



Detaljplan för Villberga-Mälby 1:10 m.fl. Annelund

Enköpings kommun Standard planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2022-12-15 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 30 januari 2023 – 26 februari 2023 (4 veckor).

Under samrådstiden har 16 yttranden inkommit till kommunen varav 4 utan erinran.

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

	Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning
1.	E.ON Energidistribution AB	Har synpunkter/information
2.	Luftfartsverket	Har inga synpunkter
3.	Lantmäteriet	Har synpunkter
4.	Länsstyrelsen i Uppsala län	Har synpunkter
5.	Miljö- och byggnadsförvaltningen,	Har synpunkter
6.	PostNord	Information
7.	Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)	Har inga synpunkter
8.	Räddningstjänst	Har synpunkter
9.	Skanova AB	Information
10.	Telia	Information
11.	Trafikverket	Har synpunkter
12.	Utbildningsförvaltningen	Har inga synpunkter
13.	Vafab Miljö	Har inga synpunkter
14.	Vattenfall Eldistribution	Har synpunkter
15.	Privatperson	Har synpunkter
16.	Miljöavdelningen, Miljö- och byggnadsförvaltningen	Har synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Inkomna synpunkter är relevanta för genomförande av detaljplanen. De handlar bland annat om planens förhållande till fördjupad översiktsplan (FÖP), jordbruksmark, vattenfrågor, miljöfrågor, trafik, buller samt plantekniska frågor. Planhandlingarna därför revideras och kompletteras enligt påpekanden från inkomna synpunkter.

Justerat planförslag skickas sedan ut för granskning till berörda enligt 5 kap. 18 § i plan- och bygglagen (2010:900).

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer, sakägare m.fl.

1. E.ON Energidistribution AB

Lämnas information om markkablar och säkerhetsavstånd och villkor för olika åtgärder. Lämnas även information om behov av en ny eller fler nya transformatorstationer med förslag till placering och tillhörande planbestämmelser.

Kommentar

Planhandlingar justeras med anledning av synpunkter.

2. Luftfartsverket/Air Navigation Services of Sweden

LFV/ANS i egenskap av sakägare för CNS utrustning har inga synpunkter.

LFV/ANS påpekar att de inte har analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

Kommentar

Planhandlingar ska skickas till närliggande flygplatser enligt Luftfartsverkets yttrande för granskningen.

3. Lantmäteriet

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse om byggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns saknas på plankartan.

Oklar bestämmelse "Lastkajer får ej placeras mot Stockholmsvägen" därför att Stockholmsvägen inte anges på kartan.

Dike 1 och fördröjning 1 är illustrationsgränser bara och skulle gälla hela naturområdet. Om det var tänkt att de ska gälla ett visst område bör de illustreras med egenskapsgränser.

Exploateringsavtal

LM anser att planbeskrivning inte är tillräcklig tydlig angående redovisning av exploatörens samtliga åtaganden som bör redovisas på en översiktlig nivå enligt Plan -och bygglagen. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor),
- vilken standard de fysiska anläggningarna ska ha,
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala,
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar,
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar,
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet,
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem.

Samt att konsekvenser behövs redovisas. LM anger vissa goda exempel som skulle användas som vägledning och inspiration.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

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

Kommentar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Plankarta förses med planbestämmelsen som reglerar avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns.

Planbestämmelse som reglerar placering av lastkajer i förhållande till omkringliggande gatunät tas bort.

Förslag till utformning av allmän platsmark som planläggs som natur och förslag till placering av diket respektive damm för bakgrundsvatten och fördröjningsmagasin för dagvatten förtydligas med egenskapsgränser och relevanta egenskapsbestämmelser som reglerar utformning av allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Planbeskrivning kompletteras.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planbeskrivning kompletteras.

4. Länsstyrelsen, Uppsala län

Överensstämmelse med översiktsplanen

Till skillnad från kommunen anser Länsstyrelsen inte att detaljplan som enbart möjliggör för verksamheter kan anses vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen från maj 2018 som är enligt markanvändningskartan utpekad som område för nya bostäder. Markanvändningen kan inrymma olika sorters bostadsområden, bostadstyper och upplåtelseformer och även en del service, handel och annan icke störande verksamhet kan inrymmas. Detta är inte en grund för tillsyn över kommunens beslut.

Mot bakgrund av att detaljplanens förenlighet med den fördjupade översiktsplanen kan tolkas på olika sätt, anser länsstyrelsen att kommunen bör överväga att växla över till utökat planförfarande. Detta för att undgå att detaljplanen upphävs på formaliafel vid ett eventuellt överklagande, om domstolen inte delar kommunens bedömning.

För vidare information om att växla förfarande hänvisas till Boverkets digitala vägledning *Växla förfarande efter samråd - PBL kunskapsbanken – Boverket*.

Planprogram

Planområdet ingår i ett större planprogram för Annelund som antogs i oktober 2013. För den del av planprogrammet som omfattas av föreliggande detaljplan föreslås markanvändningarna jordbruksmark, verksamhetsområde och bostadsområde.

Då den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort antogs efter planprogram för Annelund, tolkar länsstyrelsen det som att den viljeinriktning som beskrivs i planprogrammet delvis är inaktuellt.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Förslagen dagvattenlösning bygger på rening i två steg, först genom lokala öppna dagvattenanläggningar inom kvartersmark, sedan i dagvattendammar placerade inom allmän platsmark.

Länsstyrelsen noterar att PBDE inte är inkluderad i föroreningsberäkningen samt att kvicksilver ökar efter exploatering trots föreslagna reningsåtgärder.

Ibland kan dock försämringarna vara väldigt små och ligga inom "felmarginalen". I modelleringsverktyg som används vid föroreningsberäkningar kan kommunen få ut information kring osäkerheter. Om halten/mängden av ett ämne ökar något efter exploatering trots reningsåtgärder kan kommunen i dagvattenutredningen föra ett resonemang om osäkerheter kopplat till indata. Länsstyrelsen kan då komma att, utifrån kommunens samlade föroreningsbedömning, acceptera en detaljplan även om själva föroreningsberäkningen visar på marginellt ökade halter.

Utifrån ovanstående resonemang behöver kommunen till granskningskedet genomföra följande för att visa att MKN klaras:

- Föroreningsberäkningen behöver kompletteras med ämnet PBDE
- Resonemangen avseende kvicksilver behöver utvecklas. Om kommunen bedömer försämringen som liten och inom "felmarginalen" behöver detta framgå och motiveras.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

En skyfallsanalys samt en översiktlig lågpunktskartering utifrån ett 60-millimetersregn har utförts. Enligt Boverkets vägledning bör ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100. Länsstyrelsen kan konstatera att kommunens lågpunktskartering utgår ifrån ett 60 mm regn. I den karta som redovisas i dagvattenutredningen på sidan 15, är det även svårt att avläsa vattendjupet.

Då planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad, där även bostäder planeras, rekommenderar länsstyrelsen att kommunen genomför en skyfallsutredning grundat på 100-årsregn för hela området som omfattas av den fördjupade översiktsplanen. Ett sådant underlag kan användas för att bedöma översvämningsrisken för såväl denna som kommande detaljplaner.

Om kommunen väljer att inte ta fram en skyfallsutredning behöver kommunen till granskningskedet motivera och beskriva översvämningsriskerna kopplat till ett 100-års regn på ett tydligare sätt. Utifrån nuvarande underlag kan länsstyrelsen inte avgöra vilka konsekvenser ett skyfall skulle få för planerad bebyggelse, vilket gör det svårt att bedöma om bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

Övriga rådgivande synpunkter

Under följande rubriker ger länsstyrelsen råd om tillämpningen av de allmänna intressena i 2 kap. PBL.

Dagvattenhantering och reglering på plankartan

Länsstyrelsen noterar att bestämmelsen som anges i planbeskrivningen om att *mark inom fastighet får hårdgöras upp till 80 procent* inte återfinns på plankartan. Detta förutsetts vara ett misstag från kommunens sida som behöver korrigeras till granskningskedet.

Länsstyrelsen noterar att bestämmelserna dagvattendike och fördröjningsmagasin finns inskrivet på plankartan. Dessa bestämmelser tycks vara avgränsade med illustrationslinjer och inte egenskapsbestämmelser vilket innebär att de gäller inom hela naturområdet. Det även saknas gränsbeteckning som illustrerar illustrationslinjen på plankartan.

Kommunen bör därför se över de tekniska detaljerna så att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § PBL uppfylls. Länsstyrelsen noterar att fördröjningsmagasin har markerats på de platser där dagvattendammar förslås.

Länsstyrelsen anser att *dagvattendamm* är en mer rättvisande planbestämmelse än *fördröjningsmagasin* om avsikten är att skapa förutsättningar för de dagvattenåtgärder som förslås i dagvattenutredningen och planbeskrivningen.

Vatten- och avlopp

Vid planläggning måste kommunen klargöra om planområdet ingår i ett verksamhetsområde för VA eller om den exploatering som föranleder planläggningen medför att kommunens verksamhetsområde ska utvidgas eller att ett nytt verksamhetsområde ska bildas.

Av planhandlingarna framgår det att planområdet inte ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men att det pågår ett arbete med planering och utredning av VA-försörjningen för kommunens östra delar där planområdet ingår. Utredningen ska ge svar på hur området kan anslutas till kommunens avloppsreningsverk. Länsstyrelsen tolkar planhandlingen som att kommunen har för avsikt att införliva planområdet i verksamhetsområde för VA. Detta behöver dock förtydligas i planhandlingen.

Om kommunen planerar utifrån att en kommunal VA-lösning ska komma till stånd så är det viktigt att det i senare skede inte uppkommer hinder som försvårar en sådan lösning.

Länsstyrelsen anser därför att planen inte bör antas innan det har utretts och säkerställts att anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske.

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att tätortsutveckling kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Länsstyrelsen anser dock att kommunen borde utveckla sina resonemang om varför det saknas annan mark att bygga på.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande över Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad konstaterat att även om en begränsad mängd jordbruksmark tas i anspråk jämför med den fördjupade översiktsplanen från 2009 bör kommunen tydligare motivera varför det är lämpligt att ta i anspråk jordbruksmark på just dessa platser. Länsstyrelsen har även, i yttrande över undersökningssamråd, framfört att en noggrann analys ska genomföras med en motivering till varför annan mark inte kan användas. Länsstyrelsen delar därför inte kommunens bedömning om att frågan är färdigutredd med hänvisning till de avvägningar som har gjorts i den fördjupade översiktsplanen.

Det är en kommunal rättighet att planlägga mark- och vattenområden. Det är dock viktigt att handlingarna tillräckligt motiverat behovet av att ta i anspråk jordbruksmark relaterat till hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Fornlämningar

De arkeologiska förundersökningarna som har genomförts under 2019, 2021 och 2022 ger sammantaget en mycket god bild av fornlämningsbeståndet och sammanfattningsvis är det betydligt mindre omfattande än vad som ursprungligen förväntades.

Boplatsen L1943:3134 som byggde på indikationer som registrerades på 1980-talet, har visat sig vara väsentligt mindre omfattande och finns i princip inte kvar inom nu aktuellt område. Boplatsen L1939:1421 har bedömts som undersökt och borttagen. Inom delar av området finns fortfarande lämningar kvar, exempelvis boplatslämningen L2021:7521 i nordost och L1943:2813 i områdets östligaste del.

De har alltså endast ett värde för forskningen, men kan inte upplevas på plats. Omfattningen är också mycket begränsad. Det finns därför inga stora hinder för länsstyrelsen att ge tillstånd till den planerade exploateringen.

En förutsättning är dock att det fåtal lämningar som finns kvar först undersöks och tas bort. Beslut om borttagande fattas vanligen först efter att detaljplanen är antagen. Kostnaden för den avslutande arkeologiska undersökningen täcks av exploatören.

Naturvård - Biotopskydd

Länsstyrelsen erinrar om att biotopskyddade objekt i första hand ska bevaras och behovet av skadeförebyggande åtgärder utredas. I det fall biotopskyddade objekt avses tas bort behöver kompensationsåtgärder föreslås och beaktas vid planläggningen.

Kompensationsåtgärder behöver inte alltid utgöras av samma sorts biotop, utan i vissa fall kan exempelvis en åkerholme ersättas med en allé. I PBL finns inte möjlighet att ställa krav på kompensationsåtgärder. Sådana krav kan dock komma att ställas med stöd av bestämmelser i miljöbalken i samband med dispensansökan. Länsstyrelsen anser därför att frågan om dispens ska hanteras innan planen ställs ut på granskning så att planförslaget kan anpassas efter om dispens kan meddelas eller ej samt efter eventuella villkor och kompensationsåtgärder.

Biotopskyddade objekt inom planområdet som sparas vid exploatering behöver stå under kommunalt huvudmannskap, eftersom de annars riskerar att tas bort i efterhand.

Särskilt skyddsvärda träd

Enligt planhandlingarna framgår att gårdsbebyggelsen omgärdas av en del äldre lövträd. Länsstyrelsen har ingen detaljkännedom om träden men upplyser om följande:

Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd bör enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd betraktas som omistliga. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter.

Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Grova träd med håligheter kan också utgöra livsmiljöer för fladdermöss som omfattas av artskyddsförordningen. Förekomsten av detta behöver utredas.

Invasiva arter

Vid Annelunds gård finns inrapporterad förekomst av den invasiva arten Jätteloka. Arten är upptagen enligt artikel 7 i EU:s förordning om invasiva arter. Fastighetsägaren och andra verksamhetsutövare i området har ansvar för att arten utrotas och inte sprids.

Länsstyrelsen upplyser om att det innan eller vid genomförandet av planen bland annat innebär att beståndet i möjligaste mån ska utrota och att det inte sprids med till exempel jordmassor, frö- eller rotmaterial. Frön från arten kan exempelvis mycket lätt spridas och etableras i samband med grävnings- och anläggningsarbeten vid planens genomförande.

Vattenverksamhet

Kommunen avser att flytta och anpassa befintliga diken, som ingår i markavvattningsföretagen Annelund-Hagalunds diknings och dagvattenavledningsföretag id nr C 273 och Annelund-Enköpings dikningsföretag id nr CK 200, för dagvattenfördröjning, rening och förbättring av biologisk mångfald. Kommunen har angett att tillstånd för vattenverksamhet ska sökas. I samband med tillståndsansökan anser Länsstyrelsen att en omprövning av markavvattningsföretagen ska ske. Observera att företagen delvis överlappar varandra och omprövningen bör därmed gälla båda företagen.

Kommentar

Överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunens bedömning om att förslag till detaljplan är förenligt med fördjupad översiktsplan från 2018 bygger på att markanvändningskarta tolkas tillsammans med beskrivning av områdets framtida exploatering som anges på sida 39 – 40 fördjupad översiktsplan.

Trots att hela Annelunds område är primärt utpekad för bostäder tillåter fördjupad översiktsplan även verksamheter i kantzoner och mot befintliga verksamhetsområden. I och med att norr om Stockholmsvägen och öster om Österleden finns sådana befintliga verksamhetsområden samt att planområde omfattar ca 1/5 del av hela Annelunds område (ca 15 ha utav drygt 80 ha) i områdets nordöstra hörn tolkas det som en kantzon som kan till och med skydda kommande bostadsbebyggelse från trafikbuller från Österleden respektive Stockholmsvägen.

Kommunen byter planförfarande inför granskningen enligt Länsstyrelsens förslag och i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Planprogram

Kommunens aktuella ställningstaganden vad gäller Annelunds framtida utveckling som redogörs för i fördjupad översiktsplan från 2018 innebär att det gamla planprogrammet från 2013 som utgick ifrån andra planeringsförutsättningar och behov inte är aktuellt

längre.

Eftersom planområde tolkas som förenligt med fördjupad översiktsplan och att det kan utvecklas utan att en heltäckande studie behövs ta fram för att utreda hur området ska till exempel anslutas till trafikapparat eller allmän infrastruktur samt att det inte innehåller känslig markanvändning har kommunen beslutat om att detaljplan kan tas fram utan inledande program. Däremot avses ta fram ett planprogram beh för resterande del av Annelund som ska innehålla bostäder och annan tillhörande samhällsservice för att belysa även andra frågor som inte är relevanta för verksamheter. Kommunstyrelsens Plan- mark- och exploateringsutskott har 9 juni 2022 gett ett positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta detaljplan i området väster om aktuella planområdet som ska inledas med ett planprogram som omfattar området mellan Stenvretens verksamhetsområde, Stockholmsvägen, Österleden och järnvägen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Dagvattenutredning kompletteras med föroreningsberäkningen och resonemanget avseende PBDE och kvicksilver. Utifrån det kompletteras planhandlingarna i berörda delar.

Översvämning

Vad gäller skyfallsutredning för hela området som omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort har kommunen dragit igång arbete med skyfallsutredningen grundat på 100-årsregn. Detta projektet är inte klart än vid skrivande stund och kan därför inte användas som kunskapsunderlag för aktuell detaljplan.

Enligt kompletterad dagvattenutredning är bedömning om den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning mindre än 1/100 samt med skyfallsberäkningar grundat på 100-års regn för aktuellt område. Planhandlingar kompletteras i berörda delar med konceptet för skyfallshantering och resonemanget vilka konsekvenser ett skyfall skulle få för planerad bebyggelse. Utifrån det förses plankarta med planbestämmelser som syftar till att minska risker för översvämningar vid extrema regn.

Dagvattenhantering och reglering på plankartan

Plankarta kompletteras med bestämmelser som har uppmärksamats som frånvarande:

- Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras
- egenskapsgränser på allmän platsmark för att definiera tänkbar placering av fördröjningsdammar inklusive egenskapsbestämmelser som reglerar utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap

Vad gäller definitioner och begrepp tillämpar detaljplan gällande Boverkets bestämmelsekatalog. För aktuell detaljplan gäller bestämmelser för tidsintervall 2015-01-02 - 2020-09-30 som föreslår begrepp:

- "damm₁" som används för planerad placering av fördröjningsmagasin för bakgrundsvatten (som uppstår utanför planområdet och som rinner igenom planområdet och som fördröjas), samt
- "fördröjning₁" med beskrivning "Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av...". för dagvatten.

Vatten- och avlopp

Planhandlingar kompletteras med beskrivning om hur verksamhetsområde för vatten och avlopp förhåller sig till planområdet i nuläget, beskrivning om kommunens intention att införliva planområdet i verksamhetsområde för VA samt med resonemanget om anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske.

Jordbruksmark

Planhandlingar kompletteras med utökat resonemang avseende ianspråktagandet av jordbruksmark med en motivering till varför annan mark inte kan användas.

Fornlämningar

Synpunkt noteras. Planhandlingar uppdateras i berörda delar utifrån slutsatser från alla genomföra undersökningar.

Naturvård - Biotopskydd

Befintliga odlingsrösen och åkerholmar omfattas inte av detaljplan. I nästa planeringsskede ska kommunen se till att de bevaras och omfattas av ett större naturområde.

Vad gäller befintligt dike som biotopskyddat objekt som "småvatten och våtmark i jordbruksmark" som avses läggas om föreslås följande kompensationsåtgärder:

- *nytt dike utmed planens östra och södra gräns med en mer vattendragliknande form för att förbättra biologisk mångfald och utveckla dikes fördröjningsförmåga,*
- *bredare profil med flackare släntar för bättre anpassning till omkringliggande natur,*
- *dike inkorporeras i allmän platsmark – natur med kommunalt huvudmannskap.*

Parallellt med planprocess pågår utredning och framtagande av beslutsunderlag för omprövning och/eller tillståndsprocess hos relevant myndighet för både avveckling av diknings- och markavvattningsföretag och flytt av diket inom planområdet. Detaljplan avses inte antas innan de processerna är klara.

Särskilt skyddsvärda träd

Inom detaljplan har inte identifierats sådana mycket gamla jätteträd som skulle vara skyddsvärda på grund av sin betydelse för områdets biologiska mångfald. Del av befintlig växtlighet intill huvudbyggnad på fastighet Stenvreten 8:23 föreslås bevara med hjälp av prickmark för att bevara områdets karaktär.

Invasiva arter

Synpunkt noteras. Fastighetsägarna känner inte till och har inte uppmärksammat någon förekomst av sådana arter. Föreslagna åtgärder regleras inte med detaljplan. Ev. behov av de åtgärderna för att utrota sådana invasiva arter om de ska identifierats ska fastställas vid planens genomförande.

Vattenverksamhet

Parallellt med planprocessen pågår arbete med omprövning av markavvattningsföretagen och tillståndsansökan (höst/vinter 2023-vinter/vår 2024). Kommunen ansvarar för processen mot domstolen med stöd av konsulter.

5. Miljö- och byggnadsförvaltningen

Användning av mark och vatten

O bestämmelse, enbart hotell? Kan det innebära andra användningar?

Stycke om fasadutformning generellt och sedan f₁ och f₂. Blir tydligare då. f₁ och f₂ är utformat med "ska".

Det finns exempel i planbeskrivningen bilder på planstridiga byggnader och deras fasadliv. Liknande bestämmelser har använts på Kyrkohedens fiskevatten planen. Svårt för byggherrar att förstå.

Aktuellt med byggrätt per byggnad?

Risk för lastbilstrafik in i det kommande nya bostadsområdet.

Naturområde

Går det att anlägga dagvattendam inom naturområde?

Markeringen dike₁ är placerat utanför markering.

Kommentar

Användning av mark och vatten

Planhandlingar justeras så att O₁ bestämmelse som medger enbart hotellverksamhet ersätts med O bestämmelse som medger olika typer av tillfällig vistelse (inklusive hotell) enligt Boverkets bestämmelsekatalogen för tidsintervall 2015-01-02 - 2020-09-30.

I planbeskrivningen finns redan en beskrivning av fasadutformning och resonemang bakom planbestämmelser f₁, f₂ och f₃ (se sida 18 och 19) Planbestämmelser f₁ respektive f₂ omformuleras med anledning av synpunkten liksom planbeskrivningen i berörda delar.

Illustrationer i planbeskrivningen som visar möjlig exploatering av planområdet (figur 7, 13 och 17 i samrådshandlingar) som upplevs som planstridiga uppdateras i enlighet med planförslaget.

Plankarta förses med bestämmelser som reglerar största tillåtna byggnadsstorlek med m² per fastighet.

Utformning av den centrala gatan justeras så att den i planens västra del kan förses med en cirkulationsplats som är dimensionerad för lastbilstrafik. Plankarta förses med nödvändig egenskapsbestämmelse som reglerar utförande av en cirkulationsplats på den platsen. Detta med avsikt att möjliggöra smidig lastbilstrafik inom planområdet utan behov av trafikapparaten i resterande delar av Annelunds område. Samtidigt bör lokalgator från cirkulationsplatsen mot kommande bostadsområde dimensioneras med smalare körbana för att begränsa framkomlighet för tung trafik i resten av trafikapparaten. Exakt utformning av trafikapparaten är inte planfråga liksom begränsning i form av skyltar eller liknande.

Naturområde

Enligt Boverket används Natur för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde.

I samma beskrivning står även att natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

Egenskapsbestämmelser dike₁ respektive fördröjning₁ kopplas till respektive markanvändnings- och egenskapsområde.

6. PostNord

Lämnar information och tekniska krav vad gäller postutdelning.

Kommentar

Synpunkt noteras. Den handlar inte om planprocess utan om detaljplanens genomförande.

7. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)

Yttrar sig positivt vad gäller förslag till detaljplan som främjar kollektivtrafik och kombinationsresor.

8. Räddningstjänst

Riskhänsyn

Ca 800 m från planområdet finns Linde Gas, vilket är en verksamhet som genererar en riskbild mot sin omgivning, på andra sidan Stockholmsvägen finns en bensinstation och en verksamhet (Minicars) med tillstånd att förvara brandfarlig vätska. I närheten av planförslaget finns även E18 vilket är en transportled för farligt gods.

Behov av riskhänsyn

Räddningstjänsten anser att det för dessa verksamheter inte finns någon anledning att särskilt beakta anläggningsrisker innan beslut om planändring tas.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Planen föreslår verksamhetsområde (Z, K, H, O och E₁). För denna typ av markanvändning finns inga begränsningar med avseende på räddningsstyrkans insatstid.

Enligt planförslaget får byggnads arean uppgå till 65 % av fastighetsarean. Räddningstjänstens handläggare har dock inte sett fastigheternas area någonstans. Enligt gällande handlingsprogram för räddningstjänsten omfattas stora komplexa byggnader (byggnader större än 2 500 m²) av krav på brandpostnät som förstärks med tankfordon. Flödeskapaciteten ska då vara minst 40 l/s.

Om byggnaderna är mindre än 2 500 m² (BYA) är det tillräckligt med 20 l/s enligt gällande handlingsprogram.

Brandvattenförsörjning

Det framtida brandpostnätets flödeskapacitet är något som behöver utredas med kommunens huvudman för brandvatten.

Kommentar

Riskhänsyn

Synpunkt noteras. Planhandlingar uppdateras i berörda delar.

Behov av riskhänsyn

Synpunkt noteras. Planhandlingar uppdateras i berörda delar.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Vad gäller förutsättningar för brandvattenförsörjning reglerar detaljplan nya gator och u-områden för underjordiska ledningar. Med detta säkerställs förutsättningar för underjordiska VA-ledningar och även brandvattenförsörjning av alla byggnader som skulle kunna uppföras i planområdet.

Men för att göra detaljplan tillräcklig flexibel för olika och i nuläget okända verksamheter reglerar detaljplan inte exakta fastighetsstorlekar utan anger största tillåtna byggnadsarea per fastighet bara. Och den varierar beroende på placering inom planområdet. Genomförande av detaljplanen innebär att nya fastigheter ska bildas utifrån behov och i enlighet med planbestämmelser. Exakt storlek på byggnad ska definieras i bygglovsskedet. Då blir det klart hur stora de byggnaderna skulle vara och vad har de för krav för brandvatten. Konkret behov av flödeskapaciteten och brandpostnät ska därför fastställas i

bygglovskedet.

Brandvattenförsörjning

Synpunkt noteras. Genomförande av detaljplan innebär anläggning av nya VA-ledningar inom den centrala gatan och lokalgatan. Behov av framtida brandpostnätets flödeskapacitet ska utredas i projekteringsfas utifrån byggrätter plan medger.

9. Skanova AB

Lämnar information och tekniska krav vad gäller teleanläggningar och villkor för olika åtgärder om de berör deras infrastruktur inklusive ansvar för kostnader.

Kommentar

Synpunkt noteras. Den handlar inte om planprocess utan om detaljplanens genomförande.

10. Telia

Visar intresse av att bli kallad till ledningssamordningsmöte när projektet går igång för att möjligtvis lägga med kanalisation och Fiber i gatorna.

Kommentar

Synpunkt noteras. Den handlar inte om planprocess utan om detaljplanens genomförande. Eftersom kommunen blir huvudman för all allmän platsmark inom aktuell detaljplan innebär det att kommunen ska ha rådighet över genomförandeprocessen och ska ansvara för samverkan med leverantörer av olika tjänster som levereras med hjälp av markförlagd infrastruktur (inkl. fiberkanalisation).

11. Trafikverket

Riksintresse kommunikation

Trafikanalys E18

Trafikverket saknar i trafikanalysen en granskning av hur trafiken kan komma att utvecklas på av- och påfarterna till/från E18. Då detta kan påverka Trafikverkets riksintresse ska det inkluderas i analysen.

Trafikalstring

I trafikstringen har det valts att endast använda 50 % av den alstrade trafiken i analyserna. Ni anger att detta är för att minska risken för dubbelräkning. Trafikverket bedömer att detta är en rimlig bedömning men anser även att det finns problem med detta. Uppräkningstalen i EVA är genomsnittliga för hela länet, något som förmodligen är lägre än vad trafik tillväxttakten kommer att vara i Enköping. Risken för dubbelräkning kan därmed vara mindre än antagen och bör inkluderas i argumenten om andelen alstrad trafik ska inkluderas.

Capcal

I beräkningen i Capcal användes en beräkning på förmiddagens maxtimme. Trafikverket bedömer dock att även eftermiddagens maxtimme ska användas inom beräkningen.

Utöver detta bedömer vi att det upplevs underligt att maxtimmen motsvarar 10 % av trafiken medan trafiken till och från korsningspunkterna inte motsvarar 10 % av flödena som de anger. Sannolikt delar ni först på de angivna värdena på två men det bör granskas. Slutligen saknas det trafik som ska från den ena sekundärvägen till den andra. Detta är sannolikt ett lågt värde men det lär inte vara 0.

Sammanfattning synpunkter trafikutredning

Trafikverket kan utifrån ovan angivna synpunkter inte bedöma huruvida riksintresset påverkas. Kommunen behöver inför granskningen revidera trafikutredningen.

Luftfart

Trafikverket vill informera om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LFV. Bedömningen gäller om flygtrafikens radioutrustning riskerar att påverkas och i så fall på vilket sätt.

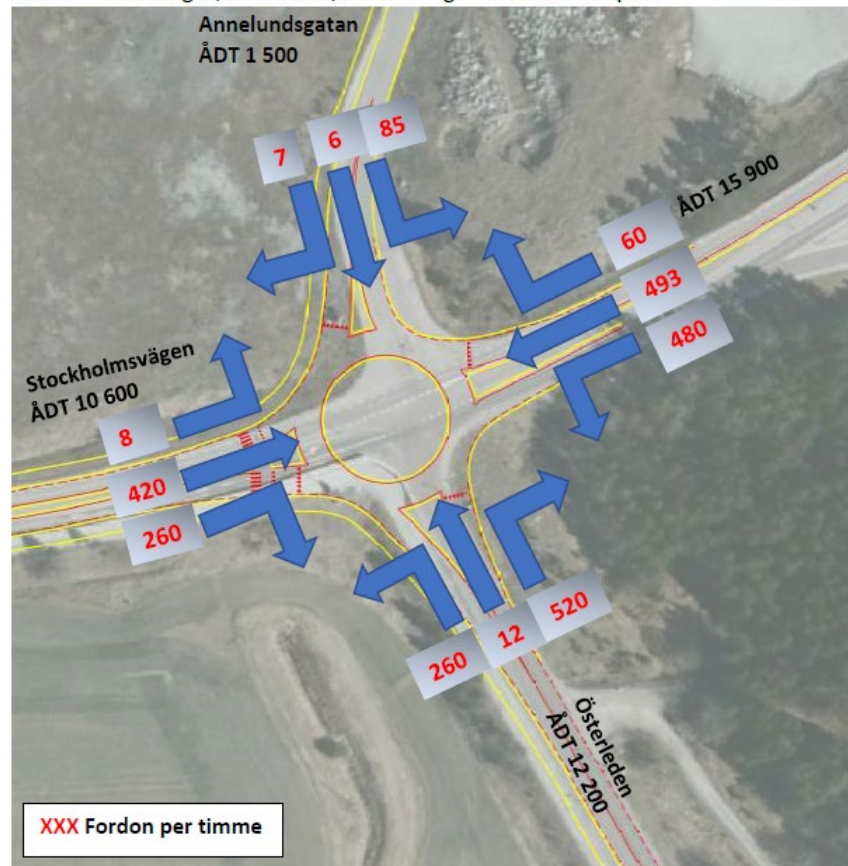
Kommentar

Trafikanalys E18

All trafik från Enköpings tätort som kan påverka av- och påfarter till/från E18 och därmed riksintressen sker genom nyligen anlagd cirkulationsplats vid korsningen Stockholmsvägen/Österleden. Enligt trafikutredningen som togs fram som underlag för detaljplan för den korsningen skulle enfältig cirkulationsplats kunna hantera 20 000 -25 000 inkommande fordon per dygn. Cirkulationsplats är dimensionerad utifrån den kapaciteten.

Det framgår av framtagna trafikutredningen att om enbart planområde exploateras skulle beräknad trafikökning vid korsningen Stockholmsvägen/Österleden fortfarande ligga under cirkulationsplatsens kapacitet, se utdrag ur Capcals beräkning nedan.

K-C Stockholmsvägen/Österleden/Annelundsgatan Cirkulationsplats



Kapacitet och köllängder per körfält							Köllängd (antal fordon)	
Tillfart	Körfält	Riktning	Flöde (f/t)	Kapacitet (f/t)	Belastningsgrad	Medel	90-percentil	
Centrum	1	HRV	688	836	0.82	2.5	5.7	
	2	RV	85	348	0.24	0.3	0.6	
Annelund	1	HR	13	438	0.03	0.0	0.0	
	2	RV	85	348	0.24	0.3	0.6	
E18	1	HR	528	1165	0.45	0.2	0.3	
	2	RV	505	1114	0.45	0.3	0.5	
Österleden	1	HR	520	900	0.58	0.6	1.4	
	2	RV	272	832	0.33	0.3	0.5	

Därför är bedömningen att exploatering av planområdet som sådant inte påverkar trafiken genom korsningen Stockholmsvägen/Österleden och i förlängningen av- och påfarter till/från E18 och därmed riksintressen mer än det har räknats med vid trafikberäkningar som gjordes i samband med planering och dimensionering av den nya cirkulationsplatsen och som skulle kräva en särskild trafikanalys. Om antal fordon cirkulationsplats är dimensionerad för (20 000 -25 000 inkommande fordon per dygn) som sådant påverkar av- och påfarter till/från E18 på ett negativt sätt så är det mindre viktigt varifrån kommer fordon, från planområdet eller från någon annanstans i Enköpings tätort.

Trafikalstring

I justerad trafikutredning används ingen reducering av trafiken i scenario där endast planområde exploateras. Detta eftersom i det fallet skulle all trafik som området kunna alstra skulle ske mot Österleden. Däremot används reducering av 50% för beräkningar när hela Annelundsområde exploateras (50% mot centrum och 50% mot Österleden varav 40% mot E18). Den totala ÅDT som beräknas (8 700) består därför av 50% av trafiken från själva planområdet alstrar och 50% av trafiken som exploatering av resten av Annelundsområde skulle alstra.

Capcal

Trafikutredningen justeras så att i Capcal används eftermiddagens maxtimme inom beräkningen.

Sammanfattning synpunkter trafikutredning

Det framgår av reviderad trafikutredning att planrådets exploatering som sådan inte medför sådan utökning av trafiken vid korsningen Stockholmsvägen/Österleden (nyligen ombyggd till en enfältig cirkulationsplats) och i förlängningen vid av- och påfarterna till/från E18 som skulle väsentligt försämra trafikflöden och därmed kräva åtgärder. Trafiken enbart planrådets exploatering skulle alstra skulle tillsammans med övrig trafik längs

Stockholmsvägen/Österleden ligga under trafikmängder cirkulationsplats är dimensionerad för. Därför bedöms att områdets exploatering och trafiken planområdet själv ska ge upphov till inte påverkar riksintresse och av- och påfarterna till/från E18.

Luftfart

Plan skickas till Luftfartsverket och närliggande flygplatser för granskning.

12. Utbildningsförvaltningen

Har inga synpunkter.

13. Vafab Miljö

Har inga synpunkter.

14. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 77 kV luftledning. Vattenfall Eldistribution uppskattar att luftledningarna ligger precis utanför planområdet och att det inte kommer ske dagvattenhanteringslösningar precis intill luftledningarna.

Kommentar

Enligt konceptskiss som visas i planbeskrivningen (t.ex. figur 7 och 8 i planbeskrivningen) ligger en möjlig fördröjningsdamm för bakgrundsvatten (där människor kan eventuellt vistas) ca 40 m från närmast befintlig luftledning för högspänning.

Del av planområdet där placering av fördröjningsdamm för bakgrundsvatten föreslås (som skulle ligga närmast befintliga luftledningar för högspänning) är tillräckligt stort så att det blir möjligt att i projekteringsfas projektera konkret placering av dammen med minsta horisontella avstånd på 35 m från närmaste luftledning för högspänning. Med detta blir fördröjningsdamm förenlig med Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd om hur starkströmsanläggningar ska vara utförda (ELSÄK-FS 2022:1).

15. Privatperson

Dike för avrinning av dagvatten och bakgrundsvatten

Diket som löper genom hela FÖP-Annelund från öst till väst är ca 1,4 km långt varav ca 0,5 km ligger inom detaljplanen. Diket är biotopskyddat i egenskap av "Småvatten och våtmark i jordbruksmark" samt är utflöde för ett stort avrinningsområde som ett markavvattningsföretag, MAVF, ansvarar för.

Det nya dikets utlopp, i detaljplanens sydvästliga gräns, ligger 60-70 meter söder om inloppet till det befintliga diket. Det framgår inte hur det nya och det befintliga diket ska kopplas samman eller dess dimensioner. Det framgår inte heller hur det nya läget kan komma att påverka de angränsande fastigheterna som med detaljplaneförslaget bara ligger någon meter från diket.

I bilagan Dagvattenutredning Annelund rekommenderar Structor i sin slutsats "En utredning för att undersöka MAVF:s kapacitet, status och vilka de berörda fastigheterna är". Det finns ingen sådan utredning redovisad ännu. Jag anser att ändra dikets läge och utformning enbart inom detaljplanen utan en helhetslösning för hela sträckan är orimlig.

Markanvändning

Är detta den bästa markanvändningen för programområdet i stort? Eller borde nu föreslagen markanvändning blandas lite mer i kommande etapper för att få en mer levande stadsdel? Allmänna intressen borde tas med i beaktning och se till att hela programområdet får en bra disposition av gemensamma och allmänna funktioner

Dagvatten

Enligt planbestämmelserna för kvartersmark får en fastighet ha byggnadsarea max 65%, hårdgjord yta max 80% och öppna gröna ytor min 10%. Det är viktigt att dagvattnet omhändertas lokalt för att inte överbelasta dagvattenanläggningen nedströms. Hur ska begränsningen av hårdgjord yta säkerställas över tid? Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, är svårt att följa upp och det finns inga garantier för att riktlinjerna följs. Det krävs till exempel inte bygglov för att i efterhand hårdgöra ytor genom asfaltering. I egenskap av fastighetsägare nedströms anser jag att frågan är relevant.

Structor noterar även att mycket små förändringar i avrinningskoefficienten kan ge relativt stora skillnader i flöde. Den beräknade fördröjningsvolymen som erfordras bör därför inte underskattas.

I Dagvattenutredning Annelund redovisar Structor områdets markförutsättningar, enligt information från SGU. Området består huvudsakligen av glacial lera och finglacial lera med låg genomsläpplighet och det kan eventuellt finnas behov av geoteknisk utredning.

Fastighetsreglering

Det finns ingen fastighetsindelning inom kvartersmarken angiven varför det är lite knepigt att se hur bebyggelsen kommer att utformas. Av planbestämmelsen kan man ändå utläsa att det får uppföras stora byggnader. Det vore önskvärt med en mer detaljerad plankarta.

Buller och trafik

Bebyggelsen inom detaljplanen anges skärma av buller från intilliggande vägar. Trafiken inom detaljplanen bedöms samtidigt alstra 5700 ÅDT, årsmedeldygnstrafik, enligt trafikutredningen, vilket i sig utgör buller för närliggande områden med nya bostäder samt för grönområden lämpliga för rekreation.

Alla gator är dimensionerade för att tung trafik ska kunna mötas. De planerade verksamheterna med handel och kontor kan bli besöksintensiva. Det finns ingen bulleranalys som vare sig styrker detaljplanens bullerskärmseffekt eller anger hur mycket buller detaljplanen själv genererar.

Slutsats

Utifrån ovanstående synpunkter anser jag att detaljplanen bör:

- pausas och i stället planläggas tillsammans med planprogrammet för resterande del av FÖP Annelund. Detta för att få bättre förståelse för konsekvenserna för hela programområdet och inte låsa förutsättningarna som kan få negativa konsekvenser för övriga programområdet samt för att få en bättre användning av området totalt sett. 'Det kanske till exempel är bättre att fördela verksamheterna, i stället för att lägga allt på en plats, för att få till en mer levande stadsdel, samt att fördela gemensamma funktioner, allmänna intressen, på ett bra sätt för hela programområdet. Dagvattenhanteringen behöver ses över ur ett större sammanhang och hanteras på ett sätt som är bra för hela programområdet.
- avvakta vidare utredning av markavvattningsföretaget, enligt dagvattenutredningen, samt hantera det juridiskt först. Detta är också ett viktigt argument för att förstå konsekvenserna för eventuella förändringar för hela programområdet. Det är för bristfälligt utrett idag.
- kompletteras med definitioner och information från fler utredningar såsom biotopskydd, geoteknisk undersökning, markmiljöutredning och bulleranalys.

Kommentar

Dike för avrinning av dagvatten och bakgrundsvatten

Under och efter samrådtiden har en anlita konsult fick i uppdrag att arbeta fram ett PM angående hantering av Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag i Enköpings kommun. Utredningen togs fram under Q2/2023. Enligt utredningen är endast kommunen formell deltagare idag, med kostnadsfördelningen uppdelad mellan VA-huvudmannen och fastighetskontoret. Mot bakgrund av utredningen har kommunen tagit över ansvar för arbetet med avveckling av det aktuella diknings- och dagvattenavledningsföretaget.

I samband med detta har kommunen under Q3/2023 även dragit igång arbetet med tillståndsprocess för vattenverksamhet och omläggning av diket. Detta med stöd av en annan konsult.

De två processerna synkas och förväntas vara klara under Q1/2024. De ska resultera med ansökningar hos relevanta myndigheter. Detaljplan antas inte innan de processerna blir klara.

Angående förslag till anslutning av det nya diket till befintligt dike justeras plangräns för att omfatta plats där det blir möjligt och rimligt att ansluta det nya diket till befintligt dike. På det sättet kan säkerställas att dikessystem kan fortsätta fungera även innan resten av Annelund exploateras.

Platsen där nya diket kan ansluta sig till befintligt dike ligger ca 350 m väster om Storvretsvägen och vägtrumman där diket fortsätter vidare över fastighet i sakägarens ägo. Dimensionering av dikets profil (bredare än befintligt dike) inklusive fördröjningsdamm för bakgrundsvatten på ca 1 500 m³ (som idag inte fördröjs någonstans utan belastar hela Annelunds område) innebär att utflöden som kan ev. påverka grannfastighet nedströms förväntas minska eller i värsta fall förblir samma som idag. Att behålla utflöde efter områdets exploatering så att det efterliknar dagvattenflödet från naturmark (och förmodligen även minska det) anges i kommunens dagvattenpolicy och används som utgångspunkt i framtiden dagvattenutredningen. Därav förväntas genomförande av detaljplan inte medföra negativa konsekvenser för grannfastigheter nedströms, utan snarare tvärtom, skulle innebära förbättringar jämfört med idag.

Eventuell omplacering av befintligt dike i västra delar av Annelunds område (utanför aktuella planområdet) även i delar som berör grannfastigheter som en del av områdets framtida exploatering ska hanteras i samband med planprogram för hela det området. I samband med framtagandet av planprogrammet för nya bostads- och verksamhetsområden ska dras igång även en ny process för avveckling av Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag och vattenverksamhet så som det görs för den aktuella detaljplanen. På det sättet kan genomföras nödvändiga förändringar av diket och tillhörande grönstrukturen i flera etapper och säkerställa att den blir en naturlig del av den nya stadsdelen.

Att planera en helhetslösning av den blågröna strukturen inklusive diket väster om planområdet i förväg och utan att andra relevanta parametrar utredas (det som ska göras inom ramen av planprogrammet) är kontraproduktivt och kan begränsa framtida planeringen. Genomförande av aktuella detaljplanen bedöms därför inte som en begränsade faktor utan snarare som första etappen i en sådan omvandling till en ny stadsdel.

Markanvändning

Bedömningen om markanvändningen och hur hela Annelund skulle kunna exploateras på sikt har gjorts inom ramen av fördjupad översiktsplan som antogs 2018.

I FÖP:en på sida 39 anges att inslag av verksamheter skulle kunna lokaliseras i kantzoner. Planområde utgör en kantzon till ett mycket större område som skulle huvudsakligen exploateras för bostäder och tillhörande service inklusive ytterligare verksamheter mot järnvägen och befintliga verksamheter i Stenvreten. Aktuell detaljplan är första etappen i Annelunds framtida exploatering enligt fördjupad översiktsplan.

I FÖP:en anges att planläggningen skall inledas med ett planprogram. Med tanke på att denna del av FÖP:ens Annelundsområde har stöd i planprogram från 2013 och att en planprocess finns påbörjad samt att ändringen samtidigt också bedöms vara förenligt med FÖP:ens tankar om områdets utveckling, bedöms planprocess kunna ske utan inledande programskede. När övriga delar av FÖP:ens Annelundområde skall planläggas kan ett nytt planprogram dock behöva tas fram då nuvarande planprogram främst innehåller verksamheter.

Därför har Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt i samband med ansökan om planbesked att den tänkta placeringen av verksamheter av den typ som föreslås, är strategiskt riktig och har stöd i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) och kan ske utan inledande planprogram. Trots att bostäder anges i FÖP:en som huvudmarkanvändningen inom hela Annelundsområdet möjliggörs även inslag av verksamheter i kantzoner så att de kan skydda bostäder från exempelvis buller. Den effekten har utretts och bekräftats.

Dagvatten

Detaljplan förses med alla bestämmelser som har lagstöd för att säkerställa omhändertagande av dagvatten på kvartersmark enligt förslag till hantering som anges i framtagna dagvattenutredning. Konkreta åtgärder på kvartersmark hanteras senare i bygglovsskedet.

Uppföljning och ev. åtgärder som i efterhand vidtas av fastighetsägarna som kan påverka lokal omhändertagande av dagvatten på fastigheten är inte planfråga och kan inte regleras med detaljplan.

Med detaljplan säkerställs tillräcklig stor yta för anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten med erforderlig volym enligt framtagna dagvattenutredning (ca 1 000 m³). I och med att planområdet omfattar ungefär en femte del av hela Annelunds området säkerställs inom planområdet yta för en damm för bakgrundsvatten som skulle kunna ha tillräcklig stor volym för att fördröja en femte del av bakgrundsvatten som rinner genom hela Annelunds området (ca 1 500 m³).

Åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen tar höjd för och är anpassade till befintliga markförhållanden och markens förmåga för infiltration.

Trots att geotekniska utredningar tas i princip alltid fram innan exploatering som en del av planens genomförande har man dock under 2023 genomfört en geoteknisk fältundersökning. Avsikten var att utreda markens sammansättning och bärighet samt belysa om föreslagen omplacering av diket blir möjligt att genomföra. Enligt rapporten och resultat från relevanta borrhöjningar visar det sig att föreslagen omplacering av diket är möjlig ur geotekniskt perspektiv. Dagvattenutredning kompletteras utifrån resultat från den geotekniska fältundersökningen i berörda delar.

Fastighetsreglering

I och med att det är oklart vilka av de verksamheterna som plan medger ska etableras, när och var är det svårt att i förväg visa hur framtida fastighetsreglering skulle kunna se ut. Detta för att skapa nödvändig flexibilitet och inte begränsa detaljplanens genomförande i onödan.

Buller och trafik

Planerade verksamheter är inte lika känsliga för trafikbuller eller industribuller som kommer från områden utanför planområdet som bostäder. Så för att utreda om marken är lämplig för etablering av sådana typer av verksamheter behövs ingen trafikbulleranalys.

Trots det togs fram en trafikbullerutredning för att utreda:

- påstående som anges i fördjupad översiktsplan från 2018 att verksamheterna inom planområdet ska agera som bullerskydd för trafikbuller från Stockholmsvägen respektive Österleden,*
- utreda buller från trafiken som verksamheterna inom planområdet ger upphov till och hur den trafikbuller kan ev. påverka framtida närliggande bostadsbebyggelse väster om planområdet.*

Av resultaten framgår att även utan byggnader så blir ljudnivåerna väster och söder om planområdet lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå (förutom i närheten av gatorna), vilket är riktvärdet för bostäder vid fasad. Med byggnadsvolyrnas avskärmade inverkan blir ljudnivåerna lägre inne i planområdet och även väster och söder om planområdet.

Vad gäller ljudnivåer som trafiken inom planområdet alstrar och som kan påverka kommande bostadsbebyggelse utanför, väster och söder om planområdet visar utredningen att den nya vägen inom området inte ger några ljudnivåer utanför planområdet som påverkar framtida bostadsbebyggelsers utformning. För mer detaljer se framtagna bullerutredningen (Soundcon, trafikbullerutredning, 2023-12-22).

Som underlag till planprogram och/eller detaljplaner för framtida bostadsområden utanför aktuella planområdet kommer att krävas en ny trafikbulleranalys av trafiken längs alla gator inklusive den centrala gatan som löper igenom planområdet från österleden västerut.

16. Miljöavdelningen, Miljö- och byggnadsförvaltningen

Förorenad mark

I planbeskrivningen står att "Genomförandet av planen bedöms 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." Ingen miljöteknisk markundersökning är gjord för att undersöka förekomsten av föroreningar inom planområdet.

Miljöavdelningen anser att en översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver genomföras då det kan finnas rester av bekämpningsmedel och förhöjda bakgrundshalter av andra ämnen i jordbruksmarken.

Dagvatten

Dagvatten dels behöver tas om hand inom kvartersmark och dels genom dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Kommunen säkerställer genom exploateringsavtal att dagvattendammar byggs på allmän platsmark. För att säkerställa att fördröjning och rening sker inom kvartersmark behöver det också finnas tydliga bestämmelser för hur dagvatten ska omhändertas där. I planbeskrivningen står att infiltration är en del av lösningen för dagvattenhanteringen men då planområdet består av lera med dåliga förutsättningar för infiltration så bör det tydliggöras att annan fördröjning genom dammar, stenkistor eller växtbäddar är nödvändig för att klara tillräcklig rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet.

För att uppnå krav på fördröjning av dagvatten på huvudgatan föreslås ett BGG-system som innebär att nedsänkta planteringar med underliggande makadamlager (regnbäddar) anläggs längs huvudgatan. Förutsättningar för BGG-system i huvudgatan säkerställs på plankartan med huvudgatan som dimensioneras utifrån principiella sektionen 1 i figur 15 på sida 25. I planbeskrivningen saknas exempel på hur en dagvattenanläggning kan utformas. Planbeskrivningen behöver vara tydlig så att det framgår vid en bygglovsansökan huruvida fastighetsägaren bygger i enlighet med detaljplan eller ej. Vidare måste det även vara tydligt ur fastighetsägarens perspektiv eftersom de måste förstå vad som krävs av dem.

Buller

Området är påverkat av buller från flera källor bland annat Mälarbanan, E18, Stockholmsvägen, Österleden och militärens övningsfält. I planbeskrivningen står att byggnaderna i planområdet är tänkt att utgöra bullerskärm för eventuell framtida bostadsbebyggelse i väster. En beskrivning av hur detta ska genomföras i byggskedet saknas i planbeskrivningen. Det saknas en bullerutredning som visar vilka bullernivåer som den planerade bebyggelsen i planområdet ska skärma av.

Medskick till exploateringskedet

Miljöavdelningen anser att en masshanteringsplan för överskottsmassor bör tas fram. Vid anläggandet av byggnader och dagvattendammar uppkommer överskottsmassor i form av lera som kan vara svåra att hitta avsättning för och det är fördelaktigt om det finns en plan för hur dessa ska hanteras i exploateringskedet.

Kommentar

Förorenad mark

*En översiktlig miljöteknisk markundersökning togs fram.
Planhandlingar kompletteras med slutsatser i berörda delar.*

Dagvatten

Plankarta förses med alla bestämmelser som har lagstöd för att säkerställa omhändertagande av dagvatten på kvartersmark enligt förslag till hantering som anges i framtagna dagvattenutredning. Utan konkreta förslag till markens exploatering är det avsikt att göra detaljplan flexibel nog för att möjliggöra etablering av de olika verksamheterna inom de generella ramarna. Därför är det inte rimligt att i förväg definiera konkreta geometrier och ytor lämpliga för LOD utöver kantzonen som planläggs som prickmark.

Åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen tar höjd för och är anpassade till befintliga markförhållanden och markens förmåga för infiltration.

I och med att dagvatten klassas enligt Miljöbalken 9 kap. 2 § som "annan flytande orenlighet" måste konkret lokalomhändertagande av dagvatten som uppstår på kvartersmarken hanteras senare i bygglovsskedet. Om det inte görs är det ingenting detaljplan som sådan kan kompensera.

I planbeskrivningen anges generella principen för omhändertagande av dagvatten enligt principer och förslag som i sin helhet redogörs i framtagna dagvattenutredningen. För att inte belasta planbeskrivningen med detaljer och exempel på hur en dagvattenanläggning på både kvartersmark eller gata kan utformas hänvisas till framtagna dagvattenutredning. Planbeskrivning kompletteras med en typsektion på en växtbädd som illustration.

Buller

Planerade verksamheter klassas som mindre känslig markanvändning och är därmed mindre känsliga för trafikbuller eller industribuller som kommer från områden utanför planområdet. Så för att utreda om marken är lämplig för etablering av sådana typer av verksamheter behövs ingen trafikbulleranalys.

Men för att belysa påstående som anges i fördjupad översiktsplan att verksamheterna inom planområdet ska agera som bullerskydd för trafikbuller från Stockholmsvägen respektive Österleden togs fram en trafikbullerutredning.

Av resultaten framgår att även utan byggnader så blir ljudnivåerna väster och söder om planområdet lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå (förutom i närheten av gatorna), vilket är riktvärdet för bostäder vid fasad. Med byggnadsvolyrnas avskärmande inverkan blir ljudnivåerna lägre inne i planområdet och även väster och söder om planområdet.

Medskick till exploateringskedet

Av framtagna översiktlig miljöteknisk markundersökning framgår att det inte finns halter inom planområdet som överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning. Utifrån de slutsatserna kompletteras planbeskrivning med principiell beskrivning av hur överskottsmassor inom planområdet skulle kunna hanteras.

Enköping
2024-01-03

Patrik Holm
Chef över strategisk planering

Domagoj Lovas
Planarkitekt