2026-09-28
KS2023/366

Detaljplan för Centrum 12:1

Enköpings kommun
Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2023-09-13 § 71 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2025-06-11 – 2025-07-16 (5 veckor).

Under samrådstiden har 11 yttranden inkommit till kommunen varav 5 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på verksamheten strategisk planering.

	Samrådsyttranden	Anmärkning
1.	Länsstyrelsen i Uppsala län	Synpunkter
2.	Lantmäteriet	Synpunkter
3.	Region Uppsala, Trafik och samhälle	Ingen erinran
4.	Räddningstjänsten	Ingen erinran
5.	VafabMiljö	Ingen erinran/information
6.	PostNord	Information
7.	Telia Skanova	Information
8.	E.ON Energidistribution	Ingen erinran
9.	Kart- och GIS-avdelningen (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)	Ingen erinran
10.	Miljö- och byggnadsnämnden	Synpunkter
11.	Tekniska nämnden	Synpunkter

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Gnejsgatan 8

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Plusgiro
7 07 27-3

Org.nr
212000–0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Under samrådet inkom inga yttranden från sakägare. Fyra myndigheter hade synpunkter på planförslaget: Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Miljö- och byggnadsnämnden samt Tekniska nämnden. Synpunkterna handlade bland annat om MKN grundvatten, markföroreningar, fastighetsrättsliga frågor och om friytor.

Synpunkterna kopplade till markföroreningar och MKN grundvatten föranledde att en miljöteknisk markundersökning genomfördes mellan samrådet och granskningen, för att studera föroreningssituationen närmre. Utöver denna togs även en riskbedömning fram för att säkerställa att planerad byggnation kan genomföras med vissa skyddsåtgärder. Dessa utredningar har beskrivits i två nya avsnitt (”Förorenad mark” och ”Riskbedömning”) i planbeskrivningen under kapitlet ”Befintliga förhållanden”. Utredningarna finns även som bilagor till planhandlingarna.

Utredningarna resulterade i att två nya planbestämmelser infördes i plankartan: a_2 och a_3, som anger att markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked får ges för nybyggnad samt för inredning av bostäder i det befintliga husets övervåning.

En planbestämmelse har lagts till i plankartan som möjliggör centrumändamål i bottenvåningen även i det nya huset. Detta har gjorts för att skapa en flexibilitet över tid i detaljplanen, med tanke på fastighetens mycket centrala läge i ett kvarter där bottenvåningarna i huvudsak används för centrumändamål.

Nya skisser som visar föreslagen ny bebyggelse, gårdsyta och parkeringsplatser har även tagits fram i samband med att exploatören har genomfört ett mer detaljerat gestaltningsarbete. Skisserna har utgjort ett underlag till planarbetet och gett upphov till fyra nya utformningsbestämmelser i plankartan (f_{1-4}) som berör fasadkulörer, material, huvudentrén och takets utformning. Även planbestämmelserna o_1 och o_2 som reglerar takvinklar har justerats och spannet har smalnats av. Dessa ändringar har gjorts för att anpassa bebyggelsens utformning till omgivningen. Planbeskrivningen har även uppdaterats med de nya skisserna under kapitlet ”Planförslaget”.

En upplysning om att planområdet ingår i Enköpingsåsens vattenskyddsområdes inre skyddszon har lagts till i plankartan, för att uppmärksamma om att särskilda föreskrifter gäller. Detta beskrivs även djupare i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om grundvattenkänslighet, markföroreningar, gårdsyta, planförutsättningar mm. utifrån synpunkter och information som inkommit av samrådsyttranden. Små korrigeringar har genomförts i plankartan, t.ex. att ett hörn som i samrådsförslaget var planlagt som allmän plats inom fastigheten Centrum 12:1 nu planläggs som kvartersmark med prickmark, samt att några planbestämmelser har fått nya index-siffror och ordnats om på plankartan. Planbestämmelsen i samrådsförslaget som anger att startbesked inte får ges för nybyggnad innan gårdsbyggnaden rivits har fått den nya beteckningen a_1 för att den endast ska gälla för nybyggnation av det planerade bostadshuset.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljökvalitetsnormer ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN grundvatten

I planbeskrivningen anges att genomförandet av planen inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för grundvattnets kemiska och kvantitativa status under förutsättning att fastigheten är fri från markföroreningar. Kommunen har dock inte gjort en bedömning av om markföroreningar finns på fastigheten eller inte.

Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska göra en sådan bedömning. Om markföroreningar finns ska adekvata skyddsåtgärder vidtas så att MKN grundvatten inte äventyras.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Enköpingsåsens vattenskyddsområdes inre skyddszon, beslutad av länsstyrelsen 1997. Detta innebär att länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för vattenskyddsområdet och kan i vissa fall bevilja tillstånd eller dispens från skyddsföreskrifter om särskilda skäl finns. Länsstyrelsen vill informera om att det finns begränsningar enligt

föreskrifterna om vad som får utföras inom vattenskyddsområde och eventuell dispens kan komma att villkoras med skyddsåtgärder.

Föreskrifterna syftar till att förhindra en markanvändning som kan medföra risk för förorening av vattentäkten. Det bör av planhandlingarna framgå om tillstånd, dispens eller anmälan för åtgärder i enlighet med förskrifterna krävs för att detaljplanen ska vara genomförbar. I planbeskrivningen har man noterat att åtgärder som borrning, pålning och schaktning kan kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Även åtgärder som presenteras i samband med dagvattenutredningen som till exempel anläggandet av ett sedimentationsmagasin, kan kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning ska utföras inför byggnationen inom fastigheten. Länsstyrelsen ska kontaktas i god tid inför den planerade exploateringen.

Kommentar

Efter genomfört samråd har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av sakkunnig konsult. Denna påvisade halter överstigandes eller tangerandes riktvärdena för känslig markanvändning i tre provpunkter. De påträffade markföroreningarna föranledde att en riskbedömning med rekommenderade åtgärder togs fram. Denna föreslår ett antal kontrollåtgärder som kan eliminera eller kraftigt minska riskerna kopplade till markföroreningarna.

I plankartan införs två villkorsbestämmelser (a_2 och a_3) som anger att startbesked inte får ges för nybyggnad eller för inredning av bostäder på övervåningen i befintlig q-märkt byggnad förrän markföroreningarna har avhjälpts. Därmed måste markföroreningarna saneras till en nivå motsvarande känslig markanvändning innan bostäder kan tillåtas på fastigheten.

Efter att frågan om markföroreningar utretts mellan samråd och granskning och reglerats med villkorsbestämmelser i plankartan, samt att en riskbedömning med föreslagna åtgärder har gjorts, bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

Kommunen noterar informationen om vattenskyddsområdet och har kompletterat planbeskrivningen med förtydliganden utifrån Länsstyrelsens yttrande. En upplysning om att planområdet ingår i Enköpingsåsens vattenskyddsområdes inre skyddszon har även lagts till i plankartan, för att

uppmärksamma om att särskilda föreskrifter gäller.

Kommunen noterar informationen om schaktningsövervakning. En upplysning kring detta har lagts till i planbeskrivningen under kapitlet "Konsekvenser".

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-07-16) har följande noterats:

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

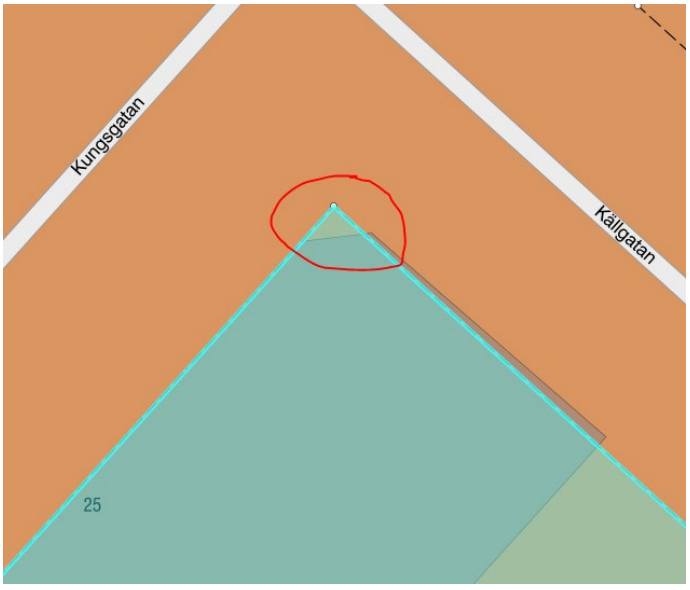
REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

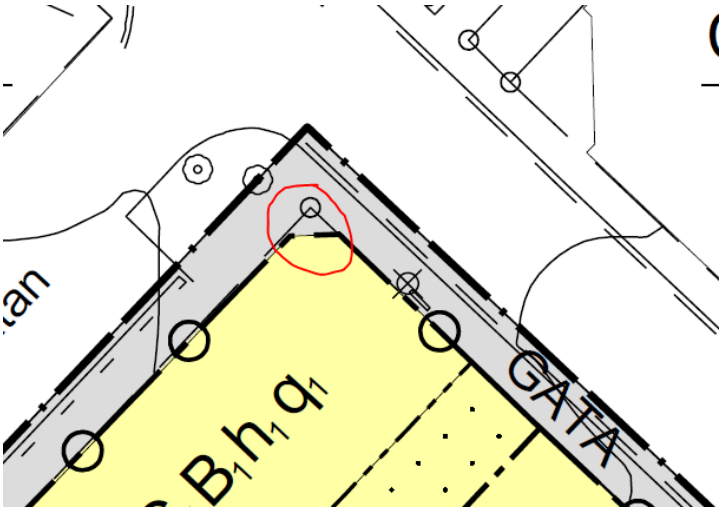
I planbeskrivningen finns på sidan 6 finns en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"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."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

På sida 32 i planbeskrivningen, under avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor* (fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.), anges att " detaljplanen påverkar inte fastighetsregleringen inom planområdet". Lantmäteriet kan dock inte se att någon förrättning pågår för aktuell fastighet. Enligt plankartan är ett markområde planlagt som allmän plats – gata – beläget på Centrum 12:1. Avses detta område överföras till Centrum 17:1 genom fastighetsreglering? se skärmklipp nedan.





Skulle fastighetsbildning bli aktuell enligt ovanstående resonemang, vänligen se nedanstående avsnitt för ytterligare information.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar

Frågan om fastighetsgränsers lägesosäkerhet har stämts av med kart- och mätavdelningen på kommunen, som meddelat att gränserna stämmer väl överens med byggnadernas placering och bedöms fungera bra att planlägga utefter.

Ett förtydligande av hur befintliga detaljplaner påverkas har lagts till i stycket "gällande detaljplaner".

Kommunen tackar för Lantmäteriets uppmärksammande av den lilla ytan som i samrådsförslaget var planlagt som allmän plats (gata). Detta var en miss och ytan avsågs aldrig fastighetsregleras eller få en ändrad markanvändning jämfört med dagsläget. I granskningsförslaget har detta fel korrigerats och ytan har gjorts om till kvartersmark med prickmark.

Stycket om fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen har inte uppdaterats eftersom frågan det gällde handlade om en miss som nu korrigerats. Någon fastighetskonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats eftersom stycket i planbeskrivningen bedöms vara tillräckligt.

3. Region Uppsala, Trafik och samhälle

Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

5. VafabMiljö

Vafabmiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget.

Det är positivt att avfallsutrymmet föreslås placeras i det nya bostadshusets bottenvåning mot Källgatan, med entré från byggnadens kortsida. Det är även positivt att de lokala trafikföreskrifterna avses justeras för att möjliggöra sopbilstransporter på Källgatan. Dessa åtgärder bedöms sammantaget främja en ändamålsenlig och trafiksäker hantering av avfall.

VafabMiljö ser gärna att en fortsatt dialog förs i det fortsatta planarbetet, i syfte att ta del av mer detaljerat underlag samt för att diskutera avfallsutrymmets utformning i närmare detalj.

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Kommunen noterar informationen.

6. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Kommunen noterar informationen.

7. Telia Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Kommunen noterar informationen.

8. E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

9. Kart- och GIS-avdelningen (Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen)

Vi har inga synpunkter på detaljplanens innehåll och regleringar.

10. Miljö- och byggnadsnämnden

Beskrivning av ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden har fått möjlighet att lämna yttrande på planförslag. Detaljplanen syftar till att bostadsändamål.

Planeringsförutsättningar

Sammantaget ger detaljplanen förutsättningar för att fastighetsägaren senare kan utveckla sin fastighet och söka planenliga bygglov.

Det vore önskvärt med en planbestämmelse att den äldre gårdsbyggnaden ska rivas eftersom Byggavdelningen bedömer att det kommer bli komplicerat att ordna gårdsyta och utesamvaro om den befintliga byggnaden inte rivs.

Förorenad mark

I Miljöavdelningens diarium finns inga uppgifter om markföroreningar inom det aktuella planområdet. Det har inte gjorts någon miljöteknisk markundersökning inom fastigheten tidigare, vad miljöavdelningen känner till.

En stor del av planområdet består av en tätpackad grusparkering. Parkeringen har funnits där i mer än 25 år och kan innehålla föroreningar till följd av detta. Föroreningar kopplat till parkeringsplatser är exempelvis olika typer av petroleumprodukter, PAH och metaller. Några av föroreningarna är lättflyktiga och kan via förångning tränga in i byggnader och på så sätt påverka människors hälsa.

Det finns flera MIFO-objekt i fastighetens närhet, där vissa av verksamheterna kan ha gett upphov till föroreningar som spridit sig via grundvatten till det aktuella planområdet. Enköpings stadskärna är också byggt ovanpå fyllnadsmassor av olika typer av jord, sten och rivningsmaterial som ofta innehåller föroreningar.

I hus byggda eller renoverade mellan åren 1956 och 1972 kan det finnas PCB i fogmassor och andra byggnadsmaterial som kan läcka ut till omgivande mark och luft. Om byggnaderna i fastighetens närområde innehåller PCB kan detta ha spridits till marken i planområdet.

Miljöavdelningen bedömer mot bakgrund av ovanstående att föroreningssituationen behöver utredas för att kunna bedöma om marken är lämplig för bostadsändamål.

I planbeskrivningen framgår att grundvattenprovtagning eventuellt kommer ske i samband med projektering. Miljöavdelningen anser att en sådan provtagning bör göras innan planen antas för att upptäcka eventuella föroreningar i ett tidigt skede.

Dagvatten

Enligt Enköping kommuns vattenskyddsföreskrifter får inte infiltrationsanläggningar för dagvatten förekomma inom inre skyddszon för grundvattentäkten. Miljöavdelningen anser att det behöver vara tydligare i planbeskrivningen om regnbäddarna ska vara täta eller inte. Det nämns i dagvattenutredningen att det inte anses lämpligt för dagvatten att perkolera ner till grundvattnet i detta fall. Miljöavdelningens bedömning är att de borde vara täta i botten med hänsyn till vattenskyddet.

I övrigt har miljöavdelningen inga synpunkter kring dagvattenfrågan.

Grundvatten

Enligt känslighetskartan ligger en del av fastigheten inom ett område där grundvattenkänsligheten bedöms som extrem och hög. Det innebär att marken där exploatering planeras är extremt känslig för föroreningar som kan orsaka negativ påverkan på grundvattnet. Detta tycker miljöavdelningen med fördel kan läggas in i planbeskrivningen.

Kommentar

Gällande frågan om rivning av befintlig gårdsbyggnad så finns redan en sådan planbestämmelse i plankartan: a_1 – "Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän gårdsbyggnad rivits."

Efter detaljplanens samråd har dialog förts med miljöavdelningen angående hanteringen av frågan om förorenad mark. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram, som påvisade halter överstigandes eller tangerandes riktvärdena för känslig markanvändning i tre provpunkter. De påträffade markföroreningarna föranledde att en riskbedömning med rekommenderade åtgärder togs fram. Denna föreslår ett antal kontrollåtgärder som kan eliminera eller minska riskerna kopplade till markföroreningarna.

I plankartan införs två villkorsbestämmelser (a_2 och a_3) som anger att startbesked inte får ges för nybyggnad eller för inredning av bostäder på övervåningen i befintlig q-märkt byggnad förrän markföroreningarna har avhjälpts. Därmed måste markföroreningarna saneras till en nivå motsvarande känslig markanvändning innan bostäder kan tillåtas på fastigheten.

Två nya avsnitt har lagts till i planbeskrivningen: "Förorenad mark" samt

”Riskbedömning”. Här beskrivs innehållet i utredningarna översiktligt. Här finns även upplysningar om att en § 28-anmälan ska lämnas in till miljö- och byggnadsnämnden minst 6 veckor innan arbetet påbörjas samt att ytterligare utredningar kan komma att krävas under genomförandeskedet, för att markens lämplighet ska kunna säkerställas och åtgärdsredovisningen godkännas av tillsynsmyndigheten för miljöskydd.

En upplysning har lagts till i plankartan som informerar om att planområdet ingår i Enköpingsåsens vattenskyddsområdes inre skyddszon och att åtgärder inom fastigheten kan kräva dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Stycket om dagvattenutredningen i planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att regnbäddar behöver vara täta i botten med tanke på grundvattentäkten och skyddsföreskrifterna.

Ett stycke om grundvattenkänslighet har lagts till i planbeskrivningen under kapitlet ”befintliga förhållanden”.

11. Tekniska nämnden

Allmän plats medskick till det fortsatta arbetet

Allmän plats instämmer i Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att bostadsändamål på fastigheten Centrum 12:1 harmöjlighet att bidra till en positiv utveckling av kvarteret och gatan brevid. Dagens slutna plank mot Källgatan ger ett ganska livlöst och otryggt intryck. Allmän plats ser positivt på att bibehålla handel (genom centrumändamål) i den befintliga byggnadens bottenvåning. Det är livgivande för gaturummet som vetter mot Kungsgatan. Fasaderna längs denna del av Källgatan är generellt ganska ”inaktiva”, genom ett stort inslag av bostäder i bottenvåningar och Paushusets slutna fasad utan entréer. Vi tycker att det därför inte vore fel om detaljplanen även möjliggjorde för centrumändamål i den nya byggnaden som vetter mot Källgatan. Det skulle skapa en långsiktigt mer flexibel plan och skapa förutsättningar för att centrumändamål även kan tillkomma inom de delar av planområdet som vetter mot Källgatan, nu eller i framtiden.

Trafik och flöden Det är positivt att in- och utfarten mot Källgatan samordnas med närliggande fastighet genom att använda befintligt servitut. Med färre in- och utfarter minskas antalet platser där biltrafik behöver korsa trottoaren, vilket är önskvärt särskilt i ett centralt läge.

Det centrala läget innebär att boende i de tilltänkta bostäderna kommer att ha närhet till stadens service med mycket bra förutsättningar att gå, cykla och åka kollektivt. Planen beskriver hur bilparkering ska lösas utifrån kommunens parkeringsnorm och det är positivt att det tydligt står att fastighetsägaren ska redovisa parkeringslösningar innan planens antagande eftersom delar av parkeringsefterfrågan kommer att behöva lösas på närliggande fastigheter för att tillgodose tillräckligt med gårdsyta.

Allmän plats noterar att planen inte beskriver hur cykelparkering är tänkt att placeras och utformas och det vore önskvärt med en beskrivning av det. Enligt kommunens parkeringsnorm är cykelparkering inomhus att föredra.

Det är positivt att den valda lösningen för avfallshantering har förankrats med både VafabMiljö och Verksamheten för Allmän Plats. Det innebär att sopbilen stannar på Källgatan vid sophämtning men lösningen har bedömts som den lämpligaste för platsen.

Grön- och blåstruktur - Friyta och kvalitativ bostadsgård

Allmän plats ser positivt på att en kvalitativ bostadsgård har varit en central fråga under planprocessen och att kommunens interna riktvärde om minst 20 kvm bostadsgård/100 kvm BTA uppfylls inom fastigheten. För att få till en kvalitativ bostadsgård är dock innehåll och disposition lika viktiga parametrar som storleken på gården, även om den sistnämna oftast är det man säkerställer i detaljplaneskedet.

I de bilder/illustration över gården som förekommer i planbeskrivningen ser dock gårdsytan väldigt liten ut och illustrationer där man kan se gården (till exempel bilden från dagvattenutredningen) speglar inte riktigt en kvalitativ gård. Stora delar av gårdsytan ser ut att upptas av hårdgjorda ytor (stenbeläggning) och bedöms i praktiken att främst nyttjas som infartsväg till parkeringen eller till entréerna. Även om kvarteret har en outnyttjad byggrätt för bostadsändamål idag, är det av största vikt att vi säkerställer godtagbara boendemiljöer (såväl inomhusmiljöer som utomhusmiljöer) när vi nu genom pågående detaljplaneprocess prövar markens lämplighet för bostadsändamål på nytt.

Området är centralt beläget, i rutnätsstaden, som generellt har liten andel grönska. Planområdet ligger i nära anslutning till ett av stadens områden som MSB har kategoriserat som ”område med hög temperatur”. Det är därför av största vikt att man säkerställer tillräckliga ytor på gården som kan utgöras av grönska som kan bidra med både rekreation och ekologiska funktioner (exempelvis temperaturreglering). I enlighet med kommunens nyligen antagna Översiktsplan ska 3-30-300 vara en ambition och något som ska tillämpas i i den fysiska planeringens alla led för att säkerställa en god tillgång på, och en närhet till grönska i våra tätbebyggda områden. (3-30-300 = man ska ha utblick över minst tre träd från sitt fönster, varje fastighet ska ha minst 30 % krontäckningsgrad och man ska ha 300 meter till närmaste grönområde). För den aktuella fastigheten är Strömparterren närmaste park, på cirka 250 meters gångavstånd. Men hur detta tillskott i staden ska bidra med 30 (% krontäckningsgrad) och 3 (synliga träd från bostadshuset) får gärna förtydligas i planen.

Planbeskrivningen anger att gårdens friyta beräknas motsvara 22 kvm / 100 kvm BTA. Här finns några oklarheter:

- Har även de nya bostäderna i den befintliga q-märka byggnaden inkluderats i beräkningen? Gårdsytan ska ju försörja även dessa bostäder med friyta.
- Vilka delar av gården har inkluderats i beräkningen? Har även de delar som i praktiken kommer att tjäna som hårdgjord in-utfart till

carporten räknats med?

Planbeskrivningen anger att gårdsytan inte får hårdgöras. Men plankartans bestämmelse anger endast att delar av gårdens markyta ska vara ”genomsläpplig”, vilket inte garanterar något levande växtmaterial. Ytan norr om carporten kommer i praktiken även att nyttjas främst som in/utfart till biluppställningen. För att säkerställa en så kvalitativ gårdsyta som möjligt skulle vi vilja att man studerar en annan lösning för parkering än inne på gården. Enligt Plan- och bygglagen 2 kap 5–6 §§ ska yta för friyta prioriteras framför parkering om det inte finns tillräckligt med utrymme för båda.

Till granskning skulle vi vilja se ett förtydligande kring hur gårdsytan ska disponeras och dess innehåll. Och en tydligare beskrivning av vilka delar av gårdsytan och vilka tillkommande BTA bostäder som har ingått i beräkningen av friyta. I stadens centrala delar är det förhållandevis långt till lättillgängliga lekmiljöer för mindre barn. I Enköpings nya översiktsplan anges att ” Sträva efter att varje barn ska ha tillgång till miljöer som möjliggör för lek och rörelse inom 300 meter från bostaden. I all fysisk planering ska hänsyn tas till nåbarheten till aktivitets-, lek- och mötesplatser. Kopplingar mellan lek och bostad bör inte hindras av exempelvis stora vägar eller barriärer som kan innebära risker”. I områden med flerbostadsbebyggelse, som inte ligger i direkt anslutning till en lekplats eller annan lämplig lekmiljö tycker vi att därför att man ska säkerställa ytor för småbarnslek på bostadsgården.

Vatten och avlopp

Inga synpunkter på detaljplanen utifrån verksamheten för vatten- och avlopp.

Kommentar

Strategisk planering delar bedömningen om att centrumändamål i bottenvåningen är lämpligt att tillåta, och har efter genomfört samråd lagt till en planbestämmelse (C_2) som anger att ”Centrumändamål får finnas i bottenvåning i det nya husets bottenvåning” i det planerade nya huset. Planbestämmelsen är inte tvingande men möjliggörande om behovet uppstår, vilket skapar en flexibilitet i planen över tid. Även bostadsändamål tillåts i bottenvåningen i det nya bostadshuset.

När det gäller frågorna om beräkningen av gårdens friyta / 100 kvm BTA så har beräkningarna nu gjorts om och resultatet blev 18,6. Siffran som angavs i planbeskrivningen (22) var baserad på ett tidigare utkast och var felaktig. Siffran har nu korrigerats.

All BTA som möjliggörs för bostadsändamål har tagits med i beräkningarna. Därmed har även den befintliga q-märkta byggnadens övervåning tagits med i beräkningarna. De delar av gården som tagits med är endast de som har bestämmelsen b_1 (marken ska vara genomsläpplig). All yta utanför dessa egenskapsgränser har uteslutits ur beräkningarna, bland annat in/utfarten, carporten och ytan framför carporten.

Strategisk planering står fast vid bedömningen att gårdsytans storlek är godtagbar på den aktuella platsen, med tanke på hur det ser ut i det övriga kvarteret och platsens centrala läge. Det rör sig om en liten fastighet där en bostadsgård på cirka 250 kvm bedöms vara tillräckligt stor för att få in sådana funktioner som är lämpliga på en bostadsgård av denna karaktär. Friyta har prioriterats framför parkeringsplatser i enlighet med 2 kap 5–6 § PBL, varför en del av parkeringsbehovet löses utanför den egna fastigheten.

Strategisk planering strävar efter att uppnå översiktsplanens ambition att följa 3-30-300-principen inom den fysiska planeringen. Att uppnå detta i ett befintligt och i stort sett färdigbyggt kvarter är svårt att säkerställa med en detaljplan för en enskild fastighet. I det aktuella fallet möjliggörs dock mer grönyta än i utgångsläget, då hela fastigheten är hårdgjord idag. Den yta som inte kommer att få hårdgöras (betecknad b_1 i plankartan) utgör cirka en fjärdedel av den totala fastighetsarean, och är den yta där plantering av t.ex. träd, buskar och annan växtlighet nu möjliggörs.

Tillgången till både lekplatser och träd är något som kommunen strävar efter vid nybyggnation av bostäder. Att säkerställa det i en detaljplan går dock inte enligt gällande lagstiftning. Däremot har gårdsytan genom planbestämmelser om markens genomsläpplighet säkerställts från att bli hårdgjord, vilket innebär att tillräckligt med plats för t.ex. lekplats, grillplats, bänkar och planteringar finns på bostadsgården inom fastigheten.

Ett stycke om förslag till placering av cykelställ har även lagts till i planbeskrivningen.

Enköping
2026-09-28

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Martin Eriksson
Planarkitekt