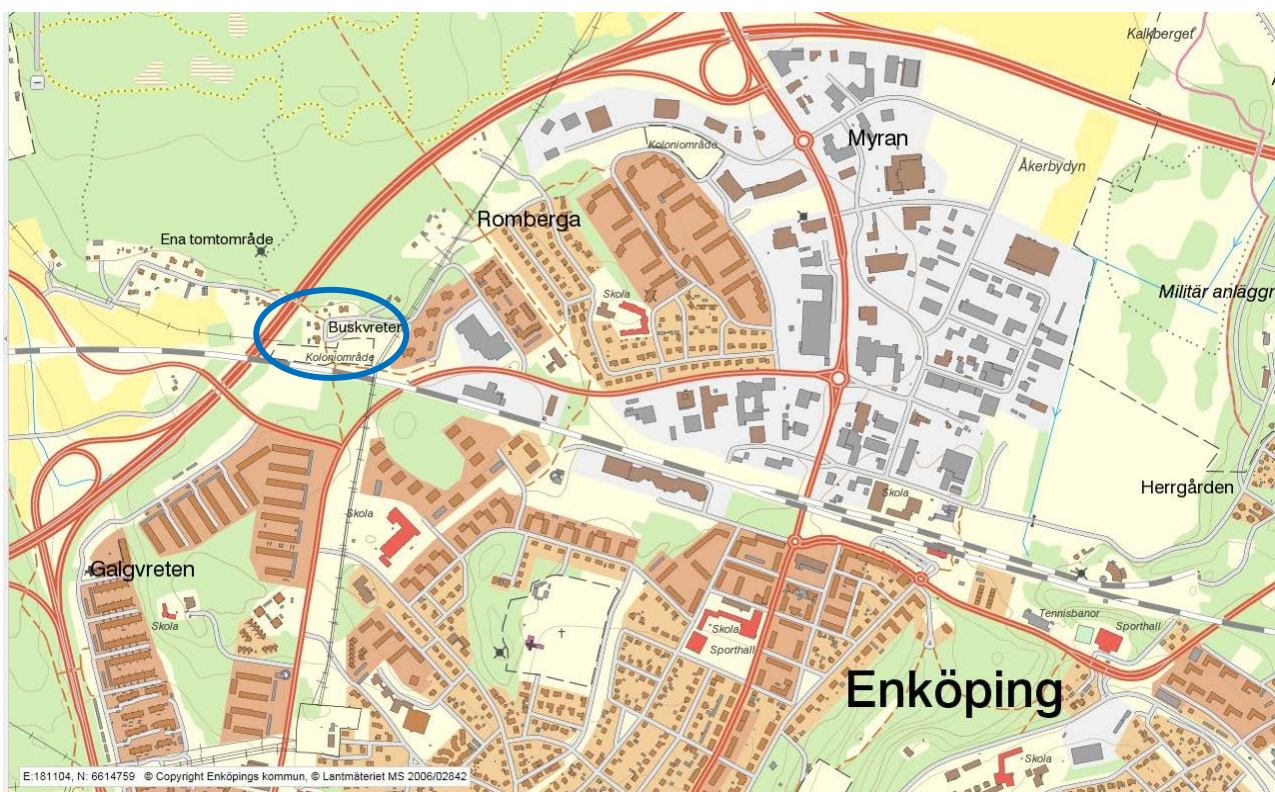


**Detaljplan för
Romberga 2:30 m.fl. - Buskvreten
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 201X-XX-XX
Laga kraft 201X-XX-XX

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköpings tätort.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2015-08-12
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-08-12
- Fastighetsägareförteckning, 2015-05-04
- Samrådsredogörelse, 2015-04-28
- Utlåtande, 2015-08-12

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar främst till att ge möjlighet att uppföra mindre byggnader för trädgårdsbruk på Buskvretens koloniområde, såsom redskapsbodar och växthus. I samband med detta undersöks möjligheten att utöka befintligt koloniområde samt justera fastighetsgränser och lokalgata för att överensstämja med befintliga förutsättningar. Planen ska ersätta nuvarande detaljplan inom området: Dpl 363 samt del av Dpl 270.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Buskvreten i stadsdelen Romberga och avgränsas i väster av E18 och i söder av Mälarbanan. Längs områdets östra gräns löper en kraftledningsgata och i norr finns ett skogsparti. Området angörs via Verkmästaregatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,5 hektar.



Vy över planområdet. Foto 2014-09-04.

Markägoförhållanden Ej bebyggd mark är i kommunens ägo och villatomter med bostadsbebyggelse är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Den fördjupade översiktsplanen för Enköping, som antogs av kommunfullmäktige 2009-09-22, redovisar bostadsbebyggelse, koloniområde samt natur inom planområdet. Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens riktlinjer.

Detaljplaner Området omfattas av två gällande detaljplaner. Detaljplan 363 från 2003 innefattar kolonilottsområdet, fastighet Romberga 2:43 samt naturmark. Detaljplan 270 från 1994 innefattar fastigheterna Romberga 2:32 och 2:33 samt gång- och cykelbana över E18 och under Mälarbanan. Se bild nedan för aktuellt planområde.



Gällande detaljplaner: Dpl 270 (grön markering) och Dpl 363 (gul markering). Aktuellt planområde markerat med röd linje.

Planförfarande och planprocessen

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade 2014-04-29 att ändring av detaljplan ska prövas med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för detaljplaneområdet som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Samråd har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Buskvretens koloniförening önskar möjlighet att uppföra mindre byggnader på kolonilotterna såsom redskapsbodar, växthus samt låga staket inom odlingsområdet. De saknar idag den möjligheten eftersom koloniområdet ligger på "prickad mark" (mark som ej får bebyggas) enligt gällande detaljplan. Lotterna varierar idag i storlek mellan omkring 40-100 m². Snittstorleken ligger kring 70-80 m². Koloniföreningen ser positivt på en utökning av koloniområdet.

Kommunens bedömning

Planområdets läge med de störningar som närheten till järnvägen och E18 medför gör att koloniområde bedöms vara en lämplig markanvändning på platsen. En utökning av koloniområdet bidrar till att tillgodose efterfrågan på kolonilotter i staden. Genom att planlägga för att ge möjlighet att bygga föreningsstuga, mindre bodar, växthus eller liknande ges också möjlighet till ett attraktivare och mer effektivt utnyttjande av koloniområdet.

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen norr om Verkmästaregatan består av barrblandskog med asp, björk, sälg och rönn i bryn och mer lövträdsdominerad skog söder om gatan. Marken i området har historiskt sett använts främst som jordbruksmark.

En utökning av koloniområdet innebär att en del av naturmarken norr om koloniområdet som idag är öppen naturmark kommer att tas i anspråk som kolonilotter.



Naturmarken norr om koloniområdet. Foto 2014-12-04.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består mestadels av glacial lera. I skogspartiet norr om Verkmästaregatan och till viss del söder om vägen finns moränmarker.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet eller dess närområde.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar finns inom området. I södra delen av området

har det gjorts ett enstaka fynd (Enköping 102:1). Länsstyrelsen gör bedömningen att ingen ytterligare utredning krävs enligt 2 kap Kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns en fastighet (Romberga 2:43) med bostadsbebyggelse bestående av en enplansvilla som uppfördes 2005. På Romberga 2:32 och 2:33 finns villor byggda 1937 respektive 1991. Dessa två fastigheter kommer fortsatt att tillhöra Dpl 270.

En bit mark precis norr om Romberga 2:32, som idag är i kommunal ägo, får beteckningen B, bostäder, för att gällande servitut för utfart för fastigheten Romberga 2:32 i fortsättningen ska fungera så som tänkt vid servitutets bildande 1936. Marken kan också i framtiden försälas till Romberga 2:32. Vid eventuell försäljning skall kommunen genom exempelvis servitut säkras åtkomst för skötsel av naturmarken i västra delen av planområdet.

Öster om planområdet ligger ett bostadsområde med flerbostadshus som uppfördes i början av 1980-talet.

Romberga 2:43 har tidigare varit uppdelad i två delar med ett naturområde mellan för allmän tillgänglighet till skogsområdet i norr. Detta stråk är inte längre relevant för tillgång till skogsområdet. Ett nytt naturområde placeras på kommunal, ej tidigare planlagd mark öster om fastigheten där det idag går en stig.

Koloniområde

Planen möjliggör uppförande av mindre byggnader eller konstruktioner för trädgårdsbruk på kolonilotterna. Dessa får ha en byggnadsarea om max 10 m² vardera. Exempel på byggnader kan vara växthus eller redskapsbodar. Andra konstruktioner kan vara exempelvis skärmtak eller låga staket inom området. Byggnader skall vara av tillfällig karaktär vilket innebär att det inte är tillåtet att inreda stugor för bostadsändamål på koloniområdet.

Byggnader som uppförs på kolonilotterna är bygglovfria under förutsättning att de uppfyller kraven som ställs i detaljplanen.

Längs med diket som utgör gränsen mellan koloniområdet och Romberga 2:33 markeras en yta inom 4,5 meter från fastighetsgränsen som prickmark. Dikeskanten bör hållas fri för att möjliggöra skötsel, vilket föreslås regleras i arrendeavtalet.

Staket tillåts inom koloniområdet till en höjd om max 0,5 m.

Staket med en höjd om max 1,2 m tillåts runt koloniområdet. Staketet skall vara enhetligt och utformning regleras i koloniföreningens arrendeavtal med Enköpings kommun.

Föreningsstuga

Planen möjliggör uppförande av föreningsstuga med en byggnadsarea om max 20 m² för koloniföreningen. Yta avsedd för föreningsstuga är den del av koloniområdet som varken är markerad som plus- eller

prickmark på plankartan. Högsta nockhöjd är 4 meter. Bygglov krävs.

*Offentlig och
kommersiell service*

Planområdet är beläget i Romberga stadsdel som har ett gott serviceutbud.

Friytor

*Naturmiljö,
lek och rekreation*

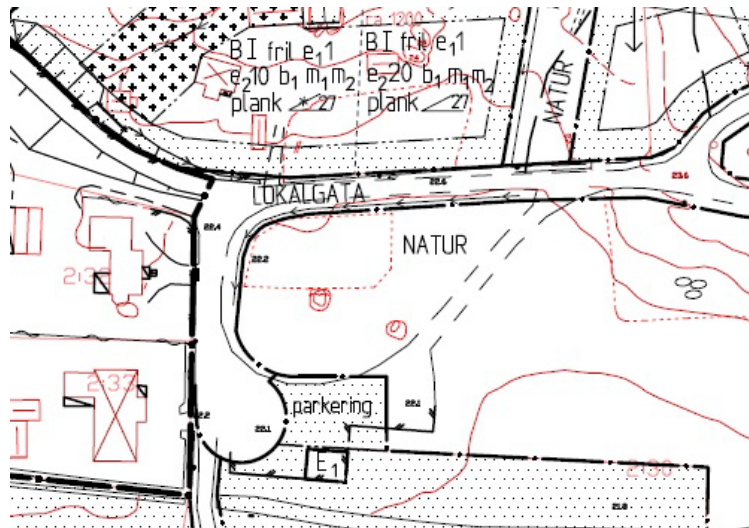
Till de rekreativa möjligheter som finns i och omkring planområdet hör kolonilotterna samt extensiva naturområden. En GC-väg som går över E18 knyter an planområdet till Fagerskogen som är ett betydelsefullt strövområde i stadsdelen. Norr om planområdet finns ett mindre skogsparti som också nyttjas för rekreation och är en länk till Fagerskogen via en tunnel under E18 längre norrut. Mellan fastigheterna Romberga 2:43 och 2:28 går en väl upptrampad stig in i detta skogsområde vilket tyder på att det är ett välanvänt stråk. Åtkomsten till skogsområdena säkras genom att en yta mellan fastigheterna 2:43 och 2:28, på sedan tidigare ej planlagd mark, planläggs som natur.

Väster om fastigheterna Romberga 2:32 och 2:33 finns en mindre yta naturmark bestående av planterad tall som fungerar som skydd mot E18. Tillfartsvägen som är belägen norr om Romberga 2:32, i dagsläget betecknad som natur, får beteckningen B, kvartersmark bostäder, som ej får förses med byggnad.

Gator och trafik

*Gatunät, gång, cykel-
och mopedtrafik*

Området angörs via Verkmästaregatan som i området är grusväg. En gång- och cykelbana passerar under järnvägen i södra delen av området och sträcker sig dels längs med planområdets södra gräns mot bostadsområdet i öster och dels norrut över E18 mot Fagerskogen.



Utsnitt ur detaljplan 363. Lokalgatans tidigare sträckning.

I gällande detaljplan redovisas Verkmästaregatan som en lokalgata med vändplan. På senare tid har gatan dock förlängts och knutits ihop

till en vändslinga. I den nya detaljplanen ändras markeringen för lokalgata till att stämma överens med befintliga förhållanden.

Kollektivtrafik

Området har cirka 400 m till busshållplats vid Gesällgatan som trafikeras av buss 201.

Parkering

Parkering för områdets besökare ordnas inom del av den östra ytan markerad med L (odling). Bestämmelser om skötselansvar för parkeringsytan regleras i koloniföreningens arrendeavtal med kommunen. Parkering sker idag inom del av den markerade ytan. Vid ökat behov finns därför möjlighet att utöka parkeringsytan för att förhindra att parkering sker längs Verkmästaregatan som hindrar trafiken eller blockerar fastigheternas utfarter.

En mindre yta vid koloniområdets västra del nyttjas i dagsläget av koloniföreningens medlemmar som parkeringsplats för i- och urlastning av exempelvis trädgårdsredskap. Denna benämns i plankartan som parkering inom allmän plats, Lokalgata, och kommer att regleras som korttidsparkering genom skyltning.

Störningar

Kraftledningsgata

En kraftledningsgata med 70 kV luftledning löper längs planområdets östra gräns. En beräkning av kraftledningens magnetfält har gjorts som visar att det mitt under ledningen (vid 1,5 meter ovan mark) är en flödestäthet på cirka 0,06 μT (mikrotesla) som på ett avstånd om 20 meter väster om ledningens centrum avtar till cirka 0,02 μT . I kommunens översiktsplan har föreslagits att gränsvärdet för magnetfält i bostad sätts till 0,1 μT . Koloniområdet ligger en bra bit under gränsvärdet och endast tillfällig vistelse förekommer på platsen.

En skyddszon på 25 m från ledningens centrum upprättas mot koloniområdet i form av naturområde. Det är samma skyddsavstånd som använts i tidigare planärenden längs samma kraftledning.

Risker

Mälarbanan är transportled för farligt gods vilket kan innebära risker för intilliggande områden. För pågående planprojekt för Kyrkoherdens fiskevatten och Romberga 25:4 (Kunskapsskolan, gym med mera), har buller- och riskanalyser tagits fram. Nivån av acceptabel störning och risk är beroende av vilken verksamhet som bedrivs på en fastighet. Befintlig skol- och gymverksamhet har bedömts som rimlig på Romberga 25:4. Inom aktuellt planområde planeras utbyggnad av koloniområde. Mot bakgrund av detta har ingen ny riskutredning genomförts utan de riskutredningar som genomförts för Romberga 25:4 anses ge tillräcklig vägledning.

Buller

Närheten till E18 och Mälarbanan gör att området påverkas kraftigt av buller. Då inga nya borrhälsningar skapas i området bedöms inte bullret påverka genomförandet av detaljplanen. På Romberga 2:43 finns sedan tidigare möjlighet till avstyckning till som mest tre tomter. Under arbetet med gällande detaljplan, Dpl 363, gjordes en bullerutredning beträffande störningar från E18 och Mälarbanan. Den kom bland annat fram till att om husen byggs med två bostadsplan blir ljudnivån vid övre våningen hög. En bestämmelse om största taklutning, 27 grader,

innebär att vindsinredning inte blir möjlig och rekommenderat högsta gränsvärde för buller kan klaras för bostäderna genom fasadåtgärder.

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

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Buskvretens koloniförening har uttryckt intresse för att anlägga en permanent toalett på området. Möjlighet finns att ansluta till kommunalt ledningsnät för VA. Alternativt kan en lösning med torrtoalett som koloniföreningen själva sköter anordnas.

Dagvatten

I området finns mycket lite hårdgjord yta som ger upphov till dagvatten. Den större delen av området består av öppen mark vilket gör att den mesta nederbörden kan infiltreras. Avrinning sker även via ett dike som sträcker sig genom området i öst-västlig riktning.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller

Det buller som järnvägen och E18 ger upphov till är kända förutsättningar som inte påverkar genomförandet av planen. Vistelsen på koloniområdet är tillfällig vilket innebär att bullerdämpande åtgärder inte krävs. Inga nya kolonilotter tillkommer närmast järnväg och motorväg, utan koloniområdet kommer att utökas norrut.

Trafik

Som följd av att koloniområdet utökas kan det ske en viss ökning av biltrafik i området. Man kan dock rimligen anta att en hög andel av dem som nyttjar kolonilotterna bor i närområdet. En god försörjning av gång- och cykelbanor samt tillgång till kollektivtrafik gör att ökningen av biltrafik bedöms som marginell.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen,

partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2014-04-29
Beslut om samråd	2015-01-29
Samråd	2015-02-04 – 2015-03-06
Granskning	2015-05-19 – 2015-06-16
Beslut om antagande PLEX-utskott	2015-08-20
Beslut om antagande KF	2015-09-21

Genomförandetid

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

**Huvudmannaskap/
Ansvarsfördelning**

Enköpings kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för genomförande av åtgärder där (Natur, Lokalgata och GCM-väg). För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Arrendeavtal

Koloniområdets mark ägs av Enköpings kommun och har upplåtits för kolonilotter till Buskvretens koloniförening genom arrendeavtal. I och med den nya detaljplanen kommer en omarbetning av koloniföreningens arrendeavtal med Enköpings kommun att ske.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och ingen planavgift tas därför ut vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Detaljplanen har utnyttjat resultat från teknisk utredning gjord i angränsande planärende:

Riskbedömning (riskanalys och värdering av riskbilden med avseende på farligt godstransporter på järnväg), 2014-01-14, rev 2014-06-19 av

Brandgruppen AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Maria Engelbrekts i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt