

**Detaljplan för del av Haga 2:228
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2014-06-10
Laga kraft 2014-07-10

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild där aktuellt planområde är inringat (röd streckad linje)

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration, 2014-03-14
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-03-19
- Fastighetsägareförteckning, 2014-01-09

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra anläggandet av ca 30 tomter, med en tomtstorlek om cirka 1000 kvadratmeter. I planen ingår även komplettering av befintlig brygganläggning för att skapa möjlighet till båtplats för de boende inom den nya planen.

Planerad bebyggelse skall ges en utformning som anspelar på det omgivande jordbrukslandskapet. För tak och fasad används traditionellt anpassade material; träpanel kombinerad med puts som fasadmaterial och plåt eller lertegel som takmaterial.

Respektive tomt med hus kommer att utgöra enskild egendom medan kvartersgata, avfallsstation och grönsläpp som inte är jordbruksmark ägs som en gemensamhetsanläggning av de boende. Övrig mark är jordbruksmark som brukas av en arrendator och ägs av Haga Strand AB.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att tillämpas. Varje enskild tomt tar hand om sitt eget ytvatten. Gemensamhetsanläggningens ytvatten, som mestadels består av ytvatten från gatan, leds till öppna diken i anslutning till jordbruksmarken, som fördröjningsmagasin.

Höjdsättning av mark, vägar och byggnader kommer att ske utifrån krav på tillgänglighet och avvattning samt upplevelsen att färdas utefter angoringsgatan genom området. Området för bebyggelse ligger på mellan 6 och 15 meter över Mälaren varför risk för översvämning inte föreligger.

Angöring till de två områdena med tomter sker genom befintlig enskild väg som ägs av Haga vägförening, från Haga slott till Ekudden. Från den enskilda vägen till brygganläggningen anläggs en mindre väg, typ gång och cykelväg, med möjlighet för transporter till och från brygganläggningen. För båtägare finns idag en hårdgjord yta som uppställningsplats för bilar i direkt anslutning till brygganläggningen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 § i miljöbalken. Området ingår inte i något av de områden som nämns i 4 kapitlet miljöbalken. Planen medverkar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet, som består av tre delområden och som utgörs av en del av fastigheten Haga 2:228 är beläget söder om Haga slott, cirka sex kilometer söder om Enköpings tätort.

Areal

Planområdenas yta tillsammans är på cirka fem hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Haga Strand AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, antagen 2009, pekas fastigheten ut som del av ett omvandlingsområde vid Hagaområdet. Den norra delen av fastigheten pekas ut som område för fritids- och idrottsändamål. Området ligger strategiskt för stadens utveckling mot Mälaren enligt Vision 2015. Delar av bebyggelsen kan sträcka sig hela vägen ned till vattnet men under förutsättning att allmänheten har tillgång till vattnet och strandområdet. För området anges en rad riktlinjer, bland annat att främst åkermark skall tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Skogsmark och åkerholmar ska sparas som viktiga inslag i en attraktiv boendemiljö.

Detaljplaner

Planområdet ingår i detaljplan för golfbana, DPL 259, antagen 1991-11-27/28 samt del av byggnadsplan 88:5 antagen 1987-12-22.

Upphävande av detaljplan

Del av detaljplanen för golfbanan, DPL 259, kommer att upphävas för den del som delvis angränsar till "Detaljplan för del av Haga 2:228 samt för del som i nuvarande plan är belägen inom strandskyddat område.

Program för planområdet



Utdrag från Programförslag dat 2011-11-10.

Bilden visar föreslaget nytt bostadsområde markerat med gult. I området 0-100 meter från stranden skall allmänhetens möjlighet att röra sig prioriteras och möjligheten att bebygga utgå från detta.

Program har upprättats för aktuellt område under 2011, och kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2011-11-22, § 212, programmet för programsamråd. Programhandlingen har översänts till berörda enligt särskild fastighetsförteckning och remisslista. Programmet har varit utsänt på samråd under tiden 2011-11-28 - 2012-02-06 (10 veckor) och godkändes efter revidering av kommunstyrelsen den 27 november 2012, § 206. Programmet omfattade flera hundra bostäder.

Kommunstyrelsen gav vid sammanträdet planenheten i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Haga strand och på sikt även för Ekudden. Samtidigt gavs tekniska nämnden i uppdrag att utreda utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät till dessa områden.

I programmet anges riktlinjer för kommande planläggning inom fastigheten Haga 2:228: Detaljplanen skall förutom riksintresset för kulturmiljö också hantera närhet till fasta fornlämningar, hänsyn till biotopskyddade objekt (generella biotopskyddet), strandskydd och påverkan på natur och rekreationsmöjligheter.

Rådfrågning med länsstyrelsen

Efter det att samrådsyttrandena utifrån programsamrådet sammanställts har kommunen, planförfattare och markägare under 2012 sammanträffat med representanter för länsstyrelsen. Utifrån dessa diskussioner har det ursprungliga programförslaget nedförminskats till att omfatta en begränsad bebyggelse belägen utefter skogskanter och i anslutning till och/eller mellan befintliga åkerholmar. Delar av den befintliga detaljplanen för golfbana har släckts ut för att underlätta planeringen och bevara strandskyddet

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning har genomförts. Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Kommunen kommer att samråda med länsstyrelsen angående behovsbedömningen i samband med plansamrådet.

*Motiverat ställnings-
tagande*

De tomter med bostäder som planeras bedöms inte vara av större samhällsintresse på grund av:

- att utbyggnaden av detaljplanen innebär att endast cirka fem hektar åkermark tas i anspråk vilket motsvarar mindre än tio procent av fastighetens åkerareal.
- att de planerade tomterna är placerade utefter skogskanter och bryn, i direkt anslutning till och mellan åkerholmar varvid upplevelsen av det öppna landskapet bibehålls.

Planområdet ligger inom riksintresset för herrgårdslandskapet och knappt en km från Haga slott. Efter en väl anpassad och planerad utformning av området bedöms den tillkommande bebyggelsen endast påverka riksintresset och dess värden i mindre omfattning. Området kring och i anslutning till slottet är redan idag påverkat av bebyggelse som tillkommit under 1900-talet. Det handlar dels om de arbetarbostäder (parhus) från 1940-talet som ligger öster om slottet och dels om den radhusbebyggelse som uppfördes runt slottsparken under sent 1980-tal.

Bebyggelsen inom planområdet ska uppföras på ett sådant sätt att den blir ett tydligt tillskott som underordnar sig slottets dignitet. Utformningen av bebyggelsen ska anpassas till jordbrukslandskapets arkitektur för att passa in i landskapsbilden så bra som möjligt.

De planerade tomterna ligger ovan gränsen för strandskyddet vilka är belägna ovan befintlig enskild väg 300 meter från Svinnegarnsviken och Mälaren.

Sammanvägt behöver utformning av bebyggelse hanteras vid utformningen av detaljplanen. Detta bedöms dock kunna ske på tillfredsställande sätt genom reglerande bestämmelser och planen bedöms därmed inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen fattade 2012-11-27, § 207, beslut om att pröva planbesked för del av Haga 2:228.

Riksintresse

Området ligger inom Enköpings-Näs herrgårdslandskap som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården. Herrgårdslandskapet omfattar cirka 4500 ha mark från Vappa gård i norr ned till Hjulstafjärden i söder. Inom området ligger förutom Haga en rad stora gårdar, samtliga har ett medeltida ursprung. Riksintresseområdet innehåller ett stort antal fornlämningar, främst från yngre järnåldern men också enstaka bronsålderslämningar. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanen, se rubriken *Motiverat ställningstagande*.

Området ligger inom riksintresseområdet för Friluftsliv Mälaren. Området ligger ovanför enskild väg, däremellan jordbruksmark ned mot Mälaren. Gång- och cykelvägen från enskild väg till brygganläggningen möjliggör för allmänheten att nå Mälaren. Planen bedöms inte påverka åtkomsten till Mälaren utan bedöms underlätta genom ovannämnda gång- och cykelväg.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet, som består av tre delområden A, B och C, utgörs till större delen av tidigare lertåkt och åkermark som idag brukas som jordbruksmark. Samtliga områden omgärdas till största delen av jordbruksmark som är planlagd som golfbana och i samband med detaljplaneprocessen släcks stora delar av den.

Delområde A med tre tomter, gränsar i söder till ekskogen, en busk- och trädbeväxt ängsmark som är en del av fritidshusområdet Ekudden.

Delområde B med ca 25 tomter gränsar i norr och väst mot en större moränhöjd och två större åkerholmar där framförallt ek men också lind och hassel förekommer och i övriga väderstreck mot åkermark och två mindre åkerholmar.

Delområde C består av gång- och cykelväg vilken leder från vägen i väst, Haga slott till Ekudden, till öst över åkermark ned till en brygganläggning vid stranden som består av parkering med en mindre föråldersbyggnad för bland annat båtillbehör.. Brygganläggningen är plan-

lagd i Byggnadsplanen för Haga Slott från 1987, men anpassas i planen till befintlig placering av brygganläggning med möjlighet till utbyggnad.



Vy från mot delområde A och bakomliggande skogsparti vid Ekuddens fridshusområde

Markbeskaffenhet

Planområdet består till största del av brukad jord och lera. Upp mot moränhöjden i område B finns stråk av isälvssediment.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena bedöms vara goda för bebyggelse. Eventuell geoteknisk utredning ansvarar exploatören för.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. De gamla lertäkterna följer nuvarande marks nivåer och någon visuell antydning till någon form av avfallstipp kan inte skönjas vilket också bekräftas av tidigare markägare som tillåtit lertäktsingreppen.

Radon

Området ligger i nära anslutning till högriskområde för radon. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Radonhalten ska inte överstiga 200 Bq/m³.

Risk för höga vattenstånd

Området ligger som lägst ca sex meter över Mälaren varför risk för översvämning inte föreligger.

Fornlämningar

Inom området finns tio kända fornlämningar. RAÄ Svinnegarn 22:1 Gravfält, RAÄ Svinnegarn 23:1 Stensättningsliknande fornlämning, RAÄ Svinnegarn 24:1 Hög, RAÄ Svinnegarn 24:2 Stensättning, RAÄ Svinnegarn 24:3 Stensättning, RAÄ Svinnegarn 24:4 Stensättning samt RAÄ Svinnegarn 29:1 Gravfält, RAÄ Svinnegarn 55:1 Stensättning, RAÄ Svinnegarn 52:1 Bytomt/gårdstomt samt RAÄ 52:2 Boplats.

I samband med planläggning för golfbana gjordes ytterligare undersökningar i området och i detaljplanen avgränsades särskilda fornlämningsområden som allmän platsmark och som egenskapsområden där ingen bebyggelse och endast vissa ingrepp är tillåtna. *Se karta på nästa sida.*

Planområdet är tidigare en del av Haga tegelbruks område för lertäkt varför tidigare fornlämningar kan vara bortgrävda. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt Kulturminneslagen.



Planområdets fornlämningar (markerade med vit linje) samt fornlämningsområden reglerade i DPL259 (markerade med brunt raster).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet gränsar i nordost till Haga Slott som är ritat av Nicodemus Tessin den äldre och stod färdigt år 1670.



Radhusbebyggelse från 1980-talet i anslutning till slottet.



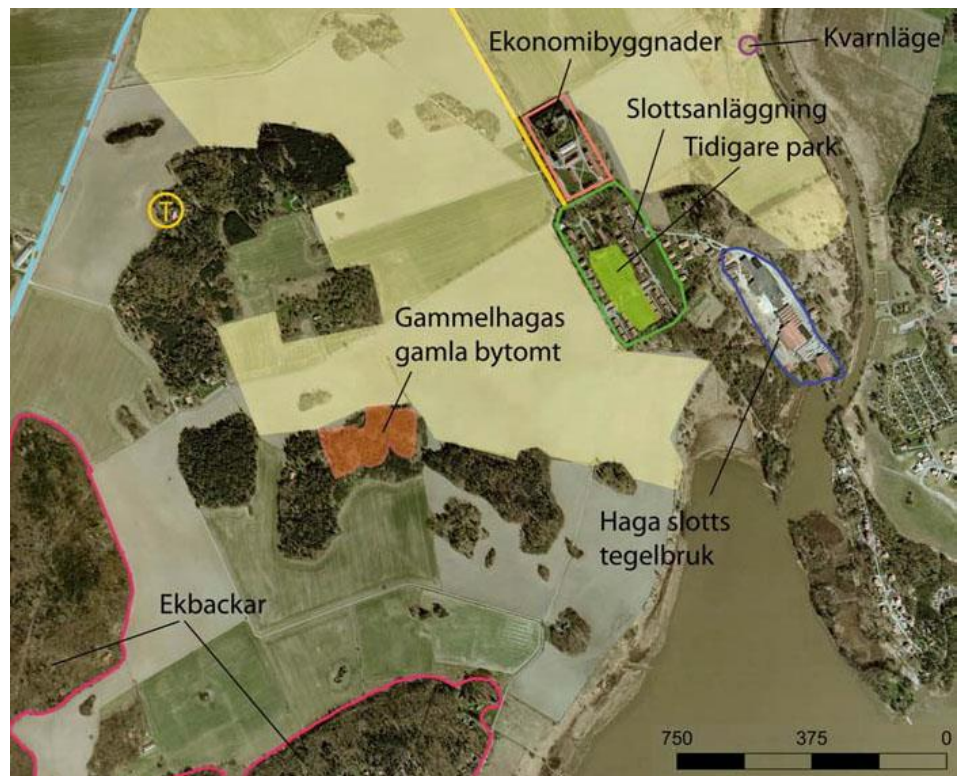
Haga slott

Byggnadskultur

Stockholms byggnadsantikvarier i samarbete med WSP tog under programarbetet fram en kulturhistorisk analys av området. Där identifierades övergripande strukturer och karaktärsbärande egenskaper för området.

Området omfattas av riksintresse för Kulturmiljövården och bär tydliga spår av förhistoriska lämningar och senare herrgårdslandskap. Gravar, stensträngar, boplatslämningar, liksom bebyggelseetableringar i närheten till vatten, ängs- och åkermark är karaktäristiska för detta.

De mest värdefulla strukturerna i landskapet är herrgårdslandskapet med den mycket välbevarade mangårdsbyggnaden med tillhörande ekonomibyggnader, arbetarbostäder och torpmiljöer. Där godssystemet avspeglar sig i den storskaliga produktionsmarken, den på sina ställen dubbla allén, vägsystemet, tegelbruket och den avhysta bytomten för Gammelhaga.



Ljusgul/grönt: storskalig produktionsmark, T: underliggande torp, ljusblått: historisk allfärväg mellan kyrkbyarna

Den kulturhistoriska analysen pekar ut områden som bör lämnas fria från bebyggelse för att inte skada riksintresset och visar på mark som lämpar sig för bostadsbyggande.

Placering och utformning av ny bebyggelse

Kommunen har utifrån analysen gjort en egen bedömning av kulturmiljön och sedan sammanvägt denna med andra aspekter och värden för att forma planförslaget. Kulturmiljöanalysen pekar på att det är det äldre kulturlandskapet i relation till Haga slott som ger området dess höga kulturhistoriska värde. Den tydliga säteristrukturen med en monumental huvudbyggnad med tillhörande ekonomibyggnader, det storskaliga omgivande jordbrukslandskapet samt den tydliga strukturen med allé, be-

varade torpmiljöer, den avhysta bytomten samt tegelbruket med dess tillhörande byggnader är det som i huvudsak innehar kulturhistoriskt värde.

Med hänsyn till närmiljön och för att inte försvåra läsbarheten av den kulturhistoriska miljön kring Haga slott ska den nya bostadsbebyggelsen placeras och utformas enligt följande:

- Bebyggelsen placeras på åkermarken i nära anslutning till höjderna inom området.
- Den planerade bebyggelsens storlek och materialval gör att den inte blir överordnade den omkringliggande miljön, utan istället ett tillskott till slotts-och tegelbruksmiljön.



Fågelperspektiv från öster. Markering A anger perspektivriktning för bild nedan.



Vy A (sett från markering A i bilden ovan) från öster från Kornknarrsvägen.

- Ny bebyggelse utformas i högst två våningar med ett enkelt rakt formspråk.
- Tak och fasad utförs i traditionellt anpassade material. Som takmaterial ska pannplåt alternativt falsad plåt eller lertegel användas och som fasadmaterial ska träpanel och eventuellt kombinerad med puts användas. Vid kombinationen trä med puts får putsytan uppgå till max 40% av fasadytan på respektive byggnad och på så sett få en variation i detaljutformningen.
- Färgsättningen av fasader ska ligga nära naturens färgskala och traditionella pigment bör användas, vita och skarpa färger ska undvikas.



Inspirationsbilder för bebyggelsen

- Tak får uppföras med lutning mellan 6 - 45 grader. Vind får inredas.

För att minska risken för framtida bebyggelse på jordbruksmark har gällande plan för golfbana utsläcits söder och öster om marken utanför planområdet.

Belysning

Tillkommande belysning ska ordnas så att oönskade ljusföroreningar inom landskapet minimeras. Stolpmaturer ska vara utformade och placeras så att armaturdelen dels är avskärmande, dels vänds från vatten och upp mot skogen. Belysningsstolparna skall ha en lämplig höjd för att erhålla en småskalighet inom området. Samma principer gäller vid belysning på fasader.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola, grundskola samt övrig offentlig service finns inne i Enköpings tätort. I Enköpings centrum finns ett större utbud av kommersiell service.

Haga slott används idag för hotell- och konferensändamål. Haga tegelbruk är ett av få kvarvarande tegelbruk i Sverige. Idag är tegelproduktionen uppdelad på fasadtegel, skorstenstegel och murtegel. Totalt produceras idag 20 000 ton tegel per år.

Tillgänglighet

Bebyggelsen med vägar bedöms uppnå kraven på tillgänglighet.

Friytor Naturmiljö

Hagaområdet är ett omväxlande och tilltalande landskap med lummiga höjder omgivet av öppna åkermarker. Inom Haga-området finns naturreservatet Haga eckbackar. Delar av programområdet ligger inom område utpekat i Naturvårdsprogram för Uppsala län från 1987. Delar av programområdet ligger inom område utpekat i Naturvårds-

program för Uppsala län från 1987. De värden som tas upp omfattar partier av ädellövträd, trädlundar, örtväxter, strövmöjligheter, bad, stränder och betydelsefulla landskap samt fågelliv.

De större höjdpartierna som berörs är belägna utanför planområdet.



Trädlund mot höjdpartier i detaljplaneområdet

Copyright Enköpings kommun

Svinnegarnsviken är utpekad som ekologiskt känsligt område i Länsstyrelsens meddelandeserie 1994:13. Viken är övergödd orsakat av den näringsrika Enköpingsåns utlopp. Mälaren har en speciell fauna med hotade fiskarter som asp och nissöga, skorv och hornsimpa. Ädellövs-skogsområden inom Hagaområdet finns också utpekade.

Väster om planområdet ligger Natura 2000-området Haga ekbackar, som består av två delområden, Stora ekbacken och Svanvik. De lövrika skogarna är typiska för det herrgårdslandskap man hittar runt Mälaren. Området är till största delen skyddat som naturreservat och är ett av regionens största sammanhängande områden med ekar.

Själva planområdet ligger i nära anslutning till skogsbeklädda höjder. Inom området finns åkerholmar som skyddas av det generella biotopskyddet. I planförslaget redovisas ett par släpp mellan tomterna med natur/parkmark som kommer att planläggas som gemensamhetsanläggning. Omgivande åker- och naturmark ingår inte i planområdet.

Lek och rekreation

De gemensamma ytorna inom själva planområdet medger goda möjligheter för lek. Goda rekreationsmöjligheter finns i närområdet och utefter Mälaren.

Vägen ned till brygganläggningen förbättrar tillgängligheten för allmänheten att kunna nå stranden via promenader eller cykel på ett bekvämt sätt. Vägen skapar också nya och upplevelserika möjligheter till promenader runt Haga slottsområde och till och från Ekudden och inom Hagaområdet.

Vattenområden

Bebyggelsen i planförslaget ligger på cirka 300 meters avstånd från Mälaren. Den planerade bebyggelsen berörs ej av strandskyddet, förutom den större tomten i nordost. Befintlig brygganläggning komp-

letteras med nya bryggor för att ge de boende möjlighet till båtplats.

Gator, trafik och båtuppläggning

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Hagaområdet angörs från riksväg 55 via infarten till Haga slott. Planområdet angörs från enskild väg som leder från väg 500. Trafikverket är väghållare för riksväg 55 och väg 500. Haga Vägförening är väghållare för den enskilda vägen.

År 2011 uppmättes en årsmedelsdygnstrafik om cirka 650 fordon vid infarten till Hagaområdet (allén). Det framtida trafikflödet bedöms öka något genom den nya bebyggelsen.



Befintlig väg i området (Kornknarrsvägen)

Copyright Enköpings kommun

Vägstrukturen inom området skall upplevas som småskalig med en körbana med en bredd av ca 4,0 m. Gatubelysning kommer att anordnas utefter planerade angöringsvägar. Belysningen anpassas och utformas efter den omgivande miljön.

Den befintliga gång- och cykelvägen till Enköpings tätort har på delsträckor låg standard och saknar belysning. I dagsläget finns inga planer på att höja standarden på gång- och cykelvägen.

Körbar gång- och cykelväg anordnas från enskild väg ned till befintlig båtanläggning. Körvägen har pga den smala bredden en mötesplats väl synlig från bägge riktningar. En låsbar bom över den enskilda vägen möjliggör för de boende med båtplats att ta sig fram vid behov.

Vid stranden finns idag en möjlighet till parkering för bilar. För att cyklar och personer med funktionsnedsättning ska kunna passera bommen

bör tillräcklig plats skapas bredvid bommen för passage med cykel och rullstol med mera.



Ny enskild väg mot Mälaren: Mellan åker och skogsdunge
mun

Copyright Enköpings kom-

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 1 km från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 226 som går fem gånger dagligen under vardagar.

Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Uppläggningsplats för småbåtar

Uppläggning av småbåtar finns vid Haga slottsområde direkt norr om brygganläggningen. Uppläggningsplatsen ägs av Haga Slotts Bostadsrättsförening och nås via befintlig tillfartsväg ca 400 m utefter stranden. Uppläggning av tillkommande platser planeras att ske inom detta område. Alternativ är uppläggning inom befintliga uppläggningsplatser som finns inom närområdet exempelvis Enköpings småbåtshamn.

Störningar

Planförslaget berörs ej av några störningar.

I närområdet finns Haga tegelbruk som bedriver verksamhet och som inbegriper brandfarliga varor på fastigheten Haga 4:1. Verksamheten innebär även transporter med farligt gods på Tegelbruksvägen (väg 500). Det handlar om dieseltransporter cirka en gång per månad och gasoltransporter cirka två gånger per vecka.

Vid bostadsbebyggelsen ska de rådande riktvärdena för buller uppfyllas. Den trafik som idag trafikerar planområdet bedöms inte överskrida dessa riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns framdraget till Haga Slottsområde och Haga tegelbruk. Planområdet förutsätts anslutas till denna va-ledning genom anslutningspunkt anvisad av kommunen. Va-ledningarna för

bostäderna byggs ut av kommunen utifrån en (eller flera) av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Det finns kapacitet att ansluta de nya bostads-områdena i de två övre bebyggelsegrupperna i den till den befintliga va-ledningen men inte i dagsläget till den sydligt belägna bebyggelsen närmast Ekudden. Den sydliga bebyggelsegruppen får vänta med att exploateras till längre fram i framtiden då en anslutning troligtvis kan förläggas till en ny planerad VA-ledning med sträckningen från Enköping till Märsön.

VA-ledningarna från Haga Slottsområde fram till området för bostäder förläggs utanför planområdet. Anläggandet sker i huvudsak inom jordbruksmark och erhåller efter anläggandet ett u-område för ledningar vid nyanlagd gata och en pumpstation placerad vid gång- och cykelvägen mot vattnet.

<i>Dagvatten</i>	Lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas. Varje enskild tomt tar lokalt hand om ytvatten från tak, dränering, uppfarter med mera på den egna tomten. Det utförs med till exempel utkastare på stuprör och lokala stenkistor på tomten. Gemensamhetsanläggningarnas ytvatten, som mestadels består av ytvatten från gatan, leds till öppna diken utefter åkerkanten som fördröjningsmagasin. Öppen fördröjning av dagvatten förordas eftersom området ligger nära Mälaren.
<i>El</i>	Två ledningar går igenom planområdet. För området kan det komma att krävas plats för transformatorstation, vilket är under utredning.
<i>Bredband</i>	Norr om område A är en teleledning förlagd i mark och området ska anslutas till fibernät. Vilket finns utbyggt för bredband från Enköpings tätort till Haga.
<i>Uppvärmning</i>	Uppvärmningen av den tillkommande bebyggelsen avses ske med frånluftvärmepump.
<i>Avfall</i>	Hushållssopor avses lämnas av de boende vid infarten till respektive område A och B från Kornknarrsvägen varför plats reserveras för en mindre byggnad för antalet erforderliga sopkärl.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANENS KONSEKVENSER

Buller Området är inte bullerstört.

Kulturmiljön – riksintresset Ny bebyggelse kan påverka upplevelsen av kulturmiljön. Planförslaget innebär en förändring av landskapsbilden men genom placeringen av bebyggelsen inom det slutna landskapsrummet begränsas påverkan.

<i>Trafik</i>	År 2011 uppmättes en årsmedelsdygnstrafik om cirka 650 fordon på Tegelbruksvägen, vid infarten till Hagaområdet (allén). Det framtida trafikflödet bedöms öka med en mindre mängd genom den nya bebyggelsen.
<i>Fornlämningar</i>	I anslutning till planområdet finns ett flertal fornlämningar. Övergripande utredning ägde rum vid planläggning av golfbana vilket resulterade i en fördjupad undersökning av bla marken väster om planområdet. Planområdets avgränsning har därför gjorts med hänsyn till dessa, så att ett bedömt respektavstånd hålls mellan bebyggelseområde och fornlämning. Markingrepp och byggnationer inom eller i anslutning till fornlämningar är tillståndspliktiga och ska föregås av Länsstyrelsens prövning enligt Kulturminneslagen. Om de lämnar tillstånd till ingrepp i fornlämningar eller omgivande fornlämningsområden (skyddszoner) kan detta vara förenat med villkor om arkeologiska undersökningar som bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Ett ökat nyttjande av fornlämningstät mark kan innebära viss risk för slitage på forn-lämningarna. Detta bör dock ställas mot att förändring av området kan innebära möjligheten att fler upptäcker och intresserar sig för den kulturhistoria som området har.
<i>Översvämningsrisk</i>	Planområdet ligger inte inom risk för översvämning, se vidare under rubriken Risk för höga vattenstånd på s. 6.
<i>Vegetation</i>	Marken som tas i anspråk för bebyggelse är huvudsakligen åkermark och mark i kanten av åkermark.
<i>Miljökvalitetsnormer för vatten</i>	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. Miljökvalitetsnormer är styrande vid fysisk planering. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Planområdet berör vattenförekomsten Mälaren. <i>Nuvarande status i vattenförekomst</i> Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. <i>Planens påverkan på miljökvalitetsnormerna:</i> Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att tillämpas inom planområdet och ny bebyggelse ska ansluta till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Med föreslagna åtgärder bedöms inte exploateringen påverka miljökvalitetsnormerna för Mälaren.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen tas fram med ett normalt planförfarande. Tidplanen nedan är preliminär och kan komma att förändras under planprocessens gång. <table><tr><td>PLEX beslut om samråd</td><td>2013-08-22</td></tr><tr><td>Samråd</td><td>hösten 2013</td></tr><tr><td>PLEX besked om Granskning</td><td>Januari-februari 2014</td></tr><tr><td>Granskning</td><td>vinter-vår 2013</td></tr><tr><td>KF beslut om antagande</td><td>vår-sommar 2014</td></tr></table>	PLEX beslut om samråd	2013-08-22	Samråd	hösten 2013	PLEX besked om Granskning	Januari-februari 2014	Granskning	vinter-vår 2013	KF beslut om antagande	vår-sommar 2014
PLEX beslut om samråd	2013-08-22										
Samråd	hösten 2013										
PLEX besked om Granskning	Januari-februari 2014										
Granskning	vinter-vår 2013										
KF beslut om antagande	vår-sommar 2014										
Ansvarsfördelning	För utbyggnad inom kvartersmark svarar exploatören. Detta innefattar förutom bostadstomterna även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning; grönytor, lokalgata, yta för sophämtning et cetera. VA-ledningar till de nya bostäderna byggs ut av kommunen. Exploatören bekostar och ansvarar för eventuell kabelflytt av el- och teleledningar.										
Huvudmannaskap	För fastigheterna inom planområdet bildas en gemensamhetsanläggning bestående av gatumark, mark för sophus, och grönsläpp. Gemensamhetsanläggningen sköts av en samfällighetsförening som skapas i samband med planens genomförande. I planen finns en planbestämmelse g, som visar på vilka ytor som samfällighetsföreningen ansvarar för. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.										
Avtal	Avtal eller överenskommelse ska träffas mellan exploatören och kommunen angående fördröjd exploatering av det södra bebyggelseområdet fördröjningen i tid är kopplat till ledningsdragningen Enköpings-Märsön. Avtal eller överenskommelse ska träffas mellan exploatören och befintliga ledningsägare vid eventuell flytt av ledningar.										
VA-anslutningsavtal	För anslutning till det kommunala vatten- och avloppssystemet ska ett anslutningsavtal tecknas mellan Enköpings kommun och exploatören.										

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning,	Hus och tomter utgör enskild egendom. Gatumarken (med tillhörande
----------------------------	---

gemensamhetsanläggning mm

belysning), mark för sophus, i gatan och grönsläpp förvaltas som en gemensamhetsanläggning av de boende i området som sedan sköts av en samfällighetsförening. Servitut bildas för vatten och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inför bygglov kan en geoteknisk undersökning krävas. För undersökningen ansvarar exploatören.

MEDVERKANDE

I framtagandet av detaljplanen har från Enköpings kommun följande tjänstemän deltagit: Carl-Rune Pettersson (Vatten och avfall) Roland Stenebo (Miljöinspektör), Anders Lindholm (kommunekolog) och Bengt Svensson (kulturstrateg) samt kommunens planenhet. Planarkitekterna Maria Hjort och Stefan Stare från ETTELVA Arkitekter har ritat plan- respektive illustrationskartor.

Patrik Holm
Plan- och utvecklingsavdelningschef

Manne Berndtsson
Planarkitekt

Maria Hjort
Planarkitekt, ETTELVA Arkitekter