

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Domagoj Lovas  
0171-62 52 75  
domagoj.lovass@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## Detaljplan för del av Villberga- Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23, Annelunds gård

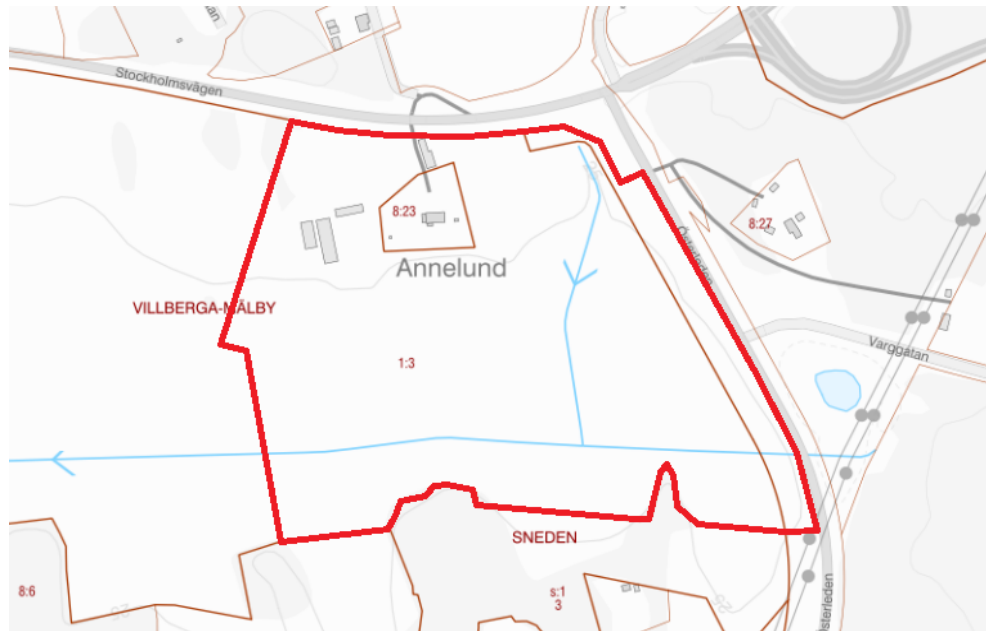
### Förslag till utskottets beslut

1. Detaljplanen för Villberga- Mälby 1:3 m fl skickas på samråd
2. Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

### Ärendet

#### Bakgrund

Sökanden fick positivt planbesked i PLEX 2018-08-30 §69, för att pröva möjligheterna att exploatera del av Annelundsområdet för en ny företagsby. Enligt ansökan önskas hotell och restaurang förläggas till Annelunds gård och området i övrigt föreslås planläggas för verksamheter, service och småskalig handel.



Området saknar idag detaljplan men ingår i ett större exploateringsområde som har i fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (FÖP) från 2018 utpekats för

blandad bebyggelse vilket ger stöd för önskad markanvändning. Enligt FÖP är det aktuella området avsett främst för bostäder med inslag av verksamheter som bör främst lokaliseras i kantzonen mot befintligt verksamhetsområde för att agera bullerskydd. Utöver detta anger FÖP en rad andra planeringsprinciper som vägledning inför kommande planering, bland annat:

- Området ses som en entré till staden. Särskilda krav kan komma att ställas på utformningen av den bebyggelse som gränsar mot vägen.
- Området ska utformas med hänsyn till fornlämningarna i området.
- Ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver avsättas, bland annat i anslutning till befintliga diket.
- Inom grönstråk bör möjligheten att gå och cykla utvecklas för att koppla ihop området med centrum.

### **Ärendets beredning**

Med avsikt att säkerställa att planerings principer från FÖP följs och tillämpas i den mån det är möjligt med hänsyn till planens syfte har tjänstemän från planavdelningen samt tjänstemän från park och gata avdelningen och VA-avdelningen i nära samarbete med exploatör aktivt bidragit till utformning av planförslaget.

Tjänstemän från Miljö- och byggnadsförvaltningen har tillsammans med tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen har i vår 2021 skickat undersökning av betydande miljöpåverkan till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd. Länsstyrelsen har liksom kommunen funnit att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att utreda i vilken utsträckning skulle önskad markanvändning påverka eller skulle kunna begränsas av fornlämningar i området har först under 2019 och även under 2022 gjorts två arkeologiska undersökningar i området. För att belysa vad områdets exploatering har som konsekvenser vad gäller omhändertagande av dagvatten har under 2021 och 2022 togs fram en dagvattenutredning. För att kunna säkerställa tillräckligt stora gröna ytor för omhändertagande av bakgrundsvatten från områden norr och öster om planområdet togs fram även en fördjupad utredning av bakgrundsvatten. Detta med avsikt att på lång sikt minska tryck på områden nedströms (Korsängen/Kryddgården) och därmed minska risker för översvämningar. Under 2021 har också tagits fram en trafik – och parkeringsutredning för att utreda konsekvenser av kommande planering inom hela Annelundsområdet inklusive det aktuella planområdet. Med hänsyn till att inom planområdet avses uppföra olika typer av verksamhetslokaler behövs ingen bullerutredning. Förslag till omledning av diken enligt förslaget liksom avveckling av

markavvattningsföretaget Annelund – Hagalunds ska prövas i en separat tillståndsprocess.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att under planprocess har alla relevanta aspekter utretts på ett tillfredställande. Planförslag har utformats utifrån ansökan samt med hänsyn till planeringsprinciper från FÖP. På det sättet säkerställs planens genomförande enligt preliminära förslaget. Med de i handlingarna redovisade aspekter bedöms planförslag kunna skickas på samråd.

#### ***Ekonomiska konsekvenser***

Själva planprocessens ekonomi är reglerad genom ett planavtal med exploatören där denne står för kommunens kostnader för framtagande av ny detaljplan. Ett beslut om samråd innebär ingen kostnad utanför detta avtal.

#### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Sociala och miljömässiga konsekvenser är centrala i fysisk planering. Relevanta utredningar av dessa frågor görs inom ramen för planprocessen och redovisas i planhandlingarna. Ett beslut om att skicka på samråd innebär att detta remitteras för synpunkter.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-28

Planbeskrivning daterad 2022-11-25

Plankarta daterad 2022-11-25

Patrik Holm  
Planchef  
Enköpings kommun

Domagoj Lovas  
Planarkitekt/uf. stadsarkitekt  
Enköpings kommun

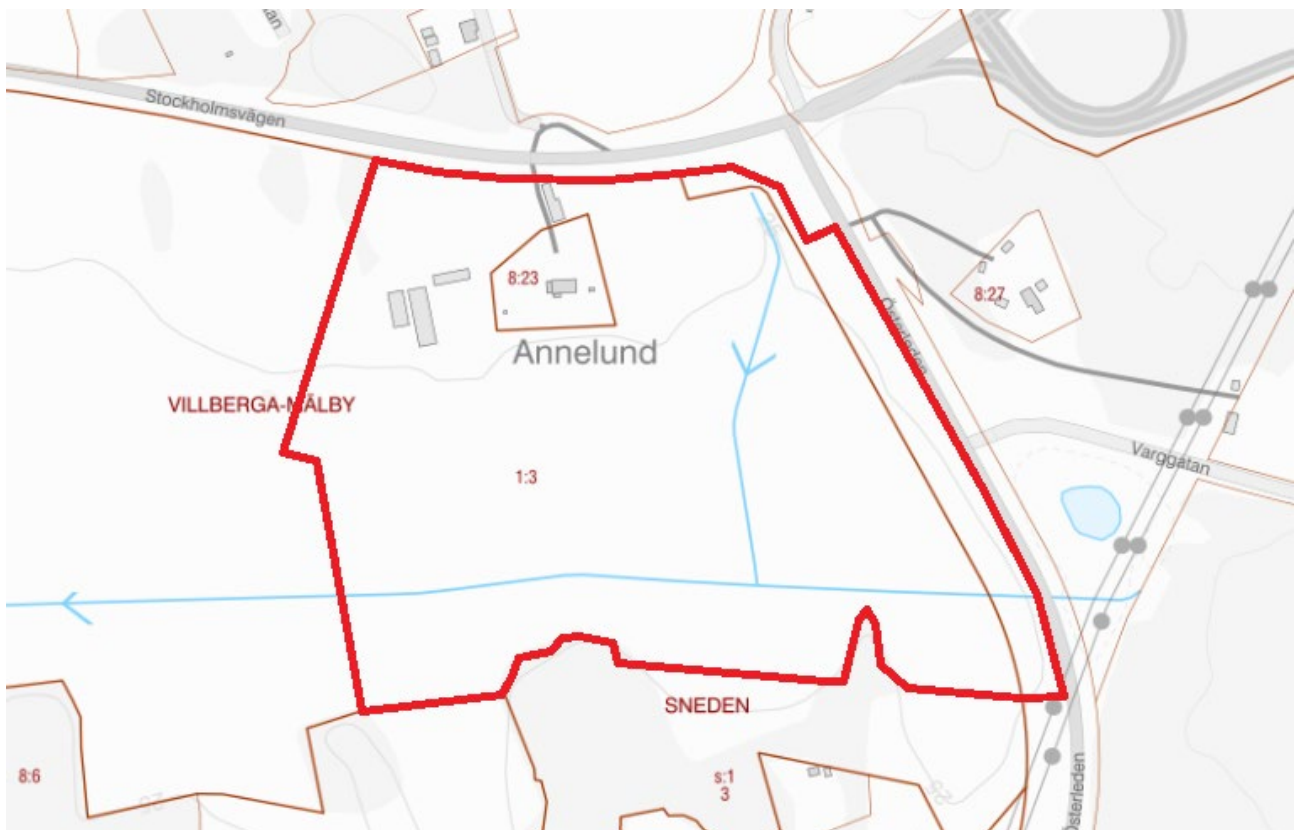
#### **Beslutet skickas till:**

Enligt remisslista

# Detaljplan för Villberga-Mälby 1:3 m.fl.

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

## Enköpings kommun Standardförfarande



Planområdets läge i Enköping.

## PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000, 2022-11-25
- Planbeskrivning, 2022-11-25
- Fastighetsägareförteckning, 2022-11-XX
- Samrådsredogörelse, 2023-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 2023-XX-XX (tillkommer efter granskning)

## Innehåll

INLEDNING .....	3
Planens syfte .....	3
Bakgrund .....	3
Kommunens bedömning.....	3
Planprocessen .....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN .....	9
PLANFÖRSLAGET .....	14
KONSEKVENSER.....	30
GENOMFÖRANDE .....	32
Organisatoriska frågor.....	32
Fastighetsrättsliga frågor .....	32
Ekonomiska frågor.....	32
Tekniska frågor.....	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	33

---

**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

Planen syftar till att skapa byggrätter för verksamheter, service, handel och småskalig industri samt ge planstöd för områdets anslutning mot befintligt vägnät. Syftet med detaljplan är att säkerställa att områdets exploatering sker med minsta möjliga klimatpåverkan.

Området med ny huvudgata utgör den östra entrén till kommande utbyggnadsetapper i väster som är angivet i FÖPen för bland annat bostäder och ska därför stödja denna utveckling i form och gestaltning.

Med detta syftar detaljplan till att skapa förutsättningar för lokalisering av icke störande verksamheter nära bostäder i kommande etapper. Detta har i fördjupad översiktsplan för Enköping tätort från 2018 identifierats som väsentligt samhällsintresse som motiverar ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark inom Annelund för exploatering.

I enlighet med fördjupad översiktsplan syftar detaljplan till att även säkerställa grönytor för att på sikt kunna skapa en sammanhållen grön struktur inom hela Annelundsområdet inklusive planområdet. Genom förslag till omplacering av befintligt dike till planens östra och södra gräns syftar plan till att hushålla med markresurser och skapa en hållbar och effektiv markanvändning.

Utöver detta syftar detaljplan att med grönstrukturen möjliggöra ett långsiktigt och hållbart omhändertagande av bakgrundsvatten respektive dagvatten. Syftet med detta är att minska risker för översvämningar inom Annelund och även i områden nedströms Skvalbäcken (Korsängen).

Förslag till omplacering av diket mot planens östra och södra gräns syftar detaljplan till att utöka diket förmåga att fördröja vatten och samtidigt förbättra dess biologiska mångfald genom en vattendragliknande form.

### Bakgrund

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

### Kommunens bedömning

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

### Tidplan

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

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

## Plandata

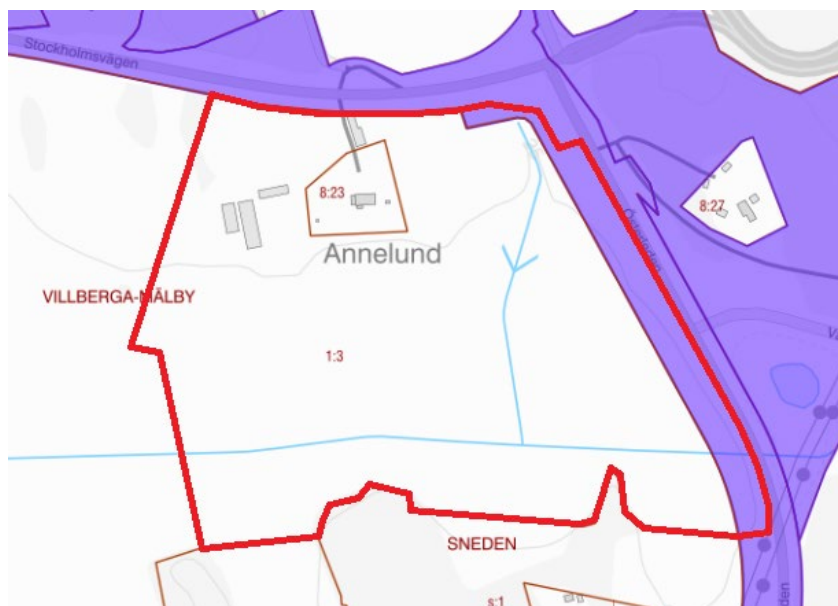
### Lägesbestämning

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 ha.

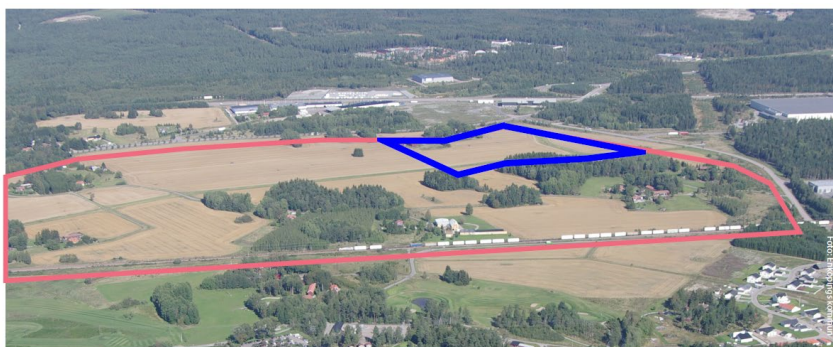
## Markögo- förhållanden



Figur 1. Markögoförhållanden inom området: mörkblå ytor i norr och öster ägs av Enköpings kommun övrig mark inom Villberga-Mälby 1:3 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 Anneludsområdet 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 lokaliseringsprövning 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.

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 tillgodoses med hänsyn till tillgängliga markresurser och rådande förutsättningar.

### **Gällande detaljplaner**

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 Detaljplan för Villberga-Mälby 1:3 m.fl. pågår arbete med ett nytt program 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 samrått 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

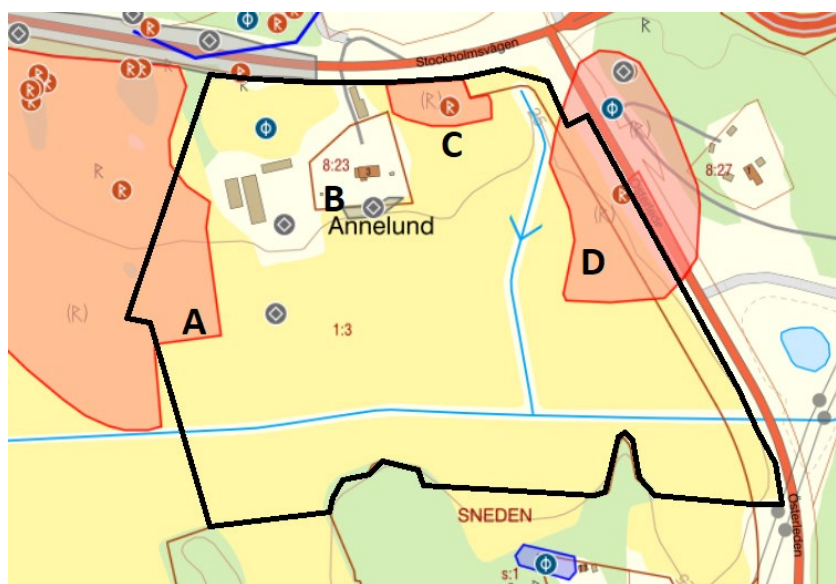
- Mark och vegetation* I områdets södra del finns skogbevuxna moränbackar och kring gårdsbebyggelsen finns äldre lövträd. Planområdet omfattar ca 11 ha brukningsvärd jordbruksmark med ett öppet dike. Diket omfattas av generellt biotopskydd (småvatten i jordbruksmark). Intill planområdets västra gräns och utanför planområdet finns även ett odlingsröse.
- Geotekniska förhållanden* Enligt jordartskartan består området av morän, postglacial lera och postglacial finlera.
- Förorenad mark* Inga kända föroreningar finns inom området.
- 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 boplatz vars spår var dolda under matjordslagret (L1943:3134). I västra delen av planområdet fanns en annan stor, förhistorisk boplatz 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 ploglaget 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 punktinsatser 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 boplatzlämningar i nordöstra delen av planområdet, L2021:7521 och den befintliga fornlämningen L1943:2813 har utökats något inom planområdet.

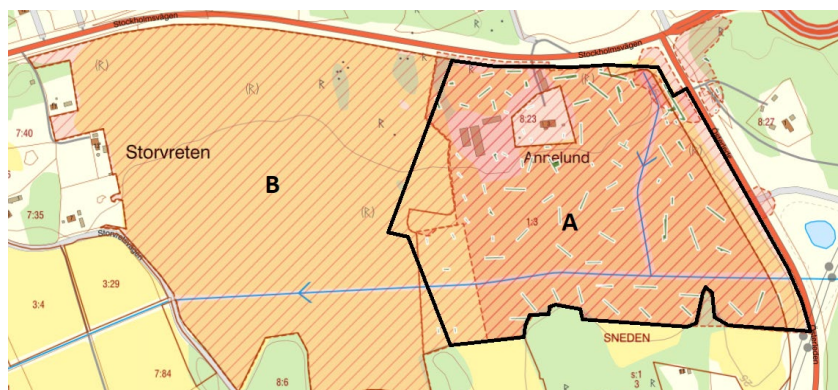
Det finns fortfarande kvar några lämningar inom planområdet. Länsstyrelsen kommer i det här fallet att kunna ge tillstånd att undersöka och ta bort lämningarna inför bygget. Detta bekostas i så fall av exploatören och vanligtvis sker detta i Uppsala län först efter antagen detaljplan.

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: L1943:3134 boplatz (A), L1939:1421 boplatz (B), L2021:7521 boplatz (C) och L1943:2813 boplatzområde (D).

Förundersökningen som har genomförts under 2019 respektive 2021 (Zon A) har i väst begränsats till dåvarande förslag till planområde (se figur 4, sida 11ff). Under arbetets gång har av olika anledningar plangräns i västra delen av planområdet ändrats därav behov av den pågående förundersökningen (Zon B) som även omfattar hela fastighet som i exploatörens ägo.



Figur 4. Zon A - genomförd förundersökning (2019 och 2021), Zon B – pågående 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 lekytor. 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 dock inte Österleden som vare sig 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. Verksamheten är belägen på sådant avstånd att denna liksom övriga verksamheter inte bedöms påverka verksamheter inom planområdet.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

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

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. Utredningen ska ge svar på hur området kan anslutas till kommunens avloppsreningsverk.

*Dagvatten*

Vatten fördröjs naturligt inom grönytor och åkermark och leds bort i diken till kommunens system.

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.

*El, tele, fiber och fjärrvärme*

Annelunds gård är ansluten till elnätet. Längs delar av planområdets norra och östra sida löper el-, opto-, tele-, och fjärrvärmeledningar.

*Avfall*

Avtal med kommunen finns för sophämtning för Annelunds mangårdsbyggnad.



## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelseområden

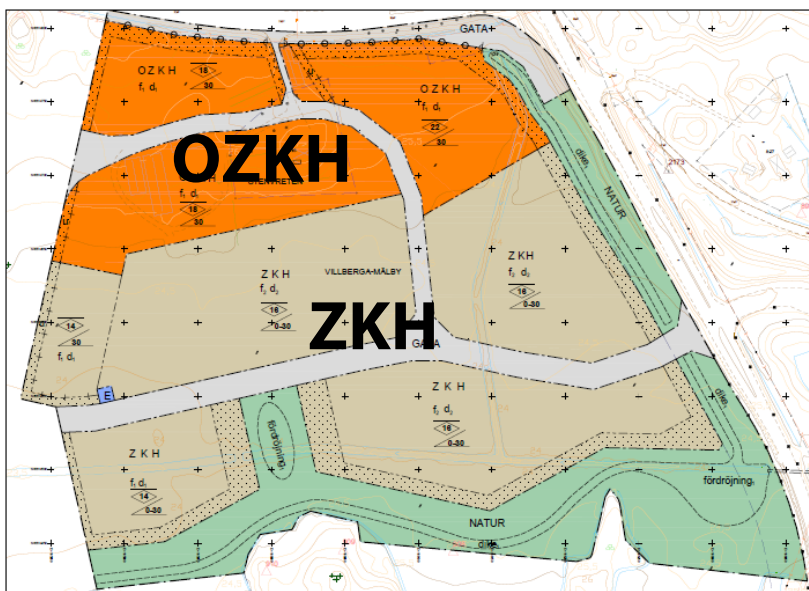
*Arbetsplatser, övrig  
bebyggelse*

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

- 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 - Handel, restaurang och dylikt,  
O - Hotell, vårdshus och dylikt,  
K - Kontorsverksamheter,  
Z - Verksamheter av icke störande karaktär.



Figur 6. Förslag till markanvändningen.

Norra delen av planområdet mot Stockholmsvägen och korsningen Stockholmsvägen/Österleden är visuellt exponerad och västra delen av planområdet kommer att ligga närmast framtida bostadsbebyggelsen. Eftersom de delarna ska definiera en entré till staden och ska utgöra kontaktzon mellan företagsparken och kommande bostadsbebyggelse krävs enligt FÖP särskilda bestämmelser för att reglera byggrätter i de delarna av planområdet.

Av denna anledning planeras två olika regleringar av användning av kvartersmark inom planområdet.

I områdets norra del och runt om gamla Annelunds gård medges hotellverksamhet liksom kontor, handel och verksamheter med mindre störande aktiviteter. I planområdets centrala och sydöstra del kan marken bebyggas med kontor, handel och verksamheter med mindre störande aktiviteter.

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

För att skapa förutsättningar för uppförande av visuellt attraktiv bebyggelse i planområdets norra delen av planområdet där det medges hotellverksamhet liksom kontor, handel och verksamheter med mindre störande aktiviteter (OZKH) regleras med planbestämmelser:

- Bebyggelse med variation i högsta nockhöjd (14 – 22 m),
- Största tillåtna fastighetsstorlek på max 1,0 ha,

För att skapa förutsättningar för uppförande av varierande bebyggelse i planområdets centrala och sydöstra del där det medges kontor, handel och verksamheter med mindre störande aktiviteter (ZKH) regleras med planbestämmelser:

- Bebyggelse med variation i högsta nockhöjd (14 resp. 16 m),
- Största tillåtna fastighetsstorlek på max. 2,0 ha,

Övriga planbestämmelser som gäller kvartersmark är:

- Största tillåtna byggnadsarea är 65 % av fastigheten. Behov av parkering kommer att vara dimensionerande utifrån typ av verksamhet och total byggnadsarea,
- Mark inom fastighet får hårdgöras upp till 80 %,
- Byggnad får placeras fyra meter från fastighetsgräns.

Dessa planbestämmelser ger förutsättningar för enhetlighet, viss grönyta, hantering av dagvatten samtidigt som den ger flexibilitet i hur marken exploateras.

*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**

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.

*Fasadutformning, takutformning*

För att ge området en mänsklig skala och 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,

Gråa, svarta och alltför mörka fasadpaneler bör undvikas. För att säkerställa variation i fasaduttryck förses plankarta med en lämplig utformningsbestämmelse.

För att säkerställa att bebyggelse i delen av planområdet som är visuellt exponerat från Stockholmsvägen och där det medges hotellverksamhet (OKZH) ska få en mänsklig skala regleras med detaljplan även:

- Sammanhållet fasadliv får vara max 50 m,
- Variation i taklandskap med min lutning på 30°

För att undvika slutna, monotona och långsträckta gaturum i delen runt huvudgatan (KZH) regleras med detaljplan även att:

- Sammanhållet fasadliv får vara max. 75 m,
- Variation i taklandskap med lutning mellan 0 och 30°.

*Skala*

Området är som mest exponerat mot Stockholmsvägen och Österleden. Nuvarande cirkulationsplatsen är placerad på vägbank flera meter över ursprunglig marknivå. Med hänsyn till Stockholmsvägens och Österledens storskaliga karaktär, det goda annonsläget och vägbankens höga höjd kan bebyggelsen ges en högre skala. Byggnader tillåts ha den högsta skalan längs Stockholmsvägen och faller mot söder längs Österleden och mot sydväst inåt området.

Vid huvudgatan möts den högre bebyggelsen norr om gatan med den något lägre i söder. En skalförskjutning blir avläsbar mellan norr och söder. Längs huvudgatans riktning faller byggnadshöjden mot väster för att kunna knyta an till en lägre bebyggelse i kommande etapper.



Figur 7. Vy från nordöst (ovanför trafikplats Annelund)

#### *Gröna värden, blågrön struktur*

Området ska förses med grönska på allmänna platser och på kvartersmark. Allmänna ytor med grönska är dels huvudgatan, där dess ena sida består av en rad av träd som en allé samt gräsytor som skiljer av olika trafikslag och skapar ett mjukt inslag, dels dagvattenstråket. 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 världshus.

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 1/5 del 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 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 1/5 del av planområdet som natur som möjliggör utveckling av blågröna system; anläggning av

födröjningsdammar och diket i en vattendragform som skulle bidra till en utökad biologisk mångfald jämfört med idag,

- Begränsa ytor inom respektive fastighet som får hårdgöras,
- Med taklutning på max. 30° på de storskaliga byggnaderna möjliggörs utformning som grönt tak som utöver förbättrad förmåga att fördröja regnvatten medför andra värden för områdets klimatanpassning.

Utöver detta skapar detaljplan förutsättningar för åtgärder som inte kan säkerställas 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 och dylikt.

Genom miljöcertifiering av byggnader samt samverkan för cirkulär ekonomi som skulle kunna skapa nya arbetstillfällen blir området mer hållbart på längre 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 natur utmed planens södra gräns omkring 2 ha stor yta. Den tillsammans med grönremsa längs Österleden utgör omkring 22% av totala planområdet.

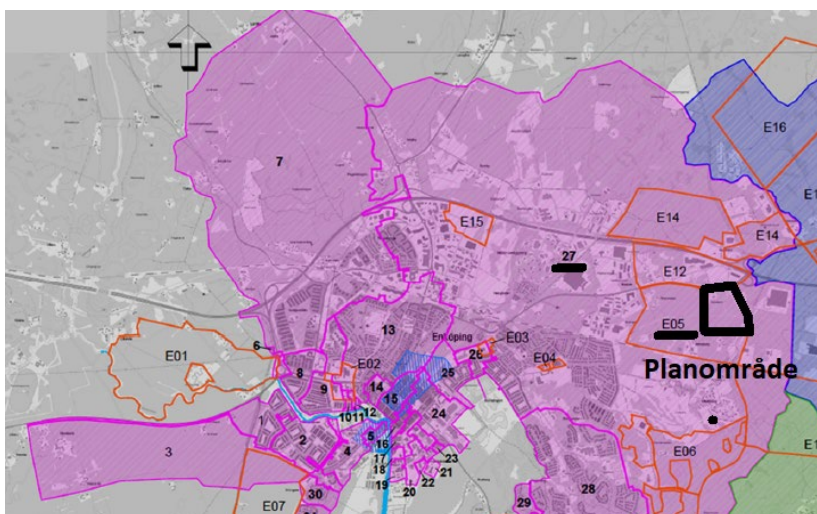
En av de primära funktionerna av naturmiljön i östra respektive södra delen av planområdet är att skapa goda förutsättningar för omhändertagande och fördröjning av bakgrundsvatten från områden norr och öster om planområdet respektive dagvatten från planområdet.

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

## Vattenområden

### *Vattenområden*

Enligt framtagna *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 8, sida 20ff.



Figur 8. 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.

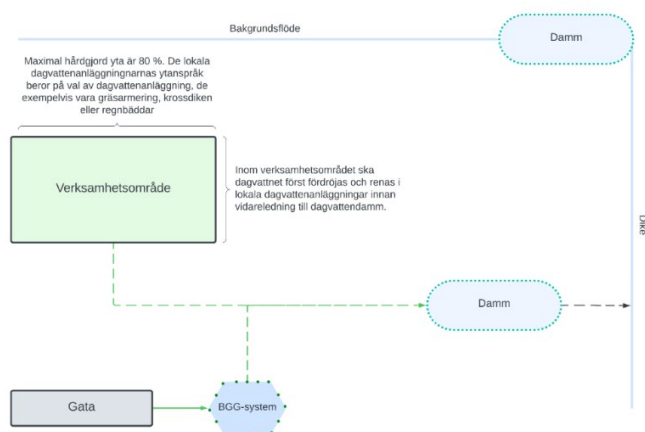
För att minska risker för översvämningar på grund av klimatförändringar har kommunen ställt krav på att utreda behov av fördröjning av bakgrundsvatten för flera olika scenarier. Det scenariot som avses mest sannolikt och som skulle kunna bidra till mindre risker nedströms är fördröjningsvolym för 20års 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 10, sida 21ff) för fördröjning av omkring 1/5 del av beräknade volymen av bakgrundsvatten det vill säga omkring 1 500 – 1 600 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

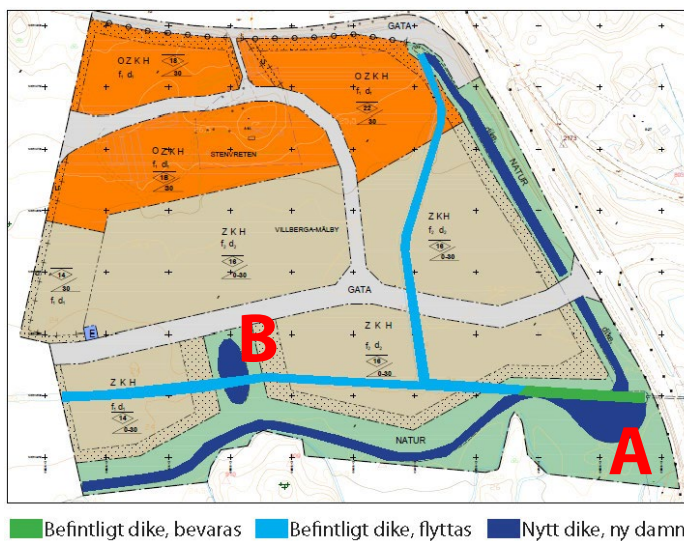
födröjningsdam innan det släps ut i dikessystem. Se schematisk bild nedan (figur 9).



Figur 9. Utdrag ur dagvattenutredning - Schematisk bild över föreslag till vattenhanteringssystem inom planområdet.

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.

För att möjliggöra effektiv markanvändning leds i och med planens genomförande om det nordsydliga diket utefter Österleden inom kommunens mark. Det nya dagvattendiket leds sedan vidare västerut längs planområdets södra gräns.

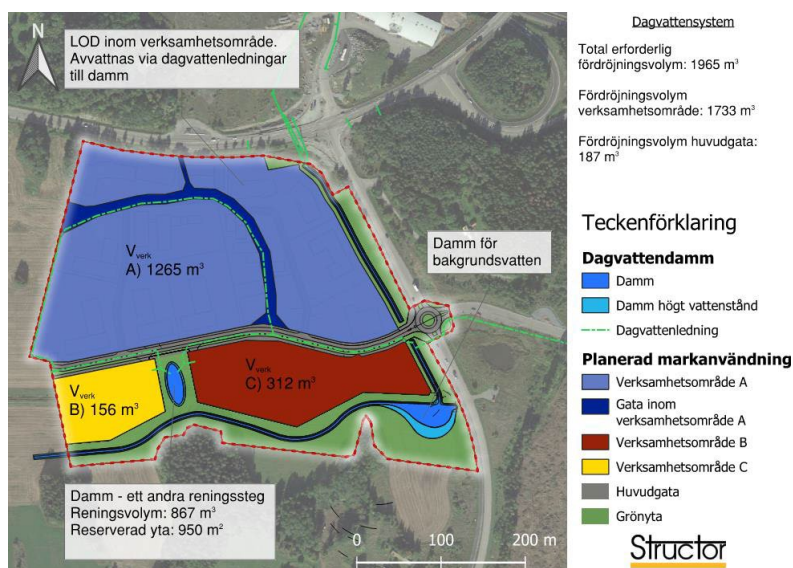


Figur 10. Förslag till omplacering av diket samt förslag till placering av födröjningsdammar. A - födröjning av bakgrundsvatten, B - födröjning av dagvatten



Dikets form, funktion och placering väster om det aktuella planområdet ska fastställas i ett senare skede genom ett planprogram. Det befintliga dagvattendiket i östvästlig riktning läggs igen.

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.

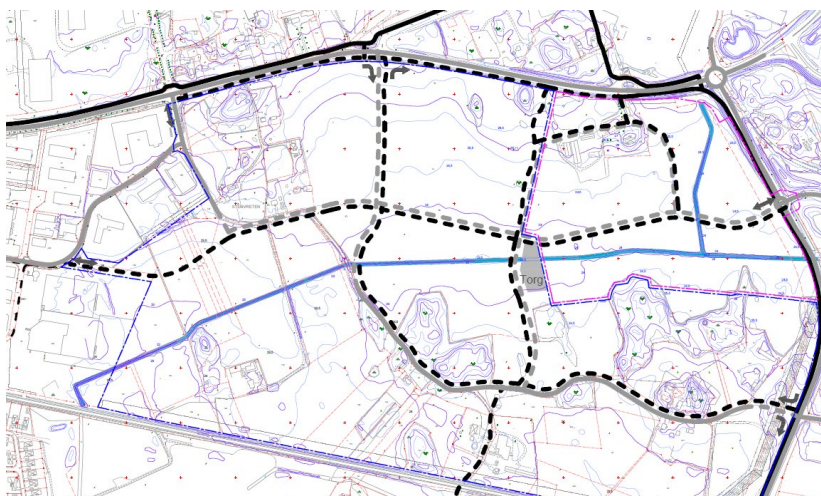


Figur 11. Utdrag ur dagvattenutredning – Föreslag till dagvattensystem i planområdet.

## 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 tog kommunen under 2021 och 2022 fram en preliminär skiss som visar möjligt gatustruktur i hela Annelund.



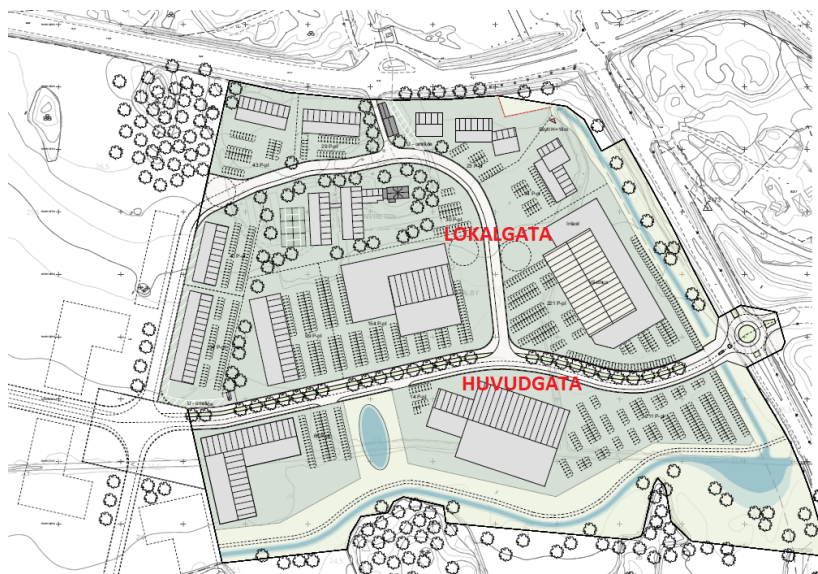
*Figur 12. Konceptskiss som visar hur trafikapparaten skulle kunna se ut även i områden utanför det aktuella planområdet och hur huvudgatan i förlängningen skulle kunna ansluta sig till befintligt gatunät.*

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 Annelund mot Österleden, se figur 12 ovan.

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

Utöver huvudgatan planeras även en lokalgata med avsikt att försörja fastigheter norr om huvudgatan, se figur 13, sida 24ff. Lokalgatan ansluter sig till huvudgatan, omringar befintlig bebyggelse i Annelunds gård och ansluter sig till befintlig infartsväg till Annelunds gård från Stockholmsvägen. Den kan i förlängningen (utanför planområdet) ansluta sig igen till huvudgatan.

Befintlig infartsväg till Annelunds gård från Stockholmsvägen bevaras för att behålla det historiska perspektivet för denna del av området. Vägen utformas för trafik för personbilar med ut/infart i högersväng samt även för gång och cykel.



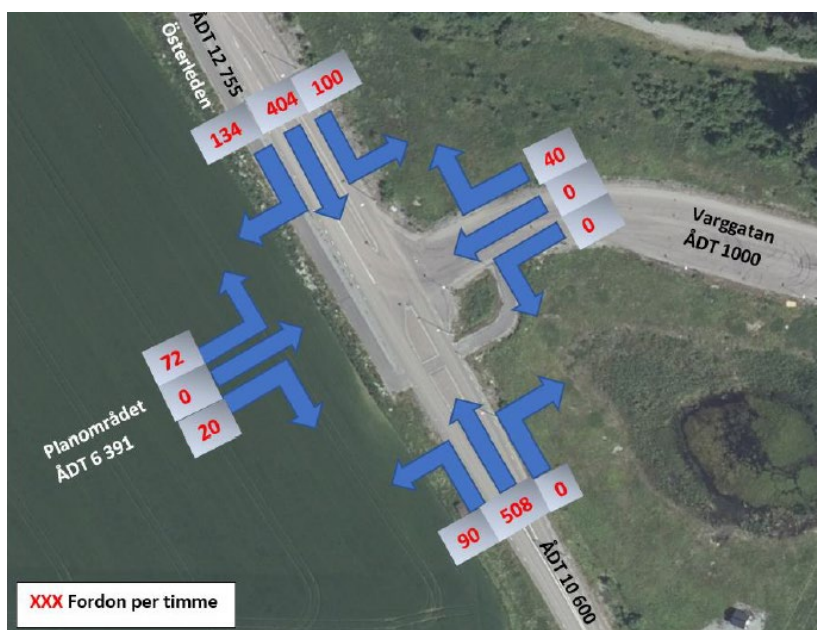
Figur 13. Konceptskiss som visar trafikapparaten inom planområdet.

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

De planerade verksamheterna kan bli besöksintensiva med kontor/handel. Huvudgatan förses därför med gång- och cykelväg. Alla gator har hög kapacitet för att ge utrymme för att tunga fordon ska kunna mötas.

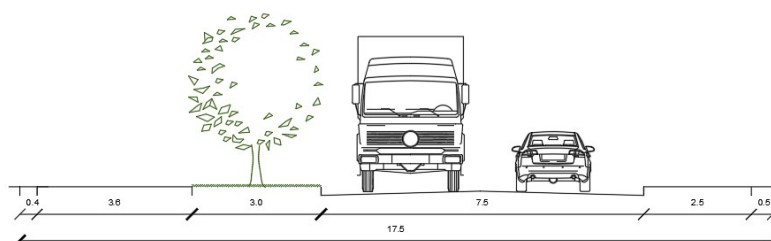
Enligt framtagna trafikutredningen (*VAP, 2021-05-03*) skulle nuvarande trevägskorsning Österleden/Varggatan kunna kompletteras med en ny anslutning från planområdet utan att försämra framkomlighet.

För att skapa god framkomlighet mot planområdet skulle vid huvudgatans anslutning till Österleden behöva uppgradera korsningen Österleden/Varggatan med ett extra körfält till för vänstersvängande mot planområdet i riktning mot Stockholmsvägen. Enligt kapacitetsberäkningar för 2040 och ett helt utbyggt planområde så är en Typ-C korsningen med extra körfält till för vänstersvängande i båda riktningarna fullt möjlig.

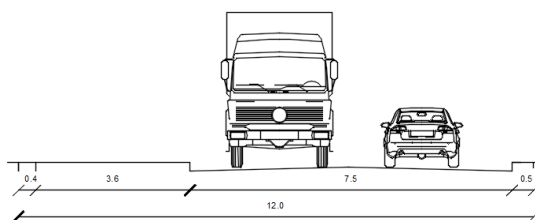


Figur 14. Fördelning av trafik Österleden/Varggatan/Planområdet (Norra) under maxtimmen 2040 (fm).

Gatorna gestaltas med tydliga gränser. Gräns mellan huvudgatans körbana och gång- och cykelväg signaleras med grönstruktur som avskiljare mellan fordon och oskyddade trafikanter. Huvudgatan planteras med alléträd enligt figur 15 nedan (sektion 1).



Figur 15. Sektion 1 - Huvudgata. Total bredd 17,5 m inklusive stödremсор. Körbanebredd 7,5 m, grönremsa med trädplantering 3,0 m, GC-väg 3,6 m samt gångbana 2,5 m.



Figur 16. Sektion 2 - Lokalgata. Total bredd 12,0 m inklusive stödremсор. Körbanebredd 7,5 m och GC-väg 3,6 m.

### Gång, cykel- och mopedtrafik

För att främja hållbart resande enligt kommunens trafikstrategi planeras inom planområdet nya gång- och cykelvägar; en utmed huvudgatan i östvästlig riktning samt en i lokalgatan runt om Annelunds gård och mot befintlig busshållplats Annelund.

Gång- och cykelväg i huvudgatan skulle anslutas till befintlig gång- och cykelväg i Österleden. Gång- och cykelväg i lokalgatan bredvid Annelunds gård har för funktion att även förbättra möjlighet för användning av kollektivtrafiken som trafikerar längs Stockholmsvägen.

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



Figur 17. Blå linje – befintliga GC-vägar. Röda linje – nya GC-vägar längs huvudgata resp. lokalgatan. Grön linje – gångstig bredvid 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, 2021-05-03)*

**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 framtagen 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. Infarterna ska huvudsakligen ordnas från lokalgatorna för att minimera risker och störningar längs huvudgatan. Avgränsningen av fastigheter som vetter mot huvudgatan är i planskedet inte fastställd. Möjlighet till utfarter måste därför finnas.

*Förslag till parkeringsbehov för verksamheter plan medger framgår i sin helhet av framtaget PM Trafikutredning för Annelund, Enköping (VAP, 2021-05-03).*

**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.

**EI**

I planens sydvästra del ska säkras plats för en ny transformatorstation för elförsörjningen.

**Störningar****Trafikbuller**

Planerad markanvändning i planområdet innebär inte långvarig vistelse eller boende och därmed krävs ingen trafikbulleranalys varken från trafiken längs Stockholmsvägen respektive Österleden eller längs de nyplanerade gatorna i planområdet.

*Buller och risk*

Området planläggs för icke störande verksamheter och ska därför inte ge upphov till någon påverkan som utgör några risker eller bullerproblem för omgivningen. Områdets bebyggelse ska bidra till att avskärma kommande bostadsetapper från trafikbuller från omgivande vägar.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Byggnader och verksamheter kommer att anslutas till det kommunala va-nätet.

I planområdets nordöstra kant samt utefter Österleden finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) för spill- och dricksvatten.

*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 togs fram en dagvattenutredning (*Structor, 2022-11-09*).

Enligt framtagna dagvattenutredning syftar dagvattensystemet till att rena dagvattnet i två steg, först genom lokala dagvattenanläggningar, sedan i en dagvattendamm. Genom att rena dagvattnet i flera steg äventyras inte recipientens möjligheter till att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Principiellt sett ska dagvatten inom planområdet fördröjas så att dagvattenflöde efter exploatering efterliknar dagvattenflödet från naturmark.

Enligt rekommendationer från framtagna dagvattenutredningar regleras med detaljplan max 80% av fastighetsarealen som 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 187 m<sup>3</sup> av dagvatten på huvudgatan föreslås BGG-systemet som innebär att nedsänkta planteringar med underliggande makadamlager (regnbäddar) anläggs längs huvudgatan. Förutsättningar för BGG-system i huvudgatan säkerställs på plankartan med huvudgatan som dimensioneras utifrån principiella sektionen 1, se figur 15 på sida 25.

För att dagvattnet ska rensas och fördröjas ytterligare en gång innan utflöde från planområdet så föreslås en dagvattendamm innan utflöde till recipient. Dagvattendamm föreslås placeras i centrala delen av planområdet (se figur 10 på sida 21). och dimensioneras för att rena och fördröja totalt 1 965 m<sup>3</sup> av dagvatten från planområdet.

#### *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.



## 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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

### Miljöbedömning

#### *Miljökonsekvensbeskrivning*

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts i mars 2021 av ansvarig förvaltning och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen kunna antas medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen som i likhet med kommunen har bedömt att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### *Jordbruksmark*

Genomförandet av planen innebär att omkring 10 hektar brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för exploatering. I Plan för Enköpings stad 2040 (fördjupad översiktsplan, FÖP) har kommunen fastställt en strategisk planeringsinriktning mot förtätning inom stadens ramar. Detta med avsikt att genom en god hushållning med tillgängliga markresurser säkerställa stadens hållbara tillväxt utan att behöva ta jungfrulig mark i anspråk i onödan. Detta ställningstagande har resulterat i utpekandet av ett antal områden för ny blandad bebyggelse som ligger inom stadens ramar.

Då samlokalisering av verksamheter som inte skapar olägenheter för närliggande bostadsbebyggelse och bostäder har inom ramen av FÖP identifierats som väsentligt samhällsintresse bedömer kommunen att ianspråktagandet av brukningsvärd jordbruksmark i Annelund är motiverat.

Utöver behov av samlokalisering av verksamheter och arbetsplatser 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. Detta innebär att förslag till förändring av markanvändning från jordbruksmark till verksamheter i den nordöstra delen av Annelund område har stöd fördjupad översiktsplan.

#### *Buller*

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på ljudmiljön i området eller närområdet.

<i>Trafik</i>	Verksamheterna inom planområdet beräknas bidra till ca 5 700 trafikrörelser per dygn. Omgivande vägnät är kapacitetsstarkt och trafikutredningens bedömning att det inte kommer att uppstå några kapacitetsmässiga störningar mot 2040 i eller utanför området till följd av planens genomförande.
<i>Kollektivtrafik</i>	Planområdet har ett mycket bra läge för att resa kollektivt. Det finns kopplingar mot både lokal och regional busstrafik. Huvudgatan i planområdet ska dimensioneras så att det blir möjligt på längre sikt att använda den för kollektivtrafik.
<i>Gång- och cykel</i>	Nya gång- och cykelvägar planeras längs huvudgatan och lokalgatan i området med anslutning till befintliga gång- och cykelvägar utmed Österleden samt busshållplats Annelund i Stockholmsvägen.

## **Miljö kvalitetsnormer**

<i>Utomhusluft</i>	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).
<i>Vattenförekomster</i>	<p>Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.</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> <p>Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.</p>

## 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 område betecknat med GATA och NATUR.

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

### Avtal

*Exploateringsavtal* Kommunen kommer att ingå exploateringsavtal med fastighetsägarna inom planområdet.

Avtalet reglerar ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen, t ex utbyggnad av gata, flytt av dagvattendike som krävs för exploateringen, fördröjningsdammar samt iordningsställande av naturmark.

Avtalet reglerar även de delar av fastigheterna Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:22 som är aktuella för marköverlåtelse.

### Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsbildning,  
gemensamhets-  
anläggning m.m.** Fastighetsbildning kommer att utföras efter detaljplanens förutsättningar. Gemensamhetsanläggningar för vägar mm. upprättas vid behov.

Planområdet omfattar fastigheterna Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23 som ägs av exploitören och Stenvreten 8:22 som ägs av kommunen.

Avstyckning och fastighetsreglering från fastigheten Villberga-Mälby 1:3 krävs för utbyggnad av allmän platsmark. Fastighetsbildning och marköverlåtelser regleras i exploateringsavtalet.

### Ekonomiska frågor

**Inlösen, ersättning** Kommunen har för avsikt att lösa in den mark som i plankartan ligger inom allmän plats GATA 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 2022 olika konsulter tagit fram separata utredningar med syfte att utreda eventuella begränsningar för exploatering och risker som måste hanteras med detaljplan.

- 2019 Arkeologisk förundersökning, rapport 2019:149, *Arkeologerna*
- 2021 PM Trafikutredningen Annelund, PM, *VAP*
- 2022 Dagvattenutredningen, Annelund park, Enköping, *Structor*
- 2022 PM Dagvattenhantering av bakgrundsvatten inom E05 Annelund, *Väg- & VA-Ingenjörerna*

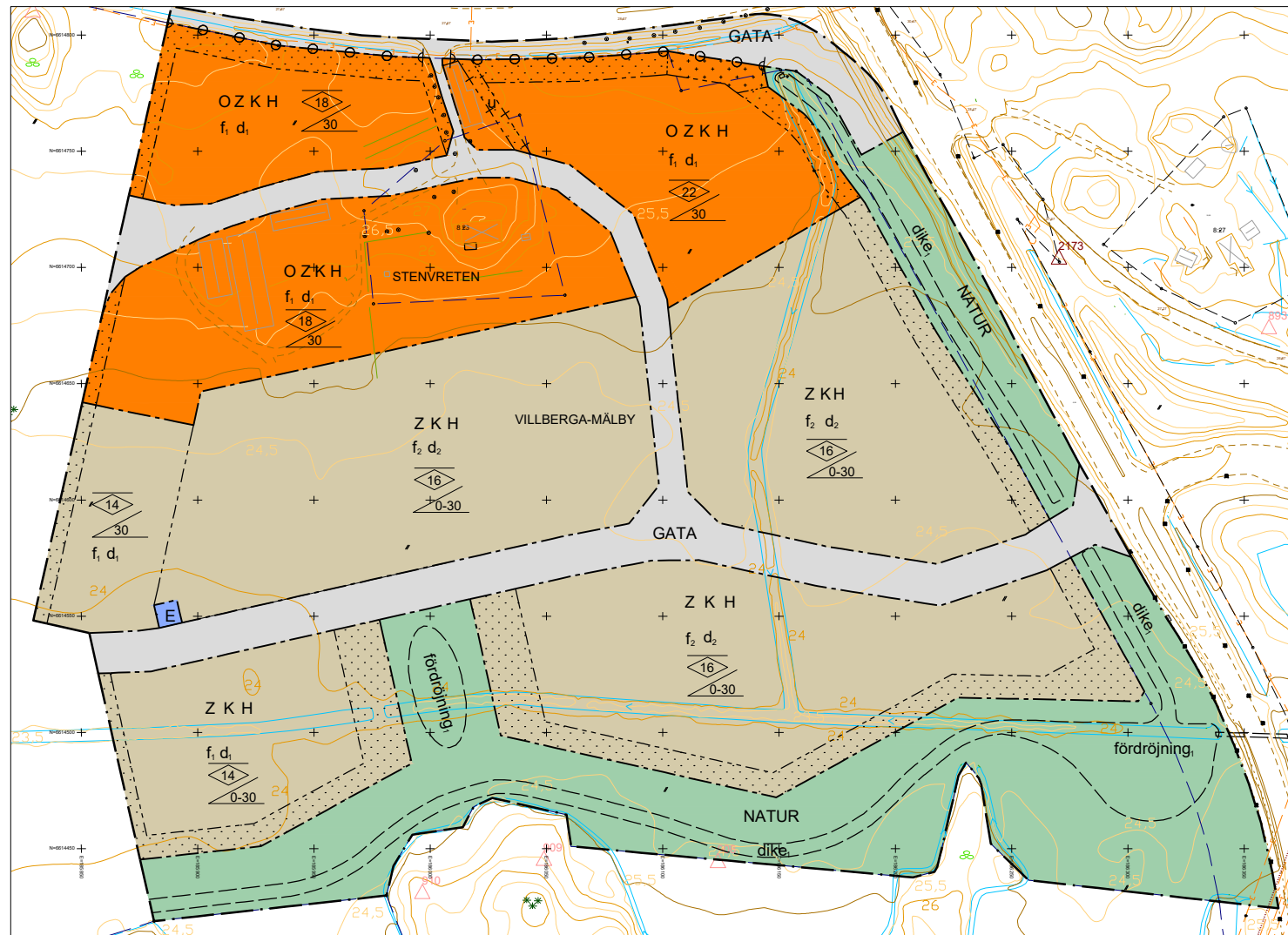
## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Patrik Holm  
Planavdelningschef

Domagoj Lovas  
Planarkitekt/tf Stadsarkitekt

# PLANKARTA



**Utförande** 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
 Lastkajer får ej placeras mot Stockholmsvägen och Osterleden

**Stängsel och utfart** 4 kap. 9 §  
 Utfartsförbud

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandetid** 4 kap. 21 §  
 Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

**Markreservat** 4 kap. 6 §  
 u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

**GRUNDKARTA**  
 Över: Störrelsen 8:23 m.fl., 1 Enköping,  
 Enköpings kommun  
 Upprättad från digital primärkarta 2022-09-21

**BETECKNINGAR**

- Trasgräns
- Fastighetsgräns (med reviderad)
- Naturgräns 0,5 m avstånd
- Bestånd resp. utlös. hus
- Bestånd resp. utlös. läkt
- Indelat resp. utlös. hus
- Övrig byggnad, hus
- Sämråk resp. Transformations
- Rättshetsgräns, Lestrings
- Gård
- Lövskog
- Lövskog, barrskog
- Väglinje
- Gång och cykel
- Markreserveringsplan, övrig mark
- Sten
- Träsk
- Träsk
- Regulernummer
- Markförl
- Rutspår
- Koordinatavskiljare (SWEREP99 1030)
- Koordinatavskiljare (Hörs system 192020)
- Måttskala 1:1
- Illustration

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- NATUR Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 9 § 1 st 3 p.

- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- K Kontor
- O Hotell
- Z Verksamheter av icke störande karaktär

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- dike, Dagvattendike
- fördrojning, Fördrojningsmagasin

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Största byggnadsarea är 65 % per fastighet
- Marken får inte förses med byggnad
- Endast informationsskylt/reklamskylt med max höjd av 18 m får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Fastighetsstorlek 4 kap. 18 § 1 st p.

- d, Största fastighetsstorlek är 10000 kvadrater
- d<sub>2</sub> Största fastighetsstorlek är 20000 kvadrater

### Placering 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns

### Utformning 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f, Fasad ska utformas så att fasadiv inte överskrider 50 m
- Fasad ska utformas med skiftande kulörer och/eller variation i fasadmateriell och/eller med förskjutning av fasadiv om minst 0,5 meter. Gråa, svarta och mörka kulörer bör undvikas. Koppar och zink får inte användas i takmaterial.
- f<sub>2</sub>, Fasad ska utformas så att fasadiv inte överskrider 75 m
- Högsta nockhöjd i meter
- Minsta takvinkel i grader
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

### TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2022-11-25
- Fasthetsförteckning, 2022-11-XX
- Samrådsredogörelse, 2023-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utåtande, 2023-XX-XX (tillkommer efter granskning)
- Planavgift ta ej ut vid bygglov

		SAMRÅDSHANDLING	
Detaljplan för <b>Villberga-Mälby 1:3 m.fl.</b> Enköpings kommun - Standard planförfarande		Beslut om samråd Beslut om granskning KF:KS Antagande Genomförandetid	
Upprättad 2022-11-25		Laga kraft	
Helena Hultgren/Natasa Stankovic planarkitekt (ETTELVA ARKITEKTER AB)		Genomförandetid	
Patrik Holm Planavdelningschef		Diarienummer KS 2018/347	
Domagaj Lovas planarkitekt, stadsarkitekt		Plannummer DPL 2018/347	
Utskriftsformat A1		Utskriftsformat A1	