



2025-04-22

KS2018/347

Detaljplan för Villbärga-Mälby 1:10, m.fl., Annelund

Enköpings kommun

Utökat förfarande

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2022-12-15 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 30 januari 2023 – 26 februari 2023 (4 veckor). Under samrådstiden har 16 yttranden inkommit till kommunen varav 4 utan erinran.

Kommunen har bearbetat planförslag med anledning av inkomna synpunkter. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2024-01-16 § 4 att sända justerad detaljplan för granskning. Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 25 januari 2024 – 25 februari 2024 (4 veckor).

Under granskningstiden har **18** yttranden inkommit till kommunen varav **11** utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter under både samråd och granskningen.

Myndigheter, organisationer m. fl.	Samråd	Granskning
1. E.ON Energidistribution AB	Har synpunkter/ information	9 Har synpunkter/ information
2. Luftfartsverket	Har inga synpunkter/ information	1 Har inga synpunkter
3. Lantmäteriet	Har synpunkter	16 Har inga synpunkter
4. Länsstyrelsen i Uppsala län	Har synpunkter	6 Har inga synpunkter
5. Miljö- och byggnadsförvaltningen,	Har synpunkter	18 Har synpunkter
6. PostNord	Information	-
7. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)	Har inga synpunkter	15 Har inga synpunkter
8. Räddningstjänsten	Har synpunkter	7 Har inga synpunkter
9. Skanova AB	Information	-
10. Telia	Information	-
11. Trafikverket	Har synpunkter	11 Har inga synpunkter
12. Utbildningsförvaltningen	Har inga synpunkter	-
13. Vafab Miljö	Har inga synpunkter	12 Har inga synpunkter
14. Vattenfall Eldistribution	Har synpunkter	17 Har inga synpunkter
15. Privatperson (sakägare)	Har synpunkter	13 Har synpunkter
16. Miljöavdelningen, Miljö- och byggnadsförvaltningen	Har synpunkter	Se yttrande nr. 18



17.	Privatperson (sakägare)	-	2	Har inga synpunkter
18.	Privatpersoner (ej sakägare)	-	3	Har synpunkter
19.	Swedavia	-	4	Har inga synpunkter
20.	Enköpings centrumsamverkan	-	5	Har synpunkter
21.	Privatpersoner (sakägare)	-	8	Har synpunkter
22.	Försvarsmakten	-	10	Har inga synpunkter
23.	Stadsutveckling AB	-	14	Har synpunkter

Nedan finns sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer som redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på verksamheten för strategisk planering.

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Myndigheter har i princip inte haft några synpunkter på granskningsförslaget. De två som kom in handlar om oro kring extern etablering av handel och information om el infrastruktur.

Inkomna synpunkter från kommunala remissinstanser handlar i princip om trafik, buller, omhändertagande av dagvatten och bakgrundsvatten miljöfrågor och miljökvalitetsnormer för ytvatten. Synpunkter är delvis relevanta för detaljplanens genomförande.

Inkomna synpunkter från privatpersoner och sakägarna handlar om planprogram och tidsplaner samt trafik, buller, omhändertagande av dagvatten och bakgrundsvatten och miljöfrågor. Synpunkter är delvis relevanta för detaljplanens genomförande.

Planhandlingarna justeras utifrån synpunkterna i tillämpliga delar.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER**Myndigheter, organisationer m fl**

1. Luftfartsverket

Har inga synpunkter

2. Privatperson (sakägare)

Tycker att det är tragiskt att det behöver gå nära 6 år innan det kan bör byggas. Uttrycker hopp om snabbspår för planläggning av resterande mark i Annelund.

Kommentar

Synpunkt noteras.

3. Privatpersoner (ej sakägare)

1. Undrar varför ingen information har gått ut till dem som är nära grannar?
2. I den trafikplan som redovisas har vi önskemål om att trafiksituation för utfart från "vår" enskilda väg ses över. Den enskilda vägen är på kommunens mark och redan idag är ut- och infart riskfylld särskilt under rusningstid. Med mer trafik i området kommer det att bli ännu svårare och farligare att använda denna in och utfart. Det anges problem med sikten vid utfarten som vintertid påverkas även av snöröjning.

I o m att många kör fortare än 50 km/tim längs denna sträcka av Stockholmsvägen föreslås någon form av hastighetsreducerande hinder.

I underlaget för trafiksituation kan vi även se att planer finns för linjetrafik med buss i ny sträckning via Gnejsgatan/Storvretsvägen. Med hänsyn till problemen som nämns ovan föreslås ansluta deras enskilda väg till Gnejsgatan/Storvretsvägen (innebär ca 100m över kommunal mark (eller eventuellt bara med GC-väg). Detta för att undvika gångtrafik längs Stockholmsvägen till/från busshållplatsen.
3. Ställer sig positiva till en förbättrad service i området, men anser att all byggnation främst bör ske på icke produktiv jordbruksmark. Alternativa ytor utanför åkermark bör finnas i närområdet.
4. Vi ser att det finns planer för bullerutredning för framtida bebyggelse. Här bör det då även kompletteras så att befintliga berörda bostäder också ingår i utredningen.

Kommentar

1. I och med att fastigheter i fråga (Stenvreten 7:32 och 7:39) ligger ca 450 m väster om planområdet har kommunen i början av planprocessen bedömt att de inte ingår i sakägarkretsen därför att de inte påverkas av detaljplanens genomförande. Anledning till att fastighetsägarna fått info om planförslag när det var ute på granskningen men inte när det var ute på samråd var ändring i planförfarandet, från standard (under samrådstiden) till utökat (under granskningstiden). Denna ändring har skett efter samråd och inför

granskningen enligt Länsstyrelsens förslag för att undvika eventuella formaliafel i processen.

Vid standard förfarande skickas information till kända sakägarkretsen, organisationer och relevanta myndigheter bara. Vid utökat planförfarande informeras hela samhället med hjälp av kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla och publiceras i en ortstidning (Enköpings posten).

- 2. Synpunkt noteras. Enskild väg till fastigheter i fråga och framtida trafiklösningar är inte någonting som kan hanteras med aktuell detaljplan. Det ska tas hänsyn till inom ramen av framtida exploateringen av området väster om aktuella detaljplaneområdet. Alla som ska beröras av de planeringsprocesserna ska informeras om det i god tid.*
- 3. Synpunkt noteras. Bedömningen om Annelunds områdes lämplighet för exploatering har gjorts i samband med framtagandet av fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (FÖP) som antogs 2018. I FÖP:en har efter en analys och i linje med stadens tillväxtstrategi (förtätning inom stadens ramar) Annelunds-område utpekats som framtida exploateringsområde med fokus på bostäder och med olika andra kommersiella service, industri mm i dess kantzoner. Detta för att undvika ta annan jordbruksmark eller skogsmark i direkt anslutning till Enköping i anspråk för framtida exploatering.*
- 4. Som planeringsunderlag för planprogram för resten av Annelunds området ska tas fram även en bullerutredning som ska belysa trafikbuller från kommande trafiken som bostadsbebyggelse, samhällsservice och kommersiella service ska alstra. Den ska omfatta både nya gator med ny trafik och befintliga gator inklusive befintlig trafik och även alla andra närliggande fastigheter som berörs av det.*

4. Swedavia

Har inga synpunkter

5. Enköpings centrumsamverkan

Uttrycks oro att nytt handelsområde i utkanten av Enköping ska försvaga både Enköpings stadskärna och Myranområdet samt att det inte ligger i linje med de intentioner som uttrycks i Översiktsplanen (ÖP) där Enköpings stad ska växa mot Mälaren och inte från Mälaren.

Enköpings Centrumsamverkan har inga synpunkter på den utformning som redovisas i utsänt förslag. Det som illustreras i planförslag kommer sannolikt se annorlunda ut till slut. Möjligtvis kan tyckas att tillåten hushöjd (24 m) på den norra sidan och alldeles intill Stockholmsvägen är väl hög. Det kan också tyckas att denna höjd inte står i paritet till läget.

Anläggningen för omhändertagande av dagvatten som planeras i och intill planområdet verkar liten. Med 12 ha hårdgjord yta (80% av 15 ha) motsvarar angiven volym i fördröjningsmagasinen en nederbörds mängd på 10 mm. Även om delar av regnmängden leds bort, verkar det ändå vara en väl liten fördröjningsvolym.



Kommentar

Handel som detaljplan medger i volymer som detaljplan medger syftar till att komplettera utbud av både dagligvaruhandel och sällanköpshandel/handel med skrymmande varor i östra stadsdelarna. Detta för att underlätta för boende i östra stadsdelarna och kransorter öster om Enköping att handla och därmed avlasta trafikapparaten i andra stadsdelarna. Småskalighandel lämplig för stadskärna är inte lämplig för Annelund. Bedömningen är att handel i Annelund inte ska utgöra hot för småskalighandel i centrum.

I och med att det är oklart exakt vilka verksamheter ska etablera sig inom planområdet behöver detaljplan vara flexibel nog för att möjliggöra det. Befintliga verksamhetsområden i Hagalund och östra Varghällar samt andra stora aktörer i stan skapar förutsättningar för kommande behov av hotelletableringar även nära trafikplatsen och arbetsplatser i de verksamhetsområdena. Största BTA på 10 000 kvm och nockhöjd på 24 m möjliggör en hotellbyggnad upp till ca 150 rum och med 6–8 våningar som i sin tur skulle med höjd och form markera entré till Enköping.

I framtiden dagvattenutredning finns både beräkning och utifrån det dimensionering av dagvattenmagasinet för att ta hand om dagvatten som skulle uppstå inom planområdet. Med höjdsättningen som plan anger och mark som föreslås planlägga som natur (drygt 30 % av planområdet) skapas goda förutsättningar för omhändertagande av både dagvatten som uppstår inom planområdet och bakgrundsvatten som kommer utifrån planområdet och belastar det. De ramarna innebär marginal för även större fördröjningsmagasin än det som har räknats så här långt. Detta ger möjlighet för framtida anpassningar till större behov än de som kan förutses i nuläget.

6. Länsstyrelsen i Uppsala län

Har inga synpunkter

7. Räddningstjänsten

Har inga synpunkter

8. Privatpersoner (sakägare)

- a) Vid nybyggnation av byggnader föreslås att byggnaderna ska kunna producera minst 50 % av sin energikonsumtion av el genom solceller med batterilagring. Alternativt att de har s.k. gröna tak (sedumtak) eller både och.
- b) En återvinningsstation bör placeras i området och fastighetsägare och företag ska återvinna enligt modell som redan finns i Enköpings kommun.
- c) Byggnader som byggs längs med det nya diket föreslås enbart byggas 2 våningar högt. (Under trädhöjd) för att inte störa bomiljön i en lantlig/jordbruksmiljö. Byggnaderna längs med diket föreslås också ha sedumtak för att smälta in i miljön med diket och skogen söder om diket och för att buller från området inte ska störa grannar.

- d) En naturstig i grus/singel föreslås i naturstråken utmed Österleden och utmed det nya diket som sammanflätas med cykelvägen utmed Österleden. Detta för att ge möjlighet till rörelse för arbetande i området under luncher/raster.
- e) Plantering av buskar och träd som ger avkastning föreslås i naturstråken såsom vinbär, krusbär, äpple, päron, nötträd som valnöt osv. Anledningen är att kombinera utseende med funktion vid en eventuell krisberedskap.
- f) Konceptskissen (figur 15) på sida 26 tycker vi inte ska förläggas utmed den streckade linjen utmed Störvretsvägen ut mot Österleden. Men den ingår heller ej i denna detaljplan.
- g) Gata C föreslås tas bort. Den går mot ett område söder om aktuellt område som ej är detaljplanerat som idag är ett populärt gångstråk/cykelstråk. Föreslår att gatan i så fall byggs när detaljplan för det södra området är klart.
- h) Skylt för annonsering och reklamskylt föreslås tas bort när samtliga byggnader är färdigställda, annars finns risk att de förfular området. Vem som är ansvarig för demontering och återvinning av dessa skyltar måste också beslutas om det inte redan framgår av andra handlingar.

Kommentar

- a) *Placering av solceller kan inte regleras med detaljplan utan regleras med andra krav på byggnadens hållbarhet ur energikonsumtions perspektiv. Gröna tak (som takmaterial) är möjligt att reglera med detaljplan enligt Plan- och bygglagen om det är nödvändigt för att uppfylla planens syfte. Oftast är det fördröjning av dagvatten. I detta fall kan dagvatten tas hand om även utan gröna tak. Däremot är fullt möjligt att bygga byggnader med gröna tak även om det inte regleras med detaljplan.*
- b) *Förslag till markanvändning (Z) möjliggör lokalisering av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Om återvinningsstation ingår in det beror på en del andra parametrar bland annat typ av avfall, storlek mm. Den frågan är upp till VafabMiljö att bedöma om läget är lämpligt eller inte och under vilka förutsättningar, om fastighetsägare vill använda kvartersmark för det ändamålet eller ej och i slutändan av kommunens bedömning om det innebär verksamhet med begränsad omgivningspåverkan eller inte.*
- c) *Högsta nockhöjd för byggnader i området intill diket är begränsad till 12 m vilket är under trädhöjd. Krav på sedumtak regleras inte med detaljplan på grund av ovannämnda skäl.*
- d) *Inom gröna stråket blir det möjligt att anlägga en gångstig, vistelseplatser mm inklusive dike och plantering av olika slag. Gångstigen regleras inte med detaljplan.*
- e) *Synpunkt noteras. Kommunens avdelning för allmän plats tar det med sig och bedömer om mest lämplig typ av växtlighet inom gröna stråket när det blir dags för plantering. Detta regleras inte med detaljplan.*
- f) *Hur ska trafikapparaten utvecklas i resten av Annelunds område ska utredas inom ramen av kommande planeringsprocessen. Detta ligger utanför aktuella detaljplanen.*

- g) *Gata C tas bort och planhandlingar justeras i berörda delar.*
- h) *Synpunkt noteras. Demontering/borttagning av reklamskylten kan inte regleras med detaljplan.*

9. E.ON Energidistribution AB

Lämnas generell information om befintliga elanläggningar inklusive information om markkablar, säkerhetsavstånd mm. Anges också att kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Lämnas även generell information om gällande föreskrifter som reglerar utförande samt om ansvar vad gäller kostnader som uppstår i samband med planens genomförande.

Kommentar

Planhandlingar kompletteras i berörda delar.

10. Försvarsmakten

Har inga synpunkter

11. Trafikverket

Har inga synpunkter

12. Vafab Miljö

Har inga synpunkter

13. Privatperson (sakägare)**Markanvändning och exploatering**

Tycker att planbeskrivningen saknar en tydlig redovisning och konsekvensbeskrivning för omfattningen av byggrätten för en fullt utbyggd detaljplan.

Tycker att kommunens tolkning av fördjupad översiktsplan är fel och att 1/5 av hela Annelunds område inte är kantzon. Anser att detaljplan bör pausas och att program för hela Annelunds område bör först tas fram. Trovärdigheten i rapporternas slutsatser är därför mycket låg.

Trafik och buller

- Trafikutredning: beräkningar av trafikallstring baseras på uppgifter som omfattar även framtida bebyggelse utanför planområdet som inte är granskat eller formellt antaget.
- Trafikbullerutredning: baseras i sin tur på trafikdata från trafikutredning.

Vattenhantering

- Dagvattenhantering av bakgrundsvatten: beräknar bl. a fördröjningsvolymen för hela Annelund inte specifikt för planområdet.
- Dagvattenutredning: baseras i sin tur på bl a Väg- och VA:s PM men avsnitten Skyfallsanalys och Skyfallshantering behandlar ändå inte E05 Annelund *) se mer om skyfall under Dagvatten.

Dagvattenutredning är begränsad till planområdet trots att allt med vatten i diken, dagvatten, bakgrundsvatten, översvämningsytor, skyfallsvägar, fördröjningsdammar och markavvattningsföretaget inte kan avgränsas till ett delområde.

Omläggning av tillståndsprövade markavvattningsdiken: kräver att mottagande diken har tillräcklig kapacitet och möjligheter att utjämna flöden med exempelvis fördröjningsdammar. Detta bör planeras i planprogram med ett större perspektiv som är hållbart för hela Annelund.

Tycker att fördröja 1/5 av bakgrundsvatten inom planområdet därför att planområde utgör 1/5 av hela Annelunds område är fel och ohållbart. Fördröjningsdammarna bör läggas i anslutning till diket som sträcker över endast två markägares fastigheter vars arealer inte täcker hela E05. Hur ska arealsandelarna för övriga fastigheter inom E05 fördelas? Det kan även finnas andra fördelningssätt t.ex. andel exploaterbar BTA inom E05. Det bör även säkerställas att hela fördröjningsvolymen kan anläggas på lämpliga platser med avseende på lågpunkter och geodata, men även gatunät och bebyggelse. Detta bör utredas i planprogram.

I planbeskrivningen beskrivs på flera ställen området väster om aktuellt planområde som en nästa etapp. Det är märkligt att inte övriga delar av programområdet beskrivs på samma sätt. Ett planprogram kan ge svar på i vilken ordning olika etapper inom Annelund lämpligen görs. Den nu föreslagna markanvändningen, planområdets omfattning samt byggrättens omfattning är för stor och begränsar utvecklingen för kommande etapper.

Dagvatten

Planbestämmelsen om att endast 80% av fastighetsarean får hårdgöras saknar, i sin nuvarande form, verkan då det saknas bestämmelse om utökat marklov. Det innebär att byggnadsnämnden nu saknar möjlighet att kontrollera efterlevnaden.

Översvämnings och skyfallshantering

Konceptet i figur 21 inkluderar även mark utanför detaljplanen och saknar redogörelse för påverkan på diket och vattenkvaliteten nedströms samt hantering av jordmassor utanför detaljplanen.

Buller

Trafikbuller kommer på grund av den nu planerade markanvändningen att öka markant och frågan är om det verkligen är beräknat på ett fullt utbyggt planområde med all den möjliga BTA som detaljplanen genererar, då konsekvensbeskrivning av ett fullt utbyggt planområde inte är redovisat i planhandlingarna.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen är mycket begränsad. Den antyder att marken har utmaningar när det gäller markens beskaffenhet och utifrån det anges rekommendationer för viss typ av grundläggning. Riskerna för påverkan på grundvatten är inte beskrivet och vilka eventuella åtgärder som krävs i sådana fall. Detaljplanen saknar helt bestämmelser som säkrar markens lämplighet att bebyggas i den grad som nu aktuellt planförslag medger. Det saknas skyddsbestämmelser samt bestämmelser om grundläggning där markens förutsättningar kräver det.

Markmiljö

I och med en kommande exploatering som troligen kommer ha krav att nå KM (känslig markanvändning) kan marken komma att påverkas och föroreningarna kan spridas, t.ex. med vatten från aktuellt planområde till omkringliggande områden mot kommande etapperna. Om det inte är en risk så saknas det resonemanget i planhandlingarna. Enligt avsnittet Masshantering på sida 40 i planbeskrivningen dras slutsatsen att inom det aktuella planområdet finns inte behov av speciellt omhändertagande av överskottsmassor. Det saknas underlag samt beskrivning av konsekvenser för om/hur eventuella markföroreningar sprids med flytt av massor samt med vatten till områden utanför detaljplanen.

Vägar och gatunät

Eftersom det är kommunalt huvudmannaskap innebär det att det finns krav på genomförande för allmänplatsmark (GATA, NATUR). Gatorna sätter strukturen och förutsättningarna för kommande utveckling. Illustration i planbeskrivningen som visar på idéer för kommande utveckling innebär det att det nu sätts en struktur som kommer att påverka den framtida utvecklingen av programområdet men som ännu inte startat.

Sammanfattning

Planprocessen bör pausas. Planhandlingarna och flertalet av utredningarna är baserade på förutsättningar inom andra delar av Annelund. Dessa förutsättningar är inte förankrade, granskade eller formellt antagna varför slutsatserna, som förutsättningarna är baserade på, är undermålig. Underlaget är ej tillräckligt och det går inte att avgöra om marken är lämplig för sitt ändamål. Planförslaget har brister i tydlighetskravet då det inte framgår vad konsekvenserna av ett fullt utbyggt planområde innebär. Att den nu aktuella detaljplanen har fått positivt planbesked och att beslut om planuppdrag tagits hindrar inte kommunen från att pausa arbetet och prioritera om och studera förutsättningarna för hela programområdet innan den mest lämpliga första etappen planläggs.

Ämnesområden som tillhör ett större sammanhängande system kan inte avgränsas till bara ett fysiskt delområde. Dessa ämnesområden bör först utredas gemensamt i planprogram:

- Vattenhantering, diken, dagvatten, bakgrundvatten, översvämningssytor, skyfallsvägar, fördröjningsdammar, markavvattningsföretaget samt spridning av föroreningar.

- Vägar, trafik och buller, vägnät, GC-vägar, trafikallstring, trafikflöden och trafikbuller.
- Teknisk försörjning, tillgång och fördelning av vatten och avlopp, el, fiber, fjärrvärme och avfall.
- Markanvändning, exploatering och planbestämmelser, som formar hela områdets karaktär och attraktionsvärde.
- Geotekniska-, topografiska- och miljöförutsättningar för ovanstående punkter.

Kommentar**Markanvändning och exploatering**

Planhandlingar justeras i berörda delar.

Anledning till att område så som det är tas i anspråk för verksamheter är bland annat att mindre område inte blir ekonomisk genomförbart. Med detta menas för lite kvartersmark som bör bära kostnader för iordningställande av allmän platsmark och nödvändig infrastruktur. En annan anledning var avsikt att skapa balans mellan kommande blandad bebyggelse och verksamheter.

Av totalt ca 80 ha i Annelunds område upptar planområdet ca 15 ha varav drygt 10 ha planläggs som kvartersmark medan ca 5 ha blir till allmän plats. Det vill säga ca 12 - 13% av hela området planeras för verksamheter. Därav bedömningen att en sån andel av totala arealen och i det läget kan tolkas som kantzon.

Enligt en preliminär analys av området bedöms ytterligare ca 15 ha inom hela Annelunds område (utanför aktuell detaljplan) som olämpligt för exploatering då det är naturmark av olika karaktär. För ca 1 000 bostäder som skulle kunna uppföras i Annelund enligt FÖP:en krävs ca 20–25 ha för varierad bebyggelse med låg exploateringsgrad. Så det som kvarstår i så fall är ca 25–30 ha för andra ovannämnda funktioner såsom samhällsservice, grönytor mm.

Om Annelunds område exploateras på det sättet enligt gällande översiktsplaner så skulle det medföra en balanserad exploatering med betoning på blandad bebyggelse. En sådan samlokalisering av olika service, bostäder och verksamheter i en balanserad omfattning motiverar ianspråktagande av jordbruksmark enligt kriterier som Länsstyrelsen har formulerat.

Planprogram

Behov av planprogram har identifierats i samband med beslut om planbesked. Bedömningen och till slut beslutet om att aktuellt planområde kan planläggas utan planprogram bygger på följande:

- *Denna del av Annelunds-område har stöd i planprogram från 2013 vars huvudintention har inarbetats även i gällande fördjupad översiktsplan från 2018. Därav bedömningen om att det är förenligt med FÖP:ens tankar om områdets utveckling (verksamheter mot Stockholmsvägen/Österleden),*

- Nya verksamheter som medges skulle utgöra ett välkommet komplement till bostäder enligt FÖP:en. I området skulle också service riktad mot den kommande bostadsdelen inom Annelunds-området kunna inrymmas (handel),
- Möjlighet för direkt anslutning till befintlig väg- och underjordisk infrastruktur vilket gör att området kan vara självförsörjande,

Detaljplan äventyrar inte kommande exploatering utan skapar förbättrade förutsättningar för det i form av trafikapparaten och infrastruktur som kommande exploatering ska ha nytta av utan att behöva investera i (till exempel ny pumpstation för spillvatten). Nya arbetsplatser och möjlighet för försörjning (t.ex. dagligvaruhandel) skulle göra området mer attraktivt än i andra områden i Enköping.

Trafik och buller

Detaljplan är utformad så att trafiken kan styras utan att behöva belasta andra delar av Annelunds-området där enligt FÖP:en bostäder skulle kunna uppföras.

Trafikutredning utgår ifrån uppskattat antal bostäder som skulle kunna uppföras inom Annelunds området enligt FÖP). Det är en granskad och politiskt förankrad siffra. Avsikten med att den uppskattningen togs med i beräkningarna var att säkerställa dimensionering av trafikapparaten inom planområdet så den kan klara även framtidstrafiken från framtida exploateringsområden.

Trafikapparaten inom planområdet gagnar även kommande exploateringsområde mellan planområdet och Storrötsvägen som ägs av samma markägare som planområdet. Trafikapparaten inom planområdet på intet sätt äventyrar möjligheter för exploatering av del av Annelunds området som ägs av andra fastighetsägarna.

Trafikbullerutredning har granskats och bedömts som trovärdig av sakkunniga. En viss trafikdata kommer även från kommunen så som trafikmätningar längs Stockholmsvägen och Österleden. Trafikökning och trafikprognos 2040 beräknas utifrån Trafikverkets rekommendation.

Vattenhantering

Dagvattenutredning syftar till att granska förslag till markanvändning inom planområdet utifrån dagvattenperspektiv och föreslå åtgärder. Det görs genom att beräkna mängd av dagvatten som området skulle alstra samt om det kan tas hand om inom området eller ej och på vilket sätt. Utifrån det föreslår den omhändertagande i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

För att skapa förutsättningar för fördröjning av bakgrundsvatten som rinner igenom hela Annelund och befintligt dikessystem säkerställs med detaljplan grönytor som kommun ska ha ansvar för vilket inte är fallet idag. Den ytan som planläggs som allmän platsmark, natur, ska utöver nytt dike innehålla även fördröjningsdammar för bakgrundsvatten och dagvatten samt en separat fördröjningsdamm för endast dagvatten som uppstår i planområdet. Dimensionering av åtgärder utgår ifrån kommunens krav att utsläpp mot befintligt dike som måste motsvara naturmark. Det vill säga att dagens flöde

inte får stiga. Det innebär bättre kontroll av flöden nedströms jämfört med idag inför kommande exploatering.

För att granska planförslag och dagvattenutredning och föreslå åtgärder har kommunen med stöd av konsulter tagit fram en förprojektering av gatu- och VA-system inklusive dagvattenhantering, dike och förslag till höjdsättning. Förprojektering visar att ytor som i detaljplan planläggs för hantering av vatten är väldimensionerade. Höjdsättning som föreslås främst på ytor som planläggs som natur syftar till att komplettera planförslag och säkerställa att planens genomförande ska medföra de effekterna som anges i planhandlingar.

I samband med planprogram för resten av Annelunds område ska kommunen se till att skapa förutsättningar för ytterligare fördröjning av dagvatten och bakgrundsvatten på flera ställen längs diket utifrån platsens förutsättningar. Aktuellt planområde är första etappen i den utvecklingen och med hänsyn till sitt geografiska läge i utkanten av hela området och uppströms jämfört med resten av Annelunds området bedöms det inte kunna äventyra framtida lösningar i kommande etapper nedströms.

Fördelning av bakgrundsvatten som ska fördröjas inom planområdet och i resterande etapper (1/5 del av beräknade ca 7 800 m³ i fall av ett 20-års regn) utgår främst ifrån platsen förutsättningar och sedan utifrån förhållande mellan planens areal kontra hela Annelunds område. Detta eftersom det är det enda mätbara värdet som finns i nuläget. Användning av t.ex. byggrätter som fördelningsnyckel avses inte acceptabel därför att byggrätter på verksamheter och bostäder och andra samhällsservice skiljer sig åt ganska mycket.

Planhandlingar justeras angående kommande etapper i berörda delar.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet med regionbussar och stadslinje 23 som har ändhållplats strax öster om Österleden (och som skulle förlängas även mot Annelund). Det finns andra fördelar med lokalisering av verksamheter i Annelund sett ur trafikperspektiv. De som bor i kransorter öster om Enköping och i staden östra stadsdelarna (Bergvreten, Fanna) ska få möjlighet att antingen jobba eller handla i området utan att behöva belasta trafikapparat i andra delar av Enköping. Och det blir möjligt att göra även med hjälp av kollektivtrafik.

Pausa detaljplan för att ta fram planprogram

Detta kan inte accepteras av flera skäl:

- Program för hela området är i nuläge lågt prioriterat eftersom det bedöms att det finns gott planberedskap för bostäder i Enköping (höst 2024).
- Själva programarbetet skulle kräva upp till 2–3 år (i genomsnitt). Detta inklusive uppskjuten uppstart skulle innebära paus på flera år innan arbete med detaljplan kan eventuellt återupptas.
- Att pausa den här detaljplanen skulle innebära att det inte blir möjligt att tillgodose förfrågan om verksamhetsmark som i sin tur skulle kunna begränsa kommunens utveckling och kanske även omvandling/utveckling av andra delar av Enköping.

Dagvatten - marklov

Planhandlingar justeras i berörda delar.

Översvämning och skyfallshantering

Planhandlingar justeras i berörda delar för att tydliggöra vad illustration innebär när det gäller skyfallshantering främst inom och eventuellt även utanför planområdet.

Buller

Framtagen bullerutredning har haft för avsikt att utreda två saker:

- *påstående i FÖP:en att nya byggnader som uppförs inom planområdet ska agera som bullerskydd vad gäller trafikbuller från Stockholmsvägen/Österleden, samt att*
- *utreda bullernivåer som trafik inom planområdet skulle alstra och om den ska negativt påverka eventuell närliggande bebyggelse som skulle uppföras strax utanför aktuella planområdet.*

Trafikbullerutredning för verksamheter i planområdet behövs inte.

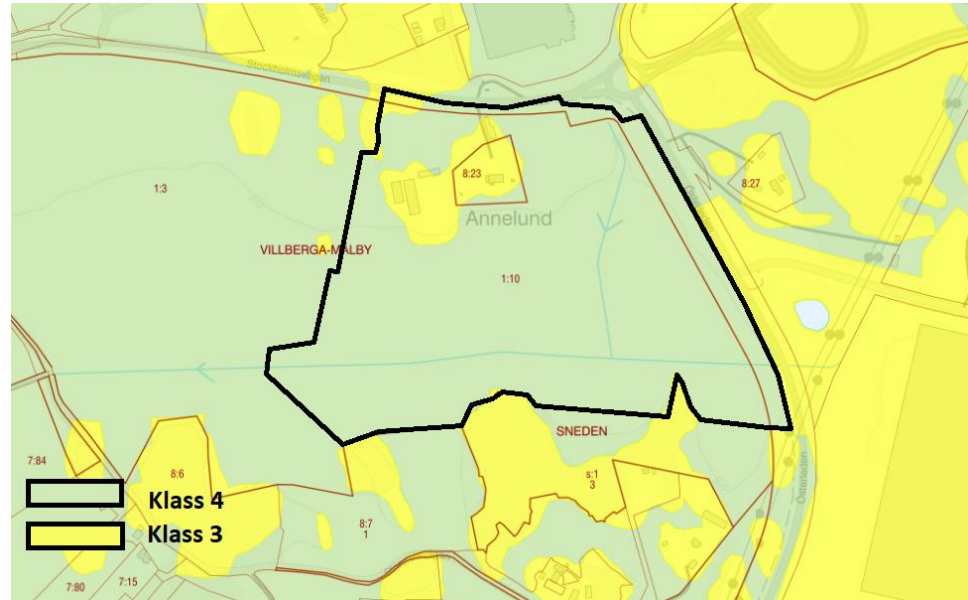
Vad gäller buller från Stockholmsvägen/Österleden har utredningen visat att även utan bebyggelse kommer buller från Stockholmsvägen/Österleden inte föreställa olägenhet för framtida exploateringsområde strax utanför aktuella planområdet, ca 500–600 m från Stockholmsvägen respektive Österleden.

Vad gäller trafiken som planområdet skulle kunna alstra och trafiken från de möjliga 1 000 bostäder utanför planområdet som skulle uppföras enligt FÖP:en har utredningen visat att trafikbuller ligger inom riktvärden. Detta även om de placeras i direkt anslutning till planområdet vilket inte behöver ske.

Hur bullersituation längs den nya centrala gatan ska se ut utifrån förslag till markanvändning av resterande del av Annelunds området ska bedömas i en ny utredning när koncept för exploatering, bebyggelsetyp, placering tas fram inom ramen av planprogrammet.

Geoteknik

Känslighetsanalysen för grundvatten visar att planområdet liksom nästan hela Annelunds-område ligger inom i princip lågt känslighetsområde för grundvatten. Planbeskrivning kompletteras med resonemang kring detta.



Framtagen geoteknisk fältundersökning syftade till att bedöma om marken är lämplig för exploatering eller inte utifrån markförhållanden. Enligt geotekniska fältundersökningen framgår inte att marken är olämplig för exploatering eller att det ska kräva orimliga tekniska grundläggningslösningar. Låg och måttlig känslighet när det gäller grundvatten innebär att inga specifika skyddsåtgärder vad gäller grundläggningen behövs inom planområdet och att infiltration är tillåten.

Enligt geotekniska fältundersökningen framgår att byggnader mellan 2 till 6 våningar bör grundläggas med hjälp av pålar eller plintar till fast botten av morän. Men det är inte fastställt med detaljplan att ett sådan bebyggelse ska uppföras, det är möjligt men inte fastställt. Om det ska uppföras bara industrilokaler i en våning kan det innebära att pålningen inte ska behövas över huvud taget. Med detta minskar risker för negativ påverkan på grundvatten.

Däremot är det med stor sannolikhet att bostadshus som kanske bli möjligt att uppföra i resterande del av Annelund ska ske i form av flervånings flerbostadshus vilka ska behöva grundläggas med hjälp av pålar eller plintar till fast botten (morän). Detta eftersom geotekniska markförhållanden antagligen är samma (eller väldigt lika) innanför och utanför planområdet. Det betyder att det råder större risk för negativ påverkan av grundvatten från bostadsbebyggelse än från industrilokaler sett ur grundläggningsperspektiv och vad som är sannolikt att hända. Risker för negativ påverkan av grundvatten innanför planområdet är samma eller till och med mindre än utanför planområdet.

Därför bedöms skyddsbestämmelser eller bestämmelser om grundläggning som onödiga eftersom lämpliga grundläggningsmetoder som framgår av geotekniska fältundersökningen inte avses medföra negativ påverkan på grundvatten med hänsyn till känslighetsanalysen för grundvatten. Det framgår av varken framtagna geotekniska fältundersökningen eller provtagningen att det krävs speciella skyddsåtgärder och bestämmelser som reglerar byggnadens utförande och grundläggning.

Markmiljö

Av två framtagna markundersökningar framgår att alla påträffade ämnen ligger under riktvärden för mindre känslig markanvändning som gäller för verksamhetsområden. Ur det perspektivet bedöms marken lämplig som verksamhetsområde.

I 6 av totalt 10 provpunkter som har analyserats har det påträffats kobolt och i 3 nickel samt i 1 av de 10 även bly i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (t.ex. bostäder).

I andra provpunkter närmare planens västra gräns (provpunkter 1 och 2) är det bara nickel och kobolt som har påträffats i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning, men inte för mindre känslig markanvändning. Men de är vanligt förekommande i lera eller jordarter som innehåller höga lerfraktioner, alltså i jordarter som sträcker sig över hela Annelunds-område, såväl inom som utanför planområdet. Därför bedöms risker för spridning av de ämnen som med stor sannolikhet skulle påträffas även utanför aktuella planområdet väldigt låga.

Detta tillsammans med bedömning om markens i stort sett låga grundvattenkänslighet ger goda skäl att bedöma att risker för eventuell spridning av föroreningar från planområdet ut mot kommande exploateringsområden strax utanför är ringa och därför kräver inga planåtgärder.

Planhandlingar kompletteras med resonemang kring eventuella risker för spridning av föroreningar.

Vägar och gatunät

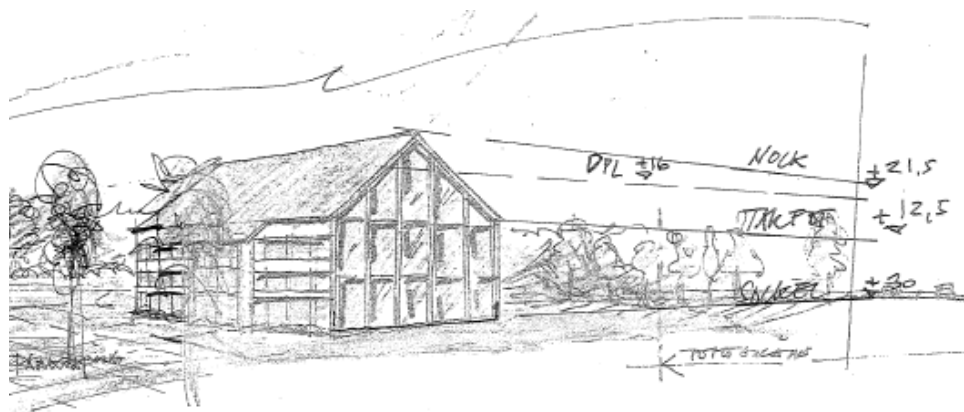
Planhandlingar justeras främst i delen som gäller möjlig trafikapparat utanför planområdet (se figur 18 i planbeskrivningen). Den illustrationen justeras liksom beskrivning av hur trafikapparaten inom och utanför planområdet skulle kunna utvecklas, framför allt i delen av som ägs av samma markägare som aktuellt planområde. Detta eftersom det är något som har förankrats med markägarna och som inte påverkar andra sakägare runt omkring. Andra delar av skissen av trafikapparaten tas bort från illustrationen.

Planerad lokalgata från cirkulationsplatsen söderut tas bort från planförslaget och planhandlingar justeras i berörda delar.

14. Stadsutveckling AB

Takvinkel / takhöjd

Fastighetsägarna anser att bestämmelsen i detaljplanen för de norra kvarteren avseende takvinkel justeras från max 30 till max 45 grader för att skapa en för förbipasserande på Stockholmsvägen mer intressant bebyggelse.



Nordöstra kvarteret - samtidigt med justerad takvinkel till 45 grader behöver bestämmelsen om takhöjd ändras till ca 22 m för att tillåta upp till fyra våningar. Nordvästra kvarteret – justerad takvinkel till 45 grader men befintlig bestämmelse om takhöjd bibehålls.

Infrastruktur

Inom detaljplaneområdet planeras dagvattendammar, vägar och andra viktiga anläggningar för en nödvändig och god funktion. I planbeskrivningen anges att fastighetsägarna ska bekosta infrastruktur för exploatering av området för nybildade fastigheter vilket är en given förutsättning. Fastighetsägarna framhåller samtidigt att en justering av genomförandet ska ske för de i dagsläget ej aktuella investeringarna.

- drift och underhåll kommer att belasta kommunens ekonomiskt framåt i tiden mot minimalt nyttjande

Dessa investeringar resulterar i att kostnader för infrastrukturen är exceptionellt höga vilket beror av:

- att kalkylen för infrastruktur belastas av anläggningar som är planerade för framtida användning av boende väster om planen.
- att detaljplanen omfattas av ett markområde, benämnt "naturområde", är starkt kostnadskrävande ur anläggningssynpunkt samtidigt som den belastar en stor del av den exploaterbara ytan upp mot ca 10%.

Erfarenhetsmässigt är kostnaden för verksamheter av denna dignitet ca 250 - 400 kr/kvm. I detta fall är kostnaden inklusive fastighetsägarnas utredningskostnader ca 500 kr/kvm fastighetsmark vilket ska ställas mot marginalen mellan den värdering som tagits fram och som visar på 600 kr/kvm i snittintäkt per kvm fastighetsmark.

I den södra delen inom detaljplanen finns ett markområde benämnt "*naturområde*" som föreslås anläggas för boende väster om detaljplanen först efter en byggnation om ca 4 – 6 år med följande kommentarer:

- Investeringskostnaden för marken uppgår till flertalet miljoner kr vilket inte motsvarar det mellan fastighetsägarna och kommunen undertecknade Planavtalet. I avtalet anges att denna yta ska vara av enkel anläggning.
- Marken är inte attraktiv då verksamheter finns i direkt anslutning och heller inte leder till något mer än till verksamhetsområden med bland annat logistik.
- För gående från den framtida bebyggelsen väster om detaljplanen till Österleden finns GC-väg utefter den nya lokalgatan endast en kort sträcka från den nämnda marken.
- Drift och underhåll kommer att belasta kommunens ekonomiskt framåt i tiden mot minimalt nyttjande.

Slutsats:

- Fastighetsägarna framhåller att infrastrukturen ska utformas i ett enklare utförande. Detta gäller cirkulationsplatsen, GC-väg och delar av anslutningsvägar till framtida bebyggelse då det i dagsläget inte finns behov eller krav från brukare som kan nyttja dessa innan angränsande byggnation är genomförd.
- Huvudargumentet är att det i dagsläget inte är skäligt att bekosta framtida anläggningar som först är planerade om ca 4 – 6 år eller längre. Som exempel är den nu aktuella detaljplanen som arbetats fram sedan mitten av 2010-talet. Att bekosta dessa investeringar i dagsläget är inte acceptabelt ur investeringssynpunkt vad avser räntor och driftkostnader för kommunen.
- Vad gäller markområdet i söder så visar det på en tydlig faktor för detaljplanens begränsning i fastighetsmark som medför att infrastrukturkostnaderna blir kraftigt förhöjda.
- Fastighetsägarna framhåller att ovan nämnda område reduceras till 15 – 20 m då området är av en storlek och bredd som inte är hållbart.
- Fastighetsägarna utgår från att framförda synpunkter beaktas och regleras i detaljplan och exploateringsavtal i och med att detaljplanen fastställs med hänsyn till att:
 - Kostnader för del av anläggningar som är hänförliga till den framtida byggnationen i väster utelämnas och hanteras i samband med utvecklingen av dessa.
 - Marken som benämns "*naturområde*" reduceras utifrån nyttjande och drift.

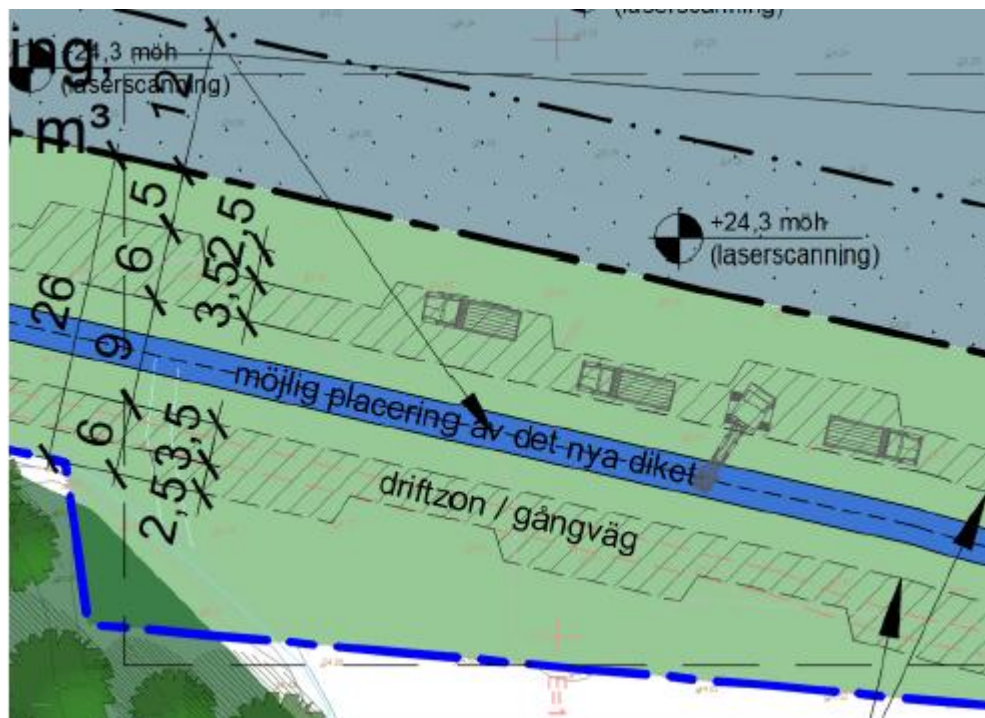
Alternativ

Alternativ till utformning av driftzon i söder utefter diket ger följande fördelar som:

- utformningen skapar en yta för mer natur, grönyta och "finkänsligare" miljö samtidigt som,
- ytan skapar trevnad i en mindre skala som blir attraktiva som gångväg,
- mindre kostnader för anläggning,

- mindre kostnader för underhåll och drift.

Förslaget är framtaget i samråd med markkonsult och markentreprenör.



Kommentar

Takvinkel/takhöjd

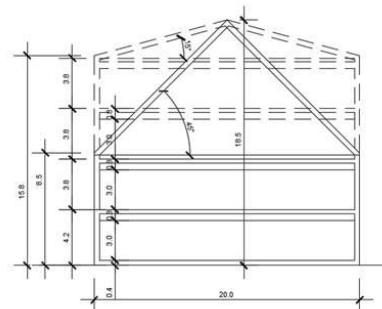
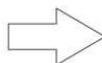
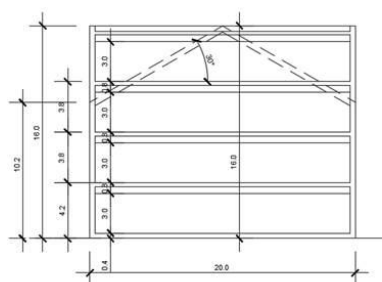
I planens nordöstra hörn justeras bådenockhöjd och minsta respektive största taklutning med anledning av synpunkten som syftar till en mer stadsmässig gestaltning av husformer. Detta görs på det sättet att max antal våningar förblir samma som i granskningsförslaget.

Granskningsförslag

Nockhöjd: 16 m
Taklutning: 0-30 grader

Justering p g a synpunkten
inför granskning 2, 250331

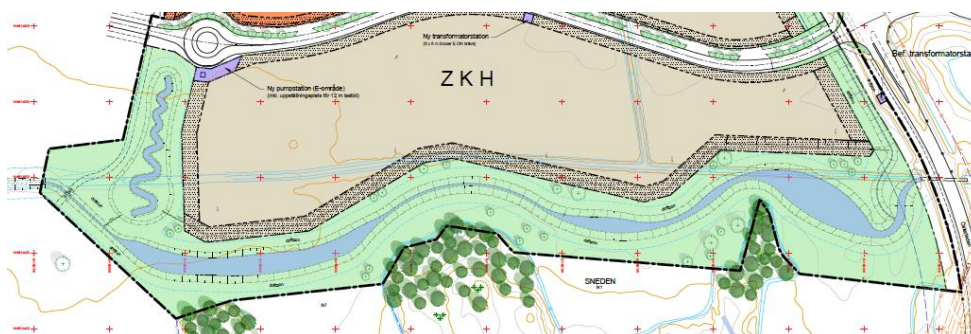
Nockhöjd: ca 19 m
Taklutning: 15-45 grader



Byggrätter regleras med max BTA/fastighet istället för max BYA/fastighet. Behov av minsta eller största fastighetsarea ska utredas i fortsatt process.

Grönstråk

Kommunen har granskat behov av allmänna ytor inom planområdet och funnit att tidigare ställningstagandet kring ytan som planläggs som allmän platsmark natur kvarstår. Detta eftersom förprojektering av VA system inklusive dagvatten som har genomförts mellan november 2024 och april 2025 har visat att en sådan zon behövs för fördröjning av dagvatten och bakgrundsvatten på flera ställen längs med diket. Detta utifrån grundvattenmätning, markens höjder och markens geologiska förutsättningar (främst lerdjup). Därav är det inte möjligt att ändra planförslag så som det önskas i yttrandet. Kostnader, etapputbyggnad mm regleras med exploateringsavtal för att främja och underlätta genomförande.



Infrastruktur

Synpunkter noteras. Planhandlingar justeras i berörda delar liksom exploateringsavtal som reglerar utförande, etapputbyggnad mm.

15. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)

Hänvisar till samrådsyttrande där de yttrar sig positivt kring förslag till detaljplan som främjar kollektivtrafik och kombinationsresor.

16. Lantmäteriet

Har inga synpunkter

17. Vattenfall Eldistribution

Har inga synpunkter

18. Miljö- och byggnadsförvaltningen

Sammanfattande synpunkter

Planförslaget antas medföra en väsentlig miljöeffekt på ökade vattenflöden, främst i form av förändrade och ökade vattenflöden jämfört med nuläget. Åtgärderna inom planområdet kommer att innebära fler hårdgjorda ytor vilket bidrar till en ökad avrinning och därmed större dagvattenflöden. Utan lämplig fördröjning kan planförslaget leda till ökad översvämningsrisk på intilliggande fastigheter, samt att orenat dagvatten avrinner mot Enköpingsån.

Förvaltningen konstaterar att föroreningsituationen inte är tillräckligt utredd med den undersökning som genomförts. Föroreningsituationen behöver vara ordentligt utredd innan detaljplanen antas.

Förvaltningen konstaterar att planområdet ligger i ett utsatt läge med avseende på buller från trafik då området berörs av trafikbuller från bland annat Stockholmsvägen, Österleden och E18. Då planen avser medge etablering av verksamheter och småskalig industri med ökad trafikalstring som följd behöver det säkerställas att närliggande bostäder inte kommer påverkas negativt till följd av planens genomförande.

2. Plankarta med bestämmelser

Byggrätt

Byggrätt på 10 000 kvm byggnadsarea per fastighet kan över i stort sätt hela området medföra att det blir ett väldigt lågt antal stora byggnader och inte så som illustrationerna visar.

Bestämmelse om endast 80 procent hårdgjord yta. Det är svårt att kontrollera i bygglovsskedet med en opreciserad bestämmelse. Kanske kan man i de stora byggbara områdena planlägga för någon typ av grönområde, park, mötesplats/stråk undantagen från byggrätt.

In- och utfart

In- och utfart i norr med bestämmelse om att startbesked inte får ges innan utfarten från fastigheten ändrats. Byggavdelningen önskar att in- och utfartsfrågan löses i detaljplanen då det finns risk att för framtida problem med bestämmelsen och ett trafikflöde som inte är syftet. Eventuellt tillägg om att även omfatta bygglov eller om att den stora vägen i mitten med in- och utfart ska vara färdig innan bygglov/startbesked, vad som är möjligt. Illustrationen i figur 8 visar en in- och utfart vi tolkar som inte är enligt syftet med detaljplanen.

Utformning

Bestämmelserna medför troligen inte någon upplevd skillnad. Om syftet är en upplevt varierande bebyggelse så behöver den vara skarpare.

Utförande

Bestämmelse om lägsta färdigt golv är inte specificerad, ska vi välja cykelväg eller lokalgata och vart ska vi välja den punkten – kan skilja mycket beroende på vart man mäter från och kan medföra massuppläggning beroende på vilken höjd som blir. Otydligt för sökanden i projekteringen.

Särskilt förorenande ämnen

Särskilt förorenade ämnen ska så långt som möjligt regleras, och planbestämmelse bör därför införas om att materialval i form av exempelvis koppar och zink så långt som möjligt bör undvikas, men även material innehållande polybromerade difenyletrar (PBDE) och PFAS.

3. Planbeskrivning

Buller

Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med aktuella uppgifter om beräknade ljudnivåer (dBA ekv. respektive dBA max.) inom plan- och influensområdet utifrån uppgifter i aktuell bullerutredning.

Risker - Sevesoverksamhet

Vad gäller risker och omgivningspåverkan framgår att Linde Gas AB ligger inom närområdet men att denna inte bedöms påverka planerade verksamheter inom planområdet. Förvaltningen anser att den aktuella verksamhetens inriktning, läge och omfattning bättre kan beskrivas samt att risker och påverkan till planområdet bättre behöver beaktas och beskrivas.

Trafik

Helhetsgrepp om trafiksituationen med koppling till av- och påfart från E18 och Riksväg 55 och framtida planläggning av resterande del av Annelund och nya Arospark. Det är redan idag under vissa tider kö hela vägen ut på motorvägen vid tillfällena.

Behov av bilservice

I området saknas möjliggörande av bilservice så som bensinstationer, det har kommit in ett antal förfrågningar kring olika förslag på bilservice i området men där mark för detta inte finns.

Brukningens värde jordbruksmark

Brukningens värde jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Exploatering genom bebyggelse och hårdgjorda ytor innebär att jordbruksmarken inte kan återställas om behovet skulle öka i framtiden. Jordbruksmarken kan även ha värden för landskapsbild, naturvärden eller kulturmiljövärden, något som vi anser behöver belysas i planbeskrivningen.

4. Förorenade områden**Miljöteknisk markundersökning**

Miljö- och byggnadsförvaltningen har inför provtagningen av planområdet tagit del av en provtagningsplan från Svensk Ekologikonsult AB. I provtagningsplanen redovisades att ett tjugotal provpunkter inom åkermarken, Villberga-Mälby 1:10, samt fyra punkter inom Annelunds gård, Stenvreten 8:23. Den undersökning som bifogats detaljplanen innehåller väsentligt färre provpunkter än den provtagningsplan som samråts med miljö- och byggnadsförvaltningen. I undersökningen som gjorts på åkermarken har det i en provtagningspunkt, den närmast gården, uppmätts blyhalter överstigande KM (känslig markanvändning). Utifrån detta provresultat och med hänsyn till att det pågått jordbruksverksamhet under lång tid på platsen kan man misstänka att det kan finnas förhöjda halter av föroreningar inom gårdsmiljön. Förvaltningen anser fortfarande att det är relevant att framförallt undersöka föroreningssituationen inom Annelunds gård och bedömer därför att föroreningssituationen inte är tillräckligt utredd med den undersökning som genomförts.

Hantering av massor

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det är fördelaktigt att så tidigt som möjligt i planskedet beakta om ett exploateringsprojekt kommer ge upphov till större mängder avfall i form av schaktmassor, rena såväl som förorenade. En justering av marknivåer innanför och utanför planområdet kommer att göras för att skapa förutsättningar för skyfallshantering. Underlag för beräkning av denna massbalans saknas dock i planhandlingarna.

Förvaltningen saknar också bedömning av risken för förekomst av sulfidlera i området. Förekomst av sulfidlera kan medföra risk för försurande miljöer ifall sulfidleran syresätts vid schaktning. Ifall det föreligger risk för förekomst bör provtagning genomföras inför framtida schaktning och säker masshantering.

5. MKN vatten

Anges information om recipientens status och dess miljö kvalitetsnormer. Under det fortsatta planarbetet bör säkerställas att nödvändiga åtgärder genomförs för att skapa förutsättningar för att MKN ska kunna följas. Åtgärder som avses utföras för att fastställda mål ska uppnås också regleras som planbestämmelser i plankartan.

6. Dagvattenhantering och dagvattenutredning

Utan olämplig fördröjning av dagvattnet kan leda till ökade flöden och översvämningar. Tillägg bör göras till plankartan med förtydligande om att minst 10 procent av den angivna reducerade arean reserveras för öppna gröna ytor/dagvattenanläggningar i enlighet med utförd dagvattenutredning.

För att kunna hantera dagvatten och skyfall inom planområdet belyser utredningen dessutom vikten av att mark i befintlig lågpunkt inom planområdet behöver avsättas för omhändertagande av dagvatten (ca 4 100 m³) och att funktionen på befintligt dikessystem måste säkerställas efter exploatering. Vidare behöver den ledande funktionen av dagvatten med avseende på bland annat diken och dammar som behöver etableras inom området för att omhänderta dagvatten säkerställas efter exploatering, detta i syfte att kontrollera så att rening och fördröjning fungerar som avsett.

Förvaltningen ser det även som betydelsefullt att utformning och dimensionering anpassas utefter eventuella skyfall då plötsliga regn annars kan riskera att påverka anläggningarnas funktion negativt.

Översvämningsytor samt skyfallsvägar inom planområdet behöver därför säkerställas som en del av planarbetet, detta i syfte att hantera de stora dagvattenvolymer som kan uppstå vid ett 100-års regn. Av planbestämmelserna ska det tydligt framgå att hänsyn tagits till de beräkningar som arbetats fram i enlighet med dagvattenutredningen och att erforderliga ytor respektive volymbestämmelser för fördröjning och rening av dagvatten finns angivna.

7. Buller

Av den utredning som utförts för planområdet för beräkning av ljudutbredningen från tillkommande trafik inom planområdet kan förvaltningen dock konstatera att mer specifika uppgifter om hur ljudutbredningen beräknas se ut för närliggande bostadsområden saknas, vilket behöver tydliggöras av planhandlingarna.

Uppgifter om aktuella ljudnivåer för intilliggande bostadsområden kan med fördel synliggöras med hjälp av utbredningskarta avseende ekvivalenta respektive maximala ljudnivåer så som redovisning gjorts med avseende på beräknade ljudnivåer inom planområdet.

Förvaltningen anser med anledning av detta att man inom planarbetet även behöver ta hänsyn till och göra en bedömning av om gällande riktvärden med avseende på externt industribuller innehålls vid närliggande bostäder. Detta anses som värdefullt att beakta i och med att planen avser möjliggöra område för småskalig industri. Det är även viktigt att beakta lågfrekvent buller som kan förekomma från fasta installationer, så som t ex fläktar, samt andelen tung trafik från exempelvis lastbilar och bussar.

Om planändringen och kommande etablering av verksamheter kommer medföra ljudnivåer som överskrider gällande riktvärden för bostäder behöver bullerskyddsåtgärder vidtas som en del av planarbetet.

Att medge etablering av "*verksamheter med icke störande karaktär*" säger ingenting med avseende på vilka restriktioner eller riktlinjer kommande verksamheter har att förhålla sig till utifrån nuvarande utformning av aktuell planbestämmelse vilket kan behöva förtydligas.

Synpunkter på trafikbullerutredningen

Vidare behöver tydligare redovisning ske med avseende på förväntad ljudbild till redan befintliga och närliggande bostadsområden. Förvaltningen anser med anledning av detta att trafikbullerutredningen behöver kompletteras med redovisning av vilka ljudnivåer som förväntas uppstå i intilliggande bostadsområden till följd av planerad exploatering, förslagsvis genom utökade ljudutbredningskartor för hur intilliggande områden beräknas påverkas.

Vidare framgår av framtagna trafikutredning (VAP, 2021-05-03, rev 2023-12-21) att vid ett fullt utbyggt område så kommer det att öka en aning till ca 8 700 trafikrörelser per dygn. Enligt den trafikbullerutredning som utförts för planområdet framgår dock att ljudnivåerna beräknats utifrån trafikrörelser om 7 800 (ÅDT) per dygn respektive 780 fordonsrörelser med avseende på tung trafik för samma sträcka. Förvaltningen ställer sig med anledning av detta något frågande till de beräkningar som utförts med anledning av att uppgifterna om aktuella fordonsrörelser skiljer sig åt i de utredningarna som utförts.

8. Luftkvalitet

Av planhandlingarna framgår dock inte om någon luftkvalitetsutredning har utförts för planområdet som kan anses ligga till grund för bedömning om att planens genomförande inte ska medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Redovisning i form av utredning/beräkning/underlag av luftkvaliteten för planområdet behöver tas fram för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås inom planområdet. Utöver miljö kvalitetsnormer bör resultaten även jämföras med miljö kvalitetsmålen för frisk luft.

9. Övrigt

Information vattenverksamhet Förvaltningen vill upplysa om att i händelse av att markavvattning kommer behöva ske, det vill säga bortledning av markvatten eller flytt av diken, så kan en sådan åtgärd omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt då det klassas som vattenverksamhet. Mer information om vattenverksamhet finns hos Länsstyrelsen i Uppsala.

Anmälan av dagvattenanläggning

Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till kommunens miljö- och byggnadsnämnd.

Anmälningsplikt gäller också om en befintlig dagvattenanläggning ändras på ett sätt som kan medföra en väsentlig ändring av vattnets mängd eller sammansättning.

Anmälan om återvinning av massor i anläggningsarbeten

Förvaltningen informerar om att återvinning av externa massor för utfyllnader, bullervallar etc är anmälningspliktigt eller tillståndspliktigt enligt 29 kap. 34–35 §§ miljöprövningsförordningen. Tillstånds- respektive anmälningsplikten är kopplad till risken för att åtgärden förorenar mark- eller vattenområden. Tillståndsplikt B gäller om föroreningsrisken inte är endast ringa och anmälningsplikt C om föroreningsrisken är ringa. I de fall föroreningsrisken är mindre än ringa omfattas verksamheten varken av anmälan eller tillståndsplikt, s.k. U-verksamhet.

Samråd vid ändring av naturmiljön

Om en verksamhet eller åtgärd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken. En väsentlig ändring av naturmiljön uppkommer oftast genom ett fysiskt ingrepp eller ianspråktagande av mark eller vatten. Det kan till exempel handla om grävning, utfyllnad, avverkning eller avbaning av vegetation och uppförande av byggnader eller anläggningar. Det kan under vissa förutsättningar även innefatta förorening genom till exempel utsläpp av ämnen till mark eller vatten. Störningar på djurlivet eller slitage på naturen som orsakas av till exempel organiserat friluftsliv är ett annat exempel.

Särskild hänsyn under byggtiden

Planbeskrivningen bör kompletteras med ett avsnitt om Särskild hänsyn under byggtiden. Planerad utbyggnad kommer att ske i närheten av befintliga bostäder varpå hänsyn ska tas vid arbeten som skapar buller eller vibration. Det bör tilläggas att hänsyn även bör tas vid andra typer av omgivningspåverkan. Innan byggnationerna påbörjas bör de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som behövs för att förebygga skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön vara klargjorda och dokumenterade (egenkontrollprogram).

Kommentar**1. Sammanfattande synpunkter**

Planförslag utformas för att möjliggöra exploatering i volym som krävs för olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och säkerställa genomförande av nödvändiga åtgärder för att inte utöka utflöden nedströms. Denna planerings utgångspunkt är fastställd i kommunens dagvattenpolicy. För att åstadkomma detta dimensioneras grönytor och plankarta förses med planbestämmelser som reglerar användning och utformning av kvartersmark liksom generella administrativa regler.

Det har utförts en kompletterande provtagningen över Annelunds gård med 4 provpunkter närmast gårdsbyggnader. Detta innebär att föroreningsituation har undersökts på totalt 10 ställen inom planområdet. I och med att det inte har uppmärksamats stora diskrepanser vad gäller halter av påträffade ämnen mellan de 10 provpunkter bedöms de tillräckliga för att bedöma markens lämplighet för verksamheter. För att belysa detta kompletteras planhandlingar med utökat resonemang kring föroreningsituation inom planområdet.

Verksamheter som medges inom detaljplan är inte bullerkänsliga på samma sätt som bostäder att det krävs en analys av buller från omgivningen för att bedöma om marken är lämplig för dess lokalisering eller ej. Så en bullerutredning av hur trafikbuller från Stockholmsvägen respektive Österleden påverkar verksamheter inom planområde behövs egentligen inte.

Framtagen bullerutredning hade för avsikt att utreda två saker:

- *påstående i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort från 2018 att nya byggnader som uppförs inom planområdet ska agera som bullerskydd vad gäller trafikbuller från Stockholmsvägen/Österleden, och att*
- *utreda bullernivåer som trafik inom planområdet skulle alstra och om de ska negativt påverka eventuell närliggande bebyggelse som skulle uppföras strax utanför aktuella planområdet.*

Vad gäller trafiken som verksamheter inom planområdet skulle kunna alstra (som enligt Naturvårdsverket skulle bedömas som industribuller) inklusive trafiken från de uppskattade ca 1 000 nya bostäder som blir enligt FÖP:en möjligt att uppföra utanför planområdet har utredningen visat att trafikbullernivåer ligger inom riktvärden även om eventuell bostadsbebyggelse lokaliseras nära centrala gatan (vilket inte behöver ske och ska fastställas med kommande planprogram och detaljplaner).

2. Plankarta med bestämmelser**Byggrätt**

Planhandlingar justeras och byggrätter regleras med max BTA per fastighet istället för max BYA per fastighet. På det sättet regleras indirekt byggnadsarea för byggnader med fler våningar (t.ex. kontorsbyggnader eller kombinerade kontors- och industribyggnader). Med detta skapas lagom stor flexibilitet för att göra området attraktivt men som inte ska möjliggöra uppförande av olämpligt stora byggnader.

Endast 80% av hårdgjord yta

Planhandlingar kompletteras med bestämmelse om ändrad lovplikt som ska reglera ett utökat krav på marklov som krävs för ändamålsenligt iordningställande av fastigheten. Detta för att säkerställa att iordningställande av marken inom fastigheten inte försämrar genomsläpplighet i delar som inte får hårdgöras.

In- och utfart

Synpunkt noteras. Efter dialog med trafikenhet vad gäller möjligheter för framtida användning av befintliga in- och utfarten från Annelunds gård mot Stockholmsvägen (under byggskedet och efter) har det visat sig att bestämmelsen är överflödig och därmed tas bort.

Kvartersmark i planens södra del kan inte angöras på något annat sätt än via den centrala gatan som kommunen ansvarar för. Innan den är färdigbyggt kan man inte angöra nya fastigheter och påbörja byggnation. För den del av planområdet krävs därför inte sådana villkor för varken bygglov eller startbesked.

Utformningen

Variation i utformning av bebyggelsen säkerställas med 7 olika bestämmelser lämpliga för planerad markanvändning:

- 1) ändamål - hotell, handelslokaler, olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt kontorsbyggnader som innebär olika volymer och medför olika fasad- och takutformningen
- 2) olika högsta nockhöjdsbestämmelser för olika delområden
- 3) olika tillåtna takvinklar för olika delområden
- 4) olika bestämmelser om längsta fasadliv i samma referensplan
- 5) bestämmelse om variation i kulörer och fasadmaterial
- 6) placering av huvudbyggnader i egenskapsgräns mot prickmark och n₁-område längs med huvudgata (Stockholmsvägen)
- 7) Krav på placering av entréer mot huvudgatan (Stockholmsvägen)

De bedöms tillräckliga för att uppnå planens syfte.

I och med att det är svårt att med någorlunda säkerhet illustrera hur planområde skulle kunna exploateras tas illustration som visas i figur 8 i planbeskrivningen (granskningsförslag) bort. Till exempel, situationsplan men en storskalig handel med byggnad på ca 8 000 kvm i BYA i någon av de tre kvarteren med tillhörande kundparkering som skulle kunna uppstå ett stort område skulle skilja sig åt väldigt mycket från området med t.ex. några få industribyggnader på ca 1 000 - 2 000 kvm i BYA var och med begränsat antal P-platser för anställda och besökarna fast med stora ytor för varumottagning och parkering av lastbilar.

Utförande

Planbestämmelse som reglerar lägsta tillåtna nivå för färdigt golv i bottenvåning tas bort.

Särskilt förorenande ämnen

Plankarta kompletteras med relevant bestämmelse utvändigt byggmaterial.

2. Planbeskrivning**Buller**

Planbeskrivningen kompletteras med aktuella uppgifter om beräknade ljudnivåer (dBA ekv. respektive dBA max.) inom plan- och influensområdet utifrån uppgifter i aktuell bullerutredning.

Risker – Sevesoverksamhet

Planbeskrivning kompletteras med utökat resonemang kring risker som kommer från Linde Gas.

Trafik

Framtida etableringar norr om E18 och utmed väg 55 (t.ex. Aros park) ligger utanför det här detaljplaneprojekt. Trafiksituation inom och i anslutning till planområdet, det vill säga trafik längs Stockholmsvägen och Österleden inom och utanför planområdet inklusive trafik genom den nya cirkulationsplatsen i korsningen Stockholmsvägen/Österleden, har tagits i beaktande i framtagna trafikutredningen liksom trafik från framtida exploatering inom och utanför planområdet, i centrala delar av Annelunds området som skulle enl. FÖP:en kunna exploateras för ca 1 000 nya bostäder.

Det innebär trafiken som planområdet skulle alstra, trafiken som troligen kommer från exploateringsområdet väster om planområdet som skulle belasta planområdet till och från Österleden och i förlängningen till och från korsningen Stockholmsvägen/Österleden sam till och från trafikplats Annelund. Allt detta omfattas av framtagna trafikutredning. Detta bedöms ge ett helhetsperspektiv som räcker för bedömning inom ramen av detaljplanen om och hur trafikapparaten skulle belastas som konsekvens av exploatering inom planområdet men även strax utanför planområdet.

Behov av bilservice

Bilservice så som bensinstationer är inte önskvärd verksamhet i området. Därför möjliggör detaljplan inte en sådan markanvändning (drivmedelförsäljning).

Brukningsvärd jordbruksmark

Synpunkt noteras. Bedömningen om att jordbruksmark i Annelunds området är värt att ta i anspråk för exploatering har gjorts i samband med framtagandet av fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort som antogs 2018. Planbeskrivning innehåller utökat resonemang kring det vilket har accepterats av Länsstyrelsen.

Förorenade områden**Miljöteknisk markundersökning**

Av två framtagna markundersökningar framgår att alla påträffade ämnen ligger under riktvärden för mindre känslig markanvändning som gäller för verksamhetsområden. I och med att det inte har uppmärksammats stora diskrepanser vad gäller halter av påträffade ämnen mellan de 10 provpunkter bedöms de tillräckliga för att bedöma markens lämplighet för verksamheter. Ur det perspektivet bedöms marken lämplig som verksamhetsområde.

I 6 av totalt 10 provpunkter har det påträffats kobolt och i 3 nickel samt i 1 av de 10 även bly i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (t.ex. bostäder). I och med att blyförorening har påträffats i bara en provpunkt bedöms den inte som naturlig utan troligtvis orsakad när åkermarken brukats, potentiellt från läckage av maskinell utrustning.

I andra provpunkter närmare planens västra gräns och områden som skulle på sikt i någon utsträckning exploateras för bostadsbebyggelse (provpunkter 1 och 2) är det bara nickel och kobolt som har påträffats i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning. Enligt utredningen är de vanligt förekommande i lera eller jordarter som innehåller höga lerfraktioner, alltså i jordarter som sträcker sig över hela Annelunds område, såväl inom som utanför planområdet. Därför bedöms risker för spridning av de ämnen som med stor sannolikhet skulle påträffas även utanför aktuella planområdet väldigt låga.

Detta tillsammans med bedömning om markens i stort sett låga känslighet när det gäller ev. påverkan på grundvatten ger goda skäl att bedöma att risker för eventuell spridning av föroreningar från planområdet ut mot kommande bostadsområden är ringa och därför kräver inga planåtgärder.

Hantering av massor

Planhandlingar justeras i berörda delar ang. resonemang kring behov av masshantering inom planområdet för att möjliggöra exploatering av marken. Hantering av massor regleras inte med planbestämmelser.

Förekomst av sulfidlera

Planbeskrivning kompletteras i berörda delar angående sulfidlera.

5. MKN vatten

Planbeskrivning kompletteras i berörda delar.

6. Dagvattenhantering och dagvattenutredning

Plankarta kompletteras med bestämmelser om ändrad lovplikt för att säkerställa möjligheter för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark.

Det är oklart varifrån uppgift om 4 300 m³ som bör kunna fördröjas kommer. Med hänsyn till topografi finns det inom planområdet begränsade förutsättningar för omhändertagande av 100-års regn därför att i det fallet skulle området belastas lika mycket av dagvatten som uppstår inom området som bakgrundsvatten.

Förslag till höjdsättning av allmänna platser (gata, natur) syftar till att skapa lågpunkt inom allmän plats som planläggs som natur där diket skulle anläggas. Allt vatten skulle rinna mot den punkten och vidare nedströms.

Detaljplan säkerställ ytor som framtagna dagvattenutredning och förprojektering av VA-system, dagvattendammar och det nya diket inklusive höjdsättning av allmänna platser och kvarterensmarken föreslår.

7. Buller

Planbeskrivning kompletteras med utdrag ur bullerutredningen. Planbestämmelse Z₁ ändras till Z.

Detta eftersom verksamheter som omfattas av Z-bestämmelse som detaljplan medger (planens syfte är etablering av icke störande verksamheter) innebär enligt Boverket verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Verksamheter med större påverkan lokaliseras inom J-Industri. Indexering är därför överflödigt och tas bort.

Då det inte finns någon tydlig gräns mellan vad som ryms inom J-Industri eller inom Z -Verksamheter lämnas den bedömningen till kommunen att göra från fall till fall och vilka förutsättningar som finns på platsen. Med hänsyn till planens syfte bedöms industribuller och lågfrekventbuller inte nödvändigt att beakta under planprocessen. Lågfrekventbuller och tillfälligt buller från lastbilar mm beaktas under bygglovsprövningen.

8. Luftkvalitet

Synpunkt noteras. Enligt Naturvårdsverkets handbok Luftguiden (2019:1) ansvarar kommunen för att kontroller av miljökvalitetsnormerna följs inom kommunen. I praktiken innebär det att luftkvaliteten ska kontrolleras genom mätning, modellberäkning eller objektiv skattning i tätorterna, framförallt där halterna är som högst och där människor vistas.

Planhandlingar kompletteras i berörda delar.

9. Övrigt

Synpunkt noteras. Med hänsyn till att planområde avses planläggas för olika typer av verksamheter har kommunen under sommaren 2024 skickat till Mark- och miljödomstolen ansökan om begäran om upphörande av Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag av år 1993 (C0273). Mark- och miljödomstolen har i sin dom (Mål nr M 5603–24) daterad 2024-11-07 godkänt enligt 7 kap. 18 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet att Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag av år 1993 (C0273) ska upphöra. Företaget lagts därmed ned.

För att få till en förändring för att flytta nuvarande dike till ett nytt läge har kommunen med stöd av externa konsulter och i samband med framtagandet av detaljplan tagit fram beslutsunderlag för juridisk hantering av diket omplacering enligt planförslaget. Detta har i form av anmälan till vattenverksamhet skickats till Länsstyrelsen i Uppsala län.

Länsstyrelsen har i sitt beslut från 2024-12-12 Dnr. 7042–2024 beslutat om att omgrävning av vattendrag på fastighet Villberga-Mälby 1:10 i Enköping kommun kan genomföras under förutsättning att det utförs enligt anmälan och i övrigt lämnade uppgifter samt att de försiktighetsmått som anges i detta

beslut följs.

Anmälan av dagvattenanläggning

Synpunkt noteras. Det är inte planfråga. Dagvattendamm ska kommunens VA-avdelning genomföra då det ingår i deras ansvarsområde. För anläggning av fördröjningsdam för bakgrundsvatten ansvarar mark- och exploateringsavdelning. Båda processer ska följa fastställd procedur.

Anmälan om återvinning av massor i anläggningsarbeten

Synpunkt noteras. Det är inte planfråga.

Samråd vid ändring av naturmiljön

*(enligt 12 kap. Jordbruk och annan verksamhet, Anmälan för samråd, 6 § MB).
Gäller åtgärder som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt*

Synpunkt noteras. Det är inte planfråga.

Särskild hänsyn under byggtiden

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om Särskild hänsyn under byggtiden.

Enköping

2025-04-22

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Domagoj Lovas
Planarkitekt/arkitekt