Planbeskrivning – Detaljplan för fastigheten Centrum 12:1

Enköpings kommun



Fotograf: Enköping Centrum 12:1 AB

ENKÖPINGS KOMMUN

Innehåll

1 Planhandlingar 7

2 Syfte 8

2.1 Planens syfte 8

3 Inledning 9

3.1 Bakgrund 9

3.2 Kommunens bedömning 9

3.3 Planprocess 10

3.3.1 Planförfarande 10

3.3.2 Tidplan 10

3.4 Plandata 10

3.4.1 Lägesbestämning 10

3.4.2 Areal 10

3.4.3 Markägoförhållanden 10

3.5 Tidigare ställningstaganden 11

3.5.1 Översiktsplan 11

3.5.2 Gällande detaljplaner 12

3.5.3 Miljökonsekvensbeskrivning 13

3.5.4 Kommunala beslut i övrigt 13

4 Befintliga förhållanden 14

4.1.1 Mark och vegetation 14

4.1.2 Geotekniska förhållanden 14

4.1.3 Förorenad mark 15

4.1.4 Riskbedömning 16

4.1.5 Risk för skred/höga vattenstånd 17

4.1.6 Fornlämningar 18

4.2 Befintlig bebyggelse 19

4.2.1 Bostäder 19

4.2.2 Offentlig och kommersiell service 19

4.2.3 Bebyggelse i närområdet 20

4.3 Vattenområden 21

4.3.1 Grundvattenkänslighet 21

4.3.2 Vattenskyddsområde ... 22
4.4 Gator och trafik ... 22
4.4.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik ... 22
4.4.2 Kollektivtrafik ... 22
4.4.3 Parkering och utfarter ... 23
4.5 Teknisk försörjning ... 24
4.5.1 Vatten, avlopp och dagvatten ... 24
4.5.2 El ... 25
4.5.3 Avfall ... 25
4.6 Riksintressen ... 26
4.6.1 Totalförsvaret ... 26

5 Planförslaget ... 27
5.1 Bebyggelseområden ... 27
5.1.1 Bostäder ... 27
5.1.2 Centrumändamål ... 29
5.1.3 Byggnadskultur och gestaltning ... 29
5.1.4 Skuggning ... 30
5.2 Friytor ... 32
5.2.1 Lek och rekreation ... 32
5.3 Gator och trafik ... 33
5.3.1 Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik ... 33
5.3.2 Parkering ... 33
5.4 Störningar ... 35
5.4.1 Trafikbuller ... 35
5.5 Teknisk försörjning ... 36
5.5.1 Vatten, avlopp och dagvatten ... 36
5.5.2 Avfall ... 38

6 Motiv till detaljplanens regleringar ... 39
6.1 Användning av mark och vatten ... 39
6.1.1 Allmän plats ... 39
6.1.2 Kvartersmark ... 39
6.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 40
6.2.1 Begränsning av markens utnyttjande ... 40

6.2.2 Höjd på byggnadsverk ... 40
6.2.3 Markens anordnande och vegetation ... 40
6.2.4 Skydd av kulturvärden ... 41
6.2.5 Stängsel, utfart och annan utgång ... 41
6.2.6 Takvinkel ... 41
6.2.7 Utformning ... 42
6.2.8 Utförande ... 42
6.2.9 Utnyttjandegrad ... 43
6.2.10 Villkor för startbesked ... 43
6.3 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark ... 44
6.3.1 Utformning ... 44
6.3.2 Genomförandetid ... 44

7 Konsekvenser ... 45
7.1 Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB ... 45
7.2 Miljöbedömning ... 45
7.2.1 Buller ... 45
7.2.2 Vattenskyddsområde ... 45
7.2.3 Arkeologi ... 46
7.3 Miljökvalitetsnormer ... 46
7.3.1 Utomhusluft ... 46
7.3.2 Vattenförekomster ... 47

8 Genomförande ... 48
8.1 Organisatoriska frågor ... 48
8.1.1 Genomförandetid ... 48
8.1.2 Huvudmannaskap/ansvarsfördelning ... 48
8.1.3 Avtal ... 48
8.2 Fastighetsrättsliga frågor ... 49
8.2.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. ... 49
8.2.2 Ekonomiska frågor ... 50
8.3 Tekniska frågor ... 50
8.3.1 Tekniska utredningar ... 50

9 Medverkande tjänstemän ... 51

10 Revideringar 52

1 Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, skala 1:400, 2026-11-02
- Planbeskrivning, 2026-11-02
- Fastighetsägarförteckning, 2026-09-14
- Samrådsredogörelse, 2026-09-28
- Utlåtande, 2026-11-02

2 Syfte

2.1 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsändamål på övervåningen i befintlig q-märkt byggnad vid Kungsgatan/Källgatan, samt att möjliggöra nybyggnation av ett bostadshus i tre våningar längs Källgatan på mark som idag är planlagd för bostäder, handel och kontor i två våningar.

Detaljplanen ska säkerställa att fastigheten Centrum 12:1 kan användas på samma sätt som övriga kvarteret Kopparslagaren och följa dess övergripande karaktär, med användningen bostäder som huvudsakligt ändamål och inslag av centrumverksamhet i bottenvåningarna mot Kungsgatan.

Nya planbestämmelser för den outnyttjade befintliga byggrätten längs Källgatan syftar även till att ändra gällande byggrätt till att bättre motsvara övrig bostadsbebyggelse längs Källgatan, som idag har nyare detaljplaner med högre byggnadshöjder. Den nya detaljplanen för Centrum 12:1 möjliggör tre våningar med inredningsbar vind mot Källgatan, så att det nya bostadshuset kan byggas samman med bostadshuset på grannfastigheten Centrum 12:6. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till kvarterets utformning, volym och karaktär.

3 Inledning

3.1 Bakgrund

Inom kvarteret Kopparslagaren har samtliga byggnader mot Kungsgatan bostäder på övervåningen, med handel- och/eller kontorsändamål i bottenvåningen. Den enda byggnaden där detta inte gäller är den aktuella q-märkta byggnaden på Centrum 12:1 (Kungsgatan 25), där endast handel- och kontorsändamål tillåts. Fastighetsägaren har önskat nyttja övervåningen till detta ändamål och ansökte därför om planbesked till Enköpings kommun år 2023 för att möjliggöra denna användning.

På fastigheten Centrum 12:1 har en annan byggnad tidigare funnits längs med Källgatan. Byggnaden revs under andra halvan av 1990-talet och sedan dess har ingen ny byggnad uppförts på denna del av fastigheten, trots att en byggrätt för detta finns i den gällande detaljplanen från 1995.

3.2 Kommunens bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att bostadsändamål på fastigheten Centrum 12:1 skulle medföra en positiv utveckling av kvarteret. I planbeskedsbeslutet gjorde förvaltningen bedömningen att förslaget enligt ansökan innebär en relativt liten ändring från gällande detaljplan som inte strider mot den gällande detaljplanens syfte. Att befintliga byggnader bevaras och kan användas i ett nytt funktionellt syfte innebär även en god hushållning av mark och bebyggda fastigheter. Det ses även som positivt att fastigheten som idag till sin helhet består av hårdgjorda ytor genom den nya detaljplanen får ett tillskott av gemensamma och gröna ytor i samband med att innergårdens syfte ändras från primärt parkeringar till att även göra plats för en bostadsgård.

Att en ny byggnad planeras vid Källgatan innebär även positiva konsekvenser ur stadsbildsperspektiv, då den nya byggrätten möjliggör att kvarteret blir färdigbyggt och att den nya byggnadsvolymen sluter kvarteret så att Källgatan får ett mer sammanhängande uttryck. Att möjliggöra bostäder i detta centrala läge i Enköping stämmer väl

överens med kommunens ambitioner om att möjliggöra hållbart resande i form av ökad användning av cykel-, gång- och kollektivtrafik.

3.3 Planprocess

3.3.1 Planförfarande

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

3.3.2 Tidplan

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

Beslut om planbesked: 2023-09-13
Beslut om samråd: 2023-09-13
Samråd: 2025-06-11 – 2025-07-16
Granskning: 2026-10-05 – 2026-10-19
Beslut om antagande PLEX-utskott: Q4 2026
Beslut om antagande KS: Q4 2026

3.4 Plandata

3.4.1 Lägesbestämning

Fastigheten Centrum 12:1 är centralt belägen i Enköping inom kvarteret Kopparslagaren, längs Kungsgatan/Källgatan bredvid Paus-huset.

3.4.2 Areal

Planområdets storlek är cirka 950 kvm.

3.4.3 Markägoförhållanden

Fastigheten Centrum 12:1 är i privat ägo. Angränsande allmän plats i form av gator och torg ägs och förvaltas av Enköpings kommun.

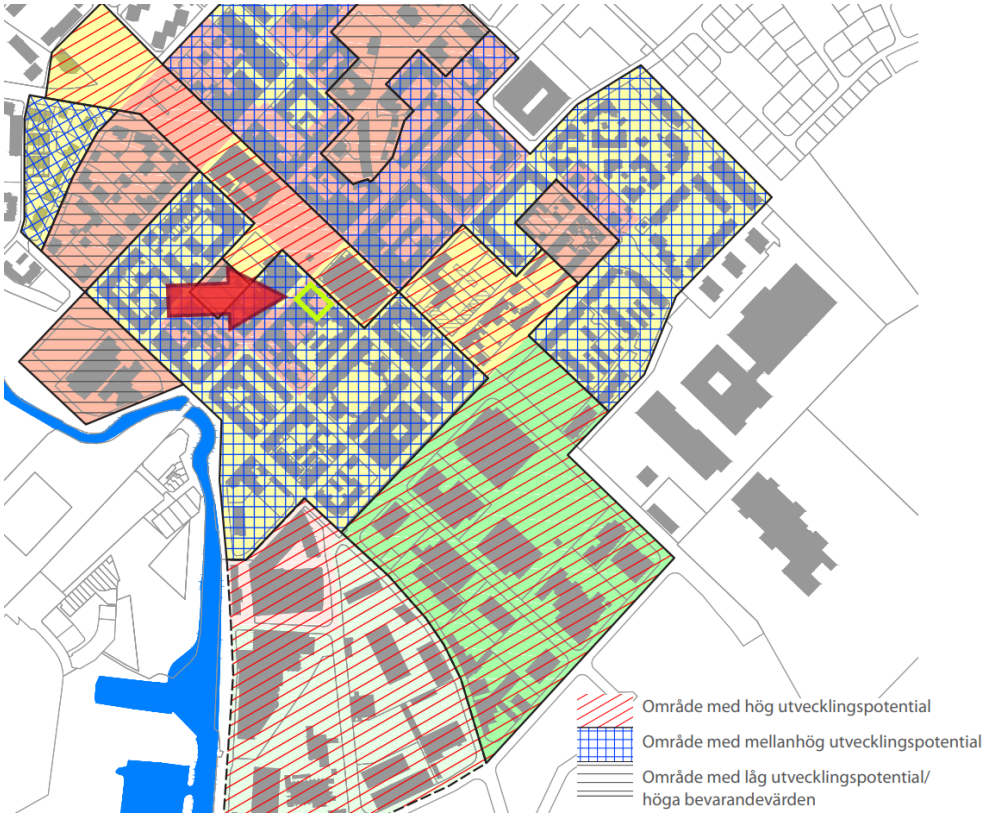
3.5 Tidigare ställningstaganden

3.5.1 Översiktsplan

Planområdet ligger inom det geografiska fördjupningsområdet i den gällande fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad. Fastigheterna ingår alltså i den centrumstudie som gjordes 2018, inom ramen för gällande FÖP2040. Fastigheten Centrum 12:1 ligger inom ett område som klassats som ”område med mellanhög utvecklingspotential”. Fastigheten är även utpekat inom ”område med bevarandevärden”.

I centrumstudien finns även generella riktlinjer för framtida bebyggelseutveckling. Några av de riktlinjer som är särskilt relevanta för det aktuella planområdet kan sammanfattas till följande punkter:

- Enköpings centrum ska ha en blandning av funktioner, såsom bostäder, kontor, handel och service – för att få en levande stadskärna både dag- och kvällstid
- Områden/byggnader med stora kulturhistoriska värden ska inte förvanskas
- Nybyggnation av helt slutna gårdar avråds – kvarterens fasader bör brytas upp så att innergårdar blir mer tillgängliga från gatan
- Ny bebyggelse bör förhålla sig till omgivningen vad gäller fasadutformning
- Ny- och ombyggnation inom rutnätsstaden bör förhålla sig till sin omgivning vad gäller skala
- Balkonger ut mot gatan bör generellt undvikas för att bevara en tydlig gestaltning av gaturummet



Utdrag ur centrumstudien för Rutnätsstaden och Kryddgården (FÖP2040). Gulgrön rektangel markerar planområdets gränser. Bilden visar områden med utvecklingspotential där blå skraffering innebär ”mellanhög utvecklingspotential”.

3.5.2 Gällande detaljplaner

För fastigheten Centrum 12:1 och delar av kvarteret Kopparslagaren gäller Detaljplan 290. DPL 290 vann laga kraft år 1995 och gällde då för hela kvarteret. De södra delarna av kvarteret har senare ersatts av nyare detaljplaner. Centrum 12:1 har två ytor avsedda för bebyggelse med olika huvudändamål, nämligen det befintliga huset vid Kungsgatan/Källgatan med ändamålet handel och kontor samt den outnyttjade byggrätten mot Källgatan med huvudändamålet bostäder, men som även tillåter handel och kontor. Båda ytor tillåter högst två våningar, med undantag för en del av bostadsdelen som endast tillåter en våning.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Bilden visar ett utdrag ur plankartan för Detaljplan 290. Röd streckad linje markerar fastighetsgränserna för Centrum 12:1.

3.5.3 Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§. Detta har även studerats i en undersökning om betydande miljöpåverkan som utfördes inom ramen för planprocessen.

3.5.4 Kommunala beslut i övrigt

Den 13 september 2023 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om att lämna positivt planbesked för att pröva en ändring av detaljplanen för fastigheten Centrum 12:1, att förvaltningen får i uppdrag att upprätta en ändring av detaljplanen och att skicka det på samråd, samt att en ändring av detaljplanen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

4 Befintliga förhållanden

4.1.1 Mark och vegetation

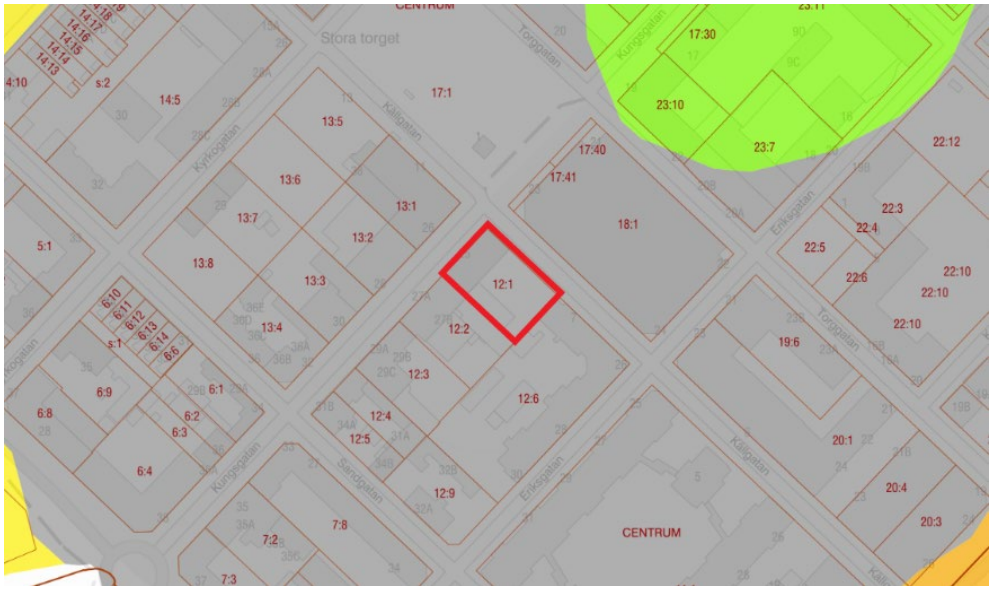


Bilden visar det aktuella planområdet. Röd streckad linje markerar fastighetsgränserna för Centrum 12:1.

Planområdet består i sin i helhet av bebyggda eller på annat sätt hårdgjorda ytor. Utöver byggnaden vid Kungsgatan och gårdsbyggnaden är fastigheten asfalterad och används som parkeringsyta.

4.1.2 Geotekniska förhållanden

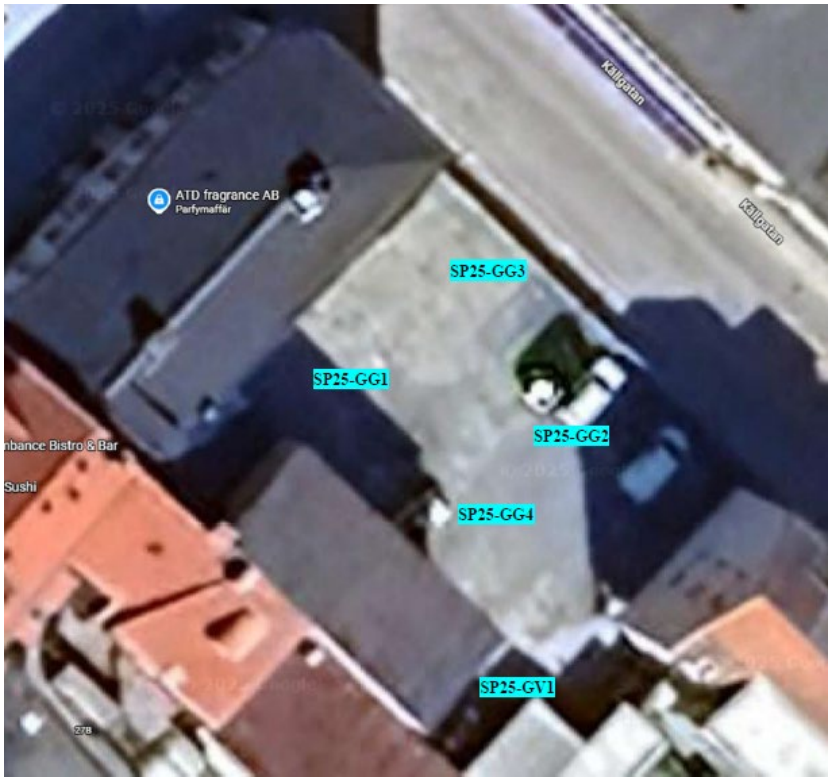
Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs planområdet till sin helhet av fyllnadsmassor på okänt underlag som antas vara lera och/eller isälvssediment.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Röd rektangel markerar fastighetsgränserna. Grå = fyllning. Grön = isälvssediment. Gul = postglacial lera.

4.1.3 Förorenad mark

Inom ramen för planprocessen har en miljöteknisk markundersökning tagits fram. Provtagning gjordes både i jord och grundvatten. Totalt omfattade provtagningen borrning av fyra jordsonderingshål samt ett hål för sättning av grundvattenrör.



Bilden visar provpunkter på fastigheten Centrum 12:1.

Jordprovtagningen påvisade halter överstigandes eller tangerandes riktvärdena för KM (känslig markanvändning) i tre av provpunkterna, gällande föroreningarna PCB 7, kvicksilver, barium, arsenik och zink. Analysen av vattnet påvisade låga eller inga halter av PFAS, tjärämnen, alifater, aromater eller klorerade alifater. Vattenprovet detekterade dock metaller i höga samt mycket höga nivåer.

På grund av de påträffade mark- och vattenföroreningarna kommer sanering att krävas innan byggnation av bostäder kan tillåtas. Detta säkerställs genom två planbestämmelser som villkorar att startbesked inte får ges för nybyggnation eller inredning av bostäder på övervåningen i det befintliga q-märkta huset förrän markföroreningar avhjälpts. Innan sanering ska en § 28-anmälan lämnas in av fastighetsägaren till kommunens miljö- och byggnadsnämnd minst 6 veckor innan arbetet påbörjas. Ytterligare utredningar i mark och grundvatten (t.ex. kompletterande provtagningar, geohydrologisk undersökning o.d.) kan komma att krävas i och utanför aktuellt planområde under genomförandeskedet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att en god hantering av de risker som lyfts i utredningen ska kunna säkerställas och åtgärdsredovisningen godkännas av tillsynsmyndigheten för miljöskydd. Riskerna kopplade till grundvatten är av stor vikt, särskilt eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområdet.

För mer information, se den aktuella utredningen ”Miljöteknisk markundersökning – Centrum 12:1” (SAMPER, 2026-04-10).

4.1.4 Riskbedömning

De påträffade markföroreningarna föranledde att en riskbedömning med rekommenderade åtgärder togs fram. Detta för att säkerställa att planerad byggnation kan genomföras och att riskerna kopplade till föroreningssituationen och grundvatten samt vattentäkten kan hanteras. Fastigheten är belägen inom inre vattenskyddsområde vilket innebär särskilda krav.

Riskbedömningen lyfter ett antal olika typer av identifierade risker kopplade till de halter som påträffats (arsenik, barium, kvicksilver osv.). De olika ämnena förknippas med olika typer av risker, t.ex. direkt exponering, intag av jord/damm, lakning till grundvatten, ånginträngning i byggnad, bioackumulativt och toxiskt, hälsorisk för barn, direktkontakt mm. Även risker kopplade till grundvattenprovet beskrivs, där spridning av metallhalter kan utgöra risk för vattentäkten och åtgärder kopplade till

byggnation (schakt, pumpning, förändrad dränering) temporärt kan öka transporten av föroreningar mot grundvattnet om inte skyddsåtgärder vidtas.

Ett antal olika kontrollåtgärder föreslås i riskbedömningen. Om alla åtgärder vidtas bedöms riskerna kopplade till direktkontakt, damm, växtupptag, grundvatten och ånga vara låga, mycket låga eller eliminerade. Därmed bedöms nivån för känslig markanvändning uppfyllas efter att åtgärderna vidtagits.

Utöver detta togs även en kompletterande riskbedömning fram som tittar närmre på föroreningarnas utbredning, spridningsrisken mot vattentäkten, redovisning av åtgärder mm. Bedömningen är att grundvattenkontrollen i första hand bör baseras på provpunkten SP25-GV1, förnyad provtagning och nivåmätning. Under produktionen kommer det att införas kontrollpunkter, försiktighetsåtgärder och stoppkriterier för att begränsa risken för mobilisering och spridning. Förnyade provtagningar rekommenderas, och om dessa visar på ett stabilt/förbättrat utgångsläge bedöms schaktning kunna genomföras. Om däremot resultatet är avvikande ska kontrollstrategin omprövas tillsammans med tillsynsmyndigheten.

För mer information, se de aktuella utredningarna ”Riskbedömning – Centrum 12:1” (SAMPER, 2026-08-07) samt ”Kompletterande riskbedömning – Centrum 12:1 (SAMPER, 2026-09-19).

4.1.5 Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ingår inte i ett område där det föreligger särskild risk för skred. I MSB:s översvämningskartering utgörs inte planområdet eller Enköpings stadskärna av någon översvämningsrisk. Marknivån inom planområdet ligger ungefär mellan 6,6 meter – 7,3 meter över havet. Den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån enligt Länsstyrelsen är 2,7 meter över havet, vilket relaterar till risken för översvämning av Mälaren.

4.1.6 Fornlämningar

Fastigheten Centrum 12:1 ligger inom rutnätsstaden i Enköpings stad, som är en fornlämning. Inom fastigheten upptäcktes arkeologiska fynd daterade från 1250-talet fram till tidigt 1800-tal. Den arkeologiska schaktningsövervakningen utfördes år 2006 i kvarteret Kopparslagarens sydöstra delar, i samband med att en ny detaljplan för området vunnit laga kraft (DPL 394 för Centrum 12:6–8). Utgrävningen visade på att kulturlager och konstruktioner från medeltid och tidigmodern tid fanns bevarade inom kvarteret Kopparslagaren. Man schaktade även inne på fastigheten Centrum 12:1 i den södra delen, med ett schaktdjup på 0,8 – 2,4 meter. Detta schakt grävdes för att möjliggöra ny fjärrvärme, vatten och avlopp. I resterande delar av fastigheten Centrum 12:1 har inga arkeologiska undersökningar genomförts.



Bilden visar ytorna för schaktningen (grön färg) som genomfördes under den arkeologiska utgrävningen år 2006.

4.2 Befintlig bebyggelse

4.2.1 Bostäder

I dagsläget finns inga bostäder inom fastigheten Centrum 12:1. I övriga delar av kvarteret är bostadsändamål den huvudsakliga användningen. En del av fastigheten Centrum 12:1 är detaljplanelagd för bland annat bostadsändamål i två våningar med inredd vind, tillsammans med handels- och kontorsändamål i bottenvåningen. Denna byggrätt, som ligger längs Källgatan, har dock inte utnyttjats. Marken som utgörs av byggrätten är obebyggd och används för parkeringsändamål.

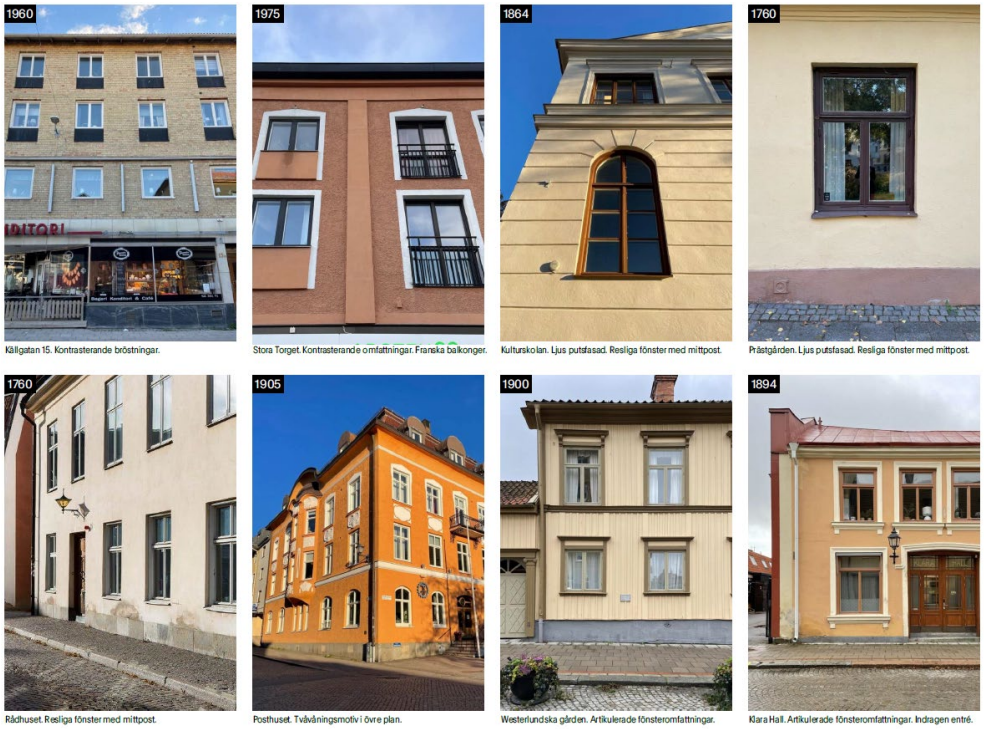
4.2.2 Offentlig och kommersiell service



Bilden visar det befintliga q-märkta huset vid Kungsgatan/Källgatan, del av fastigheten Centrum 12:1.

På fastigheten finns flera verksamheter som ligger i bottenvåningen av det q-märkta huset vid Kungsgatan/Källgatan. Dessa befinner sig i Enköpings mest centrala läge mitt i stadens centrum, som har ett brett utbud av kommersiella verksamheter, framför allt i bottenvåningar ut mot gatan. I dagsläget är det q-märkta husets övervåning tom. På fastighetens innergård finns även en gårdsbyggnad som står på prickmark. Även denna byggnad har stått tom i flera år och planeras att rivas i samband med det nya planförslaget.

4.2.3 Bebyggelse i närområdet



Bilden visar ett antal olika arkitektoniska grepp i Enköpings stadskärna.

Planområdet ligger mycket centralt i Enköpings stad och arkitekturen i området är varierande. Färgskalan rör sig primärt mellan varma toner i gult, rött och brunt samt vitt och grått. Generellt har byggnaderna runt Stora torget ljusa och jordnära färger som beige och grått. Puts, tegel och trä är vanligt förekommande fasadmaterial i området. Franska balkonger och fönster med mittposter är vanligt förekommande arkitektoniska detaljer i centrala Enköping. I kvarteret Kopparslagaren är sadeltak den vanligaste taktypen. Byggnaderna runt torget är ofta bostadshus med lokaler i bottenvåningen. Där finns bland annat caféer, butiker och andra verksamheter.

Längs Källgatan finns en variation av äldre och nyare bebyggelse med primärt puts, tegel och trä som huvudsakliga fasadmaterial. På grannfastigheten Centrum 12:6 finns ett flerbostadshus som byggdes i början av 00-talet. Byggnaden har en tydlig indelning i fasadstrukturer med stor variation i kulörer och material. Byggnaden har även ett flertal franska balkonger och takkupor. Denna byggnad, vars kortsida slutar vid fastighetsgränsen för Centrum 12:1, är förberedd för en påbyggnad med ett nytt bostadshus – vilket nu är aktuellt i samband med den nya detaljplanen.

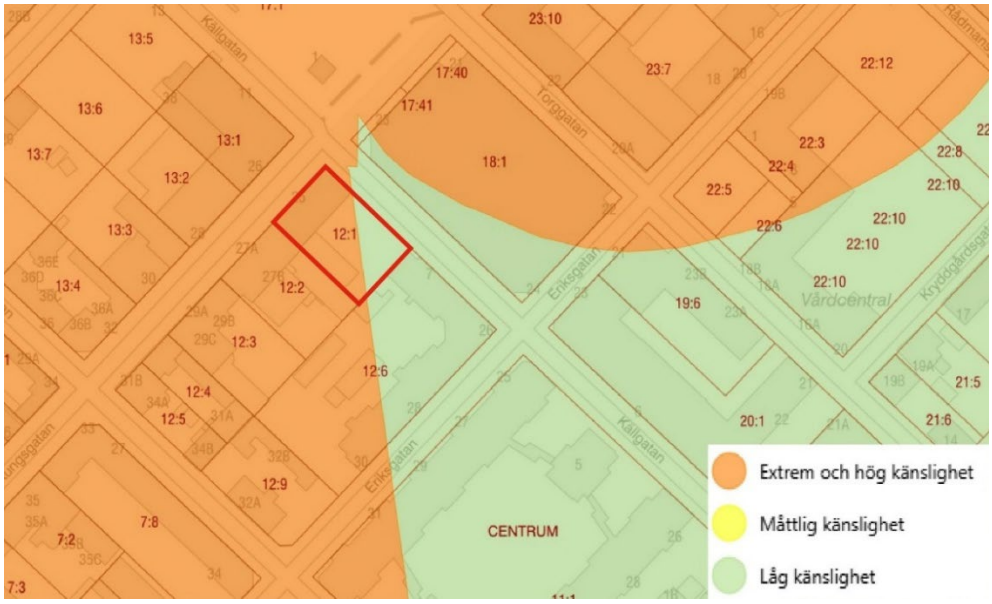


Bilden visar det befintliga bostadshuset på Källgatan, grannfastigheten Centrum 12:6.

4.3 Vattenområden

4.3.1 Grundvattenkänslighet

Brödtext Planområdet ligger inom zonerna ”hög/extrem känslighet” och ”låg känslighet” i kommunens grundvattenkänslighetskarta. Detta innebär att marken är känslig för föroreningar som kan orsaka negativ påverkan på grundvattnet.



Bilden visar kommunens grundvattenkänslighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

4.3.2 Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den inre skyddszonen för Enköpingsåsens vattenskyddsområde som stora delar av centrala Enköping ligger inom. Vattenskyddsområdet fastställdes av Länsstyrelsen 1997. Från detta område tar kommunen sitt dricksvatten och det finns framtagna föreskrifter som reglerar skyddet av dricksvattnet, bland annat föreskrifter om att infiltrationsanläggningar för dagvatten inte får förekomma på grund av risk för kontaminering av dricksvattentäkten. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området. Åtgärder inom fastigheterna kan behöva dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till Kungsgatan och Källgatan, som har kommunalt huvudmannaskap. Gång- och cykelvägar finns i centrums närområde, där cykling även sker tillsammans med biltrafik längs med gatorna.

4.4.2 Kollektivtrafik

Fastighetens centrala läge i Enköpings stadskärna innebär att goda kommunikationer finns i anslutning till Stora torget. Närmsta busshållplats ligger på Källgatan vid Stora torget, cirka 50 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 21 och 22.

4.4.3 Parkering och utfarter



Bilden visar befintlig in- och utfart mot Källgatan på fastigheten Centrum 12:6. Fastigheten Centrum 12:1 har ett officialservitut för rätten att använda in- och utfarten på grannfastigheten.

Fastigheten används i dagsläget delvis för parkeringsändamål. I dagsläget finns inga in- och utfarter på fastigheten, men ett officialservitut finns till förmån för fastigheten Centrum 12:1 som ger rätt att använda, underhålla och förnya vägen på Centrum 12:6 för in- och utfart. Denna infartsväg angränsar till planområdet i söder och är belägen under en portik under befintligt bostadshus vid Källgatan.

4.5 Teknisk försörjning

4.5.1 Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet tillhör det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Det finns dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i Kungsgatan och Källgatan. Avrinnande vattenflöden från kvartersmark avrinner direkt till kommunalt ledningssystem vidare till recipienten.

Det nuvarande dagvattenflödet från fastigheten är cirka 19 l/s vid ett 30-årsregn. Gårdsplanens marknivå är 30–100 cm över gatunivån. En dagvattenbrunn med integrerat sandfång samt en gallerbrunn finns placerade centralt på gården som idag används för parkering. Mot gatusidan leder stuprör dagvattnet ner under marknivå där det ansluts till det allmänna dagvattensystemet.

Kommunens dagvattenpolicy säger att allt dagvatten ska 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.

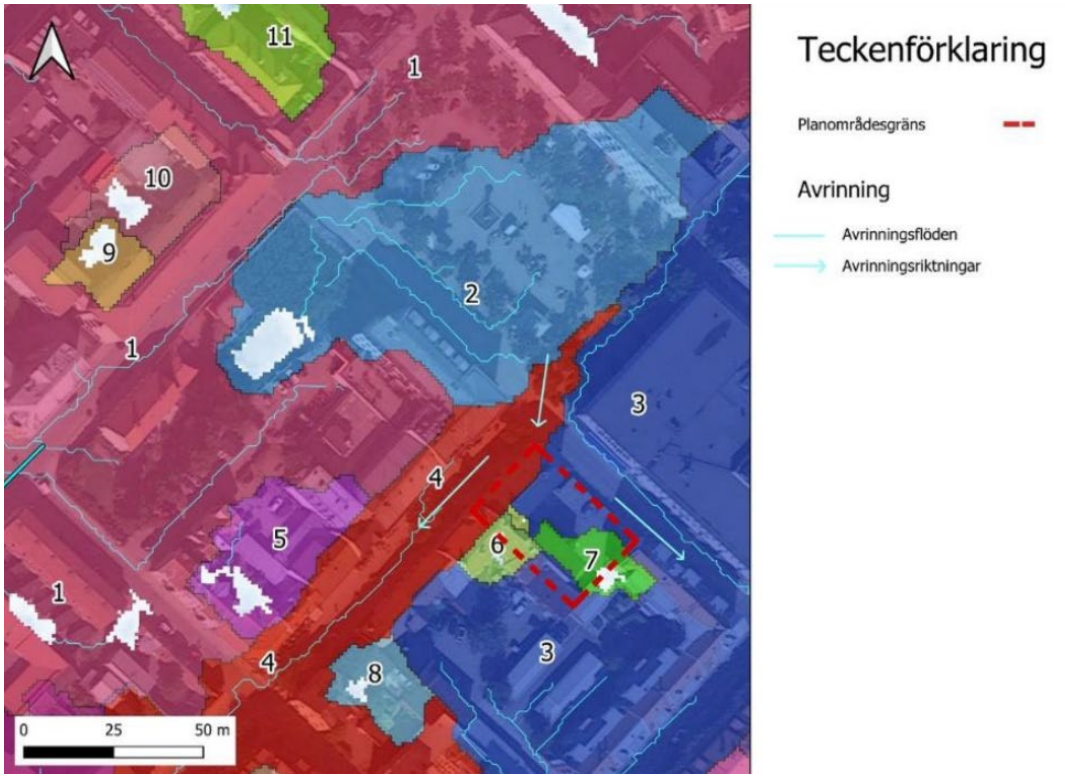
• Dagvatten ska hanteras som en tillgång för rekreation och biologisk mångfald.

• 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.



Utdrag ur dagvattenutredningen. Bilden visar befintlig avrinning med avrinningsriktningar. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

För mer information, se den aktuella utredningen ”Dagvattenutredning – Centrum 12:1” (Svea Ingenjörsbyrå, 2025-04-08).

4.5.2 El

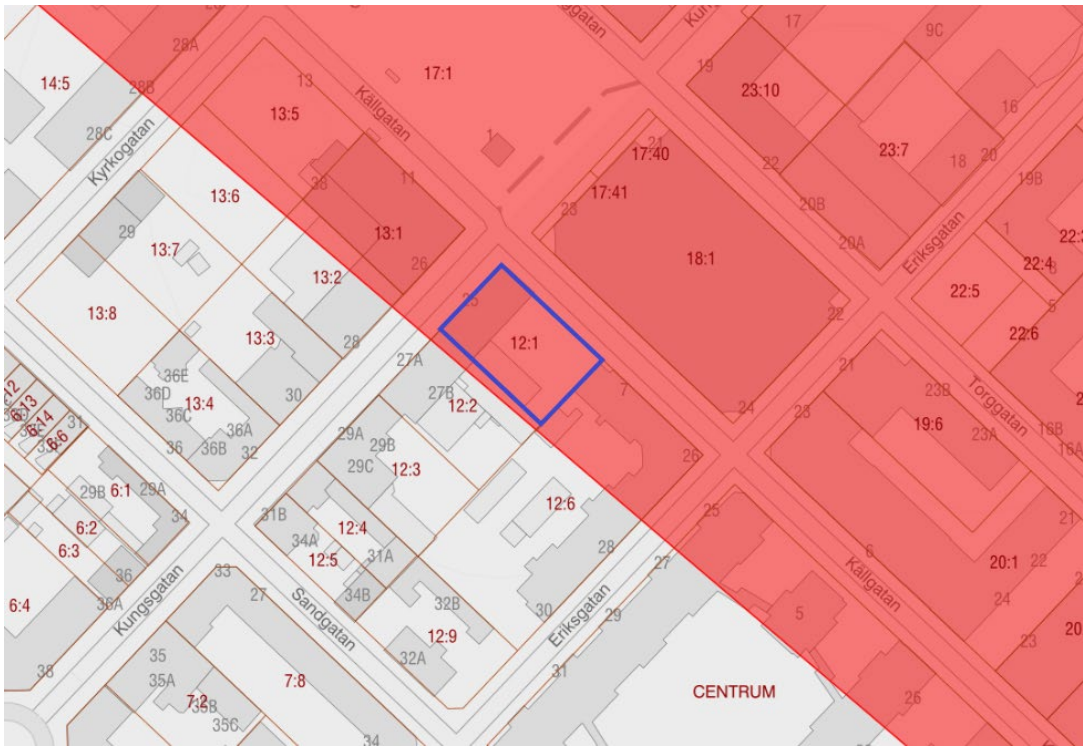
Fastigheten är idag ansluten till elnätet. E.ON har en elkabel på fastigheten. Eventuell flytt av ledningar skall bekostas av exploatören.

4.5.3 Avfall

Idag sker avfallshanteringen för centrumverksamheterna genom att sopkärl på fastigheten dras ut mot gatan inför sophämtning.

4.6 Riksintressen

4.6.1 Totalförsvaret



Bilden visar stoppområdet för höga objekt och dess utsträckning över Enköpings stadskärna. Blå rektangel markerar planområdets gränser.

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken i form av ett så kallat MSA-område, påverkans-område för väderradar samt stoppområde för höga objekt. Planområdet ligger inom Uppsala flottiljflygplats stoppområde för höga objekt, där hela fastigheten Centrum 12:1 ingår. Objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, samt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, riskerar att påverka riksintressen för totalförsvaret. Inom stoppområdet ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom stoppområde för höga objekt kan generellt inga höga objekt uppföras utan att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

5 Planförslaget

5.1 Bebyggelseområden

5.1.1 Bostäder



Bilden visar ett skissförslag över den tillåtna volymen för den nya byggnaden på Centrum 12:1. Fasad mot Källgatan.

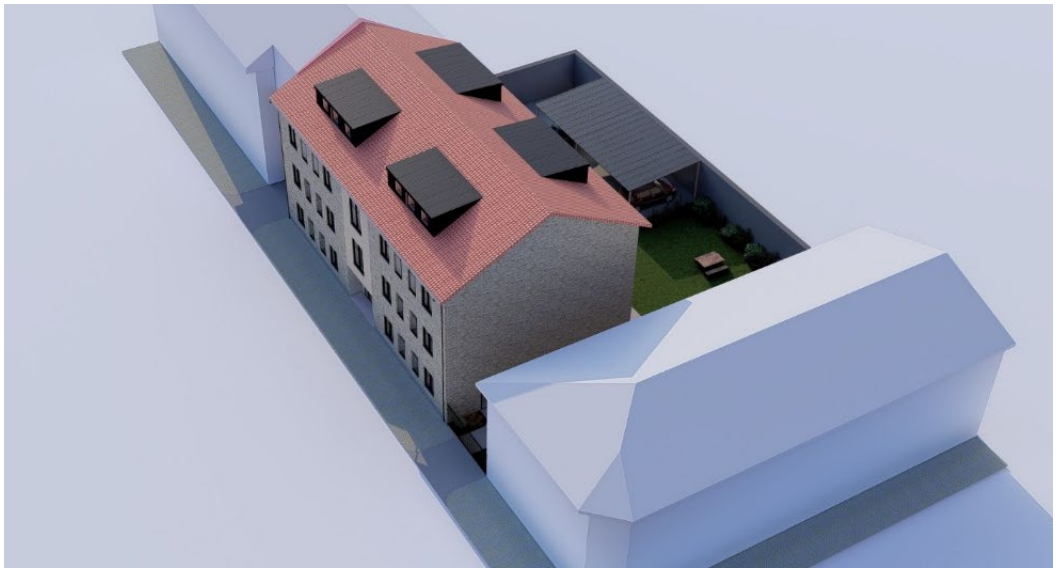
Den totala bruttoarea (BTA) för bostadsändamål som tillkommer på fastigheten i och med planförslaget är cirka 1300 kvm. Av dessa kvadratmeter fördelas ungefär 300 kvm i BTA på övervåningen i befintligt q-märkt hus, som i gällande detaljplan har användningen handel och kontor, vid Kungsgatan/Källgatan samt ungefär 1000 kvm i BTA i det nya bostadshuset längs Källgatan.

Det nya bostadshuset föreslås få ha tre våningar samt en inredd vindsvåning med takkupor. I gällande detaljplan finns möjlighet till två våningar samt inredd vind. Planavdelningen bedömer att en ytterligare våning är lämplig, bland annat för att byggnadens höjd och taklandskapet ska kunna anpassas till anslutande bostadshus längs Källgatan (till vänster i bilden ovan). Det nya bostadshuset kommer därför att få en nockhöjd som motsvarar befintliga bostadshus som byggts mot Källgatan/Eriksgatan under 2000-talet. Ett sådant nytt bostadshus som föreslås (cirka 1000 BTA), tillsammans med övrig ny bostadsyta inom fastigheten (cirka 300 BTA), genererar en viss efterfrågan på parkeringsplatser samt ett behov av gårdsyta. För att ha

plats att tillgodose båda dessa parametrar är ett bostadshus i denna storlek det största som kan tillåtas utan att det blir för lite plats över till de boendes gårdsyta.

Till skillnad från gällande detaljplan som tillåter att bostadshuset kan byggas ihop med det befintliga q-märkta huset, så planläggs nu ett cirka 5 meter brett mellanrum, där bebyggelse förbjuds. Detta görs av flera skäl, bland annat att minska det högre bostadshusets volymmässiga intryck på det lägre q-märkta huset, som har särskilda kulturmiljövärden som bör respekteras genom ett avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse. Det möjliggör även att bostadsgården öppnas upp och att de boende får möjlighet att ta sig in och ut till fots eller med cykel genom denna passage mellan husen. I den fördjupade översiktsplanen finns även en riktlinje om att slutna bostadsgårdar bör undvikas, vilket den aktuella passagen/mellanrummet skulle bidra till att motverka.

Bostäder tillåts även på övervåningen i det befintliga q-märkta huset. Detta ställer bland annat krav på tillgänglighetsanpassning, vilket säkerställs under bygglovsskedet. Förutsatt att alla krav kan tillgodoses bedömer kommunen att övervåningen lämpligen kan tillåta bostadsändamål, för att ge byggnaden ett nytt funktionellt syfte där en befintlig byggnad i centrala Enköping kan komma till bättre användning än i dagsläget där delar inte utnyttjas.



Bilden visar ett skissförslag över den tillåtna volymen för den nya byggnaden på Centrum 12:1. Fasad mot Källgatan.

5.1.2 Centrumändamål

Det befintliga q-märkta huset är idag planlagt för handel och kontor i två våningar, vilket motsvarar cirka 600 kvm i BTA. Den nya detaljplanen tillåter centrumändamål på båda våningar, där bottenvåningen endast får innehålla centrumändamål medan övervåningen nu även tillåter bostadsändamål. Användningsbestämmelserna H (handel) och K (kontor) ryms inom användningsbestämmelsen C (centrumändamål), som nu ersätter de två tidigare bestämmelserna.

Det primära syftet är att övervåningen ska användas för bostäder, men om detta inte skulle ske så bedöms även centrumändamål vara en lämplig användning för övervåningen. Detta skapar även en flexibilitet av användning som kan vara positiv för att bidra till att all bruttoarea kan användas effektivt i ett funktionellt syfte. Därmed innebär den nya detaljplanen att all yta som i dagsläget används för centrumändamål fortsatt kan användas i samma syfte som idag, men att tillåten användning av övervåningen utökas till att även möjliggöra bostäder.

Centrumändamål möjliggörs även i bottenvåningen på det nya bostadshuset. Avsikten är i nuläget att ändamålet ska vara bostäder även i bottenvåningen, men genom att möjliggöra centrumändamål även här skapas flexibilitet över tid i detaljplanen om behovet skulle förändras i framtiden.

5.1.3 Byggnadskultur och gestaltning

Det befintliga q-märkta huset kommer fortsatt att vara q-märkt genom en planbestämmelse med samma formulering som i gällande detaljplan. Detta innebär att byggnaden är skyddad mot rivning samt förvanskning. Ingen omprövning av byggnadens kulturvärden har genomförts inom den nya detaljplanens ramar och de gällande skyddsbestämmelserna bedöms vara tillräckliga och relevanta.

Det nya bostadshuset har flera planbestämmelser som säkerställer byggnadens anpassning till omgivningen, bland annat kopplade till balkonger, takvinklar, entréer samt nockhöjder. Mer om detta finns i avsnittet ”Motiv till planbestämmelser” längre ner i planbeskrivningen.

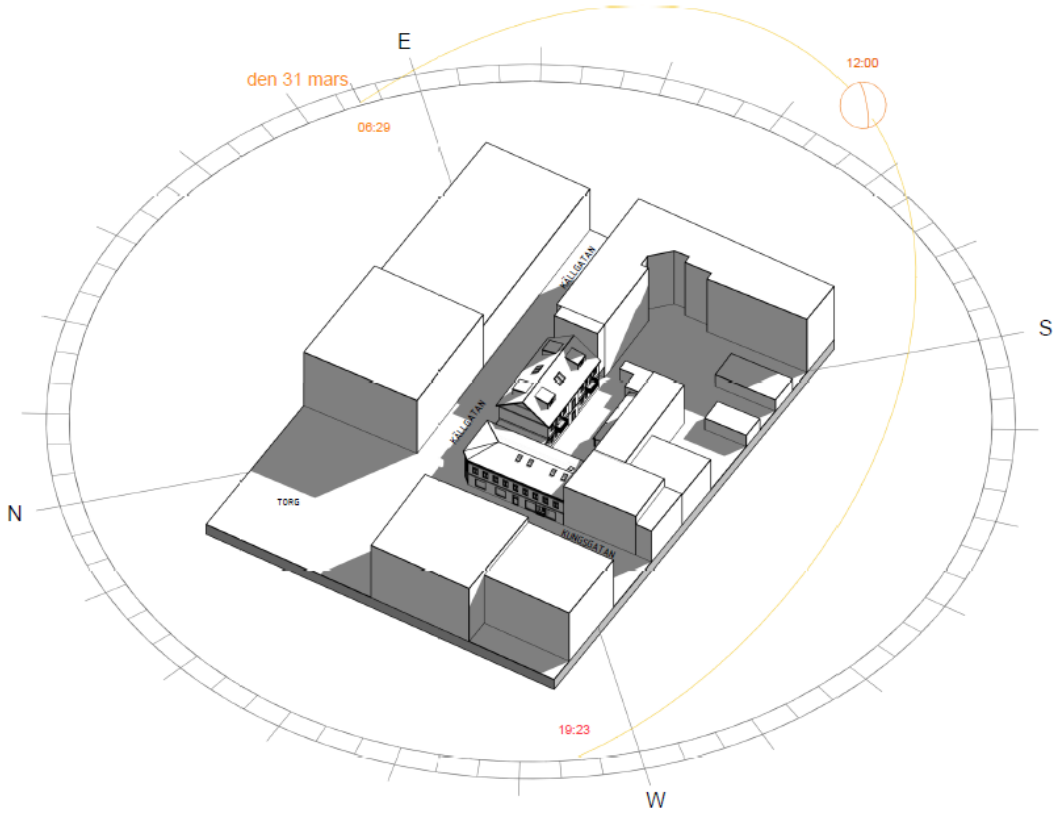
5.1.4 Skuggning

För att säkerställa att det nya bostadshuset, som är en våning högre i den nya detaljplanen än vad som redan möjliggörs i gällande detaljplan, inte medför några negativa skuggningseffekter på bostadsgården har en solstudie genomförts. I denna studeras två alternativ – ett som baseras på gällande detaljplans hushöjd (två våningar samt inredd vind), och ett med den nya detaljplanens hushöjder (tre våningar samt inredd vind). I solstudien har man utgått från tre datum från olika årstider (31 mars, 20 juni samt 22 september) och tre olika klockslag (kl. 09:00, kl. 12:00 samt kl. 18:00). Samma datum och klockslag har sedan jämförts utifrån dessa två scenarion med olika antal våningar, vilket resulterat i 18 olika skuggningssimulationer.

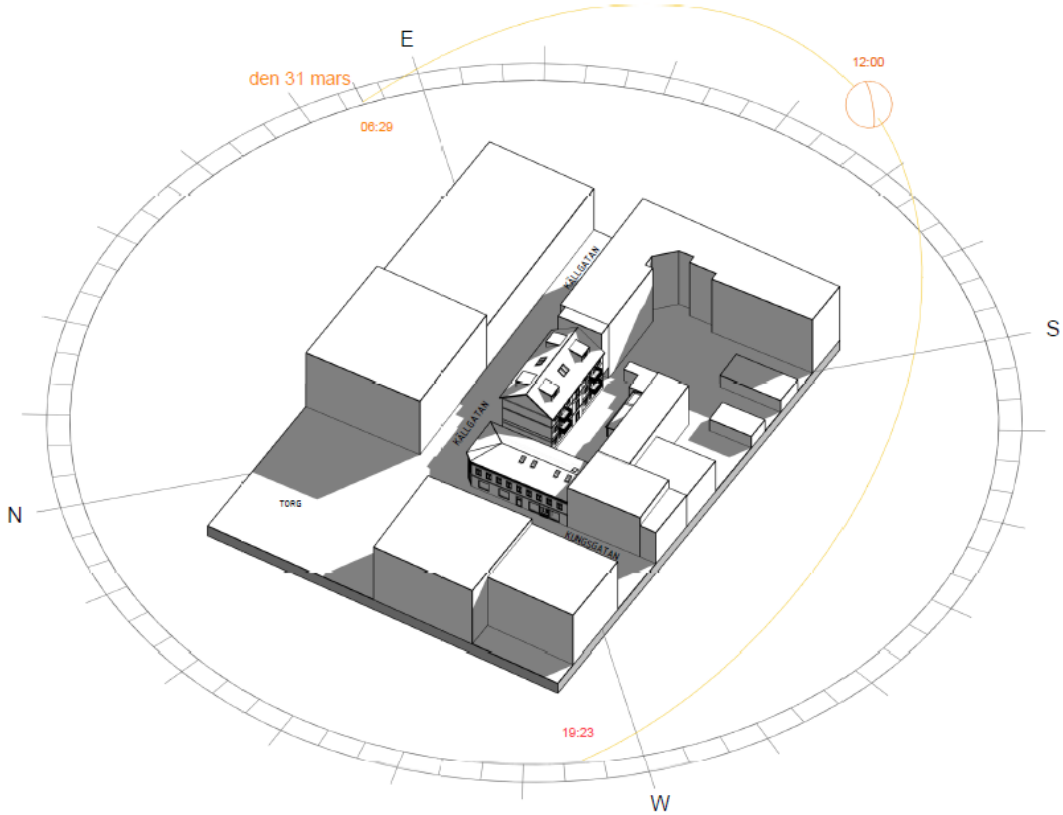
Resultatet visar att föreslagen ny bebyggelse inte påverkar skuggningssituationen på bostadsgården, framför allt på grund av att gården ligger söder om det planerade bostadshuset och inte drabbas av skuggningen som i stället hamnat mot Källgatan och Paus-huset. Gården skuggas redan delvis av bebyggelse på grannfastigheten Centrum 12:2 samt befintlig gårdsbyggnad på Centrum 12:1 som planeras rivas. Skillnaden för skuggning av bostadsgården mellan de två alternativa hushöjderna är därmed obefintlig. Den skugga som tillkommer mot Källgatan och Paus-huset bedöms vara minimal och medför inte några betydande olägenheter jämfört med dagsläget.

Kommunens slutsatser utifrån solstudien är att fastigheten Centrum 12:1 utifrån skuggningsperspektivet är lämplig för bostadsändamål samt att förslaget med tre våningar och inredd vind inte genererar några negativa skuggningseffekter jämfört med det alternativ som möjliggörs i gällande detaljplan.

Bilderna nedan visar utdrag ur solstudien, där de två byggnadsförslagen jämförs med samma datum och klockslag (31 mars, 12:00). För att ta del av övriga 16 skuggningssimulationer, se bilagan ”Solstudie – Centrum 12:1” (Akustikbyrån T4p, 2024-10-14).



Skuggningssimulation, 31 mars kl. 12:00, ***<u>två våningar + inredd vind (gällande detaljplan)</u>*** *(Bygglovsproffsen, 2024).*



Skuggningssimulation, 31 mars kl. 12:00, ***<u>tre våningar + inredd vind (nya detaljplanen)</u>*** *(Bygglovsproffsen, 2024).*

5.2 Friytor



Bilden visar ett skissförslag över den tillåtna volymen för den nya byggnaden på Centrum 12:1. Vy över innergården.

5.2.1 Lek och rekreation

Planförslaget innebär att mark som idag används för parkering och en äldre gårdsbyggnad som står tom kommer att göra plats för bostädernas innergård. På grund av fastighetens ringa storlek har det varit centralt för planprocessen att säkerställa att det finns tillräcklig yta för att kunna möjliggöra en kvalitativ bostadsgård för boende i de planerade nya bostäderna. Därför har ett flertal planbestämmelser införts i plankartan, som innebär att gårdsytan inte får hårdgöras, inte får användas i parkeringssyfte, inte får förses med byggnader, samt att balkonger begränsas från att inskränka bostadsgårdens yta eller luftrum. En planbestämmelse (a_1) villkorar även att gårdsbyggnaden ska rivas innan startbesked får ges för nybyggnad, för att tillräcklig gårdsyta ska möjliggöras.

Bostadsgården i planförslaget (hårdgjorda ytor ej inräknade) blir cirka 250 kvm. Ett mått som tidigare används i Enköping vid beräkning av bostadsgårdars storlekars förhållande till den bostadsyta som tillkommer i ett bebyggelseförslag är gårdsyta per 100 kvm i BTA. I denna detaljplan blir den siffran cirka 18,6 kvm, vilket bedöms vara en storlek som fyller behovet väl för en bostadsgård i centrala Enköping. På gården finns plats för viktiga funktioner såsom lekredskap, utemöbler, grillplats, planteringar etc. Därmed skapas plats som ger förutsättningar för sociala aktiviteter och lek.

5.3 Gator och trafik

5.3.1 Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen skapar inga nya utfarter mot befintligt gatunät då befintlig in- och utfart mot Källgatan via portiken på grannfastigheten fortsatt kommer att användas.

5.3.2 Parkering

Flerbostadshus

Parkeringsplatser per 1000 kvm BTA

	Zon 1a	Zon 1b	Zon 2	Zon 3	Zon 4
Cykel	26 + 5	26 + 5	26 + 5	26 + 5	26 + 5
Bil	7,5 + 0,5	7,5 + 0,5	10 + 0,5	12 + 0,5	14 + 0,5

Parkeringstalen beskrivs här som parkering för boende + besökare.

Utdrag ut kommunens parkeringsnorm för flerbostadshus. Röd rektangel markerar aktuell zon för den aktuella detaljplanen.

Byggaktören ska följa det av kommunen bestämda parkeringstalet. I Enköpings kommun finns en så kallad parkeringsnorm, vilket är ett styrdokument som används bl.a. vid ny- och ombyggnation. Det är ett av flera verktyg som ska bidra till kommunens trafikstrategi med målet att öka andelen hållbara resor i kommunen. I parkeringsnormen finns olika parkeringstal för cykel- och bilparkeringar, bland annat för flerbostadshus. Parkeringsnormen innehåller även riktlinjer för flexibla parkeringstal och mobilitetstjänster, som kan innebära olika nivåer av sänkning för parkeringstalet beroende på vilken zonindelning ett område tillhör. Det aktuella planområdet tillhör zon 1a, som är den mest centrala delen av Enköpings stad. Denna zon bedöms ha de bästa förutsättningarna för hållbart resande och därför kan parkeringstalet vara lägre här än i övriga delar av kommunen.

I den aktuella detaljplanen möjliggörs bostadsändamål som motsvarar en bruttoarea (BTA) på cirka 1300 kvm. Utifrån parkeringsnormen blir parkeringstalet för bil 11 parkeringsplatser, varav 10 platser är för boende och 1 är för besökare. Utifrån de reduceringsmöjligheter som finns i parkeringsnormen kan detta parkeringstal som lägst sänkas till 6 parkeringsplatser, varav 5 platser är för boende och 1 är för besökare. Även cykelparkeringar ska följa parkeringsnormen och tillgodoses inom

planområdet. Plats för cykelställ finns exempelvis längs det nya bostadshusets kortsida på gården, alternativt att behovet tillgodoses genom ett cykelrum i bottenvåningen.

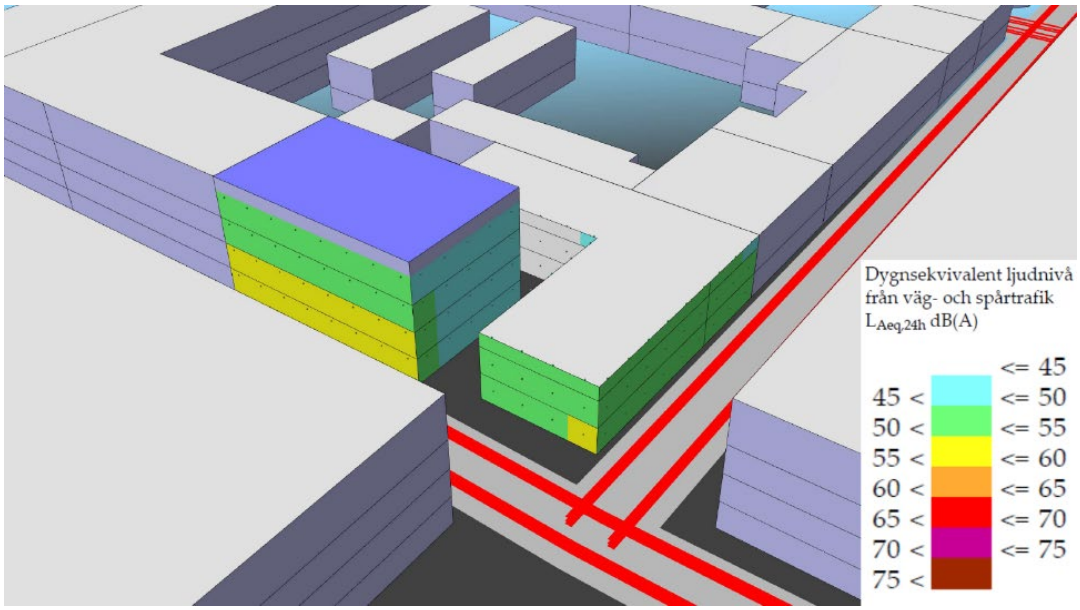
Parkeringsköp är också ett verktyg som finns i kommunens parkeringsnorm, och som innebär att fastighetsägare har möjlighet att lösa delar eller hela parkeringsbehovet utanför den egna fastigheten. För att merparten av gårdsytan på Centrum 12:1 inte ska användas i parkeringssyfte kommer några parkeringsplatser att behöva tillgodoses utanför planområdet på närliggande fastigheter, då inte alla parkeringsplatser kommer att rymmas inom fastigheten Centrum 12:1. Dessa parkeringsplatser kommer att säkerställas genom parkeringsköp på privat mark inom högst 400 meter från fastigheten, i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Fastighetsägaren har inför detaljplanens antagande upprättat ett avtal om upplåtelse av mark för bilparkeringar som tillgodoser det återstående parkeringsbehovet (utan reducering) på parkeringsplatsen vid Magasinsgatan (se avsnittet ”Genomförande” i planbeskrivningen).



Bilden visar ett skissförslag över den tillåtna volymen för den nya byggnaden på Centrum 12:1. Vy över innergården.

5.4 Störningar

5.4.1 Trafikbuller



Utdrag från bullerutredningen. Bilden visar dygnsekvivalent ljudnivå enligt 2045 års vägtrafikmängd.

Fastigheten Centrum 12:1 är lokaliserad mycket centralt i Enköpings stadskärna och är därmed utsatt för buller från trafiken i centrum, främst från Källgatan och Kungsgatan. Inom planprocessens ramar har en bullerutredning tagits fram för att säkerställa att bullernivåerna inte överskrider riktvärdena för ekvivalenta och maximala ljudnivåer för bostäder och uteplatser. Trafikuppgifterna (antal fordonsrörelser, andel tung trafik etc.) kommer från Enköpings kommuns trafik- och mobilitetenhets prognos för år 2045.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder är följande:

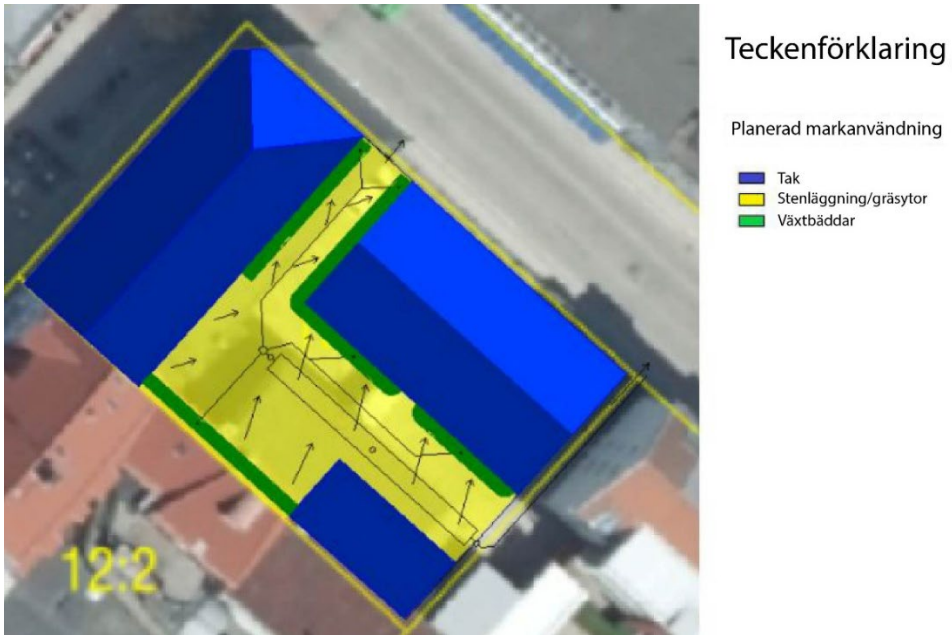
- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger per natt).
- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) för en bostad om högst 35 kvadratmeter.
- 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan 06.00-22.00)

Trafikbullerutredningen för Centrum 12:1 visar att samtliga fasader beräknas erhålla en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Ljudnivåerna vid fasaderna på den planerade nybyggnationen samt det befintliga huset beräknas bli mellan 45 dBA och 60 dBA (dygnsekvivalent ljudnivå). Ljudnivåerna på innergården beräknas bli under 45 dBA (dygnsekvivalent ljudnivå). Den maximala ljudnivån beräknas bli under 60 dBA för samtliga uteplatser. Därmed bedöms riktvärdena för dygnsekvivalent ljudnivå (för bostadsbyggnads fasad) samt maximal ljudnivå (för uteplatser) uppfylla de krav som finns i trafikbullerförordningen (Svensk författningssamling 2015:216, 3 §).

För mer information, se den aktuella utredningen ”Bullerutredning – Centrum 12:1” (Akustikbyrån T4p, 2024-10-14).

5.5 Teknisk försörjning

5.5.1 Vatten, avlopp och dagvatten



Bilden är tagen ur dagvattenutredningen för Centrum 12:1 och visar planerad markanvändning.

Detaljplaneförslaget innebär att befintlig gårdsbyggnad rivs samt att ny bebyggelse möjliggörs (nytt bostadshus och carport). Inom ramen för planprocessen har en dagvattenutredning genomförts för att studera nuläget och konsekvenserna av befintlig och planerad markanvändning på fastigheten Centrum 12:1. Bland annat har beräkningar av dagvattenflöden gjorts, principförslag för dagvattenhantering och

eventuella lösningar har tagits fram, resonemang har förts kring föroreningsnivåerna, påverkan på miljökvalitetsnormerna för recipienten har redovisats mm.

Resultatet är att den planerade markanvändningen för Centrum 12:1 har förutsättningar att genomföras på ett tillfredsställande sätt om vissa åtgärder vidtas. Dagvattenutredningen rekommenderar bland annat en justering av höjdsättningen för att säkerställa att markavvattningen leds till dagvattenanläggningarna och utloppspunkterna vid den nya bebyggelsen. Marken kring byggnaderna bör luta cirka 2–5% mot de föreslagna dagvattenanläggningarna. Eftersom alla hårdgjorda ytor ska kunna leda bort dagvatten till regnbäddarna bör inga instängda ytor uppstå. Dagvattenflödet från fastigheten vid ett 30-årsregn beräknas öka från 19 l/s till 26 l/s efter exploatering, vilket innebär en erforderlig magasinsvolym på cirka 24 kubikmeter för att hantera flödet utan rening. För att optimera rening och fördröjning föreslås en kombination av sedimentationsmagasin och regnbäddar. De sedimentationsmagasin som föreslås kräver en reningsvolym på 58 kubikmeter om regnbäddar inte används. Med 30 kubikmeter regnbäddar på fastigheten skulle denna reningsvolym kunna minskas från 58 till 28 kubikmeter.

Infiltrationen till grundvattentäkten minskar efter exploateringen och likaså halterna av föroreningar från fastigheten. Den totala mängden föroreningar i avrunnet dagvatten väntas däremot öka till följd av exploateringen. Efter rening i den föreslagna dagvattenanläggningen bör halterna av förorenande ämnen vara lägre jämfört med befintliga förhållanden inom utredningsområdet. Exploateringen bedöms inte försämra recipientens mål för miljökvalitetsnormer. Mer information om dagvattenhanteringen, föroreningsnivåer, miljökvalitetsnormer och de föreslagna åtgärderna finns i dagvattenutredningen ”Dagvattenutredning – Centrum 12:1” (Svea Ingenjörsbyrå, 2025-04-08), som är en bilaga till planhandlingarna.

Enköpings kommun vill upplysa om att eventuella regnbäddar behöver vara täta i botten, eftersom infiltrationsanläggningar för dagvatten inte får förekomma inom inre skyddszon för grundvattentäkten enligt vattenskyddsföreskrifterna. Kommunen vill även upplysa om att åtgärder som presenteras i dagvattenutredningen, t.ex. sedimentationsmagasin, kan kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Fastigheten är och kommer fortsatt att vara ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Det nya bostadshuset kommer även att anslutas till det kommunala VA-nätet. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark.

5.5.2 Avfall

I samband med den aktuella detaljplanens genomförande kommer den lokala trafikföreskriften att ändras för att även tillåta sopbilar att köra på Källgatan, där endast bussar får köra i dagsläget. Detta görs för att säkerställa att sopbilar kan ta sig fram till bostäderna på Källgatan på ett trafiksäkert sätt.

Ett nytt soprum planeras i det nya bostadshusets bottenvåning mot Källgatan, med entré från byggnadens kortsida. På det sättet möjliggörs att sopbilar kan stanna så nära soprummet som möjligt. Då minimeras det avstånd som hämtningsfordonen behöver köra och avfallshämtarna behöver gå för att komma intill och hämta sopkärl. En dialog har förts med VafabMiljö där olika lokaliseringar av soprum har studerats inför detaljplanens samrådsskede.

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009”. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

6 Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan följer en beskrivning av samtliga planbestämmelser i plankartan samt en förklaring av deras motiv. Planbestämmelserna skrivs med fetstil text och motiven skrivs kursiverade.

6.1 Användning av mark och vatten

6.1.1 Allmän plats

Gata
Planbestämmelsen ”Gata” syftar till att möjliggöra användningen gata (allmän plats). Marken har inkluderats i detaljplanen för att kunna lägga utfartsförbud mot Källgatan och Kungsgatan.

6.1.2 Kvartersmark

B – Bostäder
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus mot Källgatan.

B_1 – Bostäder får endast finnas på övervåning
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadsändamål på övervåningen i befintlig q-märkt byggnad där idag enbart centrumändamål (handel och kontor) tillåts.

C_1 – Centrumändamål ska finnas i bottenvåning. Centrumändamål får även finnas på övervåning.
Planbestämmelsen syftar till att gällande markanvändning alltjämt ska tillåtas i hela den befintliga q-märkta byggnaden. I bottenvåningen tillåts endast centrumändamål, medan övervåningen även får innehålla bostäder.

C_2 – Centrumändamål får finnas i bottenvåning.
Planbestämmelsen syftar till att gällande markanvändning alltjämt ska tillåtas i hela den befintliga q-märkta byggnaden. I bottenvåningen tillåts endast centrumändamål, medan övervåningen även får innehålla bostäder.

6.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

6.2.1 Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad
Planbestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande på områden som är prickade enligt beteckning. Syftet är att säkerställa yta för utevistelse samt infart till parkeringsplatser.

Korsmark – Marken får endast förses med carport
Planbestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande på områden som är korsade enligt beteckning. Syftet är att säkerställa yta där carport får anordnas, då detta inte får anordnas på prickmarken.

6.2.2 Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 11,5 meter
Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden för befintligt q-märkt byggnad till den nockhöjd som byggnaden har i dagsläget, för att bevara byggnadens volym och karaktär.

h_2 – Högsta nockhöjd är 16 meter
Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden för det nya bostadshuset till en nockhöjd som motsvarar angränsande bostadshus på grannfastigheten. Planbestämmelsen säkerställer även (genom kombination med planbestämmelsen om största bruttoarea) att bostadshuset inte blir högre än tre våningar och inredd vind.

h_3 – Högsta nockhöjd är 4 meter för komplementbyggnad
Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader inom korsmarken, där carport planeras anordnas.

6.2.3 Markens anordnande och vegetation

n_1 – Marken får inte användas för parkering
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att de prickade ytorna som ska användas för infart till parkeringsplatser samt till gårdsyta inte kan användas för parkeringsändamål, eftersom parkeringsplatserna i stället ska anordnas på korsmarken.

6.2.4 Skydd av kulturvärden

q_1 – Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Fasadmaterial, fasadutformning, taklutningar och takmaterial skall bibehållas. Byggnaden får inte rivas.
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att de prickade ytorna som ska användas för infart till parkeringsplatser samt till gårdsyta inte kan användas för parkeringsändamål, eftersom parkeringsplatserna i stället ska anordnas på korsmarken.

6.2.5 Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud
Planbestämmelsen syftar till att förbjuda nya in- och utfarter från fastigheten Centrum 12:1, eftersom den befintliga in- och utfarten genom portiken på grannfastigheten Centrum 12:6 fortsatt kommer att användas, vilket regleras genom officialservitut.

6.2.6 Takvinkel

o_1 – Största takvinkel är 43 grader. Gäller ej takkupor.
Planbestämmelsen syftar till att begränsa takvinkeln för det planerade bostadshuset, för att byggnadens tak och dess estetiska uttryck ska anpassas till omgivande taklandskap. Denna planbestämmelse gäller ej för takvinklar på eventuella takkupor.

o_2 – Största takvinkel är 33 grader. Gäller ej takkupor.
Planbestämmelsen syftar till att begränsa takvinkeln för det planerade bostadshuset, för att byggnadens tak och dess estetiska uttryck ska anpassas till omgivande taklandskap. Denna planbestämmelse gäller ej för takvinklar på eventuella takkupor.

6.2.7 Utformning

f_1 – Fasader ska vara i ljusa och jordnära kulörer
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att det nya bostadshusets fasaders kulörer blir ljusa och jordnära. Detta för att ny bebyggelse ska smälta in i omgivningen där dessa kulörer förekommer.

f_2 – Tak ska utformas som sadeltak
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att det nya bostadshusets tak utformas som sadeltak. Detta för att anpassa takets utformning till närliggande bebyggelse.

f_3 – Huvudsakliga fasadmaterial är puts, tegel eller trä
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra fasadmaterialen puts, tegel eller trä för det nya bostadshuset. Detta för att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen i fasadmaterial.

f_4 – Huvudentré ska placeras mot gata och vara tydligt markerad vertikalt i fasaden genom en avvikande gestaltning
Planbestämmelsen syftar till att huvudentrén till det nya bostadshuset ska placeras ut mot Källgatan och att denna del av byggnaden vara tydligt markerad vertikalt i fasaden genom gestaltningsgrepp, t.ex. genom indragning eller avvikande materialval. Detta görs för att skapa en tydlig indelning av fasaden i olika delar för att det nya bostadshuset ska anpassas till den struktur och variation av fasader längs Källgatan. Även avvikande gestaltningsgrepp för delen av fasaden ovanför huvudentrén ska betraktas som en tydlig markering av huvudentrén/fasaden.

6.2.8 Utförande

b_1 – Marken ska vara genomsläpplig (gäller ej gångvägar)
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att en bostadsgård kan anordnas på bostadsgården med t.ex. gröna planteringsbara ytor, samt att denna bostadsgård inte blir hårdgjord.

b_2 – Entréer placerade mot allmän plats ska vara indragna med minst 0,9 meter
Planbestämmelsen syftar till att motverka entrédörrars intrång i det allmänna gångstråket vid Källgatan, bland annat av säkerhetsskäl för att motverka dörruppslag mot passerande gångtrafikanter på trottoaren.

6.2.9 Utnyttjandegrad

e_1 – Största bruttoarea är 1050 m^2
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att inte fler än tre våningar med inredd vind möjliggörs, eftersom nockhöjden (16 m) annars kan innebära att ytterligare en till våning får plats i det planerade bostadshuset.

6.2.10 Villkor för startbesked

a_1 – Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän gårdsbyggnad rivits
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att det planerade nya bostadshuset mot Källgatan inte får byggas innan befintlig gårdsbyggnad på innergården rivs. Rivningen av gårdsbyggnaden är en förutsättning för att skapa tillräckligt med plats för gårdsyta och parkering.

a_2 – Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän markföroreningar avhjälpts
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att det planerade nya bostadshuset mot Källgatan inte får byggas innan de markföroreningar som identifierats på fastigheten har sanerats till en nivå som motsvarar KM (känslig markanvändning).

a_3 – Startbesked får inte ges för inredning av bostäder på övervåning förrän markföroreningar avhjälpts
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsändamål inte får tillåtas på övervåningen i det befintliga q-märkta huset innan de markföroreningar som identifierats på fastigheten har sanerats till en nivå som motsvarar KM.

6.3 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

6.3.1 Utformning

Balkong får uppföras på en fri höjd om lägst 3,5 meter ovan mark
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgårdens kvalitet inte inskränks genom att lågt placerade balkonger tar gårdsyta i anspråk.

Balkong får inte placeras mot allmän plats (gäller ej franska balkonger)
Planbestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelses gestaltning till omgivningen, att begränsa möjligheten till balkongers intrång mot allmän platsmark samt att förhindra att balkonger placeras mot bullerutsatta lägen. Franska balkonger undantas för att dessa inte utgör inskränkning av allmänt luftrum, för att de inte är en plats för utevistelse samt för att befintlig q-märkt byggnad redan har fransk balkong som inte ska betraktas som planstridig.

Balkong får inte kraga ut mer än 1,4 meter över prickmark
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgårdens kvalitet inte inskränks genom att balkonger kragar ut i bostadsgårdens luftrum eller att gårdsyta tas i anspråk.

6.3.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft
Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en genomförande tid på 5 år för hela fastigheten.

7 Konsekvenser

7.1 Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ut allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

7.2 Miljöbedömning

7.2.1 Buller

Den trafikbullerutredning som genomfördes inom ramen för planprojektet visar att samtliga fasader och uteplatser beräknas uppfylla de krav som finns i trafikbullerförordningen (Svensk författningssamling 2015:216, 3 §) för dygnsekvivalenta ljudnivåer (bostadsfasader) samt maximala ljudnivåer (uteplatser). Mer information om trafikbuller finns under kapitlet *Planförslaget.*

7.2.2 Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Enköpingsåsens vattenskyddsområdes inre skyddszon. Åtgärder inom fastigheterna kan kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna, t.ex. vid borrning, pålning, schaktning mm. Även åtgärder som presenteras i dagvattenutredningen, såsom sedimentationsmagasin, kan kräva dispens. I föreskrifterna finns begränsningar för vad som får utföras inom vattenskyddsområdet och eventuell dispens kan komma att villkoras med skyddsåtgärder. Dispensansökan skickas till Enköpings kommuns miljö- och byggnadsnämnd i god tid innan markarbeten påbörjas. Åtgärder som presenteras i dagvattenutredningen ska vidtas för att uppnå kraven på rening och fördröjning. Föreskrifterna som fastställts av Länsstyrelsen 1997 ska följas för att minimera risken för kontaminering av dricksvattentäkten. Inför kommande detaljprojektering ska samråd ske med tillsynsmyndigheten för att utreda behovet och omfattningen av provtagning av grundvatten samt behovet av skydds- eller försiktighetsåtgärder vid byggnation.

7.2.3 Arkeologi

Fastigheten ligger inom Enköpings stadslager inom rutnätsstaden och all ny exploatering ska utföras i enlighet med kulturmiljölagen. Länsstyrelsen bedömer att en schaktningsövervakning behöver utföras inför byggnation på fastigheten. Därför ska fastighetsägaren/exploatören kontakta Länsstyrelsen i god tid inför den planerade exploateringen.

7.3 Miljökvalitetsnormer

7.3.1 Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5). Luftföroreningarna inom och runtom planområdet är idag relativt långt under miljökvalitetsnormerna, både för PM10 och NO2 utifrån årsmedelvärdet, dygnsmedelvärdet och timmedelvärdet. Den föreslagna exploateringen på Centrum 12:1 bedöms inte riskera att några av dessa värden överskrider miljökvalitetsnormerna.

Informationen om luftkvaliteten i Enköpings centrum har hämtats från Stockholms Luft- och bulleranalys (SLB).

7.3.2 Vattenförekomster

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Enköpingsån SE661314	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytstatus

Bilden visar VISS statusklassificering och mål för recipienten Enköpingsån.

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämras och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån (SE 661341) som ligger inom huvudavrinningsområdet Norrström och mynnar ut i Mälaren. Enköpingsån har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) måttlig ekologisk status och den kemiska ytvattenstatusen bedöms som ej god pga. uppmätta miljögifter. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Grundvattenförekomsten Enköpingsåsen har god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status. Grundvattenförekomstens kemiska status bedöms otillfredsställande med avseende på Tri- och Tetrakloreten och riskerar att inte nå god status till år 2027. Miljöscreening har även visat att det finns mindre föroreningar av t.ex. BAM (1,2-diklorbensamid), monobutyltenn, PFAS och carbamzepine i grundvattenförekomsten.

Markföroreningar måste avhjälpas innan startbesked får ges för nybyggnation. Frågan om markföroreningar har utretts i en miljöteknisk markundersökning samt en riskbedömning med föreslagna åtgärder. Innan markföroreningarna har sanerats till en nivå motsvarande KM (känslig markanvändning) får inga bostäder tillkomma på fastigheten, vilket regleras med villkorsbestämmelser om startbesked i plankartan. Genomförandet av planen bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

8 Genomförande

8.1 Organisatoriska frågor

8.1.1 Genomförandetid

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

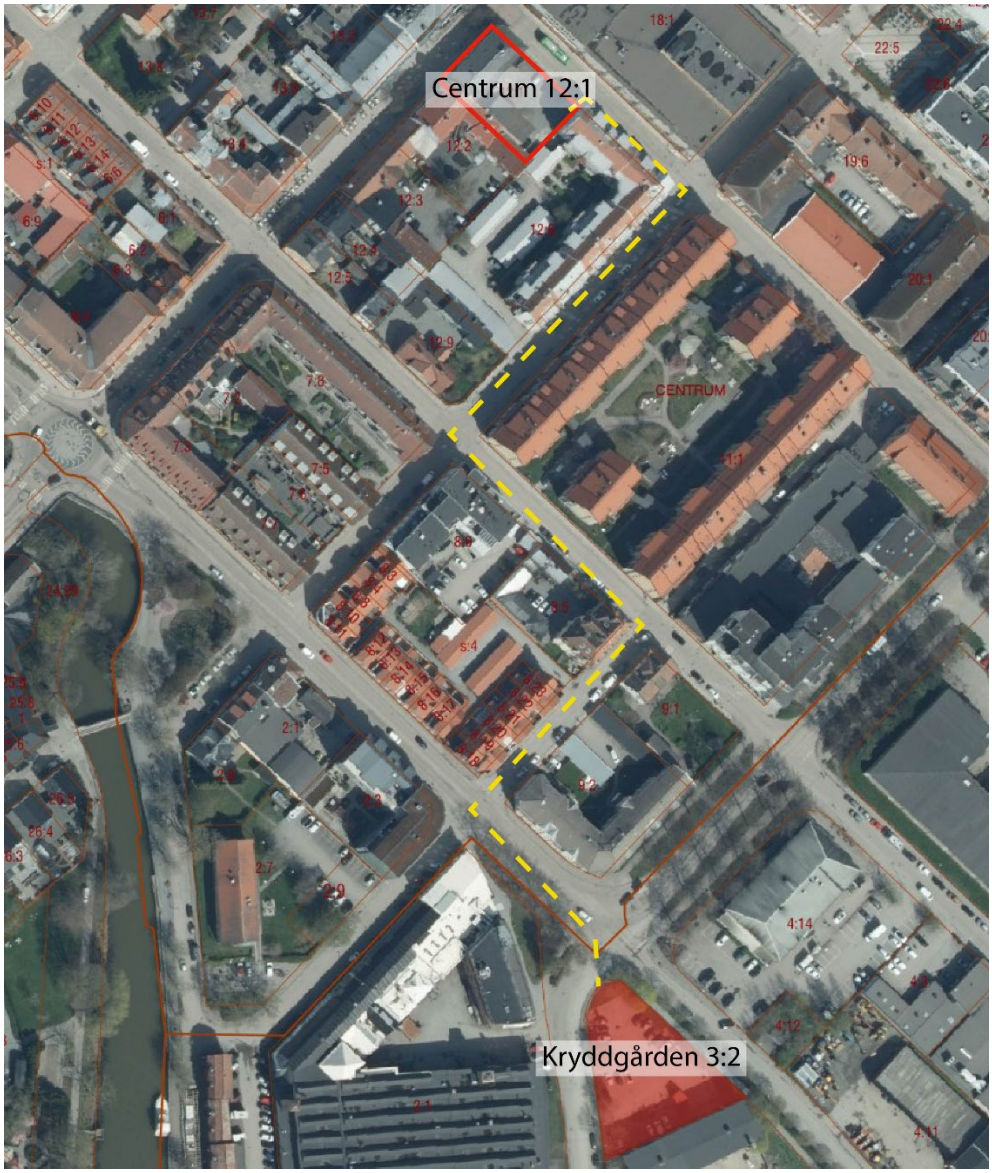
8.1.2 Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Centrum 12:1 bekostar och ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

8.1.3 Avtal

8.1.3.1 Parkeringsköp

Inför detaljplanens antagande har avtal upprättats mellan fastighetsägaren och en annan privat markägare där det återstående parkeringsbehovet som inte kan lösas på fastigheten Centrum 12:1 kan tillgodoses på fastigheten Kryddgården 3:2 (parkeringsytan vid Magasinsgatan 16). Detta görs i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Parkeringarna ligger cirka 390 meter från planområdet och därmed uppfylls kravet på att parkeringarna ska tillgodoses inom 400 meter från planområdet. Den slutliga prövningen av att kraven i parkeringsnormen uppfylls görs i bygglovsprövningen.



Bilden visar fastigheten Kryddgården 3:2 (ytan för parkeringsköp) samt Centrum 12:1. Gul streckad linje visar den kortaste sträckan mellan fastigheterna.

8.2 Fastighetsrättsliga frågor

8.2.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen påverkar inte fastighetsindelningen inom planområdet. Fastigheten Centrum 12:1 har redan idag officialservitut för rätt att använda, underhålla och förnya in- och utfartsvägen på grannfastigheten Centrum 12:6, som fortsatt kommer att användas som in- och utfart till planområdet.

8.2.2 Ekonomiska frågor

8.2.2.1 Planekonomi

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

8.3 Tekniska frågor

8.3.1 Tekniska utredningar

- ”Bullerutredning – Centrum 12:1”, Akustikbyrån T4p, 2024-10-14
- ”Dagvattenutredning – Centrum 12:1”, Svea Ingenjörsbyrå, 2025-04-08
- ”Miljöteknisk markundersökning – Centrum 12:1”, SAMPER, 2026-04-10
- ”Riskbedömning – Centrum 12:1”, SAMPER, 2026-08-07
- ”Kompletterande riskbedömning – Centrum 12:1” SAMPER, 2026-09-19
- ”Solstudie – Centrum 12:1”, Bygglovsproffsen, 2024-04-24

9 Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Martin Eriksson i samråd med enhetschef för detaljplanering Yasaman Ghanavi.

10 Revideringar

De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Martin Eriksson
Planarkitekt