

**Detaljplan för  
Kvarteret Fältskären  
Enköpings kommun  
- normalt planförfarande**

Antagen 2013-03-19  
Laga kraft 2013-07-11

## PLANBESKRIVNING

---



## HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration skala 1:1000, 2012-02-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2013-02-20
- Fastighetsägareförteckning, 2012-12-05
- Samrådsredogörelse, 2012-12-12
- Utlåtande, 2013-02-15

## PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att genom att bebygga kvarteret Fältskären komplettera och stärka centrala Enköping med handelslokaler, centralt belägna bostäder och parkeringsplatser.

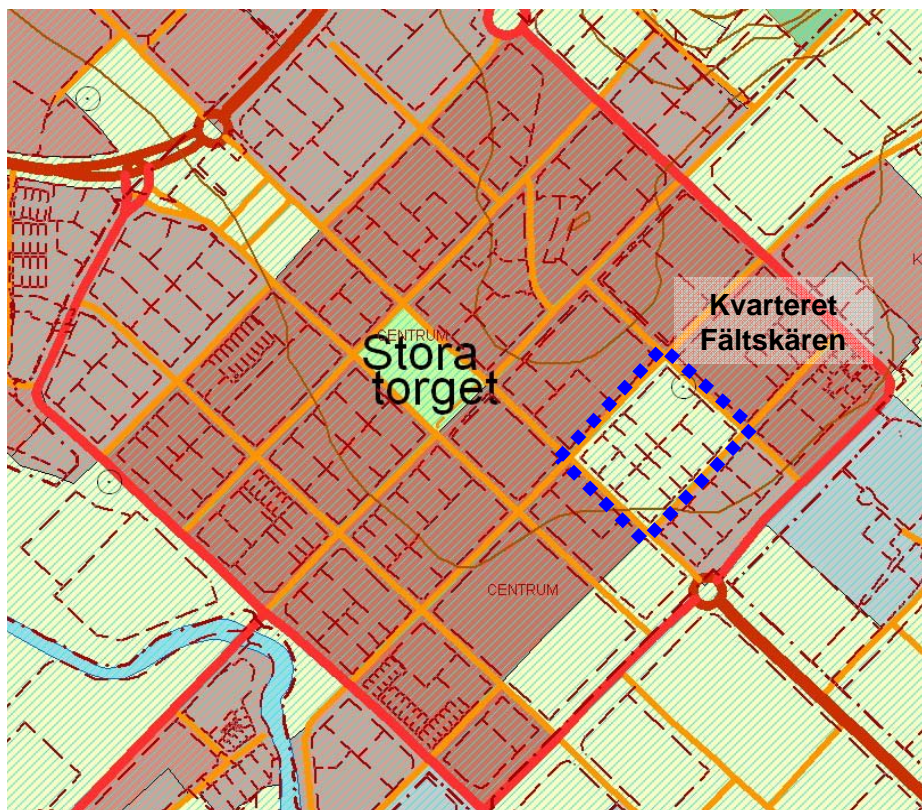
## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen innebär inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB. Genom att förtäta i befintlig centrummiljö tas ingen oexploaterad mark i besittning.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Enköping och inkluderar kvarteret Fältskären samt de omgivande gatorna Eriksgatan, Torggatan, Rådmansgatan och Kryddgårdsgatan.

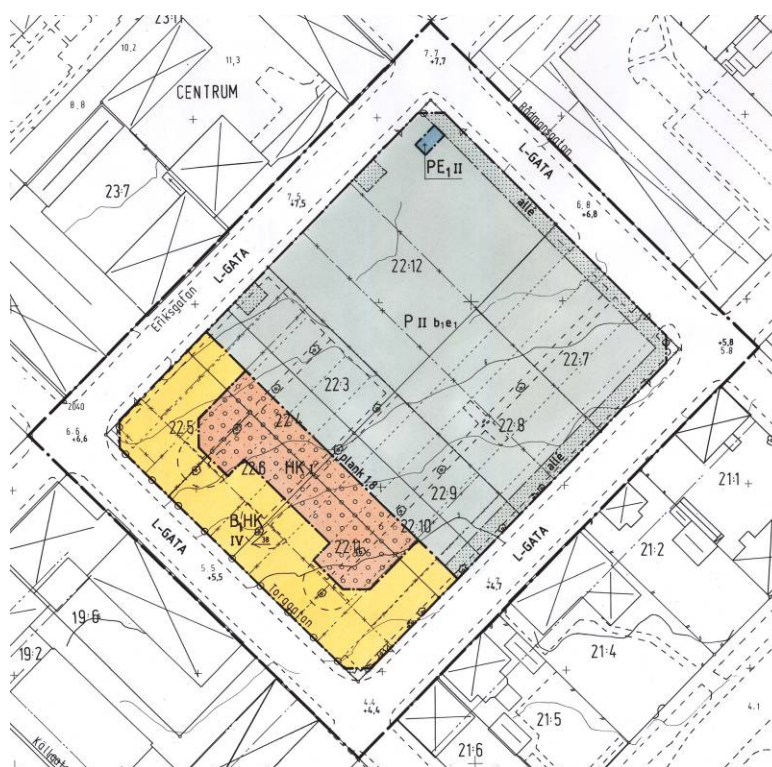


Bilden visar kvarteret Fältskärens läge i centrala Enköping. Copyright Lantmäteriet.

- Areal** Planområdet omfattar totalt cirka 1,3 ha varav kvartersmarken omfattar cirka 6700 kvm, torget cirka 900 kvm och gatumarken cirka 5000 kvm.
- Markägoförhållanden** All mark inom planområdet ägs av Enköpings kommun. Kommunen har efter genomförd markanvisningstävling tecknat ett markanvisningsavtal med Andersson & Company och ALM Equity som omfattar fastigheterna Centrum 22:3, 22:4, 22.5, 22:6, 22:9, 22:10, 22:11 och del av 22:8 och 22:12.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad från 2009 anges följande riktlinjer för kvarteret Fältskären:
- Kvarteret ska bebyggas med lokaler för handel, bostäder och parkeringsändamål.
  - Det finns stort parkeringsbehov i staden idag, framför allt om denna parkeringsyta byggs. Utredningar ska göras som visar hur många p-platser som måste anordnas inom området.
  - Centrum är i behov av mer och större lokalytor. Utredningar ska tas fram för att se hur stora dessa ytor behöver vara inom området.
  - Gatuplanet mot Eriksgatan och mot Torggatan ska nyttjas för allmän service, handel.
  - Kvarterets "normala" skala bör vara ca 4 våningar men med inslag av byggnader som kan vara upp till 8-10 våningar.
- Detaljplan som ersätts** För kvarteret och omgivande gator gäller detaljplan 243 från 1993 som föreslås ersättas av detta förslag. Detaljplan 243 anger parkering i två plan för den nordöstra delen av kvarteret.



Gällande detaljplan, Dpl 243.

Mot Torggatan samt del av Eriksgatan och Kryddgårdsgatan finns en bygggrätt för fyra våningar med bostäder i våning 3 och 4, bostäder och kontor i våning 2 samt handel och kontor i bottenvåningen. De omkringliggande kvarteren är i gällande planer planlagda för bostäder, handel, hantverk och kontor.

**Program för planområdet**

Ett program för kvarteret togs fram under 2009 och sändes ut på programsamråd under november 2009. De synpunkter som inkom under samrådet sammanfattades och bemöttes i en separat redogörelse. Programmet och redogörelsen godkändes av miljö- och byggnadsnämnden den 16 mars 2010, paragraf 57/09.

**Förändringar under planprocessen**

I planprocessens inledande programskede föreslogs kvarteret Fältskären bebyggas med handel bostäder och parkering i ett parkeringshus. Inför samrådet reviderades förslaget, bland annat föranlett av nya förutsättningar gällande arkeologi. I samrådet föreslogs huvuddelen av parkeringen förläggas i källarplan. Inför utställningen har utformningen av kvarteret återgått till den ursprungliga idén med parkering i ett separat parkeringshus då antalet parkeringsplaster i samrådsförslaget var för få och bidrog inte till att stärka parkeringssituation för centrum. Förslaget har även reviderats i den västra delen av kvarteret där en del undantas från bebyggelse och i blir ett torg i korsningen Torggatan- Eriksgatan. Denna del av kvarteret har de mäktigaste kulturlagren och genom att undvika bebyggelse där kan kommunen minska kostnaderna för arkeologiska utgrävningar.

*Bilderna till höger visar illustrationer av kvarteret från programskedet (överst) respektive samrådsskedet (underst).*



### **Miljökonsekvensbeskrivning**

En behovsbedömning har gjorts för att bedöma om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen med checklista visar att ett genomförande av detaljplanen kan ha negativa konsekvenser, dock ej i sådan omfattning att det innebär en betydande påverkan. Kommunen har samrått med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen Miljöbalken.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen beslutade 2 juni 2009, § 36, att uppdra åt tekniska nämnden att påbörja arbetet med exploatering av kvarteret Fältskären, samt om att uppdra åt miljö- och byggnadsnämnden att påbörja planarbetet för kvarteret Fältskären. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade i sin tur den 9 juni 2009-06-09, § 131/09 att ge miljö & stadsbyggnad i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för kvarteret Fältskären.

27 oktober 2009 § 238/09 beslutade miljö och byggnadsnämnden om programsamråd för detaljplanen. Den 16 mars 2010 § 57/10 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att godkänna programmet och tillhörande redogörelse för programsamråd. Efter programsamrådet upprättades ett samrådsförslag för kvarteret och 2011-10-25 § 192 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om samråd för planförslaget.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Kvarteret sluttar från hörnet mot korsningen mellan Eriksgatan och Rådmansgatan ned mot hörnet i korsningen mellan Kryddgårdsgatan och Torggatan. Höjdskillnaden är omkring 3 meter. Kvarteret är beläget på Enköpingsåsens östra sida, strax intill där åsen korsas av Enköpingsån och därför är som lägst. Marken är utfylld med grus ovanpå lager med sand och annat isälvsmaterial. Parkeringsens körytor är asfalterade.

Träd finns planterade inom kvarteret längs med Eriksgatan, i gräns till fastigheten Centrum 22:12, samt i mittrefugerna mellan parkeringsplatserna. Framförallt finns lönn men även hästkastanj och björk inom kvarteret.



*Nuvarande parkering inom kvarteret Fältskären.*

#### *Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden*

2009 utfördes en geoteknisk undersökning av planområdet (Rapporten, 2009-12-11, finns tillgänglig hos kommunstyrelsen, planenheten). Jorden består i området utav 1,0 – 4,0 m befintliga fyllningsmassor som underlagras av lera på ett mäktigare lager sand ovan berg. Underliggande lera har en bedömd mäktighet om ca 3 - 5 m och övergår därefter i lerig sand och sand. Ingen provtagning på leran är utförd, leran bedöms dock som lös. Borrstopp mot sten, block eller berg har ej erhållits och motorslagsondering avbröts som djupast ca 36 meter under markytan.

#### *Förorenad mark*

Inom planområdet finns två registrerade MIFO-objekt i form av tidigare bilvårdsanläggningar (F0381-0051 på centrum 22:12 och F0381-0052 på Centrum 22:4). Med bland annat detta som bakgrund har en miljöteknisk utredning gjorts för kvarteret Fältskären (Rapport, SWECO, 2010-01-20). Undersökningar av porgas på platsen indikerar inte någon förekomst av flyktiga organiska ämnen i marken. Samliga undersökta jordprover överskrider dock riktvärden för krom. De andra metaller som påträffats i förhöjda halter, koppar, bly och zink, återfinns

alla inom de två fastigheter där det tidigare funnits bilverkstäder. Vid alla eventuella markarbeten ska personal och entreprenörer informeras om förekomsten av markföroreningar. Uppstår överskottsmassor vid markarbeten ska dessa transporteras till godkänd anläggning. Förhöjda halter av PAH H har påträffats inom fastigheterna Centrum 22:12 och Centrum 22:4. Utöver dessa halter har inga andra organiska ämnen upptäckts.

Ytterligare provtagning skall utföras i samband med grundläggning för att säkerställa att grundvattentäkten inte förorenas.

#### *Skyddsområde vattentäkt*

Planområdet är beläget inom lokalt skyddszon för vattentäkt. För skyddsområdet finns föreskrifter utfärdade 1997-02-10 av Länsstyrelsen. Föreskrifterna innebär bland annat att markarbeten inte får ske till större djup än att minst 2 meter lera lämnas orörd mellan schaktbotten och underliggande jordlager. Fyllnads och avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området. För att bebygga kvarteret kan därför krävas dispens från skyddsföreskrifterna. Ansökan om dispens görs hos miljö- och byggnadsnämnden, Enköpings kommun.

#### *Fornlämningar*

Två arkeologiska förundersökningar har tidigare utförts inom kvarteret Fältskären, en 1990 och en 2007. Vid den första undersökningen berördes kvarterets sydöstra del som då var aktuell för byggnation. Vid undersökningen 2007 undersöktes även resterande delar.

Vid förundersökningen 1990 konstaterades kulturlager med varierande tjocklek, från 0,3 m till 1,2 m. Lagren hade spår efter organiskt material i form av läderspill, ben och träspill samt konstruktioner av trä. En stenläggning som tolkades som rester efter en gata hittades också. Anläggningarna och lagren daterades till 1500-1600-tal eller äldre. Vid förundersökningen 2007 framkom medeltida kulturlager under grusfyllnad och sentida odlingshorisonter. Både anläggningar och fynd var glesa och fanns i huvudsak i ett skikt. Rester efter medeltida gruslagda gator, utdikningar, hägnadssystem och avfallsgropar hittades. Fynden består mestadels av keramik som dateras från 1100-tal och framåt.

Under hösten 2011 gjordes en tredje förundersökning med schakt i den sydvästra delen av kvarteret. Länsstyrelsen har sedan efter att kommunen ansökt om utgrävning av fornlämningen upphandlat en slutundersökning för kvarteret. Den upphandlande undersökningen indikerade en för hög kostnad i förhållande till projektets ekonomiska förutsättningar. Mot bakgrund av detta har kommunen beslutat sig för att undanta byggelse för den delen av kvarteret som har de mäktigaste kulturlagren. Denna del i i kvarterets östra hörn planeras nu för ett torg om 30 x 30 meter.

Upphandlingen av slutundersökningen pågår för närvarande och slutundersökningen skall genomföras under sommaren 2013.

## Bebyggelseområden

### *Ny bebyggelse*

Kvarteret Fältskären skall bebyggas med nya lokaler för handel, bostäder och parkering. Detaljplanen anger att större delen av kvarteret (mot Torggatan) skall användas för handel i bottenvåningen. Detta motsvarar en yta om cirka 4000 kvm. De övre våningsplanen för denna del får användas för bostäder och/eller handel samt bostadsgård.

Kvarterets nordöstra halva (mot Rådmanngatan) får användas för parkering i flera våningar. I denna del planeras ett parkeringshus som skall byggas och ägas av kommunen. I bottenvåningen mot Eriksgatan och mot del av Rådmanngatan tillåts också viss verksamhet.

Totalt möjliggör planförslaget ca 8 000 BTA bostäder, vilket motsvarar 80-100 lgh, ca 4000 kvm handel och cirka 470 bilplatser i parkeringshuset.

### *Byggnadskultur och gestaltning –*

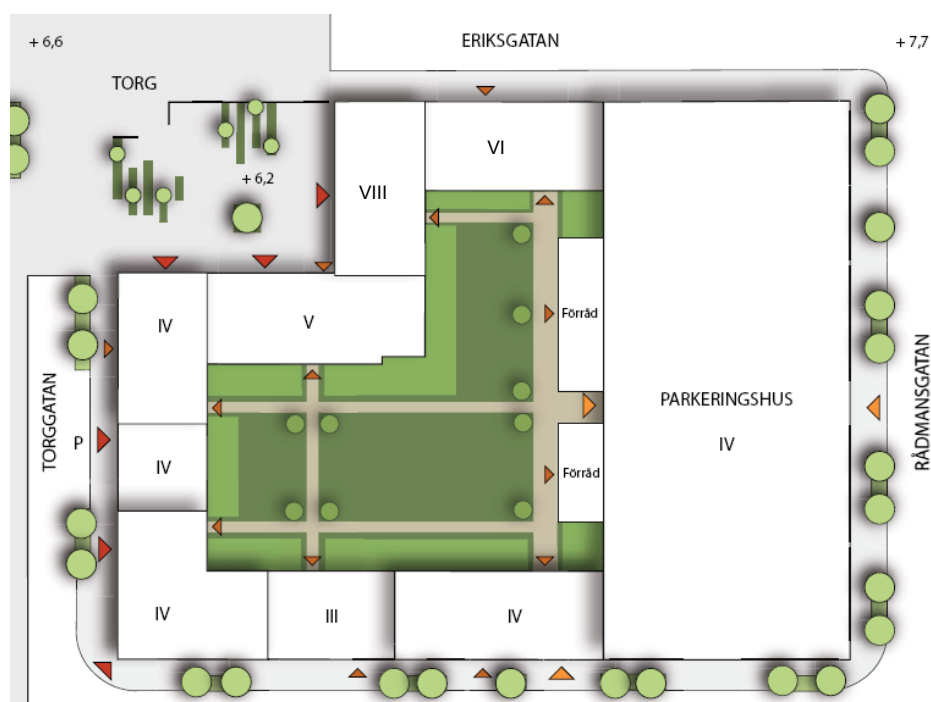
Det tydligaste karaktärsdraget hos den omgivande bebyggelsen är den stora variationen i såväl utseende som skala. Därför föreslås ny bebyggelse inom kvarteret Fältskären få ett varierat utseende vad gäller färgsättning och höjd.

### *Bostadsdelen*

Fasaderna bör brytas ned i delar med olika uttryck för att undvika att bebyggelsen upplevs storskalig och monoton. Färgsättning bör ske med medvetenhet om den närmast omkringliggande bebyggelsen. Vissa delar av bebyggelsen ges indragna takvåningar för att minska upplevelsen av höga byggnadshöjder från marken.

Byggnadshöjden inom kvarteret förslås att varieras mellan 3- 8 våningar. Den maximala taklutning är begränsad till 15 grader.

### *Till höger visas de olika byggnadskroppars höjd*





Då tillskottet av de kommersiella ytorna är av stor vikt för handeln i staden är det också angeläget att de bidrar till upplevelsen även utanför själva byggnaden. En öppenhet i fasaderna i gatuplanet har bedömts som angeläget ut stadbildshänseende. En planbestämmelse finns i detaljplanen som säger att 75 % av gatuplanets fasad skall utgöras av glas/skyllfönster.

Bestämmelser som reglerar balkongers utformning återfinns i plankartan. Balkonger tillåts att sticka ut från fasaden med 1 meter. Detta har bedömts att inte bli störande i det allmänna gatuutrymmet. Balkongerna som skisserats hitintills inryms inom detta. Vidare finns en planbestämmelse som reglerar att högst 70 % procent av fasadlängden får förses med balkonger. Balkongräckena skall utföras transparenta för att inte ge ett alltför kraftigt uttryck. Balkonger får inglasas under förutsättning att inglasningen görs profflös.

*Till höger visas en vy över Torggatan-Kryddgårdsgatan*



På den överbyggda bostadsgården ges möjlighet att uppföra gårdshus som fungerar som förråd i två våningar mot parkeringshuset.

*Till höger visas ett fågelperspektiv över kvarteret från väster.*



Detaljplanen medger ytterligare en våning för de två byggnaderna längst till vänster i ovanstående bild.

*Offentlig och kommersiell service*

Planområdet är beläget i centrala Enköping med närhet till stadens butiker och annan service. Planen medför möjligheter till ett tillskott av ytterligare kommersiell service genom ytor för handel.

*Tillgänglighet*

Bebyggelse och gatumark skall utformas för god tillgänglighet för alla. Frågor beträffande handikappanpassning och tillgänglighet hanteras i samband med bygglovsprocessen.

*Grundläggning*

Den utförda geotekniska undersökningen rekommenderar att grundläggning av byggnaderna utförs med fribärande golv ovan stödpålar. Pålningslängd är svåruppskattad då borrhopp inte erhöles vid sonderingen. I samband med projektering bör fördjupade geotekniska undersökningar utföras.

**Friytor**

*Lek och rekreation*

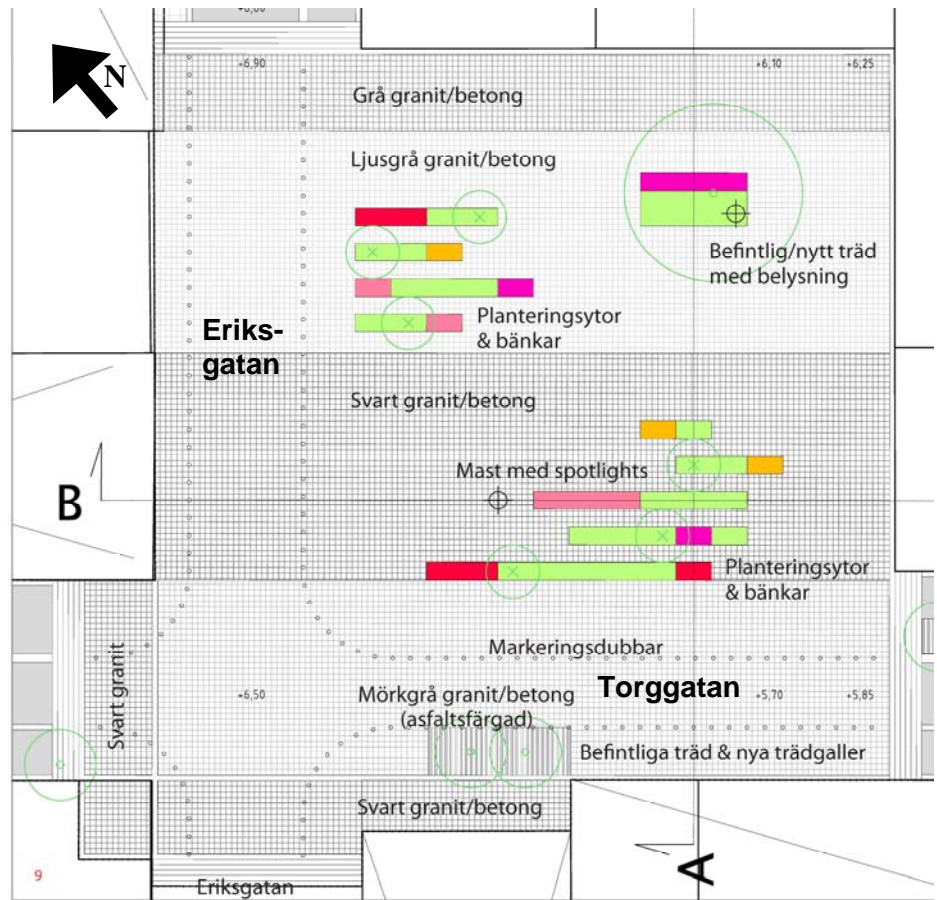
Gårdsmiljö skapas på innergården, ett plan upp. Då området är av begränsad yta skall stor omsorg läggas vid att tillskapa en god och trivsam gårdsmiljö med plats för både lek och annan rekreation.

Det centrala läget ger god tillgänglighet till stadens centrala parker. Från kvarteret är det cirka 300 m till Kyrkåsen med Skolparken och cirka 400 m till Klosterparken. I båda dessa parker finns anordnade lekplatser.

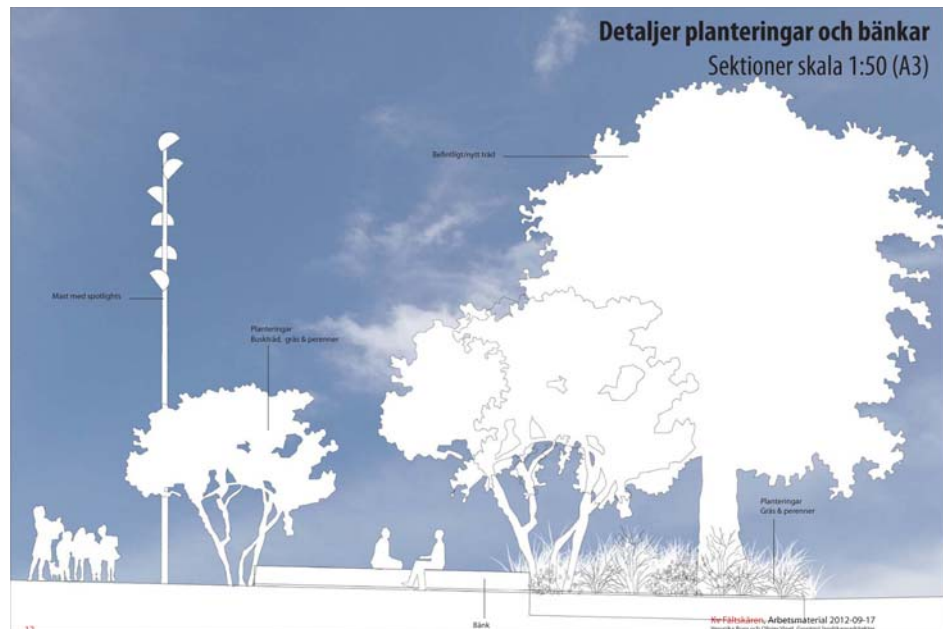
*Torget*

I hörnet mot Torggatan/Eriksgatan ger planen plats för ett nytt centralt torg. Det kvadratiske torget är cirka 900 kvm stort. Enköpings kommun genom Teknikförvaltningen arbetar parallellt med planprocessen med att gestalta hur torget skall utformas. Nedan finns en skiss från det pågående arbetet som visar en idé som bygger på att torget upplevelsemässigt också inkluderar Eriksgatan och Torggatan där de passerar torget. På torget har i nu aktuellt utformningsförslag placerats upphöjda bänkar i formgjuten plast i klara färger samt planteringsytor i marknivå.

Till höger skissförslag över torget med rader av bänkar integrerade med planteringar för att skapa ett grönt torg som kan fungera som en mötesplats för Enköpingsborna.



Till höger sektion (B) som visar del av torget med bänk och planteringsytor.



*Vy över det nya torget*



Detaljplanen medger ytterligare en våning för de två byggnaderna längst till vänster i ovanstående bild.

## **Gator och trafik**

### *Torggatan*

I väster gränsar kvarteret mot Torggatan. Torggatan består idag av en 6,5 meter bred körbana med bitvis relativt smala trottoarer på vardera sidan. Idag är Torggatan i denna del särskilt attraktivt för gångtrafikanter. För att koppla kvarteret Fältskären mot Stora Torget och övrig handel i centrum spelar Torggatan en viktig roll.

Inom ramen för det under 2011 pågående centrumprojektet diskuteras hur centrala gator kan nyttjas och vilka stråk/gator som behöver stärkas och utvecklas. Torggatan är en av de gator som spelar en nyckelroll för handeln i centrum. En utveckling av Torggatan bör göra stråket mer tillgängligt för gående. Det skall vara lätt och naturligt att röra sig från Torget och ned mot Fältskären. Denna detaljplan reglerar inte detaljerat hur gatan används eller möbleras men Torggatan utgör också en viktig entré till centrum. Bebyggandet av Fältskären ökar behovet av att utveckla Torggatan.

För att kunna bredda det idag smala utrymmet för gående på Torggatan krävs att körbanans bredd minskas. Detta kan ske genom att gatan enkelriktas så att endast ett körfält krävs eller genom att göra Torggatan till gågata på sträckan mellan Stora Torget och Kryddgårdsgatan. Gågatan innebär att varuleveranser till butiker, transporter av gods eller boende och transport av sjuka eller rörelsehindrade personer till och från adresser på gågatan fortfarande kan ske, men till gåfart på gångtrafikens villkor.

Oavsett alternativ bör hela gaturummet ges samma höjdnivå. Särskild uppmärksamhet bör riktas på hur cykeltrafiken leds på Torggatan då gatan är ett välfrekventerat cykelstråk.

Gatan bör också få inslag av grönska som kan tydliggöra stadens identitet som parkstad. En förändring av Torggatan får följder för omkringliggande gator och gatans framtida utformning måste därför

utredas i ett större sammanhang.



*Tänkbar utformning av Torggatan*

*Eriksgatan,  
Kryddgårdsgatan,  
Rådmansgatan*

Kvarteret gränsar också mot Eriksgatan, Kryddgårdsgatan och Rådmansgatan. Parkering är tillåten längs Eriksgatan. Kantstensparkering kan dock i framtiden anordnas tydligare och tillsammans med trädplantering. Från gatan sker infart till källargarage inom kvarteret Apotekaren.

Nuvarande parkering inom kvarteret har sin huvudangöring från Rådmansgatan även om man under senare år öppnat upp kompletterande infarter från Torggatan. Det planerade parkeringshuset kommer att få sin angöring från Rådmansgatan.

Varumottagning inom kvarteret Fältskären planeras från Kryddgårdsgatan. Parkering längs gatan är tillåtet idag och bör vara det även i framtiden, men kantstensparkeringen kan anordnas på ett tydligare sätt och tillsammans med trädplantering. Gatan är dubbelriktad idag men för- och nackdelar med en framtida enkelriktning bör studeras vidare inom ramen för centrumets utveckling.

*Kollektivtrafik*

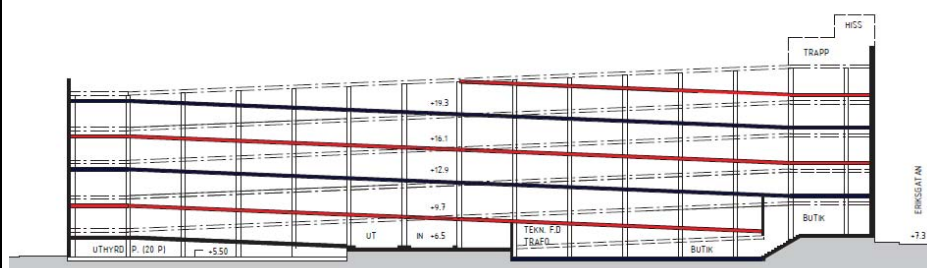
Möjligheten för framtida boende och besökare av kvarteret att nyttja kollektivtrafik är god, med korta avstånd till länstrafikbussar vid Gustav Adolfs plan (ca 350 m) och stadstrafikbussar med hållplats på Källgatan (ca 100 m).

*Parkering*

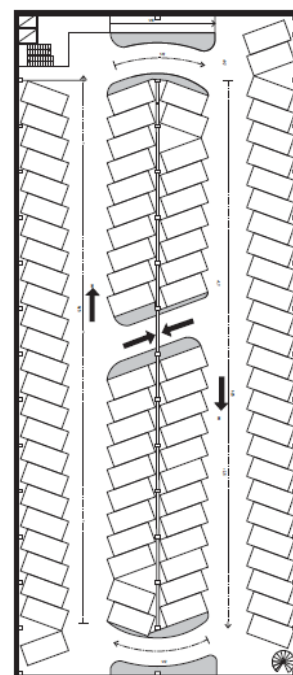
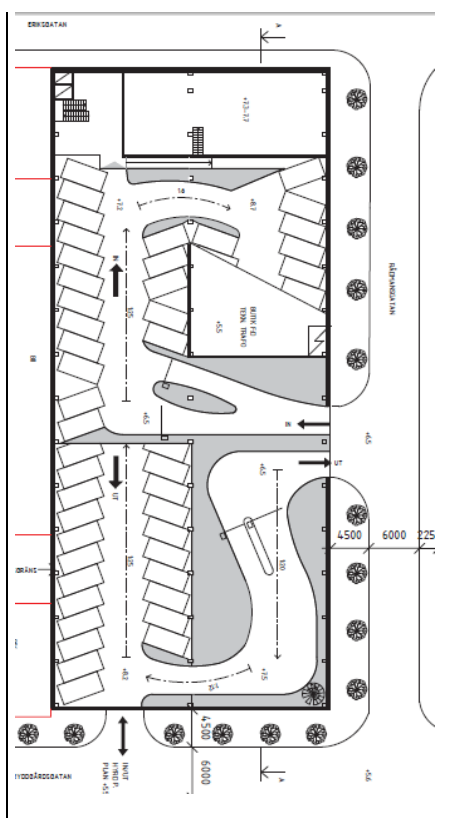
Kvarteret Fältskären rymmer idag 235 parkeringsplatser. Ett av huvudsyftena med den nya detaljplanen är att tillskapa ytterligare parkeringsplatser i centrum. Under planprocessens gång har prövats

olika vägar för hur detta kan göras. Efter samrådet har kommunen bestämt sig för att återgå till det ursprungliga parkeringsalternativet - parkeringshus. Med ett nytt parkeringshus inom kvarteret kan 470 platser skapas. En fördubbling gentemot dagens kapacitet. Bostäder och handel som byggs inom kvarteret kommer att erhålla sin parkering parkeringshuset. För bostäder beräknas 0,8 bilplatser per lägenhet (motiverat av det centrala läget och för den kommersiella delen beräknas 30 bilplatser per 1000 kvm för att tillgodose behovet av parkering för anställda och kunder. Ett byggande av 470 platser ger kommunen en viss handlingsberedskap inför framtiden. Kommunen kan komma att träffa avtal om parkering med andra fastighetsägare inom centrum som har svårt att tillgodose sina parkeringsbehov inom sina fastigheter.

Parkeringshuset avses att uppföras i höjd motsvarande 4 våningar. Parkeringshusets tekniska utformning har studeras av Grontmij och är i princip fastlagd. Parkeringshuset är uppbyggt enligt en princip med två spiraler med sluttande parkeringsplan. I bottenplan mot Eriksgatan kommer det att finnas möjlighet till en lokal för butiker/verksamheter. I parkeringshuset kommer också en transformatorstation att byggas in.



*Bilden närmast till höger visar bottenplan av p-huset med butikslokal mot Eriksgatan och delar av Rådmansgatan. Den andra bilden visar ett parkeringsplan.*



Grontmij har även studerat parkeringshusets exteriör. Grontmij har studerat bla ett "grönt" parkeringshus men kommunen har ansett detta för riskabelt utifrån klimatmässiga skäl. En inriktning som funnits är att skapa en fasad som skall återspegla träd och grönska i form av ett screentryck på perforerad plåt. Under utställningstiden har ett flertal remissinstanser haft synpunkter på parkeringshuset utformning. Mot bakgrund av den framförda kritiken kommer Enköpings kommun under våren 2013 att låta ett par arkitektfirmor att parallellt studera utformningen av parkeringshuset. Kommunen avser sedan att ställa ut de inkomna förslagen för att få in synpunkter på utformningsförslagen. Därefter kommer kommunen att bestämma sig för hur man slutligen vill utforma parkeringshusets exteriör.

Parkeringshuset har dragits in något i längs Rådmansgatan och Kryddgårdsgatan för att möjliggöra trädplantering i gaturummet längs dessa fasader, bestämmelse om detta återfinns i plankartan.

*Bilden till höger Vy från korsningen Eriksgatan-Rådmansgatan*



#### *Varumottagning*

Varumottagning till butikerna skall ske från Kryddgårdsgatan till särskilt inlastningsutrymme inom kvarteret. Detta samordnas med avfallshantering för bostäder och butiker.

#### *Utfarter*

In- och utfart till parkeringsutrymmena skall ske från Rådmansgatan och för inlastning/varumottagning från Kryddgårdsgatan. En mindre del av P-huset i plan 0 kommer att ha egen angöring från Kryddgårdsgatan. Planen har försetts med bestämmelser som reglerar utfartsförbud mot övriga gatuavsnitt.

Placeringen av huvudinfarten till parkeringshuset gör att trafiken i huvudsak kommer att riktas från Östra Ringgatan direkt in på Rådmansgatan. I korsningen Rådmansgatan/Östra Ringgatan kommer åtgärder att krävas för en säkrare och tydligare infart, troligtvis i form av en liten cirkulationsplats.

#### **Störningar**

##### *Buller*

För nyproduktion av bostäder gäller riktvärden för trafikbuller som antogs av riksdagen 1997-03-20. De riktvärden som inte bör överskridas är 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus och 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid. För uteplats skall inte den maximala ljudnivån 70 dB(A) överskridas och utomhus vid fasad skall inte 55 dB(A) ekvivalentnivå överstigas. I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från riktvärdena göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen.

Som underlag för planprocessen gjordes en bullerutredning för kvarteret under 2010. För Kryddgårdsgatan, Eriksgatan och Torggatan beräknades ekvivalenta bullernivåer under 60 dB(A). Rådmansgatan beräknades få ekvivalentnivå under 55 dB(A). Eftersom projektets utformning sedan 2010 har förändrats är det exakta resultatet av utredningen dock inte längre intressant. Konstateras kan däremot att bullret måste beaktas vid utformning av bebyggelsen. Avstegsfall måste därför tillämpas, exempelvis bör möjligheten att bygga med



tyst/ljuddämpad sida tillämpas. Avstegsfall bedöms kunna tillåtas med tanke på kvarterets centrala läge och den goda tillgången till kollektivtrafik. Plankartan har försetts med en bestämmelse om detta.

#### Luftkvalitet

Från 2001 gäller nya svenska miljökvalitetsnormer för inandningsbara partiklar, PM10. Normerna omfattar dygnsmedelvärden och årsmedelvärde och skall klaras från och med 2005. Medelvärdet av de 36 värsta dygnen får inte vara högre än  $50\mu\text{g}/\text{m}^3$ . I centrala Enköping är motsvarande värde mellan  $27\text{--}39\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljökvalitetsnormen för bensen innebär att medelvärdet under året inte får vara högre än  $5\mu\text{g}/\text{m}^3$ . I centrala Enköping är värdet  $0,5\text{--}1,0\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid innebär att medelvärdet under de 8 värsta dygnen inte får vara högre än  $60\mu\text{g}/\text{m}^3$ . I centrala Enköping är medelvärdet  $12\text{--}24\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Luftkvaliteten i Enköping är jämförelsevis god och normerna bedöms inte överträdas efter planens genomförande.

#### Teknisk försörjning

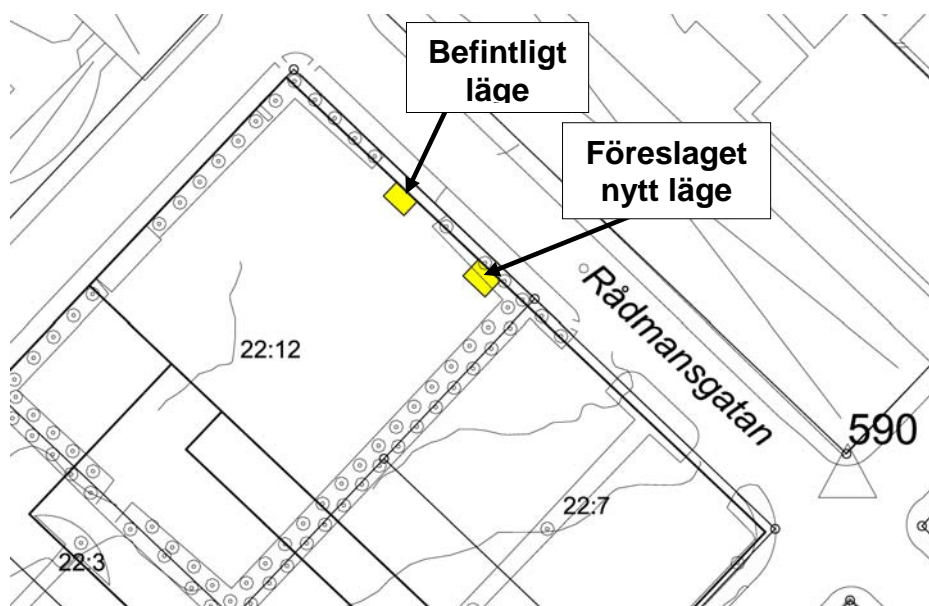
Vatten, avlopp,  
uppvärmning och el

Kvarteret kommer att anslutas till kommunalt VA och till befintlig fjärrvärmenät. Anslutningspunkt för VA kommer att finnas i intilliggande gata. Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i Eriksgatan.

El

Planområdet ligger inom E.ONs verksamhetsområde för eldistribution. Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som enligt uppgift från EON troligen behöver ersättas för att klara lastökningen. Transformatorstationen föreslås integreras i byggnad inom kvarteret med egen angoringsmöjlighet från Rådmansgatan. Byggnaden skall utföras med de säkerhetsanpassningar som krävs utifrån detta. Exakt läge för transformatorstationen tas fram i samband med projektering av parkeringshuset, i samråd med EON. Nedan visar föreslaget läge i tidigt skisskede, där stationen flyttats söderut för att åstadkomma en så effektiv planering av parkeringshuset som möjligt.

Bilden till höger visar befintligt läge för transformatorstation och föreslaget nytt läge.



<i>Avfall</i>	Renhållning ska ske i enlighet med råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar framtagna av Teknikförvaltningen.
<i>Post</i>	Placering av postboxar skall ske i samråd med Posten. Frågan hanteras gemensamt av byggherren och Posten.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
------------------------	---

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius och planchef Patrik Holm. Från Teknikförvaltningen har Isabell Lundberg, mark- och projektchef samt Kent Gullberg, teknisk chef samt Tomas Lindwall, stadsträdgårdsmästare och Tord Lillja, trafikingenjör deltagit. Från miljö och byggnadsförvaltningen har 1:e miljöinspektör Roland Stenebo och bygglovarkitekt Staffan Stenvall deltagit.

Skisser och illustrationer av parkeringshuset, det nya torget och har gjorts av Grontmij. Skisser över nya bostäder har gjorts av Sweco på uppdrag av Andersson & Company och ALM Equity.

## REVIDERINGAR

De stycken i planbeskrivningen som ändrats efter genomförd utställning har markerats med ett streck i marginalen.

---

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

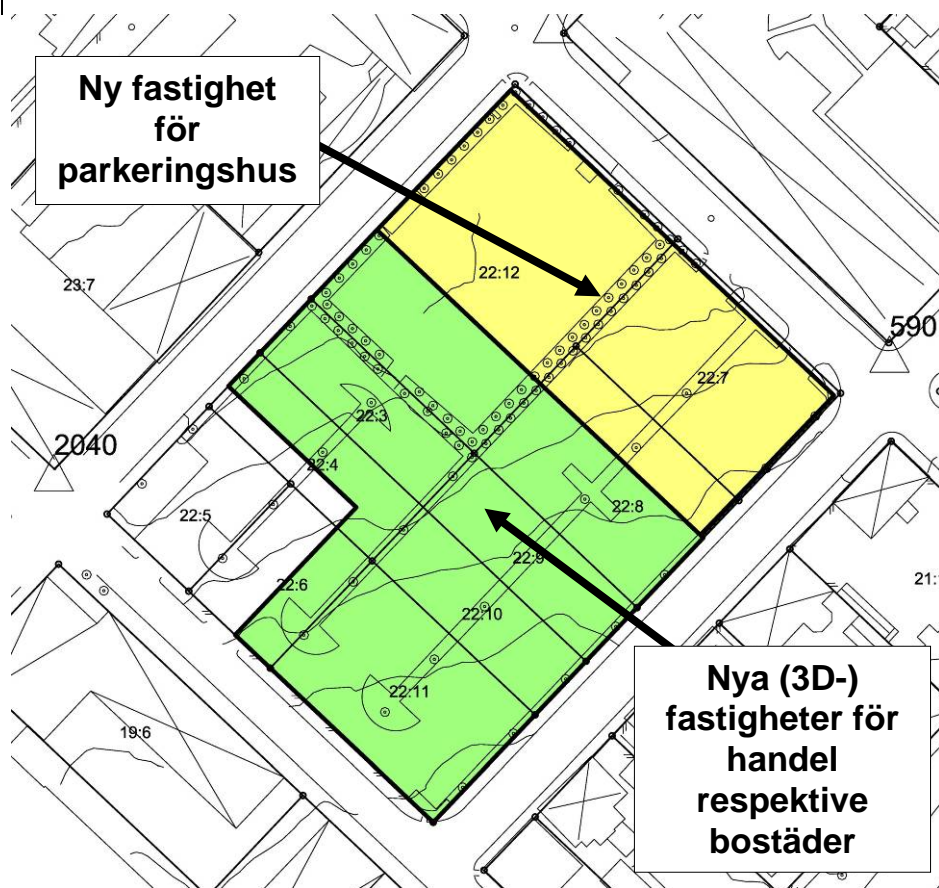
<b>Tidplan</b>	Tidplanen för planprocessen nedan är delvis preliminär och kan komma att förändras under planprocessens gång.
	KSau beslut om samråd 2011-10-25
	Samråd dec 2011 - jan 2012
	Ksau Beslut om utställning 17 dec 2012
	Utställning dec 2012-jan 2013
	KF Beslut om antagande 19 mars 2013

	<p><i>Tillstånd för ingrepp i fast fornlämning</i> Kommunen ansökte 2010 om tillstånd till ingrepp i fast fornlämning. Under september-oktober 2011 utfördes en tredje arkeologisk förundersökning för kvarteret Fältskären. Preliminärt bedöms en arkeologisk slutundersökning kunna genomföras under sommaren 2013.</p> <p>Ett anläggande av torg innebär en övertäckning av fast fornlämning vilket är tillståndspliktigt. Tillstånd sökes hos länsstyrelsen.</p> <p><i>Bygglov</i> När detaljplanen vunnit laga kraft kan byggherren ansöka om bygglov.</p> <p><i>Byggstart</i> Byggstart kan ske när arkeologisk slutundersökning avslutats, dispens från skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet och bygglov har beviljats. Preliminärt kan detta ske hösten/vintern 2013. Byggnationen inom kvarteret kommer att påbörjas med att parkeringshuset byggs först. Därefter byggs handelsbyggnaden och sedan i etapper bostäderna ovan denna.</p>
<b>Genomförandetid</b>	Detaljplanens genomförandetid är 10 år.
<b>Ansvarsfördelning</b>	Exploatören ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter i samråd med kommunen och övriga exploatörer.
<b>Huvudmannskap</b>	Kommunen är huvudman för allmän plats, det vill säga för de gator som omger kvarteret samt för torget som skapas.
<b>Avtal</b>	<p>Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och Andersson Company /ALM Equity om den sydvästra delen av kvarteret.</p> <p>Avtal angående parkering tillhörande den kommersiella fastigheten kommer att tecknas mellan kommunen och Andersson Company/ ALM Equity.</p> <p>Då boendeparkerings skall inrymmas i parkeringshuset skall avtal om detta tecknas mellan kommunen och Andersson Company/ ALM Equity.</p>

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsbildning mm</b>	<p>Fastighetsbildning kan ske enligt detaljplanen då denna vunnit laga kraft. (Se illustration nästa sida).</p> <p>För området där parkeringshuset skall byggas skall bildas en ny fastighet, det vill säga bestående av del av Centrum 22:7, 22:8 och 22:12.</p> <p>Fastigheten skall ägas av kommunen.</p>
------------------------------	--

För den del av kvarteret som skall säljas för att bebyggas med handel och bostäder skall bildas två eller flera fastigheter. Bottenvåningen som skall inrymma handel kan fastighetsbildas som en egen fastighet. Genom tredimensionell fastighetsbildning kan sedan bostäderna i de övre planen delas in i en stor eller flera mindre fastigheter.



Bilden visar framtida fastighetsindelning för kvarteret Fältskären.

Befintlig transformatorstation skall integreras i byggnaden men ha egen åtkomst från Rådmansgatan. Servitut för att belasta fastigheten för detta ändamål bör inrättas.

Ett servitut skall skapas för den allmänna tillgängligheten i markplan för det avfasade hörnet i korsningen Torggatan-Kryddgårdsgatan.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kostnaderna för upprättandet av planen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.

För kostnader i samband med arkeologiska utredningar och utgrävningar svarar Enköpings kommun. Ombyggnad av gator i anslutning till kvarteret bekostas av Enköpings kommun.

## TEKNISKA FRÅGOR

**Tekniska utredningar** Geoteknisk undersökning samt en miljöteknisk utredning har tagits fram av kommunen. För fördjupade geotekniska undersökningar samt miljötekniska utredningar i samband med projektering svarar byggherren.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Karin Komstadius i samråd med Patrik Holm, planchef.

## REVIDERING

De avsnitt som revideras efter genomförd utställning kommer att föras med ett streck i marginalen.

Patrik Holm  
Planchef

Karin Komstadius  
Planarkitekt