

**Detaljplan för  
Fanna 32:9 m fl (f d Bahco)  
Enköpings kommun  
- normalt planförfarande**

Antagen 2014-09-16  
Laga kraft 2014-10-17

## PLANBESKRIVNING



*Orienteringsbild som visar planområdets läge i Enköpings tätort. Ortofoto 2007.*

## HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, rev. 2014-08-07
- Illustrationskarta, skala 1:1000, rev. 2014-08-07
- Plan- och genomförandebeskrivning, rev. 2014-08-07
- Samrådsredogörelse 2013-12-03
- Fastighetsförteckning, 2013-12-03
- Granskningsutlåtande 2014-08-07

Till planen hör även följande handlingar:

- Solstudier punkthus i väst, 2013-12-03
- Solstudier punkthus i öst, 2013-12-03
- Sektioner 2013-12-03§
- Typsektioner gata 2014-08-07

## PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra omvandling av Bahcoområdet från ett industriområde till en stadsdel med bostäder och viss del verksamheter. Handel och verksamheter som kan betraktas som boendekomplement eller icke störande för boende tillåts inom bostadsområden.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Förslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken (MB). Projektet omvandlar redan exploaterad mark och ansluter till befintlig infrastruktur i enlighet med 3 kapitlet 1 § MB om god hushållning med mark. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB.

Planen innebär vissa undantag från normer för trafikbuller, men kan ändå överlag anses vara förenlig med 5 kapitlet i MB om miljö kvalitetsnormer, då omvandlingen överlag innebär en positiv förändring av föroreningsituationen i området. I samband med planarbetet har marken sanerats och en plan tagits fram för hantering av befintliga byggnader.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet begränsas av Tallbacksvägen i norr, Bahcovägen i öster, J P Johanssons gata och Villa Fannalund (Fanna slott) i väster samt Bergvretenskogen och befintliga tomter för bostäder och skola i söder.

### Areal

Planområdet är ca 12,7 hektar.

### Markägoförhållanden

Peab äger före detta Bahcos industritomt, Fanna 32:9 som utgör huvuddelen av planområdet, samt Fanna 32:25. Planen innefattar även delar av Bergvreten 1:32 som ägs av Enköpings kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<b>Översiktliga planer</b>	I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort från 2009 är området utpekad som verksamhets- och/eller bostadsområde.
<b>Detaljplaner</b>	Området berör detaljplan 269, del av stadsplan 148 samt del av stadsplan 172. Detaljplan 269 reglerar Bahcoområdet som industri och kontor med skyddsbestämmelse för två byggnader och bostadsanvändning på fastigheten Fanna 32:25. Stadsplan 148 från 1975 reglerar berörd mark som park eller plantering. Stadsplan 172 reglerar berörd del av Tallbacksvägen som gata.
<b>Miljökonsekvensbeskrivning</b>	<p>En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Samråd med Länsstyrelsen kring behovsbedömningen har skett parallellt med plansamrådet och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.</p> <p>Behovsbedömningen kommer fram till att separat miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras men ett antal frågor bör lyftas fram i detaljplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Trafikbuller</li><li>• Trafiksäkerhet, särskilt för cyklister längs Tallbacksvägen</li><li>• Förändringar av dagvattenhanteringen</li><li>• Föroreningar i mark och byggnader och dess påverkan på människor och miljö</li></ul>
<b>Kommunala beslut i övrigt</b>	Efter ansökan från Peab om planbesked beslutade kommunstyrelsen 2012-03-05 att pröva möjligheten att ändra detaljplan för Bahcoområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Området består i dag till största delen av ett industriområde. Stora delar av det sammanhängande komplex av industribyggnader som stod här har rivits i samband med planarbetet. Industrikomplexet var omgivet av hårdgjord ytor som till viss del finns kvar. I områdets sydöstra del angränsar området till Bergvretenskogen som är ett större skogsbevuxet område med blandskog som används för rekreation av förskolor och boende i området.

I områdets sydvästra del finns en höjd med ekar, på denna höjd finns arter av främst olika svampar som klassas som "NT" (Nära hotad). Vissa av arterna lever på ekar medan andra lever på marken. Området betecknas i planen som Naturområde vilket innebär att de arter som lever på ekar skyddas. De arter som lever på marken kan påverkas av den ökade tillgängligheten för rekreation på platsen.

Mellan höjden med ekar och J P Johanssons gata ligger ett låglänt område som tidigare varit trädgårdsmästeri. Ytan är i dag gräsbevuxen

med inslag av buskar.

Den del av industritomten som ligger närmast Bahcovägen har kvarstående äppelträd och häckar från den tid då området var bebyggt med arbetarbostäder. Grönytan har använts för rekreation, lek, kompost och parkering för boende i bostadsrättsföreningen Skiftnyckeln som tidigare arrenderat marken. Den södra delen av området där en pulkabacke ansluter kommer att övergå till kommunal naturmark.

*Geotekniska förhållanden* Området sluttar svagt åt väster och är kuperat i de centrala södra delarna. Det befintliga industriområdet är till stor del överbyggt och källarvåningarna går ned till befintliga bergnivåer. Övriga områden som planeras att bebyggas har använts för odling och noggrannare geotekniska undersökningar kommer att behöva ske i samband med projektering av byggnader och infrastruktur.

*Förorenad mark*

Större delen av området är ett före detta industriområde med föroreningar i mark och byggnader. Omfattande utredningar av dessa har gjorts och en plan för sanering tagits fram. Länsstyrelsen fastslår tillåtna gränsvärden för halter av olika ämnen i mark och byggnader anpassade efter den planerade nya användningen som bostadsmiljö.

Både mark och byggnader inom området har därefter sanerats i enlighet med framtagna riktvärden. I vissa fall var byggnadsdelar och mark så förorenade att de inte gick att sanera och använda, utan måste rivas och transporteras bort. I de fall där konstruktiva delar måste tas bort ur byggnader gjordes bedömningen att byggnaden som helhet inte kunnat behållas, däremot kan rent byggnadsmaterial återanvändas som markfyllning eller som delar i nya byggnader.

Delar av den sanerade marken, där det fanns risk för lättflyktiga föroreningar, har återuppbyggt med ett skikt av kolrik jord. Under nya bostadshus och i befintliga byggnader som sparas läggs ett diffusionsreducerade tätskikt. Tätskiktet är en extra säkerhetsåtgärd som hindrar lättflyktiga föroreningar längre ned i marken från att komma upp till ytan. Med dessa åtgärder säkerställs att de nivåer som fastställts som lämpliga av Länsstyrelsen upprätthålls inom den nya stadsdelen.

Inom kvarter 2 finns byggnader som övergår i kommunal ägo och som avses inrymma offentlig service och bostäder. För dessa har ytterligare undersökningar gjorts för att få dokumenterat eventuella rester av föroreningar och behov av sanering eller åtgärder i byggnaderna. Undersökningsrapporten har godkänts av länsstyrelsen och fastslår att byggnaderna kan nyttjas för föreslagen markanvändning efter att lämpliga åtgärder vidtagits som säkerställer god marginal till hälsorisknivåerna.

Alla typer av större grävarbeten är anmälningspliktiga och korrekt hantering av tätskikten bevakas i samband med detta.

Inom vissa delar av området kan det finnas kvarvarande föroreningsrester i sprickor i berggrunden. I dessa lägen är det olämpligt att borra efter t.ex. vatten eller bergvärme. I Enköpings kommun krävs alltid tillstånd för anläggning av bergvärme.



*Radon*

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon, men har kända sprickor i berggrunden som kan innebära att markradon förekommer i högre halter än man annars skulle förvänta. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Radonhalten ska inte överstiga gällande gränsvärde 200 Bq/m<sup>3</sup>.

*Fornlämningar*

Inom området fanns tidigare en kvarn som användes för industriändamål, kvarnen är dock borttagen sedan en längre tid. Läget finns noterat i Riksantikvarieämbetets register över fornlämningar. Detta bedöms inte påverka den nya stadsdelens utformning.

En arkeologisk förundersökning av området söder om industriområdet har genomförts och visar att ett område kommer att behöva grävas ut innan marken kan tas i anspråk. Informationstext om detta har införts på plankartan.



*Perspektiv av möjlig bebyggelse längs Tallbacksvägen.*

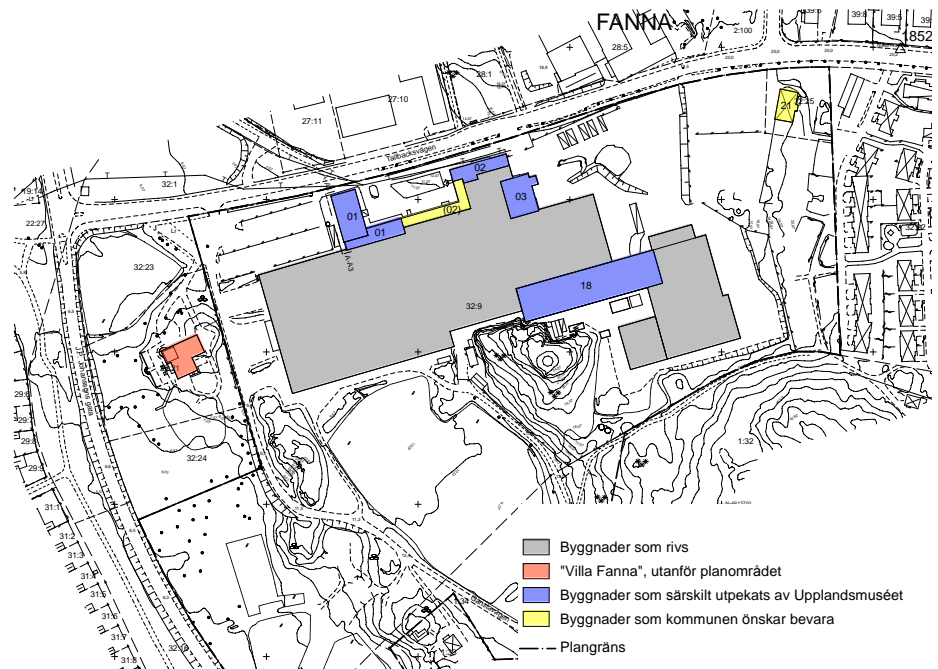
**Bebyggelseområden**

*Bostäder*

Planområdet angränsas i öster av ett drygt 20 år gammalt bostadsområde som skapades efter omvandling av de arbetarbostäder som en gång fanns här, se även ovan under "mark och vegetation". Väster om planområdet ligger direktörsbostaden Villa Fannalund (Fanna slott) som Bahcos grundare lät uppföra åt sig och sin familj 1905. Därefter tar park- och naturmark över med inslag av några äldre villor som ansluter till planområdet söderifrån.

Inom planområdet finns ett bostadshus som ägs av Peab och hyrs ut. Byggnaden är utpekad som en skyddsvärd del av industrimiljön i gällande plan.

<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	<p>Norr om planområdet finns fortfarande viss tillverkningsindustri och bilservice, men merparten av det forna industriområdet som en gång karakteriserade denna del av Fanna låg inom aktuellt planområde. Huvuddelen av planområdet var bebyggt med industribyggnader och tillhörande kontor som alla tillhörde Bahco.</p> <p>Bahco har haft en avgörande betydelse vid Enköpings framväxt och har en stark koppling till stadens identitet. Byggnaderna stod dock tomma sedan en tid och merparten har rivits. Utförligare beskrivning om detta finns under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning – befintliga byggnader".</p>
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	<p>Viss kommersiell service finns inom stadsdelen Fanna såsom närbutik och förskola. Övrigt utbud av offentlig och kommersiell service, butiker, skola, vård, idrottsanläggningar med mera finns i Enköpings centrum. Gångavstånd från planområdet till centrum är ca 1,5 kilometer. Till resecentrum och tågstationen är det en knapp kilometer. Möjlighet finns att inrymma handel och verksamheter i bottenplan på de nya bostadshusen. Kommunen och Peab har tecknat en avsiktsförklaring om att kommunen ska överta kvarter 2 och planerar att där inrymma offentlig service så som till exempel förskola och omvårdsboende. Se även nedan.</p>
<i>Tillgänglighet</i>	<p>Området planeras som regel med full tillgänglighet, vissa gångstigar som anpassas till naturmark och enstaka befintliga byggnader kan behöva undantas.</p>
<i>Byggnadskultur och gestaltning - befintliga byggnader</i>	<p>Bahcoområdet var bebyggt med ett större sammanhängande industrikomplex. Detta är av stor betydelse för Enköpings identitet och bevarandet av vissa nyckelbyggnader som kan beskriva komplexets skala och form är önskvärt.</p> <p>Upplandsmuséet har i utredningen "Byggnader på f.d. Bahcos industriområde" gjort en prioritering av byggnader som de anser kan verka som symboler eller minnesmärken för Bahcos verksamhet i Fanna och samtidigt bidra på ett positivt sätt till stadsmiljöns arkitektoniska värden. Dessa är markerade med blått på illustration nedan. Upplandsmuséet påpekar att de enskilda byggnaderna har blygsamma kulturhistoriska värden, men att byggnadskomplexet som helhet är bevaransvärt.</p> <p>Kommunen har uttryckt en vilja att på ett tydligt sätt bevara helheten i industrikomplexet och har identifierat en kärna av byggnader mitt på Tallbacksvägen som man ser som viktig.</p> <p>Både kommunen och Upplandsmuséet har särskilt påpekat att byggnaderna måste ges en lämplig användning för att praktiskt och ekonomiskt kunna bevaras och ingå som en del i den nya stadsdelen. Kommunen och Peab har tecknat en avsiktsförklaring om att genom markbyte överföra kvarter 2 till kommunal ägo. Kommunen planerar att inrymma offentlig service där.</p>

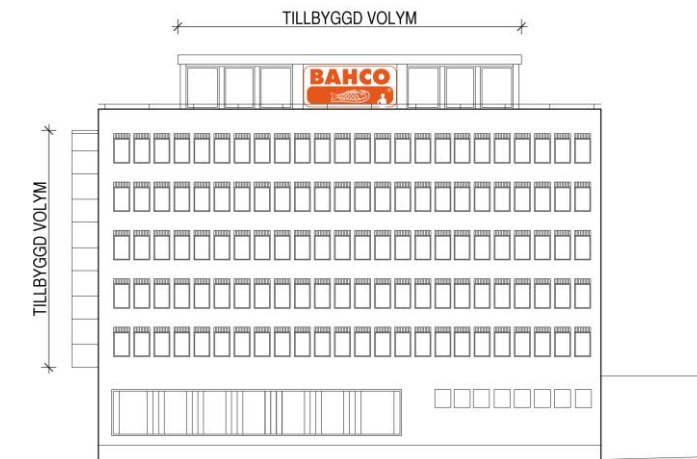


### Bahcohuset (centralkontoret) - Byggnad 01

Kontoret med dess karakteristiska volym, fönstersättning och skylt syns på längre håll och står som ett utropstecken i den nya stadsdelen. Vid en ombyggnad till ny användning är det av största vikt att byggnadens yttre inte förvanskas.



Vid ombyggnad är det tänkbart att till exempel ta bort något fönster, men den jämna fönstersättningen som motiv bör finnas kvar. Byggnadens skivform bör också bevaras och eventuella tillägg så som till exempel balkonger bör förläggas och utformas som en del av volymen. En mindre påbyggnad på taket som är indragen och volymmässigt klart skilda från befintlig struktur är möjlig. Även anläggande av takterrass tillåts. Byggnaden ges rivningsförbud och en varsamhetsbestämmelse.



Exempel på hur tillbyggnad skulle kunna ske.

**Gestaltungsbestämmelse**  
*f<sub>2</sub>*

Vid ändringar och tillägg på den byggnad som på plankartan betecknas med *f<sub>2</sub>* ska det ske på så vis att byggnadens karaktär inte förvanskas. Fönstersättningen på husets långsidor ska i möjligaste mån bevaras. Tillägg av balkong görs i första hand på gavlar och utförs som hela volymer. Bygganden får byggas på med takterrass och indragen takvåning. Tillägg bekläs med plåt, glas eller skrivmaterial för att tydligt avvika från den ursprungliga byggnadens utformning.

**Det gamla kontoret - Byggnad 02**

Områdets äldsta byggnad från 1899 respektive 1918 har använts som ritsalar och kontor. Byggnaden har en tidstypisk utformning och varsamhet bör iaktas vid ombyggnad. Byggnaden har renoverats vid ett flertal tillfällen och har blandade detaljer med bl.a. ömsom äldre och nyare fönster och inredning från spridda tidsperioder.



De äldsta bevarade byggnadsdelarna.



Byggnadens baksida är i dagsläget motbyggd men kan komma att friläggas i och med detaljplanens genomförande. Hänsyn till äldre ritningar av byggnadens originalfasad vid ombyggnad är önskvärt, men om originalfasaden visar sig vara alltför ändrad eller svår att återställa är ett annat tänkbart spår att tydligt redovisa var byggnaden tidigare anslöt mot befintlig hallbyggnad. Byggnadens ges en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud.

*Gestaltungsbestämmelse*  $f_3$  Ändringar och tillägg på byggnad som på plankartan betecknas med  $f_3$  ska ske på så vis att byggnadens karaktär inte förvanskas. På byggnadens fria fasader ska ändringar, så som till exempel byte av fönster, ske så att byggnadens ursprungliga utseende bevaras. På de fasader som varit motbyggda (av industrihall och länkbyggnader), ska tillägg och ändringar utföras så att de harmonierar med byggnaden men tydligt kan urskiljas som nya inslag.

### **Kontorsutbyggnaden från 1948 - Byggnad (02)**

Denna tegelbyggnad har en enkelsidig korridorlösning med kontor åt nordväst. Den södra sidan av byggnaden är i dagsläget motbyggd och byggrätt för att bygga till på denna sida med moderna tillägg ges i planen. Arkitekturen är karakteristisk för sin tidsepok men byggnaden är framförallt kulturhistoriskt intressant som en del i ett större komplex av byggnader. Byggnadens norra fasad ges en varsamhetsbestämmelse i planen som tillåter att en ny byggnad uppförs bakom denna. Varsamhetsbestämmelsen innebär att fasaden kan monteras ned tillfälligt förutsatt att den återuppförs med ursprungligt utförande.



*Centrala gården sedd från Tallbacksvägen.*

### **Omklädningsrum och Matsal - Byggnad 03**

Matsal och omklädningsrum för arbetare i fabriken är uppförd 1951. Byggnaden har tydlig egen karaktär och välbevarade 50-talsdetaljer. Stora delar av byggnaden är motbyggda med andra hallbyggnader och delar av byggnaden kommer behöva få nya fasader för att kunna bevaras. Det är önskvärt att dessa nya tillägg görs tydligt urskiljbara från ursprungliga fasader, men på sådant sätt att de inordnar sig i byggnadens struktur. Byggnaden ges rivningsförbud och gestaltungsbestämelse f3.

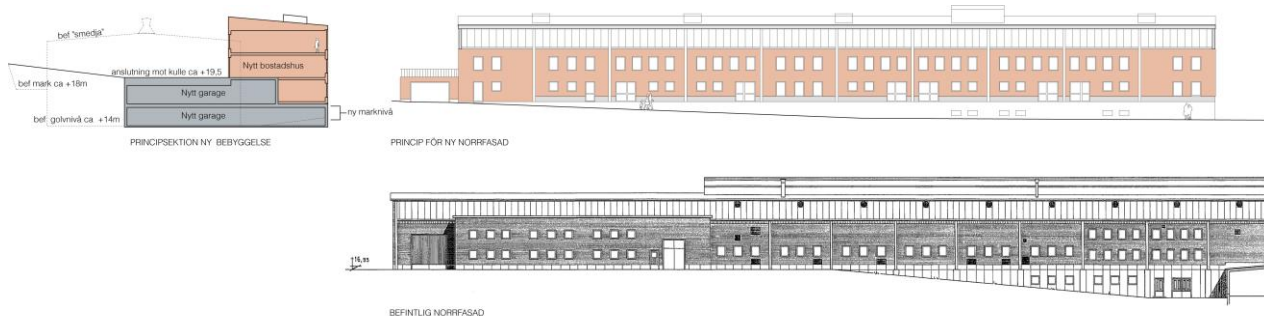
Från den sammanbindande väggen mellan matsalen och det gamla kontoret finns två fönster bevarade. Dessa avses användas vid nybyggnation inom kvarter 2.



*Matsal och omklädningsrum från 1951.*

### **Smedjan - Byggnad 18**

”Smedjan” bedöms vara alltför förorenad för att kunna bevaras, då hela grundplattan måste rivras och tas bort för att uppnå satta miljömål. I stället föreslås en ny byggnad av motsvarande längd och höjd uppföras för att ersätta denna volym. Det är av stor vikt för upplevelsen av industrikomplexet som helhet att någon byggnad av den större skalan återfinns i bebyggelsegruppen. Särskilda gestaltungsbestämmelser om material, höjd, fönstersättning och taklutning införs för denna byggnadsrätt. Fasadillustrationen är ett exempel på möjlig utformning av den nya byggnaden.



**Gestaltning**  
**f<sub>1</sub>**

Den byggnad som på plankartan betecknas med f<sub>1</sub> ska utföras så att den upplevs som en hel volym av motsvarande storlek som den befintliga industrihallen. Fasaden utförs huvudsakligen i rött tegel med en rytmisk indelning och med varierad fönstersättning. Taklutningen görs flack, max 6°. Taket bekläs med plåt eller papp. Överst på den norra fasaden sätts fönster i fönsterband längs hela fasadens längd. Fönsterbanden möter takfoten utan mellanliggande band av tegel. Med fönsterband menas sammanhängande band av fönster inklusive förekommande blindfönster och bärande delar. Balkonger förläggs på byggnadens södra sida.

**Privatbostad - Byggnad 21**

På fastighet 32:25 finns en privatbostad som tidigare inrymde ett marketenteri från 1910-talet. Byggnadens exteriör skyddas i gällande plan med en varsamhetsbestämmelse. Byggnaden ges motsvarande varsamhetsbestämmelse i denna plan.



*Privatbostad som tidigare inrymde marketenteri.*

**Byggnadskultur och gestaltning**  
**- nya byggnader**

Inom den norra delen av planområdet är den nya stadsdelen indelad i ett rutnät av kvarter som kan bebyggas med hus upp till fyra våningar. Planen ger stor frihet till variation i utbredningen och höjden på husen, men har regler för placering i förhållande till gatan. Planen reglerar ett högsta antal våningar och en största bruttoarea för byggnader. Den tillåtna bruttoarea är inte så stor att man kan bygga slutna kvarter i fyra våningar, vilket kommer att skapa öppningar i kvarteren.



Regleringen innebär att man antingen kan bygga fler lägre hus eller färre högre hus. Begränsningen av bebyggelsen har avgjorts för att uppnå en balans mellan byggnader, vistelseytor och parkerings- och angöringsytor. Planen reglerar att husen måste stå längs gatan och vända entréer mot dessa för att skapa trivsamma och trygga gaturum.

Byggnadernas fasader föreslås utföras med puts, tegel, plåt eller skivmaterial för att smälta in i den befintliga industrimiljön. För småhus kan även trä användas som fasadmateriäl. Balkonger placeras i första hand mot gårdar för att skapa lugna och samlade gaturum.



*Exempel på bostadshus i Midsommarkransen med putsad fasad.*

Bebyggelsen består i huvudsak av flerbostadshus i fyra våningar som blandas med lägre tvåvåningsbebyggelse, antingen som flerbostadshus eller radhus. I vissa lägen förekommer kedjehus eller friliggande hus.



*Exempel på bostadshus med inslag av skivmaterial. (Holland)*





*Exempel på bostadshus med inslag av tegel. (Irland)*

Mot J P Johanssons gata och närmast Bergvretenskogen planeras ett antal punkthus mellan 3 och 8 våningar. Vid J P Johanssons gata kombineras de med en tvåvåningsbebyggelse närmast vägen som bildar en tyst och avskild gård. Punkthusens höjder har studerats utifrån solförhållanden, relation till intilliggande befintlig bebyggelse och estetisk verkan. Sammanställning av solstudier för alla punkthus finns som en separat bilaga.



*Exempel på punkthus bakom en lägre bebyggelse vid trafikerat stråk.*

Bebyggelsen närmast Bahcovägen är reglerad till högst två våningar och planeras på ett avstånd om minst 8 meter från befintlig gata. Detta för att skapa ett luftigt och trivsamt möte mellan den befintliga och nya bebyggelsen.



*Möjlig utformning av bebyggelse mot Bachovägen*



*Skuggor från planerade punkthus klockan 17:00 vid vår- och höstdagjämning*

*Nya byggnader för kommunal service*

Kommunal service planeras att koncentreras till det centrala klustret av äldre byggnader. Viss komplettering av dessa på komplexets södra sida kan komma att behövas. Dessa tillbyggnader bör utformas med samtida arkitektoniskt uttryck men samtidigt inordna sig i den struktur som finns på platsen med en tydlig rätvinklig byggnadsstruktur med en bestämd orientering.



*Exempel på samtida fasadbehandling med perforerad plåt. (Rinkeby)*

*Gatustruktur och byggnadsplacering*

Stadsdelen delas in i mindre kvarter som omsluts på tre eller fyra sidor av gata. Byggnader placeras med jämnt avstånd till gatan och vänder entréer mot denna. Större flerbostadshus placeras huvudsakligen i liv med gatan och mindre hus med förgårdsmark med uteplatser på. Gränsen mot gatan markeras med staket eller häck.

**Friytor**

*Lek, rekreation och naturmiljö*

Söder om förskolan anläggs en mindre naturyta som övergång mot befintlig naturmark i planområdets sydöstra del. Denna del av Bergvrentenskogen var tidigare en del av industriområdet och inte tillgänglig för rekreation. Det befintliga vattentornet på kullen kommer att rivas.

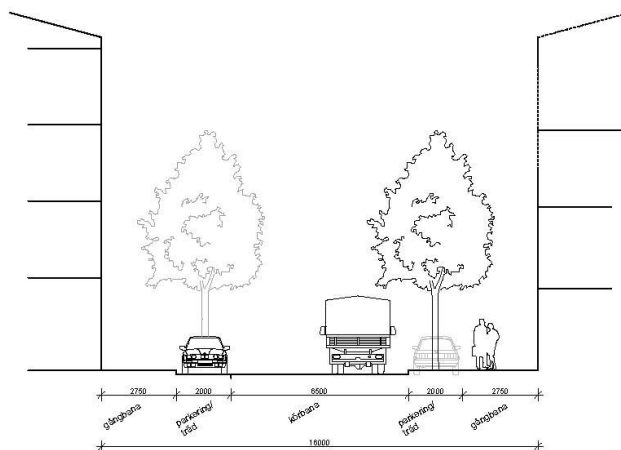
Alla bostäder ska ges möjlighet till utevistelse och detta kan ordnas på privat uteplats/tomt/balkong eller på gemensam gård, takterrass eller motsvarande. På bostadsgårdarna finns möjlighet att ordna vistelse- och lektytor för boende i alla åldrar. En bestämmelse om att lekplats ska anordnas inom kvarter med flerbostadshus finns.

I närheten av planområdet finns goda möjligheter till idrott, lek och rekreation. I stadsdelens närhet finns bland annat golfbana, fotbollsplaner, idrottshall och skogsområden.

## Gator och trafik

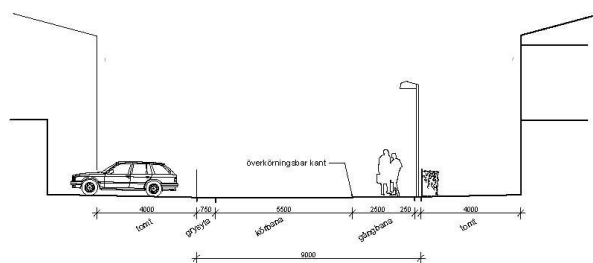
*Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik*

De flesta gatorna i stadsdelen är kommunala och utförs med en sektion som tillåter enkelsidig kantstensparkering. Kantstensparkering är ett effektivt sätt att ordna besöksparkering till både bostäder och kommunal service.



B Gata med dubbel eller enkel kantstensparkering.

Längst in i området där det är mindre trafik och lägre bebyggelse görs en smalare gatusektion med enkelsidig gångbana för att skapa trygga gångvägar inom området.



A Gata med enkelsidig gångbana

Hela området får hastighetsbegränsning till 30 km i timmen. Cykeltrafik sker på gatorna, utom längs Tallbacksvägen som har cykelbana.

*Kollektivtrafik*

Till resecentrum är det knappt en kilometer och inom planområdet finns befintliga lokaltrafikhållplatser. Inom planlagd gatumark finns dessutom utrymme för ytterligare eller förändrade hållplatslägen vid behov.





Orienteringsbild över kvartersnummer

### Parkering

Inom planområdets norra del planeras ett större parkeringsgarage som kommer vara en gemensamhetsanläggning för bostadshusen i kvarter 1, 3-4 och 8-10. Dessa parkeringsplatser kompletteras med markparkering inom respektive kvarter så att man uppfyller kravet på minst 0,9 parkeringsplatser per 100 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Utöver dessa finns besöksplatser på kommunala gator som är tidsbegränsade eller avgiftsbelagda.

Kvarter 7, 13 och 14 planeras få egna garage. Kvarter 6, 11 och 12 planeras för något lägre exploatering med småhus eller små flerbostadshus. För dessa kvarter krävs 1,1 parkeringsplatser per 100 kvadratmeter BTA inom kvartersmark.

100 kvadratmeter BTA motsvarar ungefär en normalstor lägenhet. Reglering av antalet parkeringsplatser i förhållande till bruttoarean innebär att större bostäder som t.ex. radhus får fler parkeringsplatser per bostad än smålägenheter.

### Störningar

En trafikbullerutredning har gjorts som visar att byggnader närmast JP Johanssons gata och Tailbacksvägen får något högre bullervärden än rådande riktvärden. I dessa lägen utformas bostäderna med en så kallad "tyst sida" vilket innebär att hälften av boningsrummen i varje bostad får max 45dBA ekvivalent nivå utanför minst ett fönster. I vissa fall, t.ex. i det befintliga Bahcohuset, får de planerade bostäderna något högre bullervärden motsvarande begreppet "bullerdämpad sida" (högst 50dBA). I enstaka lägenheter t.ex. på gaveln i detta hus kan även tekniska lösningar som inglasade balkonger behövas för att uppnå kraven.

Ljudmiljön inom den planerade stadsdelen blir över lag god och avsteg från gällande riktvärden görs endast undantagsvis. Planområdet ligger en bit från Enköpings centrum men sett till kommunikationer, kollektivtrafik, närhet till resecentrum och lokalt utbud av offentlig och kommersiell service är det befogat att tala om central bebyggelse och att vissa avsteg från riktvärdena för buller kan accepteras. I samband med revi-

deringen av planförslaget inför granskningen har ytterligare bullerstudier genomförts utifrån tänkt placering av byggnader. Planbestämmelser för bebyggelsens utformning har införts för att säkerställa god miljö vad gäller prognostiserat buller i byggnader och utemiljöer.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Stadsdelen kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Området är i dag anslutet till det kommunala dagvattennätet. Ett nytt ledningssystem för dagvatten inom området kommer att anläggas och en översiktlig höjdsättning av planområdet har gjorts som visar att alla kvarter utom kvarter 13 och 14 kan anslutas med självfall mot Tallbacksvägen. Bebyggelsen i den sydvästra delen av området ligger i en lågpunkt, men planen medger rätt att uppföra anläggning för teknisk försörjning, såsom t ex pumpstation eller översvämningsbart dike inom naturmark inom planområdet vid behov. Kvarter 13 och 14 planeras att anslutas mot J P Johanssons gata.

Den nya bebyggelsen ökar andelen gröna ytor inom området och minskar därmed belastningen på dagvattensystemet. Bebyggelsen ska projekteras i enlighet med Enköpings kommuns policy för dagvattenhantering, som kommer att fastställas under hösten 2014. Åtgärder som diskuterats är lokal infiltration, lokala fördröjningsmagasin, oljeavskiljare och liknande. Beroende på förutsättningarna inom olika delar av planområdet kan olika lösningar bli aktuella för olika etapper.

Fannabäcken gick tidigare under det befintliga industriområdet och denna kulvert har troligen under industrins verksamhet använts för att släppa ut kylvatten från området. I dag är Fannabäcken kulverterad i Tallbacksvägen och kulverten under industribyggnaderna kommer inte att behövas efter planens genomförande. Tallbacksvägens kulvert mynnar i Korsängsdiket och vattenparken på Korsängsfältet för rening av dagvattnet innan det fortsätter ut i Enköpingsån och Mälaren.

Då andelen hårdgjorda ytor inom området inte ökar planeras inte för några särskilda ytor för dagvattendamm eller fördröjningsmagasin. Parallellt med planprojektet har dock kommunen börjat titta på möjligheterna att anlägga en park med fördröjningsdamm för dagvatten direkt väster om kvarter 1, utanför planområdet. Denna bedöms kunna få ytterligare positiva effekter. Påverkan på vattenkvaliteten inom området och vid dagvattenrecipienten torde sammantaget således bli en minskad föroreningsgrad. Den omfattande saneringen av förorenad mark inom området kommer ha en positiv inverkan på grundvattnet.

### *Fjärrvärme*

Industriområdet är i dag anslutet till fjärrvärme i områdets västra kant. Det finns goda förutsättningar att försörja den nya stadsdelen med fjärrvärme.

### *EI*

Befintlig elnätstation strax väster om Robinsonskolan måste flyttas när den nya gatustrukturen och vändplanen där anläggs. Ny plats för denna och andra elnätstationer har reserverats i planen.

<i>Bredband</i>	Utbyggt bredbandsnät med fiberanslutning finns i angränsande bostadsområden. De nya bostadsområdena kommer att kunna anslutas till detta.
<i>Avfall</i>	Inom stadsdelen finns ett rutnät av gator som möjliggör hämtning av sopor antingen i soprum eller underjordsbehållare.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.
------------------------	---

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljöbedömning

#### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär nybebyggelse av ungefär 600 bostäder och en ny förskola. Detta kan förväntas ge upphov till mellan 1200 och 1800 nya invånare i Enköping.

Ett större markområde har sanerats från föroreningar. Stora delar av det gamla industriområdet har rivits, men vissa identitetsbärande byggnader kommer att finnas kvar. Sammantaget innebär omvandlingen av området en förbättrad miljö vad gäller föroreningar i området.

#### Buller

Planen medför vissa undantag från normer om buller, men området som helhet får en god ljudmiljö. De nya tilläggen kan heller inte anses skapa ökat buller för befintlig bebyggelse, då bostadsbebyggelsen ersätter ett industriområde som tidigare föranlett tung trafik i området.

#### Trafik

Huvudtrafiknätet runt planområdet bedöms ha kapacitet att klara den trafikökning som utbyggnaden av nya bostäder medför. Tunga transporter kommer att minska jämfört med tiden då Bahco hade verksamhet i området.

#### Gator och naturmark, markbyte och köp

Planen innebär att mark för gator och natur kommer att övergå i kommunal ägo. Peab och kommunen har upprättat en avsiktsförklaring om markbyte och köp så att Peab blir ägare till de södra delarna inom planen som i dag ägs av kommunen och kommunen blir ägare till det centrala kvarteret i planområdet för förskola, omvårdnadsboende och liknande.

### Miljö kvalitetsnormer

#### Dagvattenkvalitet

Mängden dagvatten från området kommer minska jämfört med dagsläget då andelen hårdgjorda ytor minskar. Marken inom området har sanerats från föroreningar. Ny dagvattenanläggning inom området kommer följa modern standard och kvalitén på dagvatten inom området kommer troligtvis förbättras.

#### Luftkvalitet

Gällande miljö kvalitetsnormer för inandningsbara partiklar (PM10) och kvävedioxid underskrids i Enköping som helhet. T.ex. får dygnsmedelvärdet för PM10 inte överskrida 50µg/m<sup>3</sup>. I aktuellt område är nivån 18-20µg/m<sup>3</sup>.

Projektet innebär inte en större trafikmängd eller bebyggelsestäthet än i centrala Enköping. Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överträdas i och med planens genomförande.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Tidplan</b>	Samråd: 2013-04-29 – 2013-06-21 Granskning: 2013-12-12 - 2014-01-17 Antagande: 2014-09-16 Datum för antagande är preliminärt och kan komma att ändras.
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.
<b>Ansvarsfördelning</b>	Exploatören ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.  Exploatören ansvarar för sanering av mark och byggnader i samband med planens genomförande.  Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät samt allmän plats.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är huvudman för allmänna platser.
<b>Avtal</b>	
<i>Exploateringsavtal</i>	Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen ska upprättas innan detaljplanen antas.  Peab och kommunen har upprättat en avsiktsförklaring om markbyten inom planområdet.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm</b>	Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för de fastighetsbildningsåtgärder som ska ske mellan exploatören och kommunen och för de servitut som ska bildas. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för övriga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar inom planområdet.  I samband med övriga fastighetsrättsliga åtgärder vid genomförande av planen kommer ansökan om avveckling av Ytter-Gånsta dikningsföretag att ske.  De fastigheter som har servitut för utfart på Gånstavägen kommer att ha kvar dessa rättigheter tills vidare. I samband med att planen byggs
--	---



ut kommer nya utfarter på kommunal gata att ordnas som ersätter servituten. Fastighet 1:33 får utfartsrätt över naturmark.

## EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi** Planen innebär byggnation av ungefär 600 nya bostäder samt förskola. Huvuddelen av gatorna inom planen är kommunala. För anläggande av allmän plats kommer kommunen att debitera gatukostnader av exploatören. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ska erläggas enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- Inlösen, ersättning** Den mark som är allmän platsmark ska överföras till kommunen genom fastighetsreglering.

## TEKNISKA FRÅGOR

- Tekniska utredningar** I samband med planens genomförande kan kompletterande tekniska utredningar komma att behöva göras, t ex trafikbullerutredningar för enstaka byggnader och underlag för val av dagvattenhantering inom respektive utbyggnadsetapp.
- Dokumentation och kontroll** Till planen finns en bullerutredning daterad 2013-11-06. Angående föroreningar finns utredningen "miljötekniska undersökningar, fördjupad riskbedömning och Åtgärdsutredning, Fanna 32:9" daterad 2013-01-31 och en "miljöteknisk utredning, förorenad byggnad" daterad 2012-06-23. Till dessa finns även PM om återfyllning av kolrika massor daterat 2013-04-26 där områden som kräver särskilda åtgärder för tätskikt under byggnader framgår. För byggnader som kommer att bevaras finns kompletterande utredning, riskbedömning och åtgärdsförslag tagits fram, daterade 2014-06-05

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Patrik Holm  
Planavdelningschef

Tobias Viberg  
Planhandläggare

Ruth Wiberg  
Planarkitekt, Arkitekter Engstrand och Speek