



**Detaljplan för fastigheten
Gånsta 2:105
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2004-06-15
Laga kraft 2004-09-22

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge i området Gånsta

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2004-05-18, rev 2004-06-07
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2004-05-18, rev 2004-06-07
- Fastighetsägareförteckning, 2004-05-17
- Utlåtande 2004-06-07

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att utöka byggrätten på fastigheten från 2200 m² till 2870 m², för att möjliggöra att bebyggelse i tidigare behandlat bygglov kan uppföras.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet består av fastigheten Gånsta 2:105. Fastigheten är belägen i västra Gånsta, direkt norr om JP Johanssons gata, väster om korsningen med Vintergatan.
Areal	Planområdet är 9134 m ² .
Markägförhållanden	Lagfaren ägare till marken är Skanska Mark och Exploatering AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

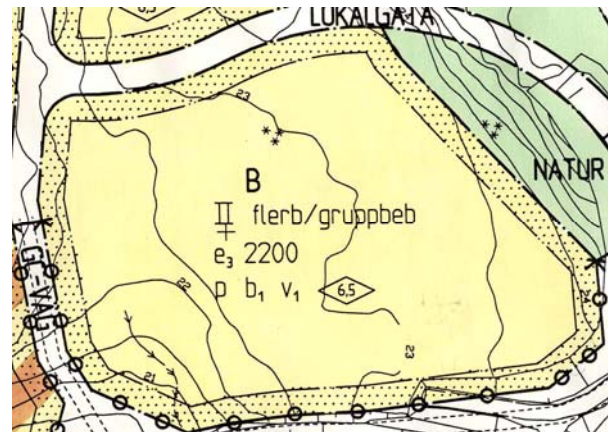
Översiktliga planer För fastigheten gäller fördjupad översiktsplan för Enköpings stad antagen 93-06-23. Planen anger att området är avsett för bostadsbebyggelse.

Detaljplaner För fastigheten gäller detaljplan Dpl 358, antagen 2002-05-30. Genomförandetiden är 5 år.

Detaljplanen medger markanvändningen bostadsändamål. Flerbostadshus/grupphusbebyggelse får uppföras i högst två våningar. Vind får ej inredas och endast källarlösa byggnader får uppföras. Största tillåtna bruttoarea ovan mark är 2200 m². Huvudbyggnader skall placeras minst 4.5 meter från gräns mot grannfastighet. Uthus får uppföras närmare grannfastighet efter grannes medgivande.

Ut mot gatuområdet för JP Johanssons gata och mot gång- och cykelvägen i sydväst råder utfartsförbud. Inom 6 meter från tomgräns råder byggförbud genom sk prickmarksbestämmelse.

Samtliga fastigheter med bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenätet. Värmepumpar tillåts ej inom planområdet.



Övriga beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har vid sammanträde 2004-05-05 beslutat att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Gånsta 2:105.

Bygglovsansökan

Under 2003 ansökte fastighetsägaren till Gånsta 2:105 om bygglov för uppförande av flerbostadshus med förrådsbyggnader samt soprum med bruttoarea på ca 2860 m². Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2003-04-29 om utökad byggrätt från 2200 m² till 2863 m². Avvikelsen från gällande detaljplan betraktades som sk mindre avvikelse. Genom delegationsbeslut 2003-12-04 gavs ett positivt beslut på bygglovsansökan.

Bygglovsbeslutet överklagades därefter av ägaren till en grannfastighet och vid prövningen biföll Länsstyrelsen 2004-04-26 överklagandet och upphävde miljö- och byggnadsnämndens beslut om bygglov för fastigheten. Länsstyrelsen anser att avvikelsen från detaljplan inte är att betrakta som en mindre avvikelse.

Planändringen syftar till att utöka den tillåtna byggrätten för att ge möjlighet att medge bygglov för ovan sökt åtgärd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Berört område var tidigare trädbevuxet men är idag till stor del avverkat för att ge plats för planerad bebyggelse.

Området kommer att bebyggas med det sk Bo Klok-konceptet. Bo Klok är ett byggprojekt där Skanska tillsammans med IKEA bygger för lägre boendekostnader.

På fastigheten avses 6 st huvudbyggnader med vardera 6 lägenheter uppföras, totalt 36 lägenheter. Utöver det avses 6 st uthus samt 1 st sophus uppföras.



Exempel hustyp Bo Klok

Varje lägenhet har egen ingång direkt till lägenheten. Vid varje huvudbyggnad planeras en gårdsbyggnad med lägenhetsförråd. Uteplatser ligger i sydligt eller västligt läge, entréer är orienterade mot nord/nordöst.

Exploateringsgrad

Planförslaget har samma planbestämmelser som gällande plan med det undantaget att byggrätten (bruttoarea) är utökad från 2200 m² till 2870 m². Med en fastighetsarea på 9134 m² motsvarar det en exploateringsgrad på ca 31 %.

Övriga grannfastigheten utmed Vintergatan har en högsta byggnadsarea per tomt på 25 %. Då det är tillåtet att uppföra byggnader i två våningar på fastigheterna motsvarar det en exploateringsgrad på ca

50 %.

Den tillåtna exploateringsgraden på fastigheten Gånsta 2:105 överskrider således inte tillåten exploateringsgrad på övriga bostadsfastigheten utmed Vintergatan.

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker via Vintergatan från JP Johanssons väg. Vid uppskattning av trafikmängder beräknas att en lägenhet alstrar i genomsnitt fyra trafikrörelser per dygn. Med ett utbyggt område för Bo Klok på 36 lägenheter ger det ca 144 bilrörelser per dygn till planområdet.

När bostadsområdet runt Vintergatan är fullt utbyggt kommer det även att finnas 12 villahushåll utmed gatan. Med ovanstående beräkning av trafikmängder alstrar dessa hushåll 48 bilrörelser per dygn. Det ger en total beräknad trafikmängd utmed Vintergatan närmast JP Johanssons gata på ca 192 bilrörelser per dygn. Det är inte någon onormalt stor trafikmängd på en bostadsgata inom kommunen.

För att sänka fordonens hastighet på Vintergatan förbi planområdet kan farthinder anordnas på gatan. Kommunen bekostar dock inga farddämpande åtgärder inne på gator i bostadsområden, det får bostadsområdet själva bekosta. Bra exempel på sådana lösningar finns på Vitriskagatan och på Fårticksgatan samt i Salneckområdet i Örsundsbro.

I vissa bostadsområden har kommunen infört sk 30-zoner i kommunen. Kommunen har för avsikt att studera om området kring Vintergatan och Solgatan kan vara ett lämpligt område för 30-zon.

Gång- och cykelvägar

Söder om planområdet sträcker sig idag en gång- och cykelväg, gc-väg, som på sikt kommer att knytas ihop med gc-vägen utefter väg 519 (Boglösavägen). Där gc-vägen ansluter/korsar Vintergatan vid Solgatan bör en trafiksäker övergång anordnas, tex i form av en upphöjd gång- och cykelöverfart. Kommunen planerar även att anordna en gc-väg i förlängningen av Vintergatans norra del med anslutning till befintligt gång- och cykelstråk som bland annat leder mot skolor och centrum.

Utfartsförbud

Utefter planområdets gräns mot syd, sydost och sydväst har gränsen belagts med utfartsförbud vilket innebär att körbar utfart inte får anordnas mot JP Johanssons gata eller mot gång- och cykelvägen i sydväst. Utfart kan inte heller anordnas mot öst då fastigheten där gränsar till ett allmänt naturområde.

Kollektivtrafik

JP Johanssons gata trafikeras med stadsbuss linje 202/212. Närmaste hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det parkeringsbehov som alstras av boende och dess besökare skall tillgodoses inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Fastigheten skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Vad avser dagvatten avses takvatten tas omhand lokalt (LOD). Dränering och gatubrunnar ansluts till det kommunala dagvattennätet.
<i>Sophantering</i>	Soputrymme inom planområdet bör dimensioneras för sophämtningen gång per vecka.
<i>Fjärrvärme</i>	Kommunen förutsätter att bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet. Värmepumpar tillåts ej inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
------------------------	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän är Marianne Hagman, Miljö & Stadsbyggnad och Kjell Hansson, Teknikförvaltningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen hanteras med sk enkelt planförfarande och avses antas av Miljö- och byggnadsnämnden till sommaren 2004.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag beslut om antagande vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Exploatören ansvarar för utbyggnad av planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploatören bekostar upprättande av detaljplan.
--------------------	---

REVIDERINGAR

De avsnitt som ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt