådant fördröjningsmagasin enligt dagvattenutredningen. Ytan placeras i planens sydvästra del som är en låglänt del av planområdet och som skulle möjliggöra självfall mot fördröjningsmagasinet (se figur 13 på sida 24 och plankarta). Mark där fördröjningsmagasin avses placeras planläggs som allmän platsmark-natur.

Med en sådan dagvattenlösning bedöms inte exploateringen äventyra recipientens möjligheter till att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

*Konkreta förslag till möjlig dagvattenhantering (fördröjnings- och reningskapacitet) på både kvartermark och allmän platsmark samt bedömning kopplat till MKN för yt- och grundvatten redogörs för i sin helhet i framtagna dagvattenutredning, Structor, 2024-01-02.*

#### Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen" från 2018.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering enligt kommunfullmäktiges beslut om avfallsplan 2020–2030 och avfallsföreskrifter.





Den visar tydligt att Enköping är omringad av antingen skogsmark/mosaiklandskap eller jordbruksmark. Genom förtätning inom stadens ramar minimeras påverkan på omkringliggande natur och öppet och sammanhållet jordbrukslandskap. Staden kan inte växa utåt utan att ta antingen skogsmark/mosaiklandskap eller jordbruksmark i anspråk för nya etableringsområden. Därav beslut om att stadens hållbara tillväxt kan säkerställs inom överskådlig framtid utan att behöva ta jungfrulig mark i anspråk i onödan. FÖP definierar en tydlig avgränsning och förtätning planeras innanför de ramarna.

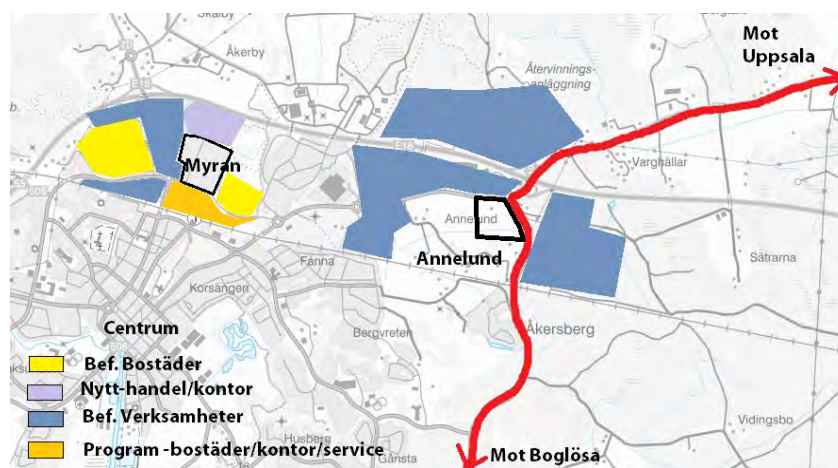
Konsekvens av detta planerings beslut var att jordbruksmark som ligger inom stadens ramar inklusive Annelundsområde skulle tas i anspråk för exploatering. Genom blandning av bostäder som huvudsakligt ändamål inklusive tillhörande samhällsservice och verksamheter i kantzoner skapas förutsättningar för ett hållbart tillväxt. En sådan samlokalisering av bostäder och icke störande verksamheter inom ramen av FÖP identifierats som väsentligt samhällsintresse. Med hänsyn till att Annelundsområde ska exploateras i flera etapper anses därför aktuellt planområde som första etappen i områdets framtida omvandling till en ny blandad stadsdel. Därmed anses planförslag förenligt med intentionerna i FÖP.

Utöver behov av samlokalisering av verksamheter och bostäder har kommunen utpekat behov av att skydda kommande bostadsbebyggelse från olägenheter såsom trafikbuller. Därför anger FÖP att verksamheter bör främst lokaliseras i kantzonen mot befintligt verksamhetsområde för att agera bullerskydd. Framtagen bullerutredning styrker en sådan preliminär bedömning av bullerdämpande effekten som bebyggelse inom aktuellt planområdes skulle kunna medföra.

Planområde har en fördelaktig placering sett även ur trafikperspektiv. Närhet till två stora matarvägar (Stockholmsvägen/Österleden) samt E18 gör att områdets exploatering och trafik det alstrar inte avses medföra negativ påverkan på resten Annelundsområde respektive staden.

En annan anledning till ianspråktagande av jordbruksmark i Annelund för verksamheter ligger i kommunens behov av att skapa möjligheter för omlokalisering av befintliga verksamheter som är etablerade i andra stadsdelar som blir allt mindre lämpade för dem. Med detta menas till exempel verksamheter som är stöd och service till lantbrukarna och kommuninvånarna som bor i kransorter och på landet som idag är etablerade i andra områden, bland annat i centrala delen av Myranområdet. De i sig är inte ytkrävande men mycket beroende av trafikapparaten som bör vara dimensionerad även för stora lantbruksmaskiner.

Myran-området är ca 70 ha stort verksamhetsområde som genomgår en omvandling till en levande stadsdel. Pågående och kommande exploatering för bostäder, skolor mm som med större täthet och högre exploatering ersätter gamla skrymmande verksamhetslokaler medför andra krav vad gäller trafiksäkerhet och trygghet. Detta är inte särskilt kompatibelt med till exempel stora lantbruksmaskiner och deras behov. Detta innebär att befintlig placering av sådana verksamheter ska inom överskådlig framtid behöva ses över och eventuellt ersättas med en ny på grund av en sådan stadsdelsutveckling. Något sådant skulle med fördel möjliggöras inom Annelundsområde och aktuellt planområde.



Figur 24. Helhetsbild – förhållande mellan olika verksamhetsområden i Enköpings norra och östra delar och trafikapparaten

Exploatering av Annelundsområdet för verksamheter inklusive handel möjliggör även bättre utbud för kommuninnevånare som bor i kransorter och på landsbygden öster och sydöst om Enköpings tätort, mot Uppsala och Stockholm. Möjlighet för etablering av lokaler för tjänster och service, t.ex. restaurang mm syftar till att komplettera befintliga verksamhetsområden norr och öster om planområdet med bristfällig service.

Stadens begränsade utspridning, tillgänglig trafikapparat och infrastruktur, kundkrets och del av kommunens den skulle kunna försörja med service och arbetsplatser samt behov av mark för eventuell omplacering av etablerade verksamheter som uppstår vid omvandling av andra stadsdelar samt andra förutsättningar i omgivningen gör att det inte finns någon annan mark som skulle vara bättre lämpad för planerat ändamål än planområde.

Därav bedömer kommunen att ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark i Annelundsområdet för verksamheter och på längre sikt även för bostäder och tillhörande samhällsservice är motiverat.

#### Buller

Vad gäller planområdets bullerdämpande effekt från trafikbuller från Stockholmsvägen/Österleden som anges i FÖP:en framgår av framtagna bullerutredning att ljudnivåerna väster och söder om planområdet blir lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå vilket är riktvärdet för bostäder vid

	<p>fasad även utan byggnader som skulle kunna uppföras inom planområdet. Med byggnadsvolymer avskärmande inverkan blir ljudnivåerna lägre inne i planområdet och även väster och söder om planområdet.</p>
<i>Riskhantering</i>	<p>I samråd med Räddningstjänsten bedömer kommunen att det för planerade verksamheter inte finns någon anledning att särskilt beakta anläggningsrisker innan beslut om planändring tas. För planerad markanvändning finns inga begränsningar med avseende på räddningsstyrkans insattid heller.</p>
<i>Masshantering</i>	<p>Enligt framtagna undersökningar bedöms det att det inte finns markföroreningar som överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning. Detta innebär att massor från grävning/schaktning som konsekvens av justering av markhöjder som visas i figur 21 på sida 32ff (med avsikt att minska översvämningsrisker) skulle kunna hanteras inom aktuella planområdet utan behov av speciellt omhändertagande av överskottsmassor.</p>
<i>Trafik</i>	<p>Verksamheterna inom planområdet beräknas bidra till ca 7 485 trafikrörelser per dygn. Innan resten av Annelundsområdet exploateras innebär det att all trafik ska ske till/från Österleden. När resten av Annelundsområdet exploateras beräknas ca 50% av trafiken ske mot centrum och ca 50% mot Österleden. Resten av trafikrörelser som skulle belasta den centrala gatan inom planområdet och korsningen Varggatan/Österleden (upp till de ca 8 700 per dygn) består av trafikrörelser som alstras av bostäder och andra verksamheter och samhällsservice som skulle etableras utanför aktuella planområdet.</p> <p>Vid ett fullt utbyggt planområde är bedömningen att en cirkulationsplats måste tillkomma vid korsningspunkt Varggatan/Österleden i samband med områdets exploatering för att klara trafiken. När hela Annelundsområde exploateras så kommer det behövas en cirkulationsplats även vid korsningspunkt Stockholmsvägen/Storvretsvägen/Stenvretsvägen samt ombyggnad av korsning Stockholmsvägen/Österleden (båda utanför planområdet).</p>
<i>Kollektivtrafik</i>	<p>Planområdet har ett mycket bra läge för att resa kollektivt. Det finns kopplingar mot både lokal och regional busstrafik. Central gata inom planområdet ska dimensioneras så att det blir möjligt på längre sikt att använda den även för kollektivtrafik.</p>
<i>Gång- och cykel</i>	<p>Nya gång- och cykelvägar planeras längs den centrala gatan och lokalgatan i området med anslutning till befintliga gång- och cykelvägar utmed Österleden samt busshållplats Annelund i Stockholmsvägen.</p>

## Miljö kvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	<p>Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).</p>
--------------------	---

*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.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap/ansvarsfördelning** Kommunen är huvudman för allmän plats det vill säga områden betecknat med GATA<sub>1</sub>, GATA<sub>2</sub> och NATUR.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. För genomförande inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

### Avtal

#### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

- **Områden som avses för överlåtelse**

Exploateringsavtalet kommer att innehålla ett villkor om att överenskommelse av allmän platsmark ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Stenvreten 8:22. Ingen ersättning ska utgå för marköverföringar rörande allmän plats.

- **Anläggningar som exploatören ska utföra**

Exploatören ska utföra byggnationer inom kvartersmark.

- **Kostnader som exploatören åtar sig att betala**

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Projektering och utbyggnad av allmän plats GATA & NATUR (inklusive belysning).
- Utbyggnad av kvartersmark
- Flytt och igenläggning av befintligt dagvattendike samt kostnader för erforderliga tillstånd för flytt av dagvattendike.
- Samtliga lantmäterikostnader

- **Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar**

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

- **Säkerhet för åtagande enligt avtalet**

Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de kostnader som exploatören ansvarar för enligt avtalet. Garantierna utformas i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

- **Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal**

Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsersättning.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

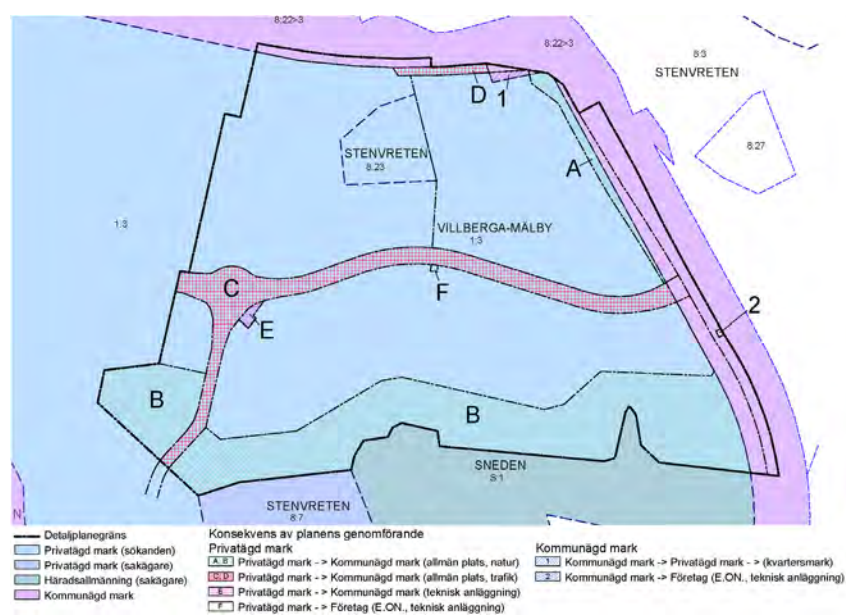
Fastighetsbildning kommer att utföras efter detaljplanens förutsättningar. Gemensamhetsanläggningar för vägar mm. upprättas vid behov.

Planområdet omfattar fastigheterna Villberga-Mälby 1:10 och Stenvreten 8:23 som ägs av exploatören och Stenvreten 8:22 som ägs av kommunen.

Avstyckning och fastighetsreglering från fastigheten Villberga-Mälby 1:10 krävs för utbyggnad av allmän platsmark. Fastighetsbildning och marköverlåtelse regleras i exploateringsavtalet.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

I figur 25 nedan visas fastighetsreglering som konsekvens av planens genomförande.



Figur 25. Fastighetsreglering som konsekvens av planens genomförande

Område A och B kommer i detaljplanen planläggas som allmän platsmark (NATUR) och överlåtas till kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3.

Område C och D kommer i detaljplanen planläggas som allmän platsmark (GATA<sub>1</sub> och GATA<sub>2</sub>) och överlåtas till kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3.

Område E kommer i detaljplanen planläggas som kvartersmark (teknisk anläggning) och överlåtas till kommunen och avstyckas till en ny fastighet.

Område F kommer i detaljplanen planläggas som kvartersmark (teknisk anläggning) och avstyckas till en egen fastighet.

Område 1 kommer att planläggas som kvartersmark och överlåtas från kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3 till den privata fastigheten Villberga-Mälby 1:10.

Område 2 kommer att planläggas som kvartersmark (teknisk anläggning) och överlåtas från kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3 och avstyckas till en egen fastighet.

## Ekonomiska frågor

### Inlösen, ersättning

Kommunen har för avsikt att lösa in den mark som i plankartan ligger inom allmän plats GATA<sub>1</sub>, GATA<sub>2</sub> och NATUR. Mark som är planlagd som allmän plats ger kommunen både rätt och skyldighet att lösa in marken.

### Planekonomi

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats och flytt av dagvattendike inom planområdet. Detta regleras i exploateringsavtal.

Detaljplanen bekostas av exploatören genom tecknandet av ett planavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar genomförande inom kvartersmark.

Förrättningskostnaderna för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

För att pröva markens lämplighet för verksamheter har mellan 2019 och 2024 olika konsulter tagit fram separata utredningar med syfte att utreda eventuella begränsningar för exploatering och risker som måste hanteras med detaljplan.

2019, 2021, 2022	Arkeologisk förundersökning, rapport 2019:149, 2022:117, <i>Arkeologerna</i>
2023	Geoteknisk fältundersökning, <i>Skårby Kärnborrning AB- 2023-05-31</i>
2021, 2023	PM Trafikutredningen Annelund, <i>VAP-2023-12-21</i>
2023	Trafikbullenutredning, rapport 20478, <i>Soundcon-2023-12-22</i>



2022, 2024	Dagvattenutredningen, Annelund park, Enköping, <i>Structor-2024-01-02</i>
2023, 2024	PM angående hantering av Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag i Enköpings kommun, <i>Structor-2024-01-02</i>
2022	PM Dagvattenhantering av bakgrundsvatten inom E05 Annelund, <i>Väg- &amp; VA-Ingenjörerna-2022-11-09</i>
2023	Provtagning Annelund – undersökning av markföroreningar, <i>Svensk Ekologikonsult AB – 2023-12-20</i>

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av ETTTELVA ARKITEKTER AB på uppdrag av fastighetsägarna och i samarbete med tjänstemän från Enköpings kommun.

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

Patrik Holm  
Chef över strategisk planering

Domagoj Lovas  
Planarkitekt