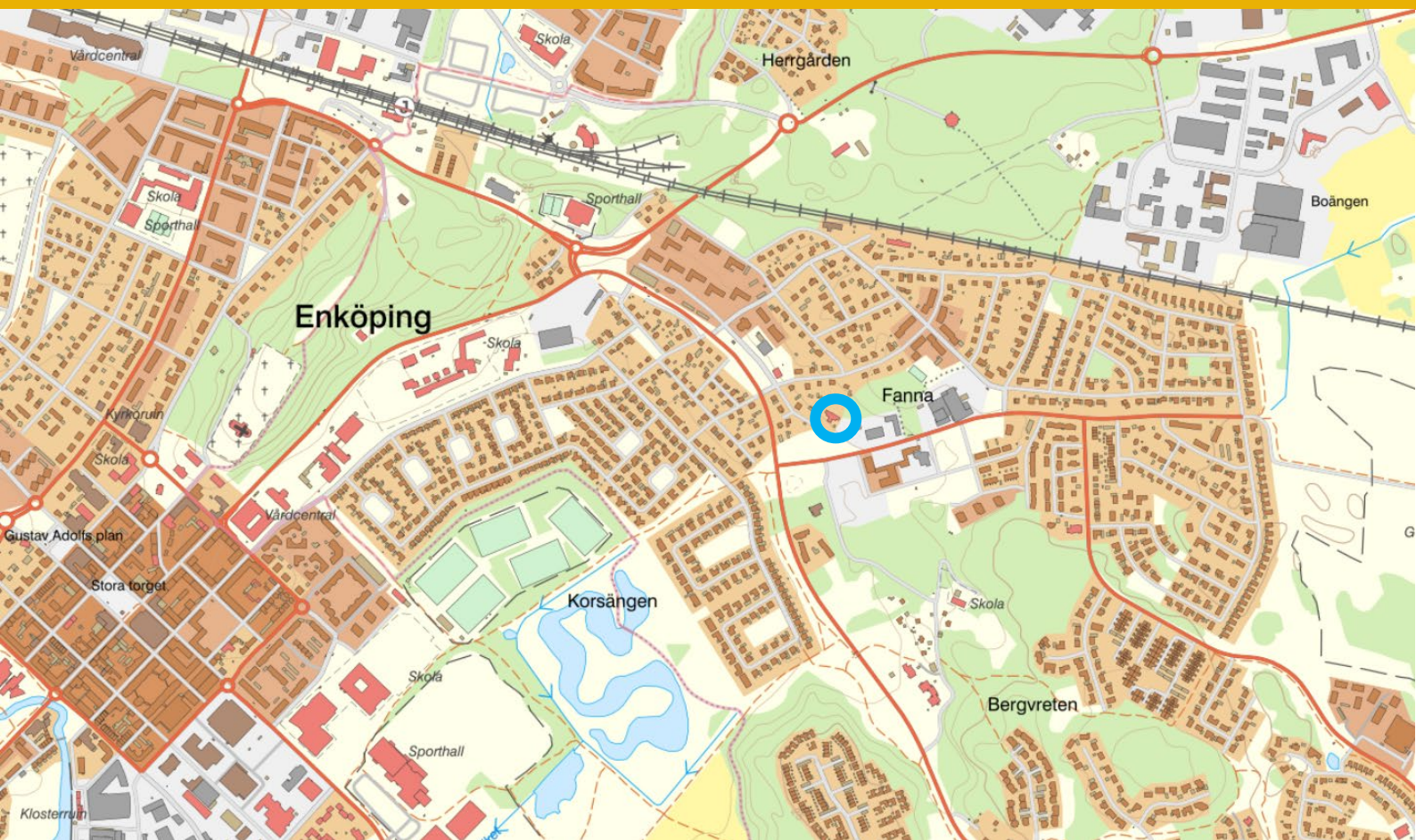


Detaljplan för Fanna 27:13, 27:14

Enköpings kommun

SAMRÅDSFÖRSLAG



Karta som visar planområdets läge i Enköping. Lantmäteriets topowebbkarta.

Dokumenttyp: Planbeskrivning, samrådshandling

Beslutad av:

Ansvarig funktion: Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen: 2026-xx-xx

Laga kraft: Datum

Genomförandetid: Datum

Ärendenummer: KS 2025/992

Datum: 2026-05-18

Innehåll

1	Planhandlingar.....	6
2	Inledning.....	7
2.1	Planens syfte	7
2.2	Bakgrund.....	7
2.3	Kommunens bedömning.....	7
2.4	Planprocess	8
2.4.1	Planförfarande.....	8
2.4.2	Tidplan.....	8
2.5	Plandata.....	8
2.5.1	Lägesbestämning	8
2.5.2	Areal.....	9
2.5.3	Markägoförhållanden	9
2.6	Tidigare ställningstaganden	9
2.6.1	Fördjupad översiktsplan	9
2.6.2	Gällande detaljplaner	10
2.6.3	Program för planområdet	10
2.6.4	Miljökonsekvensbeskrivning.....	10
3	Befintliga förhållanden.....	12
3.1	Natur	12
3.1.1	Mark och vegetation.....	12
3.1.2	Geotekniska förhållanden	13
3.1.3	Förorenad mark.....	13
3.1.4	Risk för skred/höga vattenstånd.....	15
3.1.5	Fornlämningar	16
3.2	Befintlig bebyggelse.....	16
3.2.1	Bostäder	16
3.2.2	Arbetsplatser, övrig bebyggelse	16
3.2.3	Offentlig och kommersiell service	17
3.3	Friytor.....	17
3.3.1	Lek, rekreation och naturmiljö	17
3.4	Gator och trafik	18

3.4.1	Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	18
3.4.2	Kollektivtrafik	18
3.4.3	Parkering, utfarter, varumottagning	18
3.5	Störningar	18
3.5.1	Trafikbuller	18
3.5.2	Verksamhetsbuller	19
3.6	Teknisk försörjning	19
3.6.1	Vatten och avlopp	19
3.6.2	Dagvatten	19
3.6.3	El	19
3.6.4	Avfall	19
4	Planförslaget	20
4.1	Bebyggelseområden	20
4.1.1	Bostäder	20
4.1.2	Byggnadskultur och gestaltning	21
4.2	Friytor	22
4.2.1	Lek, rekreation och naturmiljö	22
4.3	Gator och trafik	23
4.3.1	Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	23
4.3.2	Kollektivtrafik	23
4.3.3	Parkering, utfarter, varumottagning	23
4.4	Störningar	24
4.4.1	Trafikbuller	24
4.4.2	Verksamhetsbuller	24
4.5	Teknisk försörjning	25
4.5.1	Vatten och avlopp	25
4.5.2	Dagvatten	25
4.5.3	El	25
4.5.4	Avfall	25
4.6	26	
5	Konsekvenser	28
5.1	Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	28
5.2	Miljöbedömning	28

5.2.1	Buller	28
5.2.2	Trafik.....	28
5.3	Miljö kvalitetsnormer	28
5.3.1	Utomhusluft	28
5.3.2	Vattenförekomster	29
6	Genomförande	30
6.1	Organisatoriska frågor	30
6.1.1	Genomförandetid	30
6.1.2	Huvudmannaskap/ansvarsfördelning.....	30
6.1.3	Avtal	30
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	30
6.2.1	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	30
6.2.2	Ekonomiska frågor	31
6.3	Tekniska frågor	31
6.3.1	Tekniska utredningar	31
7	Medverkande tjänstemän.....	32
8	Revideringar.....	33

1 Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2026-05-18
- Planbeskrivning, 2026-05-18
- Fastighetsägarförteckning, 2026-05-13
- Samrådsredogörelse, 202X-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

2 Inledning

2.1 Planens syfte

Detaljplanen möjliggör ett LSS-boende (eller annan bostad) på befintlig förskoletomt på fastigheten Fanna 27:14 med delar av angränsande delar av Fanna 27:13. Övrig kringliggande mark på Fanna 27:13 planläggs som allmän plats Natur för att långsiktigt säkerställa tillgång till rekreativa stråk för ett större område än nu aktuellt planområde.

2.2 Bakgrund

Kommunstyrelsen har i gällande lokalförsörjningsplan identifierat behov av ett nytt LSS-boende i Fanna. Fastigheten är idag planlagd för bostad i parhusform alternativt förskoleverksamhet och har haft förskola i drift sedan 1990-talet. Just nu används dock byggnaden som evakueringslokal för del av den anpassade grundskolan. Gällande detaljplans markanvändning är förenlig med LSS-boende, men dess egenskapsbestämmelser gör att detaljplanen behöver revideras för att möjliggöra den byggnadstyp och storlek som önskas uppföras.

2.3 Kommunens bedömning

En översyn av gällande detaljplan bedöms vara i linje med kommunala strategiska dokument och bidra till varierad bostadsbebyggelse. Fanna 27:13 tas med i planområdet för att släcka ut en inte nyttjad del av byggrätt för bostäder och långsiktigt säkra tillgången till allmän plats Natur med rekreativa stråk för ett större område. Se vidare nedan.

2.4 Planprocess

2.4.1 Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 december 2026.

2.4.2 Tidplan

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

Beslut om planbesked och samråd: 2026-03-11

Samråd: 2026-06-01 - 2026-06-21

Granskning: september 2026

Beslut om antagande PLEX-utskott: hösten 2026

Beslut om antagande KS: hösten 2026

2.5 Plandata

2.5.1 Lägesbestämning

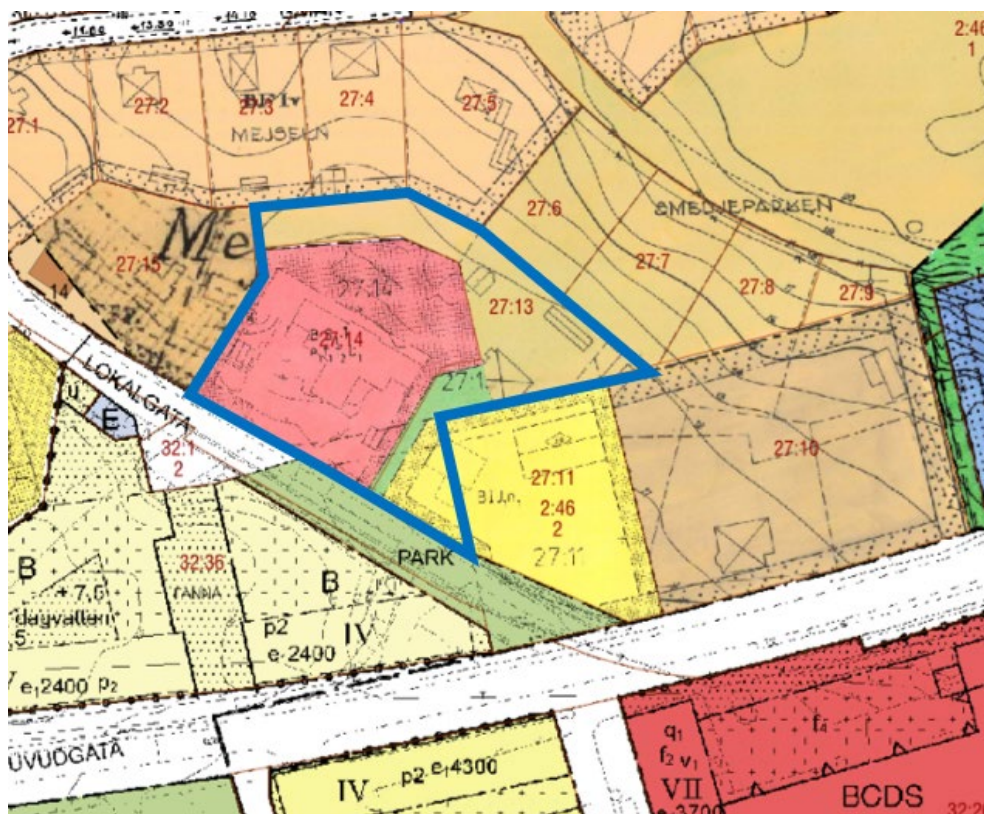
Planområdet ligger vid Fannagatans avslutande vändplan i östra delen av Enköping inom stadsdelen Fanna som växt fram i anslutning till verkstadsindustrin Bahco verktyg från 1890-talet. Industriområdet är under omvandling till bostadsområde sedan tio år tillbaka.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Fanna 27:14 och 27:13.

2.6.2 Gällande detaljplaner

Idag gäller detaljplan 309 från 1996 för Fanna 27:14 som har bestämmelserna B S1 – Daghem/bostäder (parhus) och 25% byggrätt av fastighetsarealen för bostäder i max en våning.

Fanna 27:13 omfattas av samma detaljplan i sin södra del där den är planlagd som Natur och i direkt anslutning till Fanna 27:11 planlagd för bostäder. Bostäder i denna del har inte genomförts och det är heller inte aktuellt att genomföras. Marken ägs av kommunen. Norra delen av Fanna 27:13 är planlagd i stadsplan 140 från 1970, som Park eller plantering, men har mot angränsande villatomter i norr använts som del av förskolegård.



Gällande detaljplaner för Fanna 27:13 och 27:14 (blått) med angränsande område.

2.6.3 Program för planområdet

Planprogram bedöms som överflödigt i det aktuella ärendet.

2.6.4 Miljökonsekvensbeskrivning

Inför samråd har en undersökning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Kommunens bedömning är att ett genomförande av ny detaljplan

enligt förslaget, inte kan medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Undersökningen om betydande miljöpåverkan samråds med Länsstyrelsen parallellt med förslaget till ny detaljplan.

3 Befintliga förhållanden

3.1 Natur

3.1.1 Mark och vegetation

Planområdet består av en sydvästligt sluttande skogsslänt. Historiskt har större delen av planområdet utgjorts av två småhustomter med inslag av natur och fruktträd, men har idag typisk växtlighet för en förskolegård med gräsytor, robusta buskar och träd inom Fanna 27:14 och strax norr om, medan Fanna 27:13 har vuxit igen till naturartad vegetation.

Nära västra gränsen på Fanna 27:14 finns en stor ek. Stammen är inte så grov att definiera eken som jätteträd, och bedöms heller inte vara fullt ut 200 år gammalt men på god väg. Eken bedöms sammantaget vara på god väg men ännu inte sådant särskilt skyddsvärt träd som omfattas av krav på samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken vid åtgärder som kan påverka det negativt.

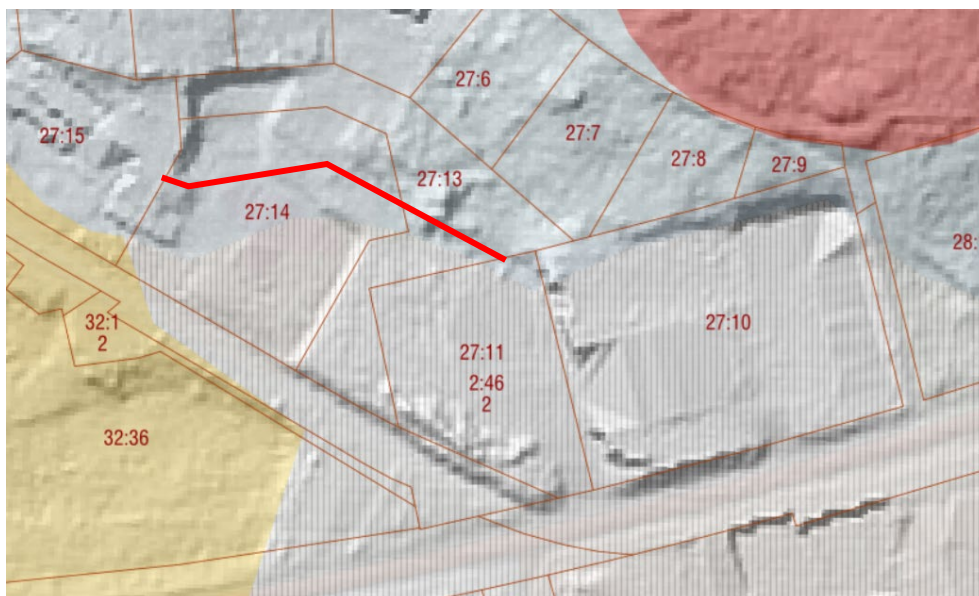


Den stora eken på Fanna 27:14 sedd från Fannagatans vändplan.

3.1.2 Geotekniska förhållanden

Marken består av en moränslänt som delvis är urschaktad för befintlig förskola och delvis har inslag av fyllning enligt SGUs jordartskarta. Vid Fannagatan tar därefter postglacial lera vid. Utifrån Lantmäteriets terrängskuggningsmodell och äldre ortofoton bedöms fyllning inom aktuella och angränsande fastigheter till viss del snarare vara urschaktning av moränslänten och terrassering med de inom fastigheten schaktade massorna

Jordarten sandig morän sammanfaller i stort med hög riskklass för grundvattenkänslighet medan postglacial lera i stort sammanfaller med måttlig riskklass.

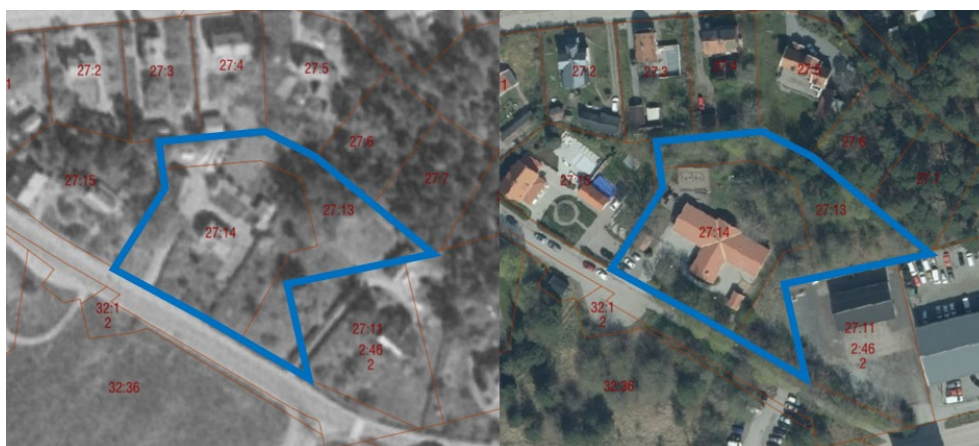


Lantmäteriets terrängskuggningsmodell kombinerad med SGUs jordartskarta över området. Fyllning (skrafferad) motsvarar i det här fallet i hög grad snarare urschaktning av sandig morän (grå). Rött är karterat urberg och gult är postglacial lera. Röd linje markerar gränsen mellan hög och måttlig grundvattenkänslighet med hög känslighet i norr och måttlig i söder.

3.1.3 Förorenad mark

Inom Fanna 27:10 finns ett mifo-objekt utan riskklassning för den bilserviceverksamhet respektive garage som successivt vuxit fram sedan 1970-talet på Fanna 27:120 och 27:11 50-100 meter sydost om nu aktuellt LSS-boendebostadstomt. Dessförinnan har området haft villabebyggelse längs Fannagatan vidare längs Tallbacksvägen/ Fannalundsvägen

Ortofoton från 1970-talet visar fortfarande dessa bostadstomter i området. Därefter har marken inom planområdets och angränsande fastigheterna Fanna 27:11 och 27:10 i olika omgångar och per fastighet modularats genom schaktning och terrassering. SGUs jordartsklassning "fyllning" motsvarar här alltså lika mycket schaktning, vilket bekräftas av SGU som betonar jordartskartans generalisering och felmarginal på 25 meter i Enköpings stad. Med största sannolikhet har utfyllnaden skett med de inom samma fastighet utschaktade massorna och för respektive byggprojekt: bilverkstad inom Fanna 27:10, garaget på Fanna 27:11 och den kommunala förskolan inom Fanna 27:14. 2007-2008 fullföljs dagens terrassering med uppförande av kompletterande bilhall/kontorsbyggnad på Fanna 27:10.

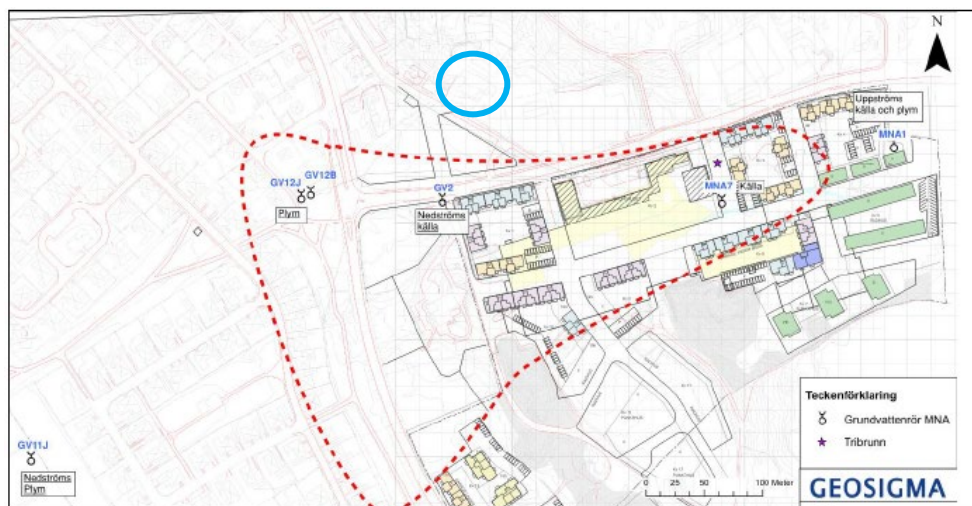


Ortofoto 1971-76 respektive 2025, med planområdet markerat (blått).

Bahco verktygs industriverksamhets markföroreningar är utredda vid verksamhetens avveckling och i samband med efterföljande detaljplaneprocess (DPL 2012/53) som möjliggjorde omvandlingen till de bostäder som uppförts och kommer att uppföras där. Sanering pågår och kontrollprogrammet kopplat till saneringen visar att halterna i föroreningsplymen som sträcker sig norr om Fannalundsvägen sjunker.

Vid planläggningen för bostäder norr om Fannalundsvägen inom detaljplan 2015/52, prövades markens lämplighet för känslig markanvändning. Bedömningen då var att föroreningsplymens halter av hälsovådliga ämnen ligger under riktvärdena för exponering inomhus, förutsatt att de nya bostadshusen byggs motsvarande radonsäkert (PM: Riskbedömning av byggnation Villa Fannalund, Enköping. Geosigma, 2015-12-09).

Därefter har föroreningsnivåerna följts enligt upprättat kontrollprogram och föroreningsplymen konstaterats inte öka samt förutsättningarna för naturlig rening över tid bedömts vara fortsatt goda (Övervakad naturlig självrening Fanna 32:9, Enköpings kommun. Rejlers, 2025-01-14).

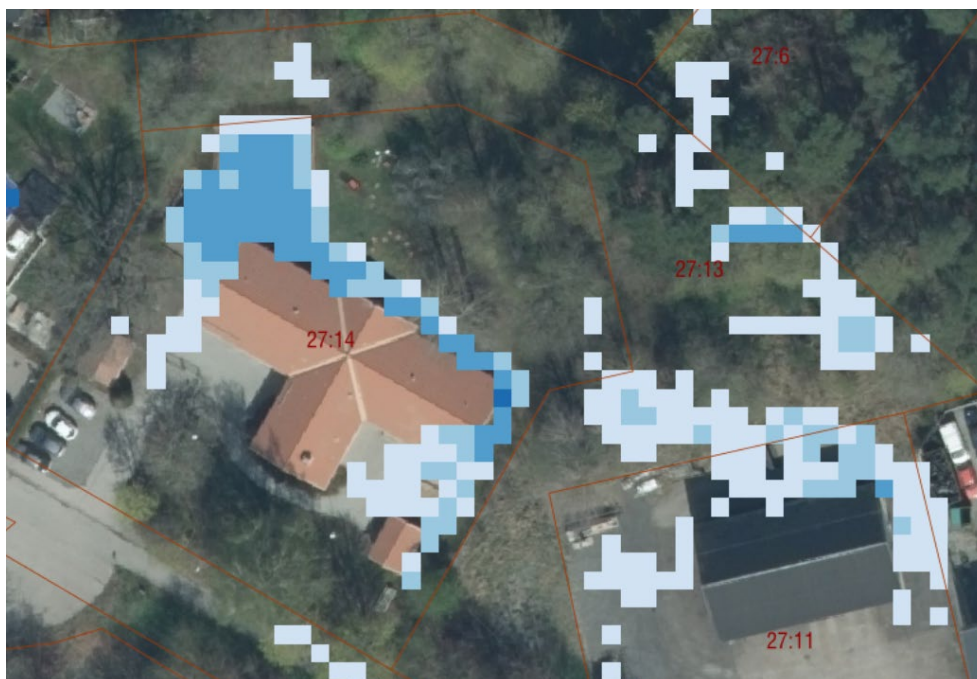


Karta över dokumenterad föroreningsplym från Bahco verktygs verksamhet. Ur Rejlers rapport daterad 2025-01-14. Nu aktuellt planområde markerat med blå ring.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms sannolikheten låg att Fanna 27:14 skulle innehålla markföroreningar som gör tomten olämplig för bostäder. Denna bedömning baseras på avståndet till mifo-objektet på Fanna 27:10 i kombination med typen av verksamhet som bedrivits och bedrivs, samt hur föroreningsplymen från tidigare Bahco verktyg utvecklas. Särskild markmiljöundersökning bedöms därför inte behövas för att fortsatt kunna bedöma marken som lämplig för känslig markanvändning (KM) bostäder.

3.1.4 Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger 8-13 meter över havet. Det finns inga indikationer på att det skulle vara skredkänsligt. Genom den terrassering som skett för förskolans uppförande har ett delvis instängt område uppstått där vatten kan bli stående vid extrema skyfall. Detta bör hanteras vid nybyggnation inom fastigheten och lämpliga rinnvägar säkras ner över tomten förbi en ny byggnad.



Skyfalls maxdjup vid 100-årsregn med tecken på att vatten kan bli stående runt befintlig byggnad. DHI Sverige AB, 2024 (på ortofoto 2025)

3.1.5 Fornlämningar

Inga fornlämningar finns dokumenterade inom planområdet eller inom relevant avstånd ifrån det.

3.2 Befintlig bebyggelse

3.2.1 Bostäder

Idag består bebyggelsen inom planområdet av tidigare Petterslunds förskola med tillhörande förråd. Norr om fastigheten finns äldre villor från 1900-talets början. Sydost om planområdet finns garage och bilserviceanläggningar från 1970-2000-talet. Söder om Fannalundsvägen vidtar delvis bevarad bebyggelse från Bahcos tid, delvis ny bostadsbebyggelse.

3.2.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Utöver angränsande bilservice och garage, finns förskola, kontor, vård, tryckeri och enklare handel samt restaurang i närområdet.

3.2.3 Offentlig och kommersiell service

Inom tidigare Bahco verktygs område finns en förskola och en barnmorskemottagning. Tre grundskolor finns inom ett avstånd på mindre än en kilometer. Till resecentrum är det en dryg kilometer och till Enköpings centrum 1,5 kilometer.

3.3 Friytor

Närområdet genomgår en omvandling med tillskott på omkring 500 nya bostäder. En del av dessa har byggrätt på den i allt högre grad igenvuxna tidigare gräsyta som sträcker sig nedanför planområdet ner mot J P Johanssons gata. Området kommer framöver alltså att bli mer bebyggt än det ser ut på plats idag.

3.3.1 Lek, rekreation och naturmiljö

I samband med närområdets omvandling och bostadstillskott ökar behovet av kvalitativa rekreationsytor. Naturområdena och grönstråk behöver därför bevaras och utvecklas. På promenadavstånd finns lek- och idrottsytor och det planerade LSS-boendet ligger i direkt anslutning till ett mindre skogsområde med belysta gång och cykelvägar.



Karta med planområdets läge (markerat med blå cirkel) i förhållande till rekreativa grönytor, parker, idrottsområden, förskolor och skolor. Enköpings kommuns karttjänst, 2026.

3.4 Gator och trafik

3.4.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar mot Fannagatan i söder. Ursprungligen löpte den förbi och vidare upp i Fanna och Tallbacksvägen, men sedan J P Johanssons gata anlades för omkring 40 år sedan avslutas den i en vändplan vid nu aktuellt planområde och övergår till gång- och cykelväg mot Tallbacksvägen, eller Fannalundsvägen som den nedre delen av Tallbacksvägen döpts om till.

3.4.2 Kollektivtrafik

Hållplatser för stadsbusslinjer finns inom 200-250 meters gångavstånd. Resecentrum finns inom en dryg kilometers avstånd

3.4.3 Parkering, utfarter, varumottagning

Nuvarande förskola (anpassad grundskola) har en handfull personalparkeringar på fastigheten Fanna 27:14 medan hämta/lämna har skett i anslutning till vändplanen på Fannalundsgatan. Varumottagning har skett med samma lösning.

3.5 Störningar

Planområdet ligger i anslutning till ett äldre villaområde, planlagd (men ännu inte uppförd) bostadsbebyggelse från 2017, skogsområde respektive mindre verksamhetsfastigheter utan störande karaktär. Omgivningens störande påverkan på planområdet bedöms därför som begränsad.

3.5.1 Trafikbuller

I samband med planläggningen av angränsande Fanna 32:36 och Villa Fannalund, genomfördes en trafikbullerutredning utifrån prognosticerade trafiksiffror för år 2030. Enligt dessa utsätts inte nu aktuellt planområde för bullernivåer som överstiger 55 dBA. Vid genomförande av detaljplanen för Fanna 32:36 kommer de att understiga 50 dBA tack vare avskärmande byggnation. De

prognostiserade siffrorna har visserligen överstigits i senare trafikmätningar, men samtidigt har hastigheten sänkt till 40 km i timmen från tidigare 50 km i timmen. Enligt Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken*, innebär ett avstånd på 35 meter från vägmitt att 55 dBA inte överträds.

3.5.2 Verksamhetsbuller

Planområdet bedöms inte utsättas för verksamhetsbuller i sådan omfattning att det motiverar separat utredning. Det finns en bilverkstad och ett mindre garage för åkeri 50-100 meter ifrån planområdet, men buller från dessa verksamheter bedöms understiga trafikbullret på platsen.

3.6 Teknisk försörjning

3.6.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det föreslagna LSS-boendet bedöms inte kräva mer kapacitet än nuvarande förskola.

3.6.2 Dagvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområde för dagvatten men saknar idag egen anslutningspunkt.

3.6.3 EI

Planområdet ligger inom E.ONs koncessionsområde. Det föreslagna LSS-boendet bedöms inte kräva mer kapacitet än nuvarande förskolebyggnad.

3.6.4 Avfall

Avfallshantering sker idag genom att sopbilen hämtar vid fastighetsgräns och sedan vänder på vändplanen som avslutar Fannagatan

4 Planförslaget

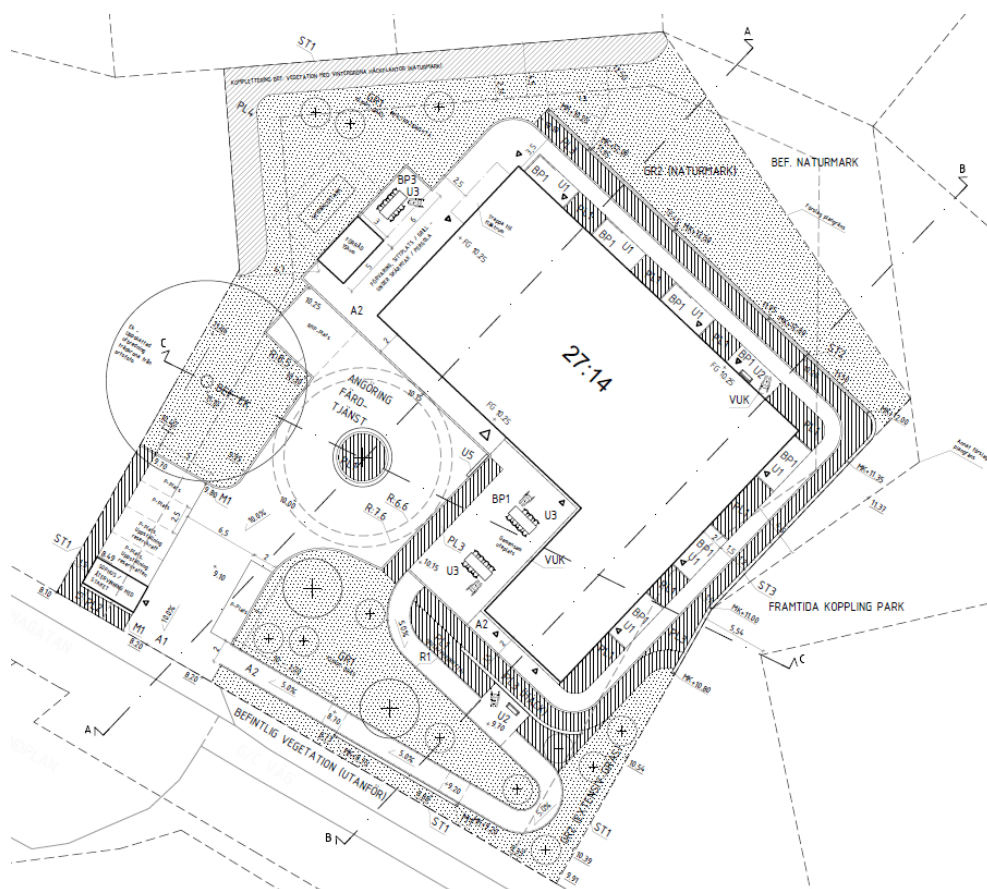
4.1 Bebyggelseområden

4.1.1 Bostäder

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett mindre flerbostadshus i högst två våningar och med en bruttoarea på ca 700 kvadratmeter.

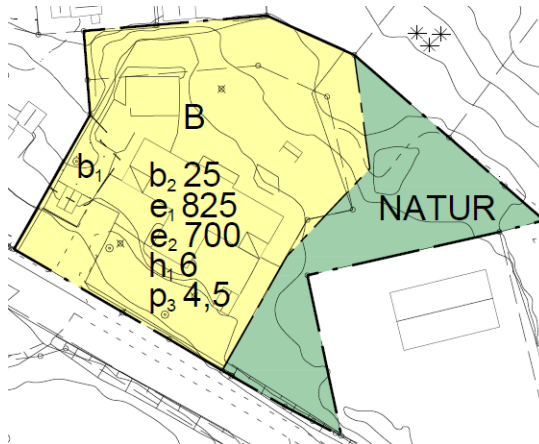
Kommunen avser uppföra ett LSS-boende med sex mindre lägenheter och gemensamhetsytor samt personalutrymmen i huvudsakligen en våning med en andra våning innehållande ventilationsaggregat. LSS-boendet är avsett för flerfunktionshindrade, rullstolsburna medborgare.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från grannes fastighetsgräns men planeras ligga centralt på tomten och lämna en stor del naturtomt mellan respektive lägenheters mindre uteplatser och grannar i norr.

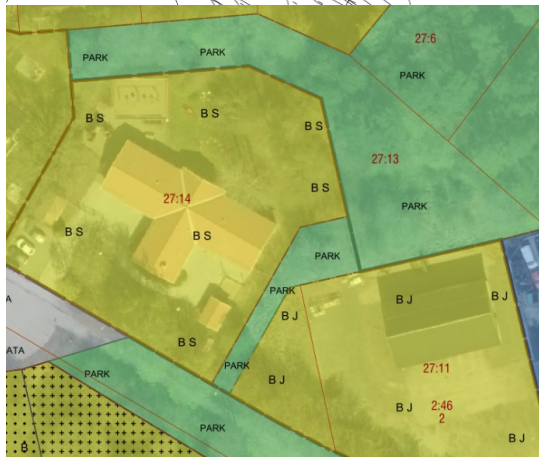


Tidig tomtpianering från Nivå Landskapsarkitektur AB, 2026. Tomten planeras få naturliknande planteringar och vintergrön häck mot grannarna.

Detaljplanen möjliggör också att den historiskt praktiskt nyttjade tomten (som idag inrymmer före detta Petterslunds förskola, och föreslås kunna inhysa det planerade LSS-boendet), kan utgöra en egen fastighet genom reglering mellan Fanna 27:14 och 27:13.



Förslag till ny fördelning mellan kvartersmark och allmän plats. LSS-boendet planeras få naturliknande gård i norr mot grannarna och hela tomten omgärdas av staket.



Nuvarande planlagda markanvändning som anger allmän plats mellan Fanna 27:14 och dess grannar i norr. I praktiken är det dock del av förskolegården idag.

4.1.2 Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen reglerar inte gestaltning och utformning utöver maximal volym i form av högsta nockhöjd och bruttoarea. Utifrån variationen i omgivande bostadsbebyggelse, tillkommande flerbostadsbebyggelse längs Fannalundsvägen och ett läge som inte är särskilt exponerat, bedöms utformning inte behöva styras utöver de krav på god form-, färg- och materialverkan som alltid ska säkerställas i samband med bygglovgivning.

Tomten kan teoretiskt bebyggas med ett flerbostadshus i två våningar och ett fotavtryck på ungefär 350 kvadratmeter, men projekteras för en huvudsakligen enplanig byggnad med en mindre del i två våningar för ventilationslösning. Båda dessa volymer bedöms rimliga inom tomten sett till dess storlek, läge och angränsande bebyggelses variation i höjd och utformning.

Den projekterade byggnadens utformning präglas av ett samtida uttryck inspirerat av platsens lokala byggnadstradition med fasader i trä, tegel eller puts och sadeltaksliknande takutformning.



Tidiga skisser på byggnadsutformning i olika varianter med sadeltak eller pulpettak och olika fasadkulörer, som båda är möjliga utifrån planens bestämmelser. TOL Arkitekter AB, 2026.

4.2 Friytor

4.2.1 Lek, rekreation och naturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till ett skogsområde med tillgängliggjorda gångvägar. Mindre parkmiljöer finns också inom några hundra meter via gång- och cykelvägar. Rekreativa miljöer i närområdet kommer att fortsätta utvecklas vartefter omvandlingen av före detta Bahco-området fortskrider.



Befintliga cykelvägar (rött) och gångbanor (gult) intill planområdet. Streckad orange linje markerar schematiskt hur en förbindelse på sikt kan skapas för att förstärka tillgängligheten och kopplingen mellan grönområden och nya bostäder längs Fannalundsvägen. Lantmäteriets ortofoto 2025.

4.3 Gator och trafik

4.3.1 Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring av gatunätet men skapar bättre utrymme för att i framtiden möjliggöra gång- och enklare cykelväg in till angränsande skogsområde även från söder.

4.3.2 Kollektivtrafik

Detaljplanen varken ökar eller minskar behovet av kollektivtrafik.

Hållplatser för stadsbusslinjer finns inom 200-250 meters gångavstånd.

Resecentrum finns inom en dryg kilometers avstånd.

4.3.3 Parkering, utfarter, varumottagning

Behov av parkering och varumottagning löses inom kvartersmark. Utfart löses som i dag i anslutning till Fannagatans vändplan.

4.4 Störningar

4.4.1 Trafikbuller

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

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

Riktvärden för ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad kan överskridas under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en skyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå, samt att en eventuell uteplats uppfyller en bra ljudmiljö.

Vid ombyggnad, då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids vid den mest exponerade fasaden, räcker det att minst ett bostadsrum orienteras mot skyddad sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

I det aktuella planområdet finns inga indikationer på att trafikbuller från omgivande gator skulle överskrida 50 dB(A). LSS-boende i stället för förskola på fastigheten bedöms orsaka lägre antal trafikorörelser och därmed bidra med lägre trafikbuller mot angränsande bostäder.

4.4.2 Verksamhetsbuller

De två mindre verksamhetsfastigheterna som ligger i anslutning till planområdet är av icke störande karaktär. Planområdet bedöms inte vara utsatt för verksamhetsbuller och LSS-boendet som planeras bedöms orsaka lägre ljudnivåer än tidigare bedriven förskoleverksamhet på platsen.

4.5 Teknisk försörjning

4.5.1 Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns anslutet och bedöms kapacitetsmässigt vara dimensionerat för den nya bostadsbebyggelse som detaljplanen möjliggör.

4.5.2 Dagvatten

Fastigheten har idag inte särskild dagvattenanslutning. En dagvattenutredning är under framtagande parallellt med detaljplanens samråd och kommer ge svar på om sådan krävs eller liknande lösning som befintlig byggnad har även kan användas för LSS-boendet. Totalt sett bedöms dagvattenavrinningen från området inte påverkas negativt av den nya detaljplanen eftersom byggrätten visserligen ökar något inom Fanna 27:14, men samtidigt tas byggrätt bort inom del av Fanna 27:13. Därtill införs bestämmelser om genomsläpplighet.

4.5.3 EI

Planområdet ligger inom E.ONs områdeskoncession och bedöms kunna försörjas med den anslutning som dagens byggnad och verksamhet har.

4.5.4 Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, rapport 2023."

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

4.6

Planbestämmelser	Beskrivning och motiv
Användning av mark och vatten	
<i>Allmän plats</i>	
NATUR	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra markanvändningen natur (allmän plats). Marken har inkluderats i detaljplanen för att dels ge förlängt planstöd till, dels uppdatera avgränsningen av naturmark mellan bostadstomten och angränsande fastigheter.
<i>Kvartersmark</i>	
B – Bostad	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra ett nytt bostadshus på tomten som idag inhyser förskola (anpassad grundskola). Tomtens avgränsning har justerats efter hur tomten faktiskt nyttjats i förhållande till fastighetsgränser och den nya avgränsningen möjliggör fastighetsreglering enligt denna avgränsning.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	
 Prickmark Marken får inte förses med byggnad	Planbestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande på områden som är prickade enligt beteckning. Syftet är att säkerställa att den idag inte hårdgjorda ytan under den stora eken, även fortsatt hålls utan byggnad och genomsläpplig. Se även kompletterande bestämmelse om marken genomsläpplighet.
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
h₁ – Högsta nockhöjd är 7,5 meter	Planbestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden för huvudbyggnad till motsvarande två våningars bostadshus.
<i>Placering</i>	
p₁ – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa avstånd till angränsande fastigheter. Närmare placering än angivet avstånd får ske för komplementbyggnad om grannfastighet ger sitt medgivande. Plankartans användningsgräns ska tolkas som ny fastighetsgräns om bygglov söks innan fastighetsreglering skett.
<i>Utförande</i>	

b₁ – Marken ska vara genomsläpplig	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte hårdgörs mer inom den stora ekens droppzon. Detta bidrar till att fastigheten behåller en tillräckligt hög genomsläpplighet ur dagvattenperspektivet samt för att bevara livsförutsättningarna för eken.
b₂ – Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte hårdgörs mer än att fastigheten behåller en tillräckligt hög genomsläpplighet ur dagvattenperspektivet.
<i>Utnyttjandegrad</i>	
e₁ – Största bruttoarea är 825 kvadratmeter användningsområdet.	Planbestämmelsen reglerar lämplig total byggrätt inom användningsområdet. 825 kvadratmeter motsvarar 25 % av användningsområdets 3 306 kvadratmeter.
e₂ – Minsta bruttoarea är 700 kvadratmeter per huvudbyggnad.	Planbestämmelsen syftar till att begränsa antal huvudbyggnader till en inom användningsområdet.
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft-datum.	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en genomförandetid på 5 år för detaljplanen. Genomförandetiden kommer att börja gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras och efter dess slut fortsätter detaljplanen att gälla, tills den ändras genom en ny detaljplaneprocess.

5 Konsekvenser

5.1 Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

5.2 Miljöbedömning

5.2.1 Buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka buller utan snarare minska det något. Det genereras färre trafikrörelser till och från LSS-boende jämfört med förskola och verksamheten i sig bedöms också orsaka omgivningspåverkande ljud i mindre utsträckning än en förskola.

5.2.2 Trafik

Trafikrörelserna till och från planområdet bedöms minska vid ett genomförande av den nya detaljplanen jämfört med vad befintlig detaljplan kan generera för trafikmängder.

5.3 Miljökvalitetsnormer

5.3.1 Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

5.3.2 Vattenförekomster

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

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

6 Genomförande

6.1 Organisatoriska frågor

6.1.1 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader).

6.1.2 Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

All mark inom planområdet ägs av kommunen. LSS-boendet avses uppföras i kommunal regi. Huvudmannaskapet för allmän plats (Natur) är kommunalt.

6.1.3 Avtal

6.1.3.1 Exploateringsavtal

Eftersom det är kommunen själv som genomför hela detaljplanen finns inget exploateringsavtal.

6.1.3.2 Markanvisningsavtal

Inget markanvisningsavtal kommer att upprättas. LSS-boendet avses uppföras i kommunal regi.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

6.2.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering mellan Fanna 27:13 och 27:14 utifrån plankartans användningsgräns mellan Kvartersmark och allmän plats Natur.

6.2.2 Ekonomiska frågor

6.2.2.1 Inlösen, ersättning

Detaljplanens genomförande kräver inte inlösen eftersom kommunen äger all mark inom planområdet.

6.2.2.2 Planekonomi

Kostnader för framtagande av ny detaljplan har reglerats mellan miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens avdelning för strategisk planering och teknik- och serviceförvaltningens fastighetsavdelning. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

6.3 Tekniska frågor

6.3.1 Tekniska utredningar

- Riskbedömning av byggnation Villa Fannalund, Enköping. Geosigma, 2015-12-09.
- Övervakad naturlig självrening Fanna 32:9, Enköpings kommun. Rejlers, 2025-01-14.
- Bullerutredning: Villa Fannalund, Enköpings kommun. ÅF-Infrastructure AB Ljud & Vibrationer, 2015-06-29
- Skyfallskartering, DHI Sverige AB, 2024-02
- Dagvattenutredning (är under framtagande och dess resultat inarbetas inför granskning)

7 Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med enhetschef för detaljplanering Yasaman Ghanavi.

8 Revideringar

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Tobias Viberg
Planarkitekt