

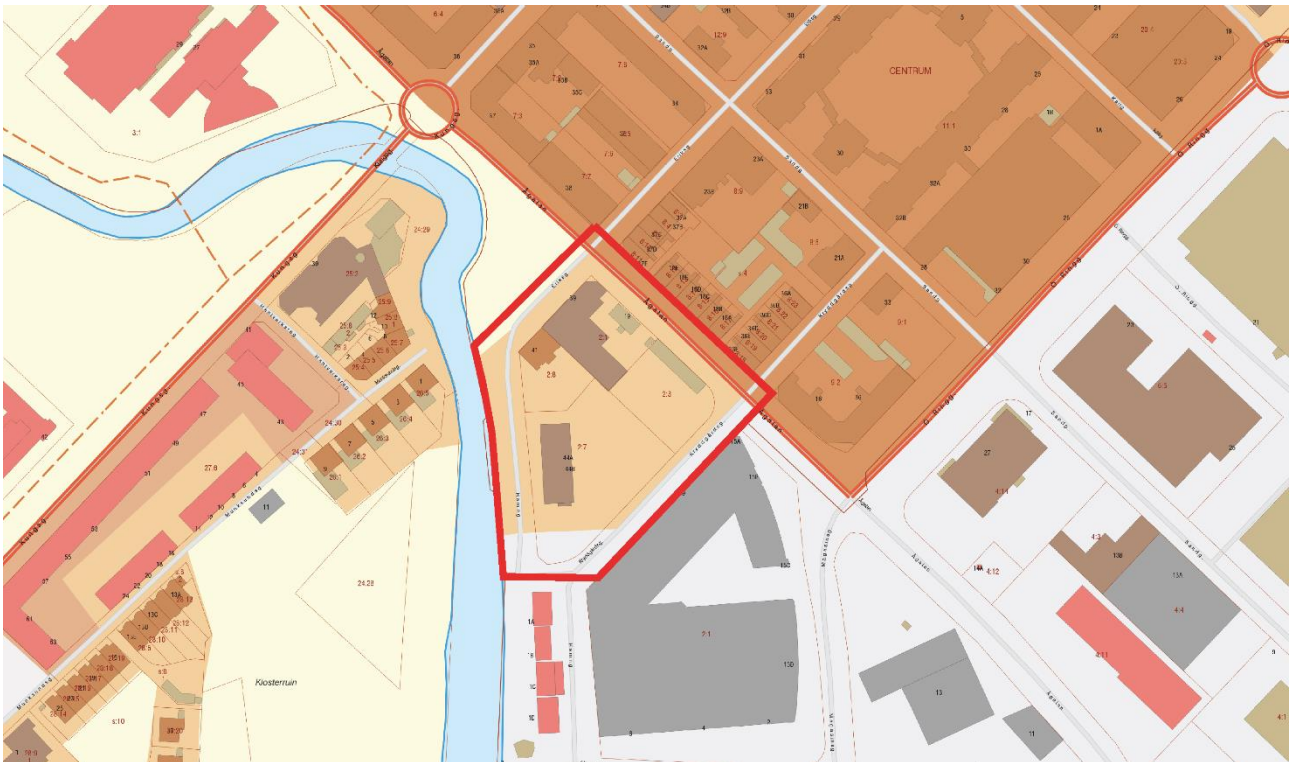
Detaljplan för Centrum 2:1 m.fl., kv. Hovslagaren

Antagen
2017-11-13

Laga kraft
2017-12-12

Enköpings kommun
Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2017-09-21
- Planbeskrivning, 2017-09-21
- Fastighetsägareförteckning, 2017-03-08
- Samrådsredogörelse, 2017-02-24
- Utlåtande, 2017-09-08

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	9
PLANFÖRSLAGET	14
KONSEKVENSER.....	28
GENOMFÖRANDE	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

INLEDNING

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbyggande och centrumverksamhet inom samtliga fastigheter inom kvarteret samt att justera byggrätterna inom Centrum 2:1 och 2:8 så att pågående markanvändning förblir möjlig. Parkering för verksamheter och boende i området liksom allmänna ytor ska definieras.

Kryddgårdsgatan, Hamngatan och Eriksgatan avses bygga om för att delvis nyttjas som besöksparkering och för boendeparkering. Hamngatan föreslås göra om till gågata där fordonstrafik sker på gåendes villkor. Ågatan föreslås också göra om med smalare körbana som avskiljs med plantering mot trottoaren.

Bakgrund

Sedan 2008 har kv. Hovslagaren varit föremål för diskussioner om förändrad markanvändning. Diskussionerna initierades av dåvarande ägaren inom området.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade vid sammanträdet, 2008-03-18, § 60/08, att ge Miljö & Stadsbyggnad, planavdelningen, i uppdrag att ta fram en detaljplan för området med normalt planförfarande.

Syfte med detaljplan var att pröva markens lämplighet för en ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Centrum 2:3 och Centrum 2:7, samt att justera byggrätterna inom Centrum 2:1 och 2:8 så att planen möjliggör pågående markanvändning.

Kommunfullmäktige i Enköping beslutade 2014-04-08, § 18, att anta "Detaljplan för Kvarteret Hovslagaren Centrum 2:1, 2:3, 2:7, 2:8 och del av 17:1. Detaljplanen har överklagats och beslutet att anta denna detaljplan har upphävts av mark- och miljödomstolen i december 2014. Mark- och miljödomstolens upphävande motiverades av formella grunder då de menade att kommunen inte hanterat planprocessen i enlighet med då gällande lagstiftning.

Kommunens bedömning

Då inkomna synpunkter under samrådet framför allt har handlat om kvarteret Hovslagaren visade sig att planförslagets konsekvenser för Hamnmagasinen var betydligt mindre och handlade snarare om att uppdatera bestämmelserna från en 20 år gammal detaljplan till dagens rekommendationer för att kunna bevara kulturhistoriskt intressanta byggnader som levande kulturarv.

För att attrahera en långsiktig hyresgäst och verksamheter som är lämpliga och kan bidra till att bevara den kulturhistoriskt viktiga miljön ansåg kommunen att det är lämpligt att ändra denna detaljplan i en egen planprocess oberoende av kvarteret Hovslagaren.

Därför har kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott 2016-09-29 beslutat om att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för enbart Hamnmagasinen (Kryddgården 5:13). Kommunstyrelsen har 2017-

01-22 tagit beslut om att anta detaljplanen i fråga och beslutet har 2017-02-24 vunnit laga kraft.

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har 2015-03-11 beslutat att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för kv. Hovslagaren samt Hamnmagasinen. Förfarandet skall ske med ett utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 5kap. §7 (Lag 2014:900).

Med hänsyn till att detaljplan för Hamnmagasinen togs fram i en separat detaljplaneprocess (under framskridande av detaljplan för både kv. Hovslagaren och Hamnmagasinen), undantas detta område från denna detaljplan.

I och med det och förvaltningens bedömning att vattenområdet inte är viktigt för genomförandet av detaljplanen har en ny plangräns tagits fram som redovisas på plankartan och Figur 1 i planbeskrivningen (sida 5).

Planprocessen Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med **utökat förfarande** enligt plan- och bygglagen (2010:900) med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

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

Beslut om planbesked (planarbete påbörjades)	2015-03-11
Beslut om samråd	2015-11-12
Samråd	2015-11-20 – 2015-12-11
Granskning	2017-04-19 – 2017-05-10
Beslut om antagande PLEX-utskott	2017-10-05
Beslut om antagande KF	2017-11-13

Plandata Lägesbestämning

Planområdet ligger direkt söder om Enköpings centrum, rutnätsstaden, intill Enköpingsån och Enköpings hamn.

Areal

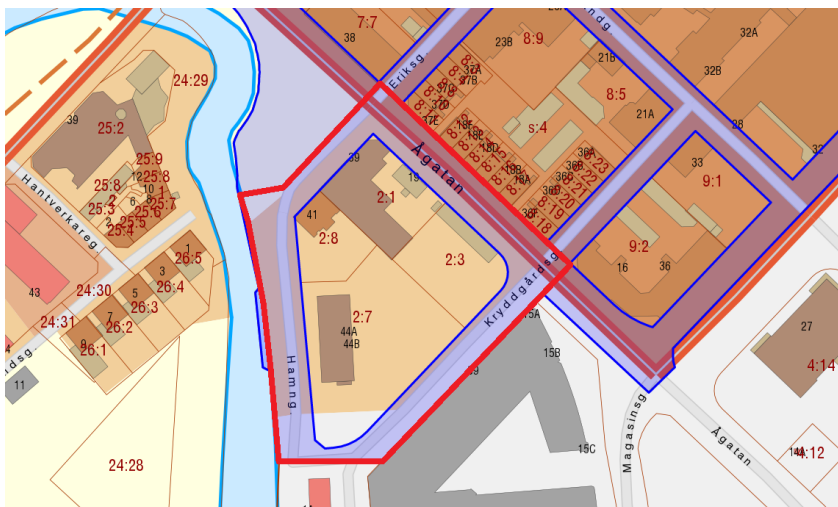
Planområdet är lite drygt 1,0 hektar (runt 10 500 kvadratmeter). Planområdet redovisas nedan i *Figur 1* och på plankartan.

Markägo- förhållanden

Fastigheterna inom kvarteret Hovslagaren är i privat ägo:

- Centrum 2:3 ägs av Hamnen Projekt AB;
- Centrum 2:7 ägs av Hemsta-Lidingby Fastighet AB i Enköping;
- Centrum 2:1 och 2:8 ägs av en privatperson.

Angränsande gator till bebyggelsen ägs av Enköpings kommun och utgör del av fastigheten Centrum 17:1.



Figur 1. Karta med plangräns och fastigheter inom planområdet. Lilatonade ytor är kommunägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort (FÖP 2009) är planområdet utlagt som den nordligaste delen i ett större utredningsområde för Enköpings hamn.

FÖP 2009 refererar till att många städer har identifierat tidigare industrimark i vattennära lägen som attraktiv bostadsmark och ställer frågan om en omvandling av hamnområdet från verksamheter till bostäder också kan ske i Enköping.

FÖP 2009 identifierar också Fisktorget (direkt norr om planområdet) som en del av förbindelsepunkterna som sträcker sig från centrum och söderut via Hamnmagasinen mot Bredsand.

Flera studier har därefter genomförts för att fastställa säkerhetsavstånd till det kraftvärmeverk och VA-reningsverk som ligger längre söderut inom hamnområdet, utreda översvämningsrisker från Mälaren samt utveckling av centrum. Av dessa framgår att kontor, handel och bostäder inom kvarteret Hovslagaren är möjliga.

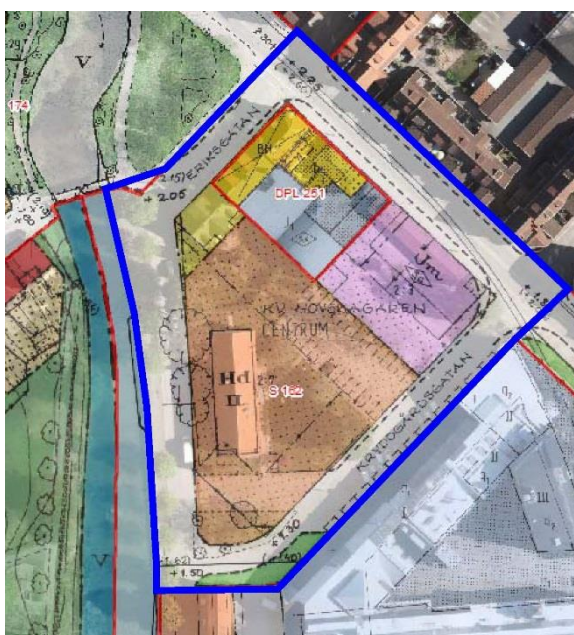
Rapporten *"ENKÖPINGS NYA CENTRUM – för en växande stad"* (2012) har tagits fram av Enköpings kommun och identifierar en utvidgning av stadskärnan ned mot hamnen i syfte att stärka centrum som en av de viktigaste utvecklingsriktningarna. Området i anslutning till Enköpingsån och Hamnverken beskrivs som det område som har bäst förutsättningar att utvecklas med god service för handel och boende tack vare vattenkontakten.

Samma rapport beskriver också att det är önskvärt att skapa ett grönare gaturum längs Ågatan för att göra den attraktivare. Detta skulle även stärka grönstråket söderut från Fisktorget mot Bredsand.

Gällande detaljplaner

Aktuell del av Enköpingsån, Hamngatan, Eriksgatan och Kryddgårdsgatan samt större delen av kvarteret Hovslagaren omfattas idag av stadsplan 162. Centrum 2:1 inom kvarteret är planlagd i detaljplan 251. Hamnmagasinen ingår i detaljplan 256.

Enligt gällande planer är markanvändningen längs Eriksgatan och anslutande del av Ågatan Bostäder och Handel (BH) i två våningar. För merparten av kvarterets sida mot Ågatan anges markanvändning Småindustri (Jm) med en högsta byggnadshöjd på 5,6 meter. För Centrum 2:3 och del av Centrum 2:8 är markanvändningen Kontor (Hd) i två våningar.



Figur 2. Gällande stads- och detaljplaner (röd begränsningslinje) inom nu aktuellt planområde (blå linje).

Program för planområdet

Mot bakgrund av de utredningar som gjorts senaste åren bedöms ett program för planområdet inte behövas för att underlätta planarbetet enligt 5 kap. 10 § PBL 2010:900 (SFS 2015:235).

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har 2015-11-04 gjorts av ansvarig förvaltning och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen **inte** medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Miljökonsekvenserna beskrivs i den ordinarie planbeskrivningen.

Samråd med Länsstyrelsen kring behovsbedömningen har gjorts i samband med plansamrådet (mellan 20 november och 11 december 2015).

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan **inte** kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

	Eftersom planen inte anses medföra betydande miljöpåverkan upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.
Miljö kvalitets- normer för vattenförekomster	Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnivå. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.
<i>Ytvatten</i>	Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status (p.g.a. fosfor) och en otillfredsställande kemisk status (uppnår ej god) för att kvicksilverhalten i fisk anses överskrida gränsvärdet för biota. Orsaken till en måttlig ekologisk status ligger i övergödningen och fosforläckage. Orsaken till en otillfredsställande kemisk status är kvicksilverhalten i vattnet (från luftnedfall), sedan nickel, nonylfenol, oktylfenol och polybromerade difenyletrar (PBDE). Som en av de påverkanskällorna för Enköpingsåns ekologiska status identifieras bland annat olika diffusa källor varav en av dem är urban markanvändning framför allt fosforhalter i dagvatten. Som en av påverkanskällorna för Enköpingsåns kemiska status identifieras framför allt internationella luftnedfall sedan läckage från varor (t.ex. textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial), avfallsupplag, samt atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter för PBDE. Miljö kvalitetsnormer enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) för Enköpingsån är: • God ekologisk status 2027, • God kemisk ytvattenstatus.
<i>Grundvatten</i>	Grundvattenförekomsten Enköpingsåsen (EUCD SE661435-157191) på vilken planområdet är beläget har otillfredsställande kemisk status med avseende på tetrakloreten ett klorerat lösningsmedel. Miljö kvalitetsnormer enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) för Enköpingsåsen är: • God kemisk grundvattenstatus • God kvantitativ status Även om åtgärder genomförs är bedömningen att det kommer att ta tid att uppnå miljö kvalitetsnormerna med hänsyn till de föroreningar som finns. God kemisk grundvattenstatus kan uppnås år 2027 som tidigast.
Miljö kvalitets- normer för luft	Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft gäller halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5). Luftföroreningen kommer framför allt från fordonstrafik

samt från industrier. ENA Energi AB driver kraftvärmeverk sydväst om planområdet och pekar på att t.ex. fjärrvärmens expansion och omställningen från fossila bränslen till förnyelsebara bränslen, har bidragit till kraftigt minskade utsläpp av växthusgasen koldioxid samt försurande kväve- och svavelföreningar.

SLB Analys ha gjort en beräkning av dygnsmedelvärden för PM10 och NO₂ (år 2015) inom Östra Sveriges Luftvårdsförbunds område inklusive Uppsala län. Beräkningarna baseras på utsläpp och mätningar i regionen och halterna gäller 2 meter ovan mark för ett meteorologiskt normalt år.

Normvärdet för PM10 som ska klaras är 50 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 30 µg/m³. Normvärdet för kvävedioxid (NO₂) som ska klaras är 60 µg/m³.

Beräknad halt av partiklar (PM10) för år 2015 ligger inom hela planområdet (och större delen av Enköpings tätort) mellan 20-25 µg/m³.

Beräknad halt av kvävedioxid (NO₂) för det 8:e värsta dygnet för år 2015 rör sig inom stora delen av planområdet mellan 18-24 µg/m³, förutom i delen längs Ågatan där kvävedioxidhalter är lite högre och rör sig mellan 24-30 µg/m³.

Nulägesstatus vad gäller luftkvalitetsnormer är i och för sig bra. Ytterligare åtgärder vad gäller bilsnålplanering, användning av förnybara energikällor och dylikt ska bidra till att nuvarande halter antingen behålls på ovannämnda nivåer eller till och med minskas.

Strandskydd

Området har varit planlagt sedan tidigare och något strandskydd har aldrig införts i området.

Enligt den nya strandskyddslagen (Miljöbalken 2009:532, 7 kap 18 g §, första stycket 2, ska strandskyddet alltid återinföras när en befintlig detaljplan ersätts med ny.

I samband med antagande av *"Detaljplan för Kvarteret Hovslagaren Centrum 2:1, 2:3, 2:7, 2:8 och del av 17:1"*, har kommunen 2013-10-10 ansökt och Länsstyrelsen har i sitt beslut från 2013-12-20 (Dnr: 511-5628-13) beslutat om att strandskyddet ska upphävas inom rubricerad detaljplan förutsatt att förslag till detaljplan antas av kommunen och vinner laga kraft.

I och med att rubricerad detaljplan hade överklagats och sedan upphävts av Mark- och miljödomstolen, 2014-12-09 (P 5734-14), så hade den aldrig vunnit laga kraft. Detta betyder att bestämmelsen i 7 kap 18 g §, första stycket 2 Miljöbalken gäller fortfarande och att strandskyddsbestämmelse, som vid antagande av denna detaljplan återinträder, kan upphävas vid och enligt behov genom denna detaljplan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

En stor del av planområdet (ca 68 %) utgörs idag av hårdgjorda ytor med asfalterade och grusade ytor (gator, parkering och gångstråk, exklusive byggnader). Inom kvartersmark (beteckning BC) utgör hårdgjorda ytor ca 40 % av kvartersmarksarealen (exklusive byggnader).

Trädvegetation finns längs Enköpingsån och på spridda ställen i gaturummen. Inom kvarteret Hovslagaren finns i västra delen några större grönytor med gräs och buskvegetation inom befintliga gårdsmiljöer.

Enköpingsån kantas genom planområdet med en stenkaj av natursten. Stenkaj har rasat på flera ställen av olika skäl och kräver sanering eller ombyggnation. Längs kajkanten löper ett 3-5 meter brett gångstråk med huvudsakligen grusad yta och ett antal träd.



Figur 3. Ortofoto från våren 2014 med planområdet markerat.

Geotekniska förhållanden

Hela planområdet ligger inom ett område som först efter medeltiden stigit upp ur Mälaren och de senaste århundradena fyllts ut med sand och grus för att möjliggöra industriverksamheterna som tidigare varit lokaliserade här. Under en dryg halvmeter av

fyllningsmassorna vidtar mäktiga lerlager på upp till 30 meter ovanpå åsmaterial eller morän.

Direkt väster om planområdet på andra sidan Enköpingsån ligger grundvattentäkten Munksundet som tar sitt vatten ur Enköpingsåsen.

Planområdet ligger enligt Länsstyrelsens *Kungörelse om vattenskydds-område och skyddsföreskrifter för grundvattentäcker i Enköpings-åsen i Munksundet, Vånsjöbro och Nygård, Enköpings kommun* (03FS 1997:9) inom *lokal skyddszon*. Enligt denna kungörelse får täktverksamhet eller andra markarbeten inom lokal skyddszon inte ske till större djup än att minst 2 meter lera lämnas orörd mellan schaktbotten och underliggande jordlager.

Konsultbolaget *NIRAS Sweden AB* har 2007 på uppdrag av Länsstyrelsen genomfört översiktliga undersökningar i mark och vatten. I undersökningen noterades vid fältarbetet ett sandigt, grusigt fyllningslager med en 1-2 meters mäktighet närmast markytan. Genom sondering konstaterades att fyllningen underlagras av lera och silt ned till minst 25 m under markytan där sondering avslutades. I samma utredning bedöms vertikal grundvattentransport i mäktiga ler- och siltlager som liten och sannolikt föreligger ingen hydraulisk kontakt mellan föroreningar inom objektet och den underliggande Enköpingsåsen.

Översiktlig miljöteknisk undersökning för fastigheten Centrum 2:3 och 2:7 har utrett att det finns åtskilliga meter lera mellan detta markvattenlager och det egentliga grundvattnet som finns i åsmaterialet.

Förorenad mark

Inom planområdet finns flera MIFO-objekt registrerade inom kvarteret Hovslagaren efter bland annat drivmedelshantering, bekämpningsmedelslager, betning av säd samt ytbehandling av trä.

I den ovannämnda översiktliga undersökningen har man bland annat undersökt objekt V9 som var *Philipssons bil AB* (2007) som låg inom fastigheten Centrum 2:1. Utredningen konstaterade att spridningsförutsättningarna via grundvattnet uppskattas som måttliga och bedöms inte utgöra ett hot mot vattenkvaliteten i Munksundets grundvattentäkt. Objektet bedöms som riskklass 2 enligt MIFO med nuvarande markanvändning. Kompletterande undersökningar rekommenderas.

En miljöteknisk utredning har tagits fram av *HIFAB*, 2008-10-16 inom delar av Centrum 2:3 och 2:7, för att se om man klarar riktvärdet för känslig markanvändning (exempelvis bostadsändamål). Utredningen visar att marken generellt inte är allvarligt förorenad. Dock finns på några provtagningspunkter värden som överskrider Naturvårdsverkets riktlinje gällande bly, kadmium och i viss mån kvicksilver och nickel. Även polyaromatiska kolväten (PAH) samt

dieselföroreningar har påträffats som överskrider känslig markanvändning.

Inför och vid eventuella framtida schaktarbeten inom fastigheten bör ytterligare undersökning utföras för att förhindra spridning av framför allt klorerade lösningsmedel. Ansvar för åtgärder kan den få som skapar förutsättningar för att föroreningar från ett förorenat område sprids, t.ex. den som schaktar eller gräver i ett förorenat område. Den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning och exponering är skyldig att samråda och anmäla det till ansvarig tillsynsmyndighet (Enköpings kommuns miljöförvaltning).

Risk för höga vattenstånd Kajkanten mot Enköpingsån ligger på 1,5 meter över havet (RH2000) och kvarteret Hovslagaren på 1,9-2,5 meter över havet. Ågatan har en gatuhöjd på 2,4-2,6 meter över havet där den passerar kvarteret och gatunivåerna faller sedan ungefär en halvmeter ner mot Hamngatan längs Enköpingsån.

Hela planområdet ligger alltså skyddat för översvämningar upp till 1,5 meter över havet men samtidigt under den lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över havet som länsstyrelserna runt Mälaren rekommenderar för en ny sammanhållen bebyggelse.

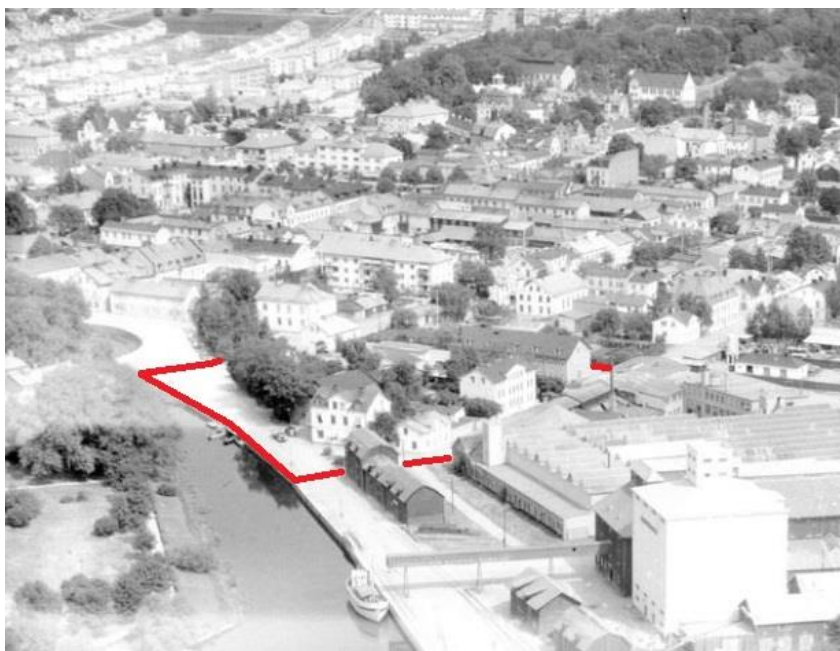
Radon Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar Kvarteret Hovslagaren och angränsande mark ner till ån ingår i fornlämningen stadslager Enköping 26:1-2. Inom fastigheten Centrum 2:3 har en arkeologisk förundersökning genomförts, vilken visar på att fornlämningar saknas. Länsstyrelsen har efter utförd förundersökning för fastigheten Centrum 2:3 medgett tillstånd till ingrepp inom fastigheten.

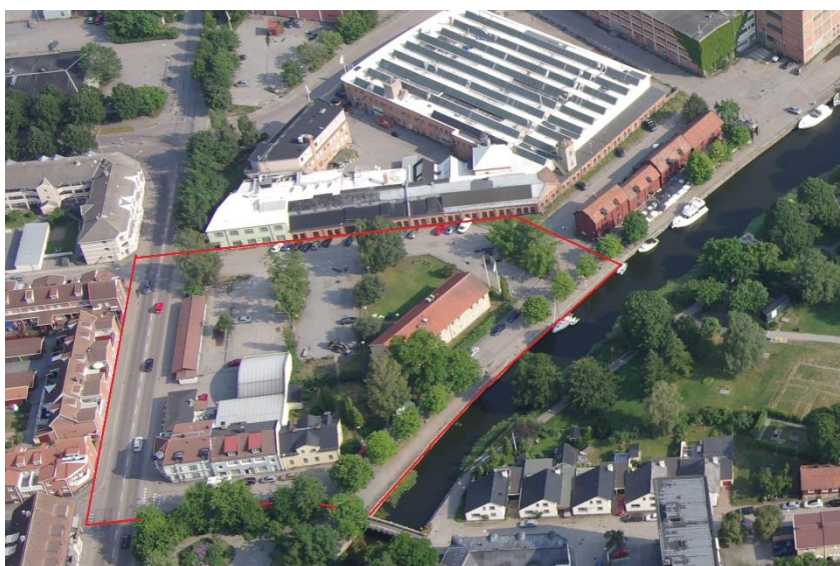
Befintlig bebyggelse

Bostäder Fram till 1970-talet var kvarteret ganska tätbebyggt med flera mindre tvåvåningsbyggnader med inredda vindar. Kvarteret har karaktäriserats under 1900-talet med en blandning av bostäder och småindustri. Längs Ågatan stod en byggnad i två våningar med inredd vind och takkupor. Längs Kryddgårdsgatan fanns en liknande byggnad, liksom i hörnet mot Hamngatan.

Sedan 1970-talet då Lantmännen uppförde nuvarande byggnad på Centrum 2:7 har bebyggelsetäthet inom kvarteret Hovslagaren blivit låg. Kvarteret har stora friytor som i befintlig plan (SPL 162) till stora delar prickats. Se även figur 4. nedan.



Figur 4. Enköpings hamn flygfotograferad 1947 (källa: Upplandsmuseet, beskuren bild från Flygtrafik AB). Planområdet markerat med röd linje.



Figur 5. Enköpings hamn flygfotograferad 2014. Planområdet markerat med röd linje.

Utmed Eriksgatan ligger två trevåningshus med verksamhets-/kontorslokaler. Längs Hamngatan ligger Lantmännens byggnad från 1977 (som hyser vandrarhem och några bostäder inklusive LSS-boende) och där Hamngatan möter Eriksgatan ligger ett envånings bostadshus från 1920. Se även figur 5 ovan.

Arbetsplatser, övrig
bebyggelse

Av övrig bebyggelse inom planområdet finns också en garagelänga med röd träfasad och en envåningsbyggnad med pizzerian som

båda ligger längs Ågatan. Arbetsplatser finns också inom handel, vandrarhem, kontorslokaler (Sweco) och friskvårdsverksamhet.

*Offentlig och
kommersiell service*

Planområdet ligger i direkt anslutning till Enköpings centrum med hela dess utbud av offentlig och kommersiell service.

Friytor

*Lek och rekreation,
naturmiljö*

Tvårs över ån ligger Klosterparken med stora grönytor och lekplats.

Planområdet ligger i utkanten av Enköpings centrum och är välförsörjt med gång- och cykelvägar till tätortsnära friluftsområden liksom idrottsområden med sim- och ishall. Mindre lekplats för boende ska anordnas av exploatören inom kvarteret Hovslagaren vid uppförande av nya bostadshus.

Vattenområden

Enköpingsån

Vattenförekomst (vattendrag) som angränsar planområde från väst är Enköpingsån. Västra plangränsen justeras så att den löper längs Enköpingsåns östra kajkant, från gångbro vid Fisktorget fram till fastighetsgräns mellan Centrum 17:1 och Kryddgården 5:13 norr om Hamnmagasinet.

Gator och trafik

*Gatunät, gång, cykel- och
mopedtrafik*

Planområdet är lättillgängligt för såväl gående och cyklister som med motorfordon. Ågatan är en del i huvudlederna runt centrala Enköping avsedd för alla trafikslag. Andel av tungtrafik är litet (ca 5%) och räknas inte som störande för omkringliggande bebyggelse i den utsträckningen som kräver vibration- och bullerdämpande åtgärder.

Kollektivtrafik

Som en del av centrala Enköping är planområdet väl försörjt med kollektivtrafik. Hållplatser för såväl tätortsbussar som regionalbussar finns inom några hundra meters gångavstånd (ca 300 m till närmaste busshållplatser i Källgatan och Kungsgatan i båda riktningar). Till resecentrum med järnvägsförbindelser är det ungefär 1,5 kilometer varav merparten av sträckan har väl utbyggt gång- och cykelvägnät.

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

I nuläget inom kvarteret finns sammanlagt ca 2 000 m² av hårdgjorda (asfalterade) ytor som används (delvis uthyres) för parkering och fordonstrafik i övrigt (angöring, varumottagning mm). Parkeringsytor inom kvarteret möjliggör parkering av ca 86 personbilar varav ca 6 på Centrum 2:1 (med laddning av elbilar), 28 + 11 i garagelängan på Centrum 2:3 och ca 41 på Centrum 2:7). Se även ortofoto, figur 3 (sida 10).

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.
<i>Dagvatten</i>	Dagvatten inom planområdet i nuläget omhändertas inte lokalt utan leds in i kommunalt dagvattenledningsnät och sen vidare till Enköpingsån. Dagvattenledningarna finns utbyggda inom alla omkringliggande gator med utsläpp nära Hamnmagasinen, i korsningen mellan Kryddgårdsgatan och Hamngatan. Utav ca 5 760 m² av kvartersmarkens areal (beteckning BC) är endast ca 1 300 m² (ca 22,5%) i nuläget naturmark lämplig för infiltration av dagvatten. Allt annat utgör antingen hårdgjord yta (ca 2 000 m² som används för parkeringen) eller byggnader. Inga andra dagvattenanläggningar finns inom planområdet.
<i>Ei</i>	Planområdet är idag anslutet till elnät. Anslutning av nya bostäder till elnät avtalas mellan fastighetsägare och E.ON Elnät Sverige AB.
<i>Fjärrvärme</i>	Planområdet är idag anslutet till fjärrvärme. Eventuell anslutning av nya bostäder till fjärrvärme avtalas mellan fastighetsägare och Ena Energi AB. Bergvärme bedöms som olämpligt inom planområdet med hänsyn till närliggande vattentäkt.
<i>Bredband</i>	Utbyggt bredband med fiberanslutning finns inom Enköpings tätort och nya byggnader kan anslutas till detta.
<i>Avfall</i>	För hantering av avfall från planområdet ansvarar VafabMiljö enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

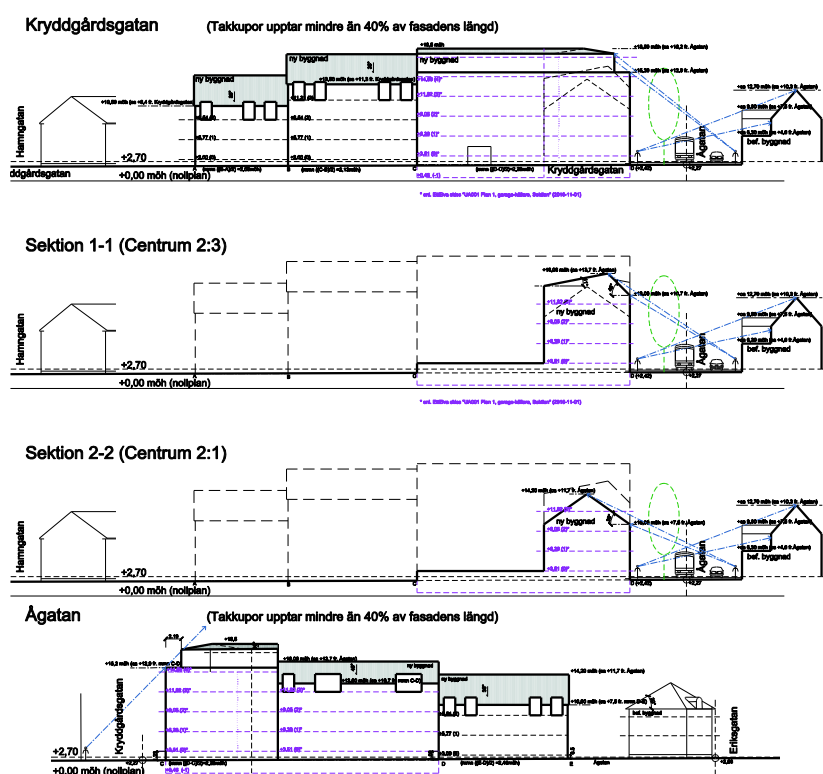
PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

<i>Bostäder</i>	Inom kvarteret Hovslagaren anges markanvändningen till BC: <i>Bostäder och centrumändamål</i> . Planområdet planeras för att dels möjliggöra ny bostadsbebyggelse (inklusive centrumfunktioner) längs Ågatan och Kryddgårdsgatan, dels på sikt möjliggöra till- eller nybyggnad längs Hamngatan och Eriksgatan.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Ny bebyggelse ska i princip ske längs Ågatan och Kryddgårdsgatan. Den föreslås tillåta med en byggnadshöjd på 10,5 respektive 13,5 meter från grundkartans nollplan med krav på sadeltak med högst 35 graders lutning. Hörnbyggnad vid korsningen Ågatan-Kryddgårdsgatan föreslås få en maximal nockhöjd på 18,5 meter från grundkartans nollplan utan krav på sadeltak. Idén är att bebyggelsen trappar upp från 2-3 våningar höga befintliga byggnader mot 4-5 våningsbyggnad vid korsningen mellan Ågatan och Kryddgårdsgatan. Denna hörnbyggnad med en

annorlunda volymgestaltning har som syfte att utöka kvarterets stadslika karaktär.

Byggrätter på Centrum 2:1, 2:3 och 2:7 med byggnadshöjd på 10,5 m över grundkartans nollplan motsvarar tre våningar medan byggrätter med byggnadshöjd på 13 meter över grundkartans nollplan till fyra våningar med möjlighet till ytterligare en vindsvåning. Räknar man med bostäder i alla våningsplan förutom i suterrängvåning respektive källaren blir det möjligt att totalt uppföra ca 55-70 nya lägenheter, beroende på storlek.

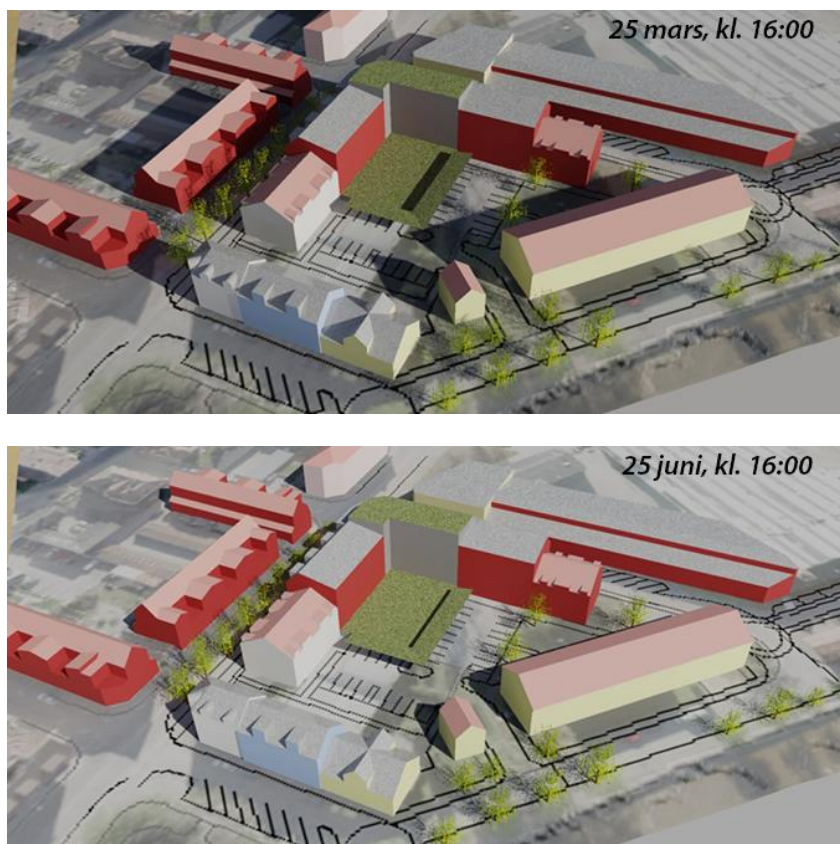


Figur 6. Sektionskiss som redovisar på vilket sätt förhåller sig den nya bebyggelsen inom kvarteret till befintlig bebyggelse både inom och i kvarteret mitt emot, på norra sidan Ågatan vad gäller byggnadshöjder.

Upptrappning i byggnadshöjder längs Ågatan har också som syfte att minska påverkan på grannbebyggelsen avseende solinsläpp framför allt på eftermiddagarna. Byggnadshöjder och dess konsekvenser på bebyggelsen mitt emot har under planskridandet ständigt kontrollerats med hjälp digital 3D-modell och solstudie som används som kvalitetssäkringsverktyg.

På bilderna nedan redovisas solinsläpp på 25 mars (vårdagjämning), respektive 25 juni (midsommar) kl. 08:00, 12:00 och 16:30.





Figur 7.a) -7. f) Solinsläpp bedöms acceptabelt och inom vanliga ramar för en tätbebyggd stadsmiljö med en tydlig kvarterstruktur som präglar byggnader 2-5 våning höga utbyggda utmed gatorna.

Inom resterande del av Centrum 2:7 finns idag ett vandrarhem som drivs av en LSS-enhet i samma byggnad. Denna byggnad föreslås få byggas till söderut så att tillbyggnad till huvudbyggnad uppfyller krav på sadeltak med samma lutning som befintlig vandrarhemsbyggnad (högst 30 grader) och maximalt 8,5 meter i byggnadshöjd från grundkartans nollplan, vilket motsvarar två våningar.

Förutom byggrätt som omfattar befintlig byggnad medges också inom resterande del av Centrum 2:8 byggrätt för en liten ny fristående byggnad med sjöbodskaraktär som livar med vandrarhemmet mot Hamngatan och för vilken gäller samma planbestämmelse som för tillbyggnad till vandrarhem vad gäller byggnadshöjd och taklutning.

Med tanke på nationella mål vad gäller miljö och klimat vore det önskvärt att nya byggnader uppfyller miljöklass silver eller högre klass med avsikt att energianvändningen blir effektiv med minimal påverkan på miljön samt att utsläppen av växthusgaser minskas.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor avsedda för enbart lek och rekreation. Mindre lekplats för boende ska anordnas av exploatören (inklusive på de planterbara bjälklagen).

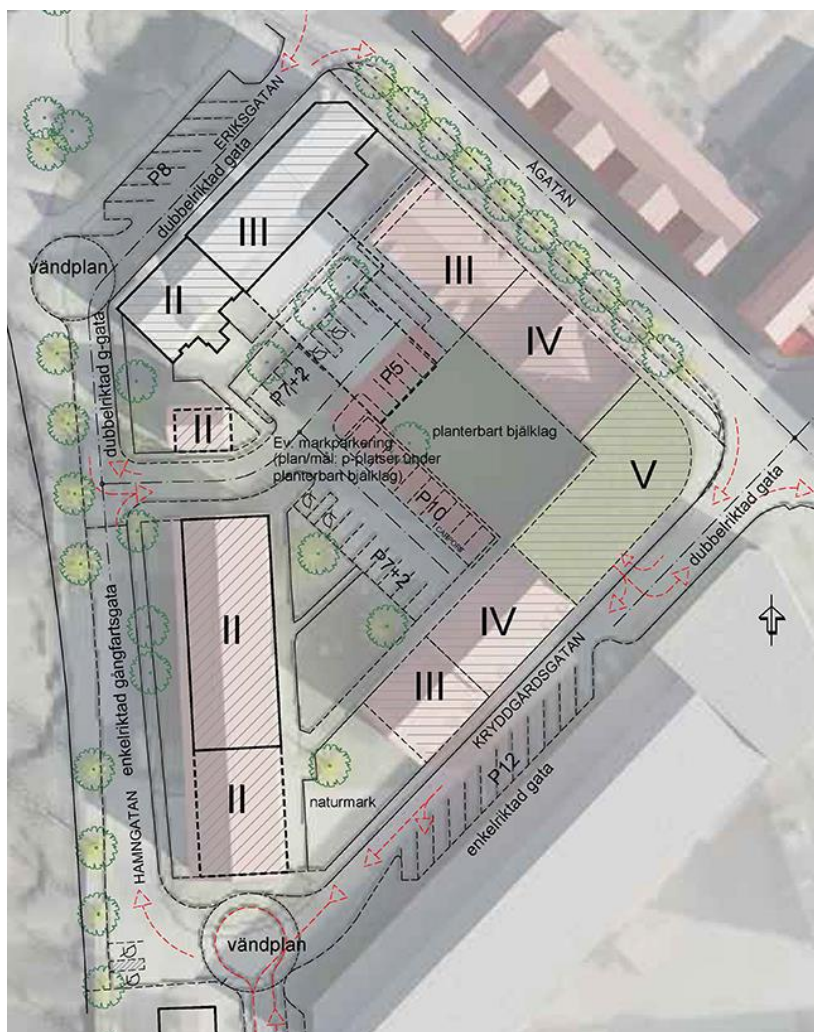
Stora grönytor och lekplatser ligger tvärs över ån inom Klosterparken. Planområdet ligger i utkanten av Enköpings centrum och är välförsörjt med gång- och cykelvägar till tätortsnära friluftsområden liksom idrottsområden med sim- och ishall.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Kommunen har börjat studera möjligheterna att utveckla grönstråket längs Ågatan genom att efter cirkulationsplatsen i korsningen Ågatan-Kungsgatan minska körbanans bredd från 9,2 till ungefär 7,5 meter till förmån för trafiksäkerhet och ökad trygghet för oskyddade trafikanter.

Trottoaren med gång- och cykelväg längs Ågatan mot kvarteret Hovslagaren skulle i så fall kunna breddas och få en rad med träd och tillhörande plantering som avskiljer gång- och cykelvägen från biltrafiken. Med en sådan lösning skulle detta parti av Ågatan få en mer tilltalande skala som verkar mindre avskärmande mellan centrum och hamnområdet.



Figur 8. Studie av möjliga framtida trafiklösningar runt kvarteret. Syftet med förslaget är att Hamngatan blir en gånggata som trafikerar endast av boende och vid behov andra speciella fordon såsom sopbilar, ambulans, räddningstjänst.

Eriksgatan inom planområdet planeras som dubbelriktad gata med snedparkering mot Fisktorget och med en ny vändplan för personbilar i korsningen med Hamngatan (se figur 8).

Kryddgårdsgatan planeras som enkelriktad gata mot Hamngatan (med snedparkering och en vändplan i korsningen med Hamngatan för i princip personbilar som kommer söderifrån) förutom i en ca 40 m lång sträcka från Ågatan som planeras som dubbelriktad gata för att underlätta infart/utfart till ev. källarparkering på båda Centrum 2:3 och 2:7.

Båda vändplanerna syftar till att hänvisa obehörig fordonstrafik tillbaka till Ågatan (Eriksgatan) eller vidare söderut från Kryddgårdsgatan mot Skepparegatan. För att möjliggöra infart/utfart från parkeringsytor inom kvarteret (och trafik av

speciella fordon) men samtidigt förhindra obehörig trafik Hamngatan delvis kommer att enkelriktas.

Hamngatan i delen inom planområdet planeras omvandla till gångfartsgata där fordonstrafik sker på fotgängares villkor.

Tillgängligheten till ån bedöms redan vara säkrad genom planläggningen av Hamngatan och befintligt gångstråk mellan Fisktorget och Hamnmagasinet (utmed kajkanten längs detaljplanens västra gräns) som allmän platsmark – gångfartsgata där fordonstrafik sker på fotgängares villkor.

Slutlig utformning av gaturummet runt om kvarteret regleras dock inte med den här detaljplanen utan beslutas i särskild ordning av tekniska nämnden genom beslut om bl.a. lokala trafikföreskrifter.

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

Längs Ågatan och en bit in på anslutande gator införs utfartsförbud. Detta för att styra fordonstrafik så att den inte ställer till besvär.

Parkering (av bilar och cyklar) för bostäder och verksamheter inom kvarteret Hovslagaren ska i möjligaste mån ordnas inom respektive fastighet med parkeringstal:

- Bostäder: 0,8 parkeringsplatser per 100 kvadratmeter BTA
- Kontor: 15 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA
- Handel: 35 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA
- Handikappparkering: 5% av antal P-platser per fastighet (minst 1)
- Cykel: 1 P-plats/boende

Enligt planförslaget och ovannämnt parkeringstal behöver det säkerställas sammanlagt ca 60-65 parkeringsplatser för bilar inom kvartersmark (BC) för att tillgodose parkeringsbehovet för lokaler och bostäder som planförslaget medger. Jämfört med dagsläget är det ingen utökning av antal parkeringsplatser för personbilar inom kvarteret. Detta betyder att genomförandet av detaljplanen inte förväntas alstra onödig fordonstrafik framöver.

Enligt planförslaget möjliggörs användning av en del ytor inom kvartersmark (beteckning BC) för parkering under eller ovan mark. Mer om parkering och dess förhållande till dagvattenhantering inom kvarteret Hovslagaren finns på sida 25 under rubriken "Dagvatten".

Ytterligare delar av Eriksgatan och Kryddgårdsgatan planläggs som kvartersmark för parkering. På så sätt möjliggörs en flexiblere uthyrning av dessa platser. Kommunen avser fortsätta att äga denna mark. I den mån parkeringsbehovet inte kan lösas inom fastighet kan möjlighet finnas att teckna hyresavtal med kommunen om platser inom kvartersmark för parkering längs Eriksgatan och Kryddgårdsgatan.

Handikappparkeringar anordnas utöver de p-platserna som anordnas på respektive fastigheter inom kvartersmark BC. Handikappparkeringar bör anordnas även i slutet av Kryddgårdsgatan

(kvartersmark P) eller inom Hamngatan. Platserna avses användas vid besök i bostadsområdet samt vid besök på restauranger och promenader i hamnområdet.

Enligt planförslaget och ovannämnt parkeringstal behöver det säkerställas mellan 100-150 cykelparkeringar in/utomhus för nybebyggelse som kan uppföras inom kvartersmark BC (beror på hur många som förväntas bosätta sig här. Detta beror på lägenhetsstruktur (antal och storlek).

Störningar

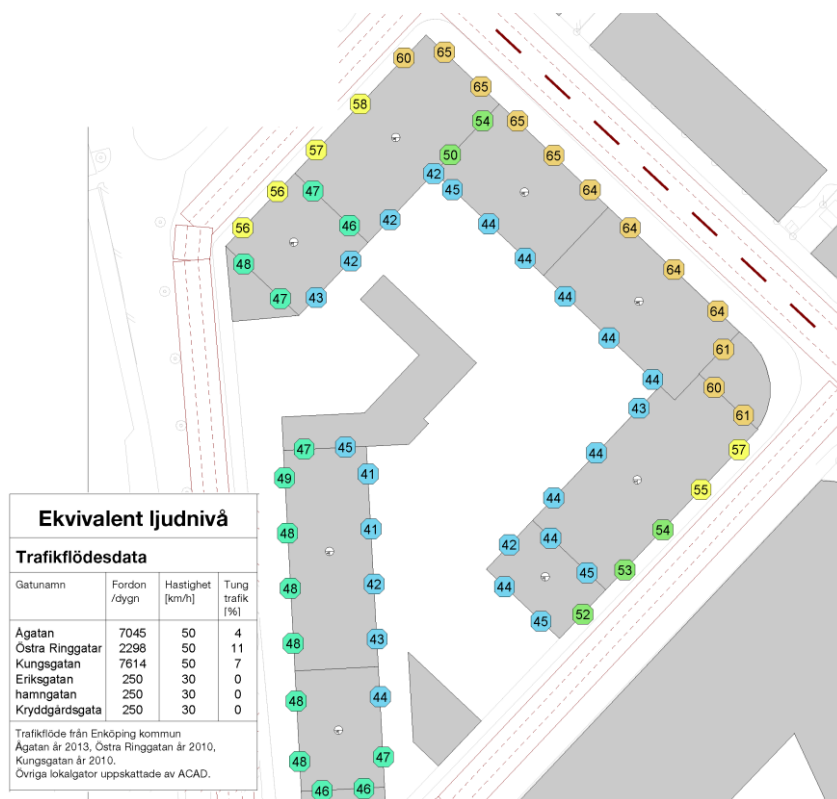
Trafikbuller

Acad International AB har enligt rapporten daterad 2013-03-26 tagit fram en bullerutredning för buller från spårtrafik och vägar för kvarter Hovslagaren.

Underlag för bullerberäkning från 2013 var trafikmätningar från:

- Ågatan: 2013,
- Östra Ringgatan: 2010,
- Kungsgatan: 2010,

och för övriga lokalgator gjorde Acad en uppskattning av trafikmängder.



Figur 9. Ekvivalent ljudnivå utanför fasaden enligt bullerberäkning år 2013. Acad International AB

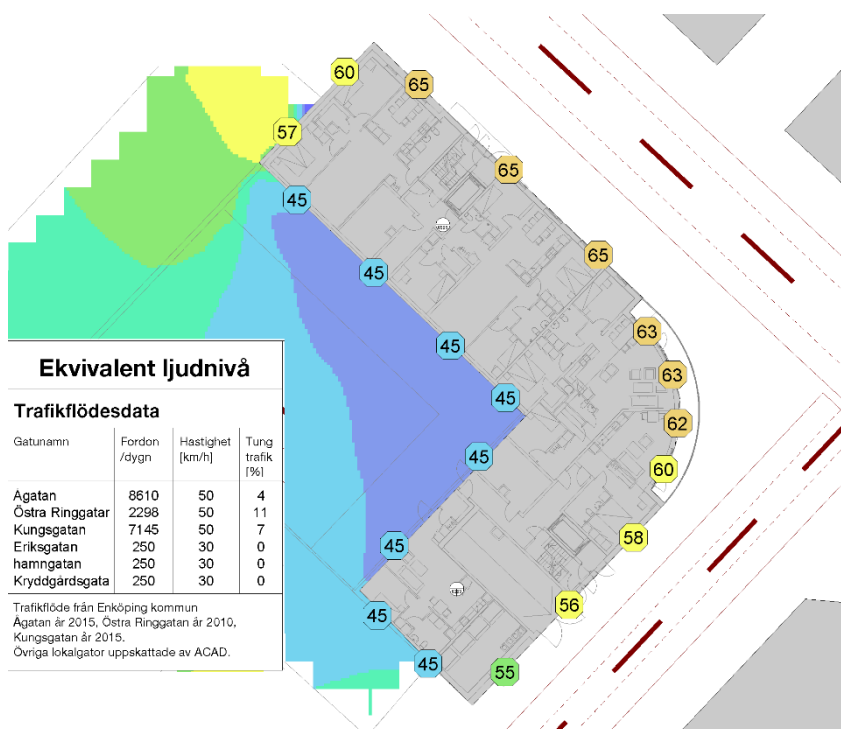
Enligt bullerberäkningarna överskrider riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån utanför fasader, utmed framför allt Ågatan och Eriksgatan samt i mindre utsträckning Kryddgårdsgatan, på alla våningar (ca 65 dBA 1,5 m ovan marken, ca 60 dBA på 5:e våningen). Ekvivalent ljudnivå vid fasader av andra byggnader och på gårdssidan ligger under angivna riktvärden. Se även figur 9.

2016 har Acad International AB gjort en uppdatering av bullerberäkningen framförallt för byggnader längs Ågatan/Kryddgårdsgatan. Underlag för uppdaterad bullerutredning var trafikmätningar från:

- Ågatan: 2015,
- Östra Ringgatan: 2010,
- Kungsgatan: 2015,

och för övriga lokalgator gjorde Acad en uppskattning av trafikmängder.

Trots trafikökningen utmed Ågatan mellan 2013 och 2016 har det inte hänt någon utökning av bullervärdena vid fasader längs Ågatan och Kryddgårdsgatan p.g.a. samma hastighetsbegränsning (se även figur 10).



Figur 10. Ekvivalent ljudnivå utanför fasaden enligt trafikmätning 2016 för fastighet Centrum 2:3. Acad International AB.

Den 9 april 2015 fattade regeringen beslut om en *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216) i vilken regeringen föreskriver nya riktvärden för utomhusbuller från spårtrafik och vägar. Förordningen trädde i kraft 1 juni 2015 och gäller för alla

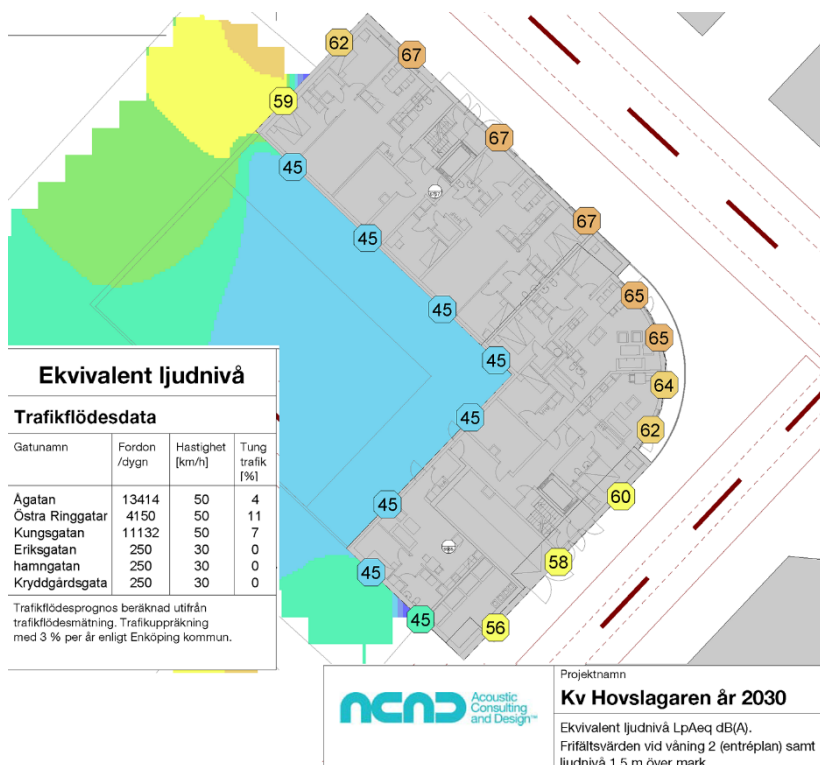
beslut om planuppdrag som togs fram efter 2 januari 2015 (inklusive denna detaljplan).

Enligt 3 § *Förordningen* bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i punkt 1 att *bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad*. Ytterligare bestämmelser om avvikelser kring buller från spårtrafik och vägar finns i 4 och 5 §§ *Förordningen*.

Enligt bullerutredningen och trafikprognos för 2030 överskrids den ekvivalenta ljudnivån utanför fasader utmed framför allt Ågatan och Eriksgatan samt i mindre utsträckning Kryddgårdsgatan på alla våningar (se figur 11). Ekvivalenta ljudnivåer vid fasader på andra byggnader och på gårdssidan ligger under angivna riktvärden i *Förordningen*.



Figur 11. Ekvivalent ljudnivå utanför fasaden 1,5 m ovan mark, enligt trafikprognos 2030 för fastighet Centrum 2:3. Acad International AB. Hela utredningen redovisas i bilagan.

Små lägenheter (mindre än 35 kvm) ska inte vändas mot gatusidan. Bullerpåverkan kan minskas med hjälp av vissa tekniska åtgärder som ska redovisas vid bygglovsprövning.

I och med kvarterets läge i direkt anslutning till Enköpings stadskärna, beskaffenhet, väl utbyggd gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik samt möjlighet att vända hälften av boningsrummen mot en tyst sida avses avsteg från riktvärdena i 3 § första stycket 1 *Förordningen* väl motiverat.

Även om bullerberäkningarna visar att ljudnivåerna på gatusidan överskrider riktvärden angivna i 3 § första stycket 1 *Förordningen* är det ändå möjligt att uppfylla kraven på förebyggande av olägenhet för människors hälsa enligt 2 kap. 6 a § PBL (SFS2010:902) genom att vända hälften av bostadsrummen mot gårdens tysta sida där ekvivalenta ljudnivåer inte ska överskrida 55 dBA (enligt 4 § första stycket 1 och 2 *Förordningen*).

Sammantaget bedöms det att viss bullerproblematik finns att förhålla sig till längs Ågatan, men att nivåerna samtidigt inte är så höga att bostadsbyggande är olämpligt. Vilken typ av tekniska anpassningar som kan komma att behövas kan bedömas och fastställas i framtida bygglovsprövning.

Verksamhetsbuller

Bullerutredningarna har inte utpekat buller från bränslehantering vid kraftvärmeverket som bullerkälla som kan påverka planområdet negativt.

Risk för höga vattenstånd

Risk för höga vattenstånd kan inte hanteras på ett tillfredställande sätt inom ramen av denna detaljplan på grund av fysiska förutsättningar som gäller dvs. områdets omfattning och placering inom tätorten, befintlig bebyggelse och utbyggd gatustruktur, markens beskaffenhet och i och för sig behov av åtgärder i större skala som överstiger plangränser.

En övergripande strategi för Enköpings tätort vad gäller skydd av berörda delar av Enköpings tätort från översvämning från Mälaren (inklusive kvarteret Hovslagaren) ska hanteras och fastställas inom ramen av en ny fördjupad översiktsplan för Enköping tätort 2040 (vars antagande förväntas ske till våren 2018). Genom kriterier och förslag till lämpliga/rimliga skyddsåtgärder enligt valda strategier ("attack, försvar eller reträtt" med hänsyn till fysiska förutsättningar) ska FÖP ge stöd för eventuella konkreta skyddsåtgärder för respektive detaljplan.

En av de övergripande skyddsåtgärderna är också ombyggnationen av Slussen i Stockholm som påbörjats och ska färdigställas 2023. Den nya regleringen vad gäller avbördningsfunktionen för Mälaren, kommer att säkerställa att Mälaren inte kan nå högre än 1,5 meter över havet under den nya slussens livstid (tills slutet av seklet). Därefter kan klimatförändringarna med medföljande stigande

havsnivåer innebära att Mälaren måste höjas, alternativt havet släppas in som en havsvik i Mälarbassängen.

Enköpings kommun bedömer att i aktuellt sammanhang med befintlig bebyggelse och utbyggd gatustruktur, kan ett enskilt mindre kvarter oberoende av omgivningen anpassas till rekommenderade lägsta grundläggningsnivå endast i delen där nya byggnader planeras uppföras (Ågatan/Kryddgårdsgatan). I andra delar är det inte möjligt utan att det får stora konsekvenser för tillgänglighet och stadsbild.

Bedömningen är att hamnområdet måste på sikt höjas och/eller skyddas från framtida höjda Mälar- och havsnivåer genom skyddsvallar och höjda kajkanter. Plankartan möjliggör därför sådana åtgärder i parkstråket längs Enköpingsån.

Strandskydd

Enligt den nya strandskyddslagen i 7 kap. 18 g §, första stycket 2 Miljöbalken (SFS 2009:532), ska strandskyddet alltid återinföras när en befintlig detaljplan ersätts med ny. Det betyder att för rubricerat område gäller generellt strandskydd (100 m från strandlinje).

Kommunen gör genom denna detaljplan en ny prövning om strandskyddet ska gälla inom planområdet. Enligt 4 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) får kommunen upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen. Eftersom arbetet med detaljplanen påbörjades efter 1 juli 2009 ska den nya strandskyddslagstiftningen tillämpas.

Upphävande av strandskydd

Med hänsyn till att planområdet utgör ett befintligt och delvis bebyggt kvarter i centrala Enköping med utbyggt gatenät runt omkring (marken är ianspråktagen) **är bedömningen att området uppfyller kraven från 7 kap. 18c § första stycket 1 och 2 miljöbalken (2009:532) och att strandskyddsbestämmelserna föreslås upphävas för hela planområdet enligt plankartan.**

Enligt särskilda skäl som får beaktas vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet (7 kap 18c § 1 miljöbalken) är marken redan ianspråktagen på det viset så att det strandskyddsbestämmelserna syftar till är redan uppfyllt. Parkmark som allmän platsmark utmed Enköpingsån har just för syfte att "*trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden*" (syfte med strandskydd, 7 kap 13 § 1 Miljöbalken).

Utöver detta har kommunen för avsikt att på sikt göra om Hamngatan till en åpromenad/gångfartsgata, en gemensam yta med inslag av parkinredning (befintlig trädrad ska bevaras mm). Inom ett sådant gemensamt gaturum kan säsongvis även tillfällig handel tillåtas (julmarknad, glasskiosk mm). Därför är bedömningen att upphävande av strandskyddsbestämmelserna även bör omfatta parkmark med syfte att underlätta områdets framtida användning.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Enligt kommunövergripande dagvattenpolicy ska dagvatten bl. a.:

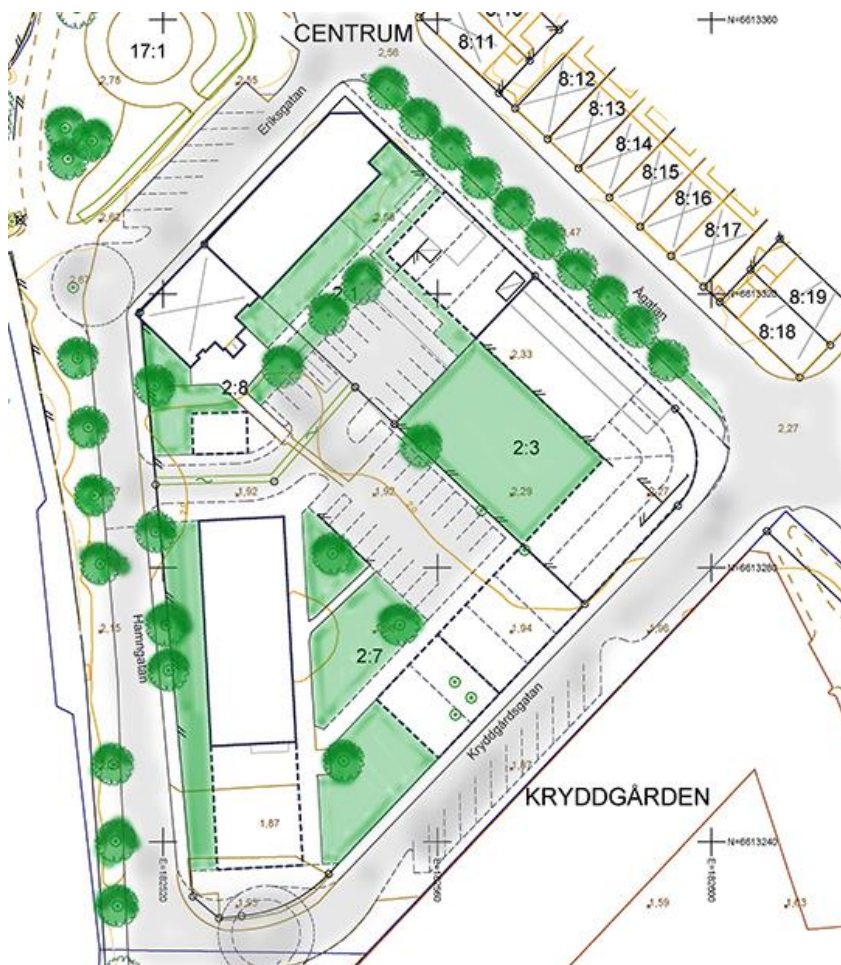
- tas om hand så nära källan som möjligt
- ny bebyggelse ska planeras så att framtida högre dagvattenflöden kan hanteras på ett hållbart sätt

Dagvatten som rinner ut från hårdgjorda ytor inom planområdet leds genom dagvattenledningar direkt till Enköpingsån.

Inom fastighet Centrum 2:3 medges endast parkering under mark med bestämmelse *"Marken får bebyggas under med ett bjälklag som planteras"*. Del av fastigheten som tillåter parkering under mark (förutom själva byggnaden) utgör en areal på ca 450 m².

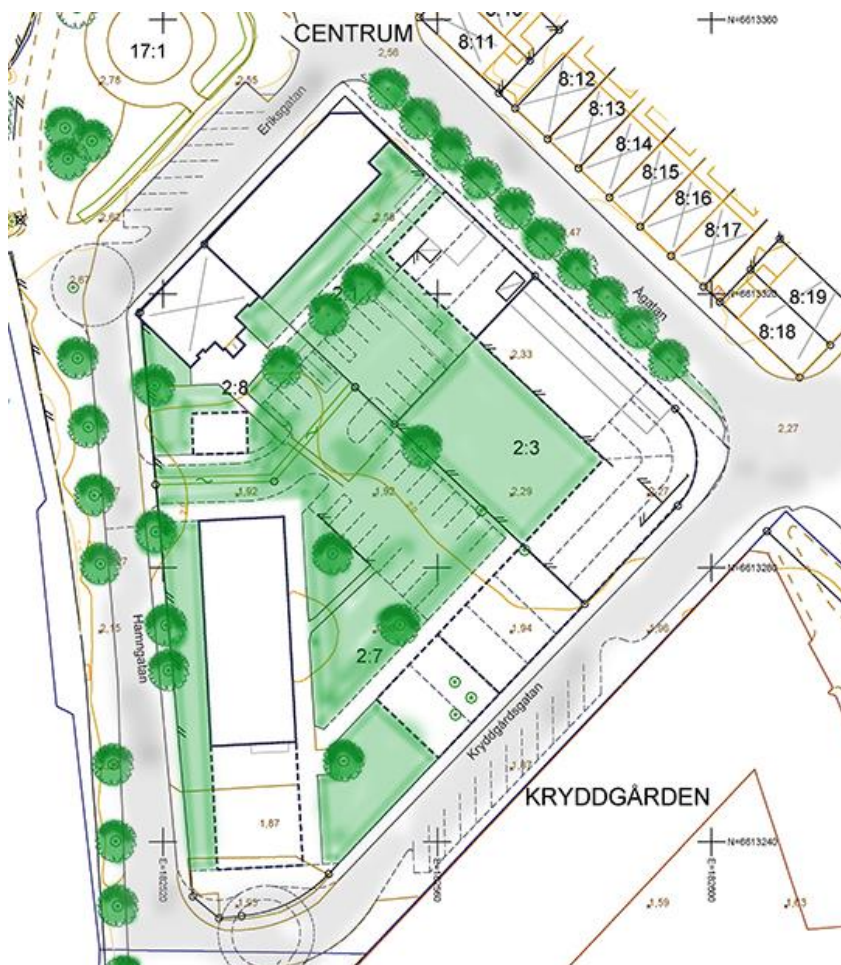
Inom fastigheten Centrum 2:1, 2:7 och 2:8 medges både markparkering och källarparkering. Den totala ytan på vilken parkering får anordnas (antingen ovan eller under mark) utgörs av en areal på ca 1050 m².

Scenario 1 - med markparkering inom Centrum 2:1, 2:7 och 2:8 och källarparkering inom Centrum 2:3. Jämfört med idag (som redovisas på ortofoto – figur 3, sida 10) är det en rejäl minskning av hårdgjorda ytor från dagens ca 2 000 m² till ca 1 100 m². Se även figur 12.



Figur 12. Scenario 1 - ytor som kan planteras om parkeringsbehov på Centrum 2:7, 2:8 och 2:1 ska tillgodoses med parkeringsplatser ovan mark.

Scenario 2 - med parkering under mark inom alla fastigheter med ett bjälklag som planteras minskas arealen på hårdgjorda ytor från dagens ca 2 000 m² till ca 100 - 200 m² (gångstigar och liknande). Upp till 1800 m² av dagens hårdgjorda yta kan planteras. Se även figur 13. på sida 27.



Figur 13. Scenario 2 - ytor som kan planteras om parkeringsbehov på alla fastigheter inom kvarteret tillgodoses med parkeringsplatser under mark.

I och med de bjälklagen som kan planteras vilket möjliggör fördröjning av dagvatten och takvatten förväntas inte ske en utökning av vattenmängder som ska släppas in i dagvattenledningsnät som i sin tur skulle orsaka problem framöver.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljöbedömning

<i>Trafikbuller</i>	Inom planområdet bedöms inte sådana nivåer av verksamhets- eller trafikbuller förekomma från omgivningen att angiven markanvändning blir olämplig för planerad bebyggelse enligt gällande regelverk. Eventuella ytterligare tekniska åtgärder för att minska påverkan från buller och vibrationer kan vid behov vidtas i bygglov respektive utbyggnadsskede.
<i>Verksamhetsbuller</i>	Eventuellt kan vissa byggtekniska lösningar krävas för att säkerställa att boende inte störs av buller från bränslehantering vid kraftvärmeverket. VA-reningsverket har ingen mätbar påverkan på framtida bostäder inom planområdet och kommer med största sannolikhet att omlokaliseras inom 10-20 år. Kraftvärmeverkets öde är oklart i nuläget men i fall att den också ska omlokaliseras inom 10-20 år kommer den sluta föreställa hot mot bostadsbebyggelse inom planområdet vad gäller verksamhetsbuller.
<i>Trafik</i>	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra utökning av fordonstrafik jämfört med idag. Kollektivtrafiklinje förblir som idag och områdets tillgänglighet för cyklister respektive fotgängare förblir som den är idag.

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	Detaljplanen medger ingen verksamhet som genererar ökade utsläpp av luftföroreningar. Tillskottet av biltrafik blir marginellt jämfört med idag. Med planbestämmelse om placering av parkeringsplatser under mark inom kvarteret (delvis eller helt och hållet) har kommunen för avsikt att minska buller samt koncentrationen av luftföroreningar inom kvarteret (direktutsläpp av partiklar och CO₂). Planerad trädad utmed Ågatan och plantering på gårdsytor inom kvarteret (förutom dagvatten) kommer gynna utomhusluftskvaliteten. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).
<i>Vattenförekomster, ytvatten, grundvatten</i>	För att bidra till övergripande målet i att uppnå en god ekologisk och kemisk status reglerar planförslaget: • ändamål som inte medför mark- och vattenföroreningar • plantering av innergårdsytor för fördröjning och infiltration av dagvatten • hantering av avfall (orsak till PBDE), mm Begränsningar i markens användning samt bestämmelse om marken som endast får <i>bebyggas under med ett bjälklag som planteras</i> har för avsikt att möjliggöra fördröjning av dagvatten nära källan i högsta möjligaste mån vilket i sin tur bidrar till att statusen på grundvatten på sikt inte försämrats. Andra tekniska åtgärder

avseende miljö kvalitetsnormer såsom miljövänligt materialval mm ska vidtas i bygglov respektive utbyggnadsskede.

Genomförandet av planen bedöms därför **inte** påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

Grundvattenskydd

Fastigheten är belägen inom Enköpings centrala delar som är täckta av leror och utgör inte direkt något hot avseende förorenings-transport in till åsen utan är mer ett problem för ytvatten då dessa jordar dräneras via dagvattenssystemet. Grundläggningsmetod som därför förespråkas för området är grundplatta.

Beroende på tänkt byggnation ska ytterligare kompletterande geotekniska undersökningar genomföras för att fastställa vilken grundläggningsmetod som är lämpligast.

Natur

Förorenad mark

För att vara på säkra sidan vad gäller förorenad mark och dess påverkan på människors hälsa anges på plankartan en planbestämmelse för berörda fastigheter som reglerar att "*inom kvarteret (markanvändning BC) får bygg- eller marklov inte medges för åtgärder som innebär en väsentlig ändring av byggnadsverk förrän undersökning och eventuell sanering av markföroreningar har gjorts.*"

Fornlämningar

I och med att fastigheterna Centrum 2:1 och 2:8 ingår i fornlämningen stadslager Enköping 26:1-2 behöver en arkeologisk utredning utföras på de ytorna som avses för byggnation, innan man börjar vidta de byggåtgärder detaljplanen medger. Efter utförd utredning för fastigheten ska Länsstyrelsen besluta om att medge tillstånd till ingrepp inom fastigheten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal Exploateringsavtal utarbetas under planprocessen för att reglera kostnader för iordningsställande av allmän platsmark med mera.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Kommunen tar initiativ till fastighetsbildning inom och i anslutning till allmän platsmark (kvartersmark för parkering).

För genomförande av detaljplanen vad gäller anordning av vändplanen mellan Hamngatan och Kryddgårdsgatan måste ett område om ca 60 m² fastighets regleras, från fastigheten Centrum 2:7 (i privat ägo) till fastigheten Centrum 17:1 (i kommunal ägo). Detta ska regleras genom tecknandet av exploateringsavtal/överenskommelse mellan fastighetsägaren.

Kvartersmarken med bestämmelsen P (i Centrumgatan och Kryddgårdsgatan) bildas genom avstyckning från fastigheten Centrum 17: 1, i kommunal ägo.

För anordning av in och utfartsväg mot hamngatan, till förmån för fastigheterna Centrum 2:7 och Centrum 2:8, kan en gemensamhetsanläggning bildas. Endast deltagande fastigheter kommer att belastas av gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning Ersättningen för det ca 60 m² stora området som fastighetsregleras från fastigheten Centrum 2:7 till Centrum 17:1 ska regleras genom tecknandet av exploateringsavtal/överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Planeekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Miljöteknisk undersökning gällande markföroreningar, 2008-10-16, *HIFAB*.

Konsultbolaget *Niras* har på uppdrag av Länsstyrelsen genomfört översiktliga undersökningar i mark och vatten vid 11 objekt i Enköpings stad, varav vid objekt V9 – Philipssons bil AB under 2007.

Bullerutredning, 2013-03-26, uppdatering 2016-10-04, *Acad International AB*.

Risikanalytisk översvämning Enköpings hamn (2013-11-25, *Tyréns AB*)

Skyddsavstånd till kraftvärmeverk (2013-11-11, *WSP Sverige AB*)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän på plan- och exploateringsavdelningen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas
Planarkitekt

Ricardo Dojorti
Mark- och exploateringsingenjör