

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
tobias.viberg@enkoping.se

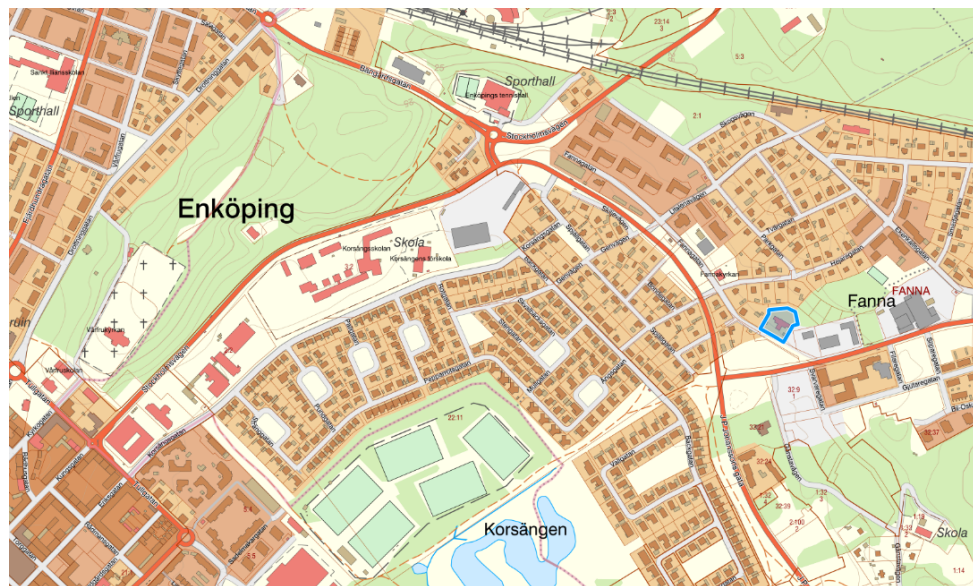
Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

PM: Underlag till beslut om planuppdrag – Fanna 27:14 m fl (Fannagatan)

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i lokalförsörjningsplanen 2025 beslutat att ett gruppboende med 6 lägenheter (LSS-boende) ska tillkomma i Fanna. Det finns ett ökat behov av platser inom så kallade LSS-boenden vartefter befolkningen växer och tidigare köpta platser i andra kommuner sägs upp.

I förstudie som genomförts 2024/25 och efterföljande projektering identifieras att det tänkta LSS-boendet inte riktigt ryms inom gällande detaljplans regleringar på en befintlig kommunal fastighet vid Fannagatan.



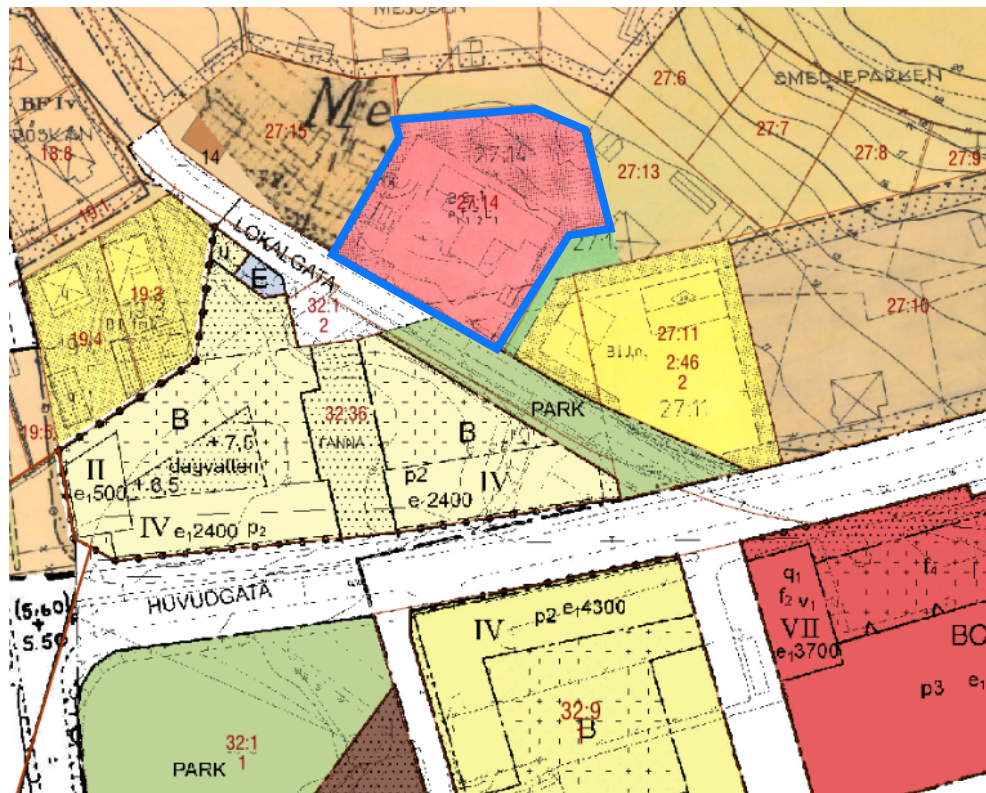
Fastigheten markerad i karta över Enköping.

Gällande planer

Detaljplan

I dagsläget omfattas Fanna 27:14 av detaljplan 309 från 1996 som anger markanvändningen B, S1 – Daghjem/Bostäder (parhus) med en maximal byggrätt för bostäder på 25% av fastighetsarean och max en våning högt. Fastigheten är 2640 kvadratmeter stor vilket betyder en sammanlagd byggrätt på 660 kvadratmeter.

Vad gäller Fanna 27:14 konstateras i gällande detaljplan egentligen bara att det 1996 var en förskola där. Byggnaden står kvar men används idag som tillfälliga lokaler för utbildningsförvaltningen. Byggnaden uppfördes på ett sätt som skulle möjliggöra omvandling till parhus om det kommunala lokalbehovet minskade i framtiden.



Bilden visar gällande detaljplan för fastigheten Fanna 27:14 (markerad med blå ram) och planmosaiken för närmast omkringliggande område.

Fördjupad översiktsplan

I kommunens fördjupade översiktsplan för Enköpings stad (FÖP, 2018) är området utpekad som befintlig bebyggelse angränsande befintligt verksamhetsområde och prioriterat grönområde. Direkt söder om Fannagatan ligger byggrätter för bostadsbebyggelse i två till fyra våningar som tillsammans med omvandlingen av före detta Bahcos verktygs industriområde söder om

Fannalundsvägen kommer att generera en ny stadsdel med omkring 500-700 lägenheter, huvudsakligen i flerbostadshus men med inslag av radhus.

Utdrag ur markanvändningskartan i Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad



från 2018. Aktuell fastighet markerat med lila ring.

Planeringsförutsättningar

Befintlig bebyggelse

Nuvarande byggnad uppfördes som en mindre förskola som vid minskat behov av förskoleplatser skulle kunna ställas om till bostadsparhus. Byggnaden är relativt sliten i dagsläget och kan inte användas som LSS-boende.



Området sett från väster (Google Street View, juli 2025) med befintlig byggnad (gul), Fannagatans vändplan och övergång i gång- och cykelväg samt den stora eken i nära gränsen till villatomten i bildens vänsterkant.

Natur och vegetation

Fanna 27:14 omgärdas av Fannagatan i söder och mer eller mindre jungfrulig naturmark i öster och norr. I väster är en stor villatomt närmaste granne med karaktäristisk bebyggelse från början av 1900-talet. Inne på Fanna 27:14 men nära gränsen till villatomten står en mycket stor ek med en uppskattad krondiameter på drygt 20 meter. Trädet är skyddat enligt gällande detaljplan men har relativt hög grad av hårdgjorda ytor inom skyddszonen. I samband med en översyn av gällande detaljplan skulle det kunna vara aktuellt att se över dels

skyddsbestämmelserna, dels den tänkta LSS-tomtens avgränsning gentemot allmän platsmark och tillgängliggöra naturområdet mer för befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse i närheten. Naturområdet har inte naturvärdesinventerats och inga höga naturvärden finns rapporterade i artportalen, men bedöms likväl ha höga rekreativa värden och är utpekad som prioriterat grönområde i FÖP.



Ortofoto 2024

Trafik och angöring

Trafikmässigt ligger fastigheten vid Fannagatans ändpunkt och vändplan som sedan övergår i en gång- och cykelväg vidare åt sydost och Fannalundsgatan. Hållplats för stadsbuss finns på Fannalundsgatan och J P Johanssons gata, vardera inom gångavstånd på 200-250 meter.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheten är dock inte ansluten till dagvattennätet av oklar anledning. Området elförsörjs genom EONs områdeskoncession. Fiber finns utbyggt i området.

Markförhållanden och markföroreningar

Marken i den här delen av Fanna består av morän och fyllning i anslutning till industri- och före detta industritomter (sanerade för bostäder). Det finns inget dokumenterat MIFO-objekt på fastigheten, men Bahcoområdet och dess industrigrannar har dokumenterade markföroreningar som sanerats i olika omfattning. Det skulle därför vara lämpligt att i första hand studera befintliga markmiljöundersökningar och vid tveksamhet eventuellt komplettera för att säkerställa att marken inom Fanna 24:17 även 2026 bedöms uppfylla kraven för så kallad känslig markanvändning (KM).

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Under beredningen av ärendet har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens förvaltningar och

andra relevanta aktörer, både inom kommunen och externt. Ärendet har även diskuterats inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden, där även representanter från teknik- och serviceförvaltningen medverkar.

Lämpligheten med bostäder och förskola (så kallad känslig markanvändning) har stöd enligt gällande detaljplan sedan 1996. LSS-boendet kan dock inte klassas som ett parhus och projekteras dessutom ha en andra våning med ventilationsaggregat. Ett överskridande av antal våningar kan aldrig ses som en liten avvikelse. Bygglov för det planerade LSS-boendet kan därför inte ges med nuvarande detaljplanebestämmelser.

Ett LSS-boende med sex lägenheter bedöms alstra mindre trafik än en liten förskola och troligen inte mer än ett parhus på platsen.

Sammantaget finns en del frågor som skulle behöva regleras i en ny detaljplan för fastigheten och direkt angränsande ytor: dokumentation av eventuell spridning av markföroreningar från Bahcos verksamhet under mer än hundra år, skydd för jätteträd inom fastigheten, tillgänglighet till naturområdet i öster för allmänheten och fastighetens avgränsning i stort mot allmän platsmark.

Markanvändningen i sig behöver inte justeras mer än eventuellt i begränsad utsträckning. Ett genomförande av en ny detaljplan bedöms inte kunna medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och anpassa tidplanen i dialog med lokalförsörjningen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplanering
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun