

**Detaljplan för Del av Romberga 23:14 mfl,
Kyrkoherdens fiskevatten
Enköpings kommun - normalt planförfarande**

Antagen 2015-04-13

Lagakraft 2015-05-13

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar planområdenas läge i förhållande till omgivningen.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2014-04-17, reviderad 2014-09-25 och 2015-02-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-04-17, reviderad 2014-09-25 och 2015-02-20
- Fastighetsägareförteckning, 2014-10-10
- Samrådsredogörelse, 2014-07-09
- Utlåtande, 2015-02-16

Observera att planärendet påbörjades före 2011 och ska handläggas enligt äldre plan- och bygglag (PBL 1987:10).

PLANENS SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadsområde på mark som tidigare har tjänstgjort som övningsyta åt försvaret. Bostadsområdet beräknas innehålla cirka 700 bostäder i flerbostadshus, ett vårdboende och/eller trygghetsboende samt en förskola. Handel och kontor tillåts i bottenplan.

Bostadsområdet ska utformas med trädgårdsstadens värden som utgångspunkt. Det handlar bland annat om att få in en stor andel grönska i området, men även om materialval och färgsättning. Inom området eftersträvas en variation av hushöjder och utformning. Som fasadmaterial ska trä, tegel eller puts användas.

I anslutning till bostadsområdet finns naturmark och genom planområdet ges möjlighet att sammanbinda några av stadens kommunikationsstråk med de rekreativa delarna i staden. Det föreslagna parkstråket sammanbinder det nya bostadsområdet med Enköpings resecentrum söderut och Enköpingsåsen med Upplandsleden norrut.

Planen syftar även till att reglera markanvändningen för två mindre områden i anslutning till det större planområdet. I sydväst möjliggör planen en utökning av pendlarparkeringen i anslutning till järnvägsstationen. I den norra delen av det området tillkommer även markanvändningen småindustri av icke störande karaktär samt kontorsverksamhet. I sydost möjliggör planen en allmän infart till ett nybyggt LSS-boende, bostäder med särskilt stöd till vuxna.

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

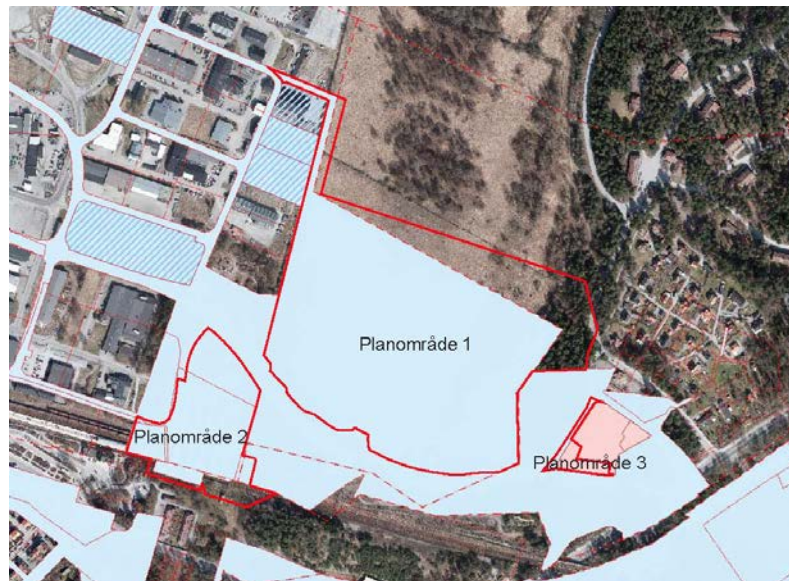
Planområde 1 har ett centralt läge strax norr om järnvägsstationen i Enköping. I öster gränsar området mot Enköpingsåsen och i väster mot Skvalbäcken. På andra sidan vattendraget ligger verksamhetsområdet Myran. Norr om planområdet ligger stora rekreationsområden som är åtkomliga via Upplandsleden med gångbro över E18. Söder om planområdet finns Enköpings stadscentrum.

Planområde 2 är delvis beläget inom Myrans verksamhetsområde. I söder gränsar det till stationsområdet och i norr till Mästergatan. Planområde 3 är beläget på Enköpingsåsens västra sida med Mästergatan i söder och Regementsgatan i norr.

Areal

Planområdena omfattar totalt drygt 15 hektar, varav planområde 1 utgör 12,2 hektar, planområde 2 utgör 2,6 hektar och planområde 3 utgör 0,25 hektar.

Markägoförhållanden



Markägoförhållanden

 Tomträtter

 EHB

 Enköpings kommuns fastigheter

Planområde 1 utgörs till största delen av fastigheten Romberga 23:14 som ägs av Enköpings kommun. Inom planområdet finns del av fastigheten Enköpings Garnison 1:1 (tidigare Stenvreten 2:12) som ägs av Statens Fortifikationsverk men som kommunen fått åtkomst till genom markbyte och där lantmäteriförrättning pågår.

Planområde 2 utgörs av del av fastigheterna Romberga 23:14, 23:12, 23:9, 25:6, 23:10 och Sankt Ilian 2:5 som ägs av Enköpings kommun. I planområdet ingår även fastigheterna Sankt Ilian 2:2, 2:3, och 2:4 som alla tre ägs av Trafikverket.

Planområde 3 utgörs av Stenvreten 3:19 som ägs av Enköpings kommun och av Stenvreten 3:38 som ägs av AB Enköpings Hyresbostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

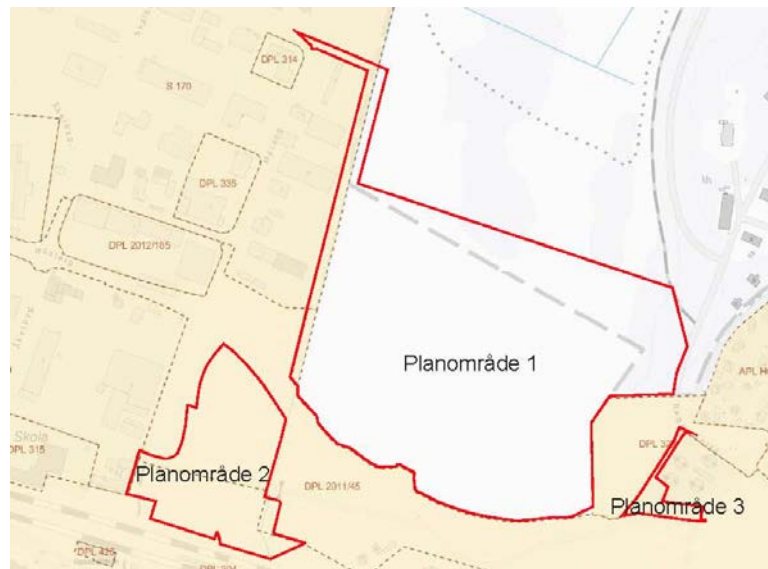
Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (FÖP) som antogs av kommunfullmäktige 2009. I den fördjupade översiktsplanen är planområde 1 utpekad för huvudmarkanvändningen bostäder med en omfattning om 200-400 lägenheter. Planområde 2 utgörs av verksamhetsområde samt bostadsbebyggelse. Planområde 3 är utpekad för bostadsbebyggelse.

Den fördjupade översiktsplanen belyser behovet av utökade parkeringsmöjligheter i järnvägsstationens närhet för att underlätta tågresandet. En plats för nya parkeringsplatser pekades ut direkt norr om resecentrum inom planområde 2.

I den fördjupade översiktsplanen anges även ett antal riktlinjer för Kyrkoherdens fiskevatten. Ett par av dessa har reglerats i detaljplanen för Mästergatan (DPL 2011/45) medan följande omfattas i aktuell plan:

- *Området med dess närhet till järnvägsstationen och centrum bör ha en hög exploateringsgrad med lägenheter i flerbostadshus.*
- *Områdets markförhållanden och mikroklimat måste studeras närmare i kommande planeringsskeden. Även områdets dagvattenhantering bör studeras nog.*
- *Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret. Vid planering av området ska risken för bullerstörning från intilliggande militär verksamhet och eventuella åtgärder för att minimera denna studeras.*
- *Nya gröna stråk som sammanbinder Resecentrum/Kyrkåsen med befintligt grönstråk norrut, till och förbi E18, ska planeras inom området.*
- *Rekreativa värden och naturvärden hos intilliggande skogsparti vid Herrgården ska beaktas vid planläggning.*
- *Området ligger inom yttre skyddszon vattenskyddsområde, vilket hänsyn ska tas till vid planering och byggnation av området.*

Detaljplaner



Detaljplaner inom och i anslutning till planområdena.

Planområde 1 är till största delen inte detaljpanelagt sedan tidigare. I väster släcks stadsplan 139 ut då det sista av planen uppgår i aktuellt planområde. Markanvändningen övergår från Park eller plantering till Natur. En bit av stadsplan 170 berörs för en gatudragning (Lokalgata).

Planområde 2 berör markanvändningen för två detaljplaner. Inom detaljplan 304 övergår nuvarande markanvändning från järnvägstrafik till parkering på kvartersmark. Inom detaljplan för del av Romberga 23:14 m fl, Mästergatan (DPL 2011/45), tillkommer markanvändningen småindustri och kontor för delar av den mark som tidigare planlagts för parkering.

Planområde 3 berör även det DPL 2011/45. Markanvändningen bostad kvarstår. Den tidigare planlagda gång- och cykelvägen omvandlas till lokalgata mellan Regementsgatan och parkeringsytans nya in- och utfart.

Planförfarande och planprocessen

Planen har handlagts med normalt planförfarande. Planeringsprocessen inleddes med ett programskede där projektets grunddrag sammanfattades i ett planprogram som sändes ut till berörda sakägare och myndigheter som fick möjlighet att inkomma med synpunkter till kommunen. Programskedet låg sedan till grund för upprättandet av ett detaljplane-förslag som skickades ut på samråd. Inkomna synpunkter bemöttes i en redogörelse och planförslaget bearbetades inför ett utställningsskede där förslaget återigen delgavs berörda men även allmänheten. Inkomna synpunkter från utställningen har bemötts i ett utlåtande och planförslaget reviderats i viss utsträckning. Detaljplanen kommer först att godkännas av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskottet för att sedan gå vidare till kommunstyrelsen och till sist kommunfullmäktige för antagande.

Efter att planen antagits har den som är sakägare och inte fått sina skriftligen framförda synpunkter tillgodosedda, möjlighet att överklaga detaljplanen. Information om hur detta går till sänds ut till sakägaren i samband med att kommunfullmäktiges antagandebeslut anslås på kommunens anslagstavla. Om beslutet att anta detaljplanen överklagas prövar länsstyrelsen ärendet. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits.

Plan- och bygglag (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglag (2010:900). Av övergångsbestämmelserna framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före denna tidpunkt. Den äldre plan- och bygglagen (1987:10) ska därför tillämpas för denna detaljplan.

Program för planområdet

Under våren 2010 inleddes planläggning av området genom framtagandet av ett program. Syftet med programmet var att utreda möjligheten att bebygga området med bostäder och att förlänga Mästergatan med avsikt att förbinda Salavägen med Stockholmsvägen för att på så sätt avlasta delar av det befintliga gatunätet. Planprogrammet omfattade även pendlarparkering vid järnvägsstationen samt ytor för rekreation och dagvattenhantering. Efter att planprogrammet varit på samråd beslutades att planläggandet av Mästergatan skulle hanteras i en egen detaljplan. Detaljplanen för Romberga 23:14 m fl, Mästergatan (DPL 2011/45) antogs av kommunfullmäktige i maj 2012.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för planprogrammet för Kyrkoherdens fiskevatten (där aktuellt planområde ingick) och har utifrån denna gjort bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Kommunen samrådde i samband med programsamrådet med länsstyrelsen kring behovsbedömningen och länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens uppfattning. En miljöbedömning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Planens konsekvenser behandlas i det ordinarie planarbetet och beskrivs under respektive rubrik i denna planbeskrivning.

*Motiverat ställnings-
tagande*

Detaljplanen påverkar riksintresse för totalförsvaret samt riksintresse för kommunikation. I den fördjupade översiktsplanen för Enköping, antagen 2009, redovisas en ändrad syn från kommunens sida angående utbredningen av dessa riksintressen. Under den förankringsprocess som den fördjupade översiktsplanen genomgick inkom inga invändningar från berörda instanser angående riksintressena. Det bör därför gå att anta att ett genomförande av planen inte påtagligt skadar riksintresseområdena.

Planområdet ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt, yttre skyddszon, varför särskild hänsyn måste tas när det gäller exempelvis schaktningsarbeten och pålning. Detta är en utgångspunkt för projektet. Inom planområde 2 finns kända markföroreningar på den så kallade Kabetippen. Genomförda undersökningar visar dock att halterna inte är högre än att en föreslagen användning som parkering, småindustri och kontor är möjlig. Med tanke på närheten till skyddsområdet för grundvattentäkten kan ytterligare undersökningar bli nödvändiga.

Stadsbilden förändras naturligtvis då tidigare obebyggd mark tas i anspråk. Men ny bebyggelse får visuellt stöd i industribebyggelsen i väster samt i den 12-15 meter höga åsryggen i öster, som dessutom är skogsbeklädd. Den nya bebyggelsen innebär att området, som redan tidigare i viss mån är bullerstört, tillförs mer buller. Utformningen av byggrätter och av själva bebyggelsen ska ske med utgångspunkt i gällande normer och riktlinjer. Detta har studerats under planprocessen. Planen syftar till att bibehålla och utveckla goda rekreationsmöjligheter i närområdet.

**Kommunala beslut i
övrigt**

2008-10-28 § 274/08 gav miljö- och byggnadsnämnden dåvarande Miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Romberga 23:14, Kyrkoherdens fiskevatten.

2010-04-27 § 89/10 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att skicka ut planprogrammet på samråd samt att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

2011-01-25 beslutade kommunstyrelsen att anvisa mark inom Romberga 23:14, Kyrkoherdens fiskevatten. Det anvisade området var cirka 20 000 kvadratmeter.

2012-10-23 beslutade kommunstyrelsen om markanvisning inom Romberga 23:14.

2013-01-29 § 9 beslutade kommunstyrelsen att utöka anvisningsområdet till sammanlagt cirka 53 000 kvadratmeter. I anvisningsområdet inkluderades även det område som redan var markanvisat enligt kommunstyrelsens beslut 2011-01-25.

2014-04-29 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott att skicka detaljplaneförslaget för Kyrkoherdens Fiskevatten på samråd.

Riksintresse

Norra delen av planområde 1 ligger inom riksintresse för totalförsvaret (militärt skjut- och övningsfält). I den fördjupade översiktsplanen för Enköping, antagen 2009, redovisas en ändrad syn från kommunens sida angående utbredningen av detta riksintresse. Under den förankringsprocess som den fördjupade översiktsplanen genomgick inkom inga invändningar från berörda instanser angående detta. Det bör därför gå att anta att ett genomförande av planen inte påtagligt skadar riksintessområdet.

Strax söder om planområdena går Mälarbanan vilken tillsammans med Enköpings station utgör riksintresse för trafikslagets anläggningar för kommunikationer. I sitt samrådsyttrande bedömer Trafikverket att detaljplaneförslaget inte innebär någon risk för skada på detta riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Planområdets norra del har tidigare använts av försvaret som övningsyta, men verksamheten har upphört sedan några år tillbaka och är idag en oanvänd gräsyta. Under våren 2010 inleddes planläggning av området genom framtagandet av ett program. Syftet med programmet var att utreda möjligheten att bebygga området med bostäder och förlänga Mästergatan med avsikt att förbinda Salavägen med Stockholmsvägen för att på så sätt avlasta delar av det befintliga gatunätet. Planprogrammet omfattade även pendlarparkering vid järnvägsstationen samt ytor för rekreation och dagvattenhantering. Planläggningen har sedan dess gått vidare med en separat detaljplan för Mästergatan och pendlarparkeringen samt bebyggelse i anslutning till bostadsområdet Herrgården, vilken antogs av kommunfullmäktige i maj 2012. I dagsläget har Mästergatan samt en första utbyggnad av pendlarparkeringen färdigställts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, dåvarande Teknikförvaltningen, genomförde hösten år 2012 en markanvisningstävling för Kyrkoherdens fiskevatten där större delen av det planerade bostadsområdet markanvisades till ett antal olika exploatörer. Kommunen genomförde samtidigt en markaffär med Ledningsregementet och Statens Fortifikationsverk på cirka 20 000 kvadratmeter i anslutning till planområdets norra gräns. Lantmäteriförrättning pågår i ärendet och intentionen är att freda ytan närmast Enköpingsåsen från exploatering samt att använda ytan mellan bostadsområdet och E18 som parkering för bostadsområdet. I samband med att markanvisningsavtal skrevs med exploatörerna påbörjades framtagandet av detaljplanen för bostadsområdet. Planprocessen startades med framtagande av en konceptidé för bostadsområdet som sedan legat som grund för utformningen av detaljplanen.

Under arbetet med detaljplanen har planområdet utökats med två områden som till stor del planlades i den första detaljplanen. Det ena området ligger söder om Mästergatan och det andra ligger på Enköpingsåsen söder om bostadsområdet Herrgården. Planutvidgningen behandlar en av reservytorna för pendlarparkeringen där kommunen vill utöka markanvändningen med kontor och småindustri av icke störande karaktär. Det ingår även två mindre markområden som är kopplade till pendlarparkeringens användning i söder. De är i dagsläget planlagda som tra-

fikområde, men ska ändras för att istället ingå i pendlarparkeringens användning. Den andra planutvidgningen behandlar ett bostadsområde där in- och utfarten till parkeringsytan placeras.

Natur

Mark och vegetation



Det öppna gårdet i förgrunden med den skogsklädda åsen i bakgrunden.

I öster gränsar planområde 1 till Enköpingsåsen. Enköpingsåsen är en rullstensås som sträcker sig från söder om Mälaren via Enköping och Heby till Tärnsjö, där den delar sig i två grenar. Åsen dominerar landskapsrummet och ramar in den öppna marken i öster och sydöst. Den skogsbevuxna åsryggen domineras av tall med inslag av triviale löv och gran. Från det öppna gårdet, det så kallade Kyrkoherdens fiskevatten, till åschrönet är det en höjdskillnad på cirka 12-15 meter.

Markbeskaffenhet

Åsryggen består av isälvsediment i form av block, grus och sand. De flacka partierna består av samma sorts material, överlagrat av ett lager lera vars mäktighet varierar mellan 6 och 30 meter inom området. I det översta skiktet (0,3-0,6 meter) finns mullhaltig jord eller torv.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområde 1 vilken visar på stora djup ned till fast berg inom den öppna ytan. Sonderingen avbröts på 50,4 meter i friktionsjord. Detta medför att byggnation kommer att kräva pålning med friktions-/koheshionspålar. Inom området råder komplicerade grundläggningsförhållanden med sättningsrisker och stort djup till fast botten varför sådan pålning kommer att krävas för all bebyggelse. Särskild utformning av till bebyggelsen anslutande ledningar i mark kommer sannolikt att krävas. Särskild dispens krävs för markarbeten till ett större djup än en meter, se rubriken *Vattenskyddsområde*.

Förorenad mark



Skrafferingen visar den tidigare deponins utbredning inom planområde 2.

Inom planområde 2 finns Kabetippen, en nedlagd deponi. 2009 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Kabetippen och under vintern 2011-2012 gjordes ytterligare provtagning. Jordproverna har inte visat på föroreningshalter över riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) eller platsspecifika riktvärden (arsenik) i någon av undersökningarna. Arsenik förekom däremot i markvattnet i en omfattning som föranledde åtgärder inför anläggningen av Mästergatan. Vid de kontinuerliga mätningar som genomfördes i samband med utbyggnaden av Mästergatan upptäcktes inga vidare föroreningar. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom planområde 1, 2 eller 3.

Utifrån genomförda undersökningar bedöms att föreslagen markanvändning i form av parkering, småindustri och kontor är möjlig. Inom planområde 2 har det förekommit ett dieselutsläpp i brunn. Enligt inkomna uppgifter till Länsstyrelsen är det området åtgärdat för mindre känslig markanvändning, men platsen för utsläppet kvarstår som ett potentiellt förorenat område.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Radonhalten ska inte överstiga 200 Bq/m³.

Risk för skred/ höga vattenstånd

I och med att området är låglänt kan vatten bli stående. I den geotekniska undersökningen beskrivs merparten av området som vattensjukt. Detta bidrar till sättningsproblematiken. För sättningar se rubriken *Geotekniska förhållanden*.

Mikroklimat

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort anges att områdets mikroklimat bör utredas. Det handlar om att planområdet ligger i en mindre svacka vilket skulle kunna ge ett något kallare klimat. Enköpings kommun anser dock att detta inte kommer att påverka boendekvaliteten i någon större utsträckning varför denna fråga inte utretts vidare.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdena. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområde 1 är idag obebyggt. Öster om planområdet, på andra sidan Enköpingsåsen, ligger bostadsområdet Herrgården som består av enbostadshus från 1920- och 1930-talet. Planområde 2 och 3 saknar bebyggelse. I direkt närhet till planområde 3 finns fyra befintliga flerbostadshus samt ett nybyggt LSS-boende.

Ny bebyggelse



Situationsplan över möjlig exploatering av det nya bostadsområdet, ETTELVA Arkitekter och LAND Arkitektur.

Planområde 1 föreslås planläggas för bostäder med inriktning mot flerbostadshus. Läget intill järnvägsstationens resecentrum är utmärkt för ändamålet ur hållbarhetssynpunkt, då boendet har goda kommunikationsmöjligheter utan bilberoende. Från det nya bostadsområdet kommer även rekreationsytor och dagligvaruhandel att finnas inom gångavstånd. Inom ett kvarter planeras för radhusbebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort nämns 200-400 nya bostäder inom området men under planprocessen har det visat sig lämpligt att höja explo-

ateringsgraden med hänvisning till dels det centrala läget, dels det faktum att grundläggningsförhållandena kräver investeringar som bättre betalar sig med högre exploateringsgrad.

Bostadsområdet ska utformas med flera av trädgårdsstadens värden som utgångspunkt. I området eftersträvas en variation av hushöjder och utformning, liksom en blandning av upplåtelseformer. Cirka 700 lägenheter beräknas uppföras inom området vilket ger en måttlig täthet, men tillräckligt tätt för att ge gott underlag för kollektivtrafik och service.



Visionsbild på planerad radhusbebyggelse, Svenska hyreshus.



Visionsbild på planerade flerbostadshus, vy från huvudstråket, ETTELVA Arkitekter.



Visionsbild på planerade flerbostadshus med bostadsgård, Liljewall arkitekter.

Inom området ska traditionella stadsrum med gator och platser som har en variation av öppna och slutna gatuperspektiv anordnas. Merparten av bostadsentréerna ska ligga mot gata. Längs med huvudstråket är entréer ut mot gata extra viktigt för att skapa liv och rörelse i området. I bottenplan kommer handel och kontor att tillåtas.

Området ska kännetecknas av en hög andel grönska där husen placeras på tomten så att bostadsgården maximeras. Bostadsgårdarna ska vara bilfria och bör ha stora grönytor för dagvatteninfiltration.



Visionsbild på bostadsgård, ETTIELVA Arkitekter och LAND Arkitektur.

Utöver högsta bruttoarea i kvadratmeter för flerbostadshus får vindsförråd, tekniska utrymmen, komplementbyggnad och inglasade balkonger tillkomma. För radhusområdet får bruttoarea för tekniska utrymmen och komplementbyggnad tillkomma. Med komplementbyggnad menas fristående uthus, förråd, sophus och andra mindre byggnader, som exempelvis byggnad för cykelparkering.

Inom planområde 2 blir det i den norra delen möjligt att uppföra byggnader för småindustri samt kontor.

Inom planområde 3 kan parkering i garage uppföras.

Gestaltning tillkommande bebyggelse

Bostadshusen ska inte bestå av punkthus men heller inte utgöra helt slutna kvarter. Inom kvarteren ska hushöjder, fasadmaterial och fasadkulörer variera. Längsta sammanhållen fasadlängd är 25 meter, därefter ska höjd ändras med minst en våning, fasadfärg ändras och/eller fasad förskjutas med minst 50 cm. Där tre våningar är angivet får en indragen fjärde våning tillkomma. Den tillkommande våningen ska vara indragen minst en meter från fasadliv.

Som fasadmaterial ska trä, tegel eller puts användas. Med fördel används lokala, naturliga material som åldras vackert.

Puts och trä

Putsfasader ska bemålas inom följande NCS-kulörintervall:



GRÅVIT NCS S:
1000-N --- 2500-N
1002-R --- 2502-R



SVART NCS S:
8000-N --- 8500-N



ROSA NCS S:
2005-Y80R --- 4010-Y90R



RÖD NCS S:
4040-Y70R --- 5040-Y80R



MÖRKVIOLETT NCS S:
5005-Y80R --- 7010-R10B

Illustrerade kulörer är endast några av de kulörer som finns inom intervallet.

Träfasader ska antingen bemålas med någon av ovan angivna NCS-kulörer eller lämnas obemålade.

Tegel

Tegelfasader kan med fördel uppföras med tegel som har en brunsvart eller röd schatterad struktur.



BRUNSVART STRUKTUR DNF



BRUNSVART STRUKTUR DNF



RÖD SCHATTERAD STRUKTUR DNF

Byggnadskultur

Då planområde 1 idag är obebyggt finns det ingen byggnadskultur att förhålla sig till just där. Herrgården som är närmaste bostadsområde ligger visuellt skilt från planområdet beläget på andra sidan den skogsklädda Enköpingsåsen. Verksamhetsområdet Myran direkt väster om planområde 1 har typiska byggnader för ett blandat småindustriområde och kommer att avskiljas genom det parkstråk som kantar den nya bebyggelsen.

Offentlig service

Närmaste förskola finns idag i det intilliggande bostadsområdet Herrgården. Det är dock ingen kommunal förskola utan försvarsanställda har förtur dit. Kommunal förskola, grundskola samt övrig offentlig service finns närmare Enköpings centrum.

Inom planområde 1 planeras det för en förskola. Planen möjliggör även uppförande av ett vårdboende i planområdets sydöstra del. Även trygghetsboende kan bli aktuellt inom området.

Kommersiell service

Myrans verksamhetsområde tillhandahåller kommersiell service i form av bland annat dagligvaruhandel. Myranområdet är huvudsakligen planlagt för industri, bilservice och handel, där utvecklingen går mot ett allt större inslag av handelsetableringar. Främst sker handel med skrymmande varor men i området finns också en ansevärd andel av stadens livsmedelsbutiker. I Enköpings centrum finns ett större utbud av kommersiell service. Inom tillkommande bostadsbebyggelse tillåts handel och kontor i entréplan.

Tillgänglighet

Frågor beträffande tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Friytor

Lek och rekreation

Den idag öppna yta som utgör större delen av planområde 1 bedöms ha ett lågt rekreativt värde. I skogsområdet på åsen finns det goda möjligheter till lek. I anslutning till skogsområdet i nordöst planeras det för en större kommunal lekplats. I och med lokaliseringen kommer lekplatsen även kunna nyttjas av boende i bostadsområdet Herrgården. På innergårdarna kommer det att finnas trygga utrymmen för barn att leka. Det föreslagna stråket som sammanbinder det nya bostadsområdet med Upplandsleden kommer även det att bli en plats för lek och rekreation, se även rubriken *Gång, cykel- och mopedtrafik*.

Naturmiljö

Strax norr om planområde 1 finns en registrerad förekomst av mindre aspbarkskinnbagge. Då arten är hotad och beroende av gamla aspar bör befintligt aspbestånd bevaras så långt det är möjligt. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka arten.

Naturmarken på åsen ska fortsätta användas som sådan. Vid tillskott av nya bostäder blir området än mer viktigt som rekreationsområde. Befintlig vegetation norr om den större sammanhängande parkeringsytan kompletteras med nyplantering av träd och buskar så att en avskärmade trädridå bildas mellan försvarsmaktens mark och det tillkommande bostadsområdet.

Naturområdet väster om bostadsområdet kommer att genomgå en omvandling i samband med att Skvalbäcken får en ny utformning. I området möjliggör planen även uppförandet av en tre meter hög vall med växtlighet. Vallens primära funktion är att fungera som ett insynsskydd mellan planerade bostäder och befintligt verksamhetsområde.

Vattenområden



Skvalbäcken

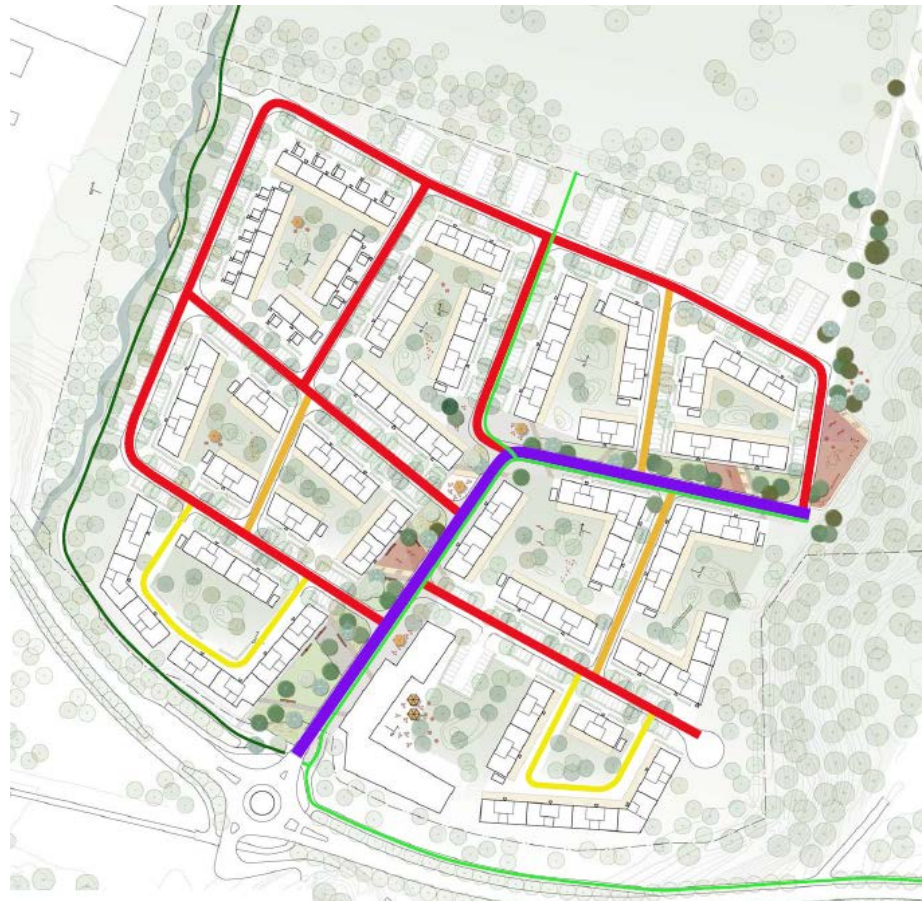
Genom planområde 1, från norr till söder, löper ett större krondike, Skvalbäcken, i vilket mindre diken inom området mynnar. Vattnet i Skvalbäcken leds via en dagvattenledning till vattenparken på Korsängen. Krondiket kommer att ingå i ett naturområde och kommer i framtiden omformas för att skapa fördröjning och ge grönstråket karaktär. Inför genomförande av denna omgestaltning kommer kommunen att kontakta länsstyrelsen för att utreda förutsättningarna.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen av vattenskyddsområdet för vattentäkter i Enköpingsåsen. Inom skyddsområdet gäller särskilda föreskrifter. För exploateringen innebär det att dispens måste sökas för markarbeten som sker till större djup än en meter över högsta grundvattenyta. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området.

Gator och trafik

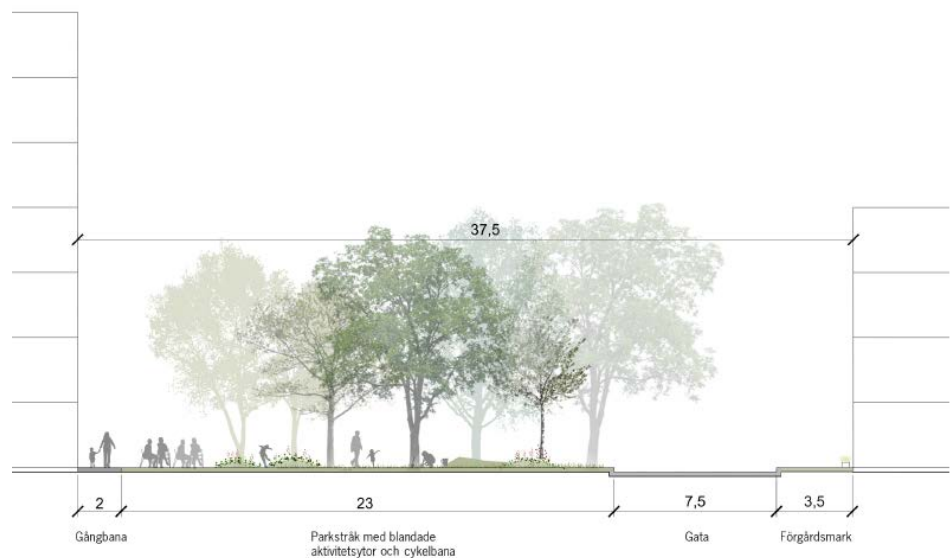
Gatunät, in- och utfarter



- Huvudstråk, kommunal
- Kvartergator, kommunal
- Gårdsgator, kvartersmark
- Angöringsgator, kvartersmark
- Större gc-vägar
- Å-promenaden, gångbana

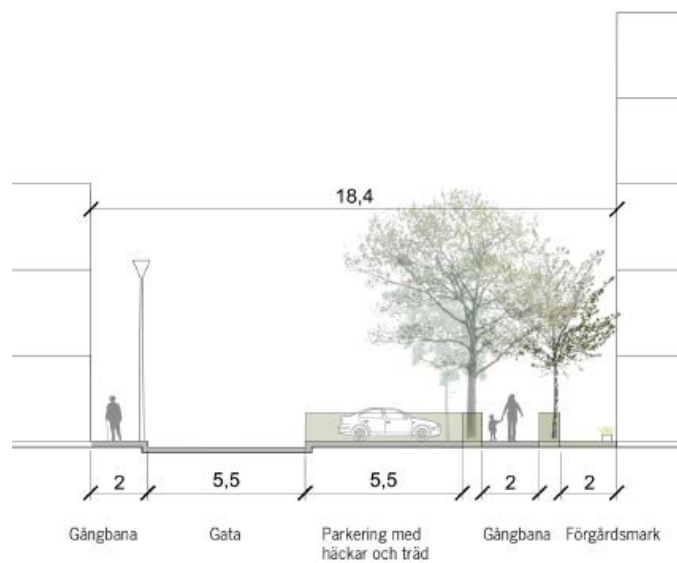
Gatustrukturen i bostadsområdet.

Infart till bostadsområdet kommer att ske genom en cirkulationsplats från Mästergatan. Mästergatan angörs i sin tur från Salavägen i väster och Stockholmsvägen i öster. Bostadsområdet planeras bli ett så kallat lågfartsområde där cykeltrafik och motorfordon till stor del samsas inom vägområdet. Huvudstråket blir ett undantag då den förses med separat gång- och cykelväg integrerad i det långsgående parkrummet.

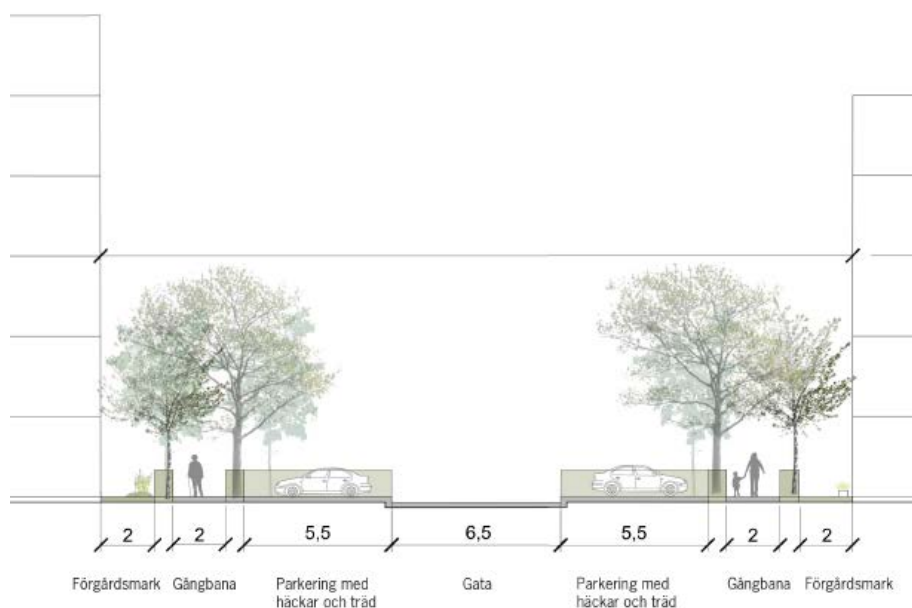


Huvudstråket

Huvudstråkets gaturum är 7,5 meter brett och kantas av ett bredare parkrum med integrerad gång- och cykelbana, se rubrik *Gång, cykel- och mopedtrafik*.



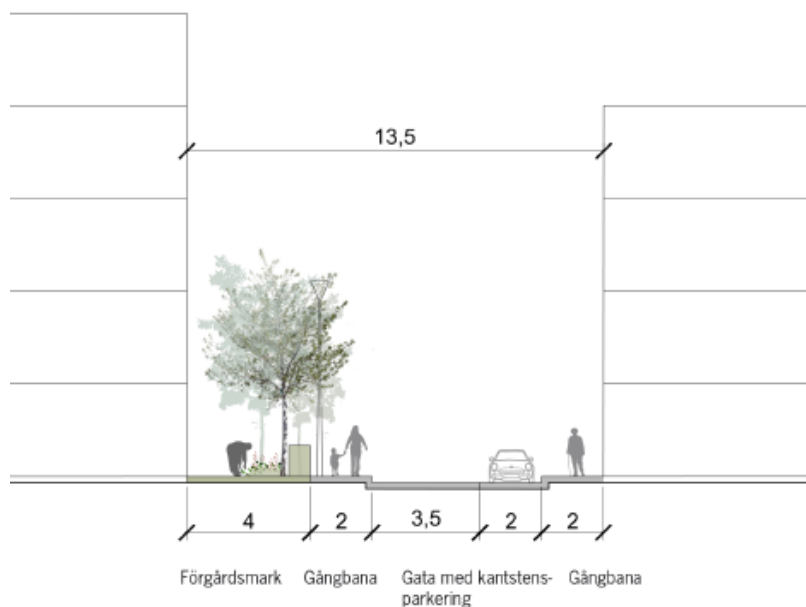
Exempel på utformning av kvartersgata med ensidig tvärställd parkering.



Kvartersgata, dubbelsidig parkering

Kvartersgatorna utgörs både av 6,5 meter breda gator med dubbelsidig parkering och av 5,5 meter breda gator med enkelsidig parkering. På bägge typerna av gator finns gångbana på minst en sida.

Kvartersgatorna som har en bredd på 5,5 meter är liksom gårdsgatorna av gångfartskaraktär där trafiken sker på de gåendes villkor.



Exempel på utformning av gårdsgata med enkelsidig parkering.

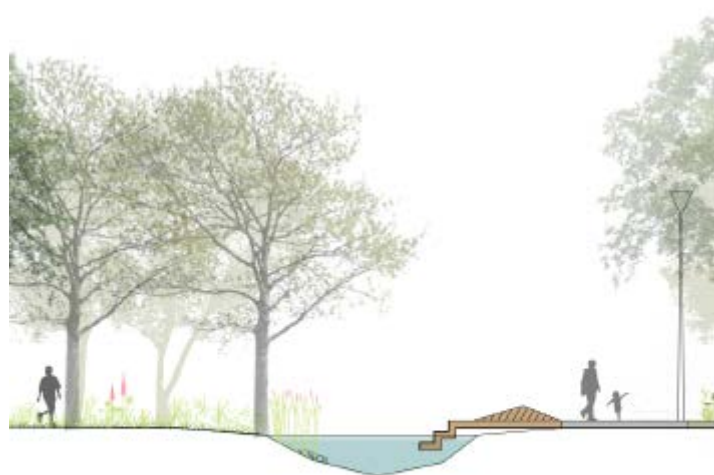
Gårdsgatorna är 3,5 meter breda med längsgående parkering på ena sidan och enkelriktade, eller 5,5 meter bred med tvärställd parkering längs ena sidan. Gångbana ska finnas på minst en sida.

Gång, cykel- och mopedtrafik

Från Åkerbygatan fram till infarten till bostadsområdet kantas Mästergatan av en gång- och cykelväg på den södra sidan om körbanan. Från infarten byter gång- och cykelvägen sida till den norra och följer så Mästergatan fram till Stockholmsvägen.

I anslutning till planområdet finns en av få gång- och cykelvägspassager under järnvägen som förbinder den centrala staden med de stora arbetsplatsområdena i stadens norra delar. Det innebär även att det finns en säker förbindelse för gång- och cykeltrafik till och från Enköpings centrala delar och det nya bostadsområdet.

Planområdet ligger inom och i anslutning till ett av stadens viktigaste och mest karaktärgivande gröna stråk i form av Enköpingsåsen. Området blir därför en viktig länk från Kyrkåsen i söder via järnvägsstationen och vidare norrut till Upplandsleden.



Skvalbacken Träbrygga med sittplatser Gång- och cykelstråk

Möjlig omgestaltning av grönområdet längs Skvalbacken i plankartans västra område Natur.

Längs Skvalbacken kommer en grusad gångväg att anläggas. Med vegetation blir ett sådant stråk också en välbehövlig avskärmning mellan verksamhetsområdet i väster och nyttillkommande bostäder i öster. Detaljplanen medger även ytterligare avskärmning genom uppförande av en grön vall med upp till tre meters höjd.

Idag löper det en tydligt trampad stig över den öppna ytan och den utgör en genväg från stationsområdet upp mot Herrgården och regementsområdet. Vid utformningen av området har det tagits fasta på detta stråk och det utgör nu huvudstråket genom bostadsområdet.



Visionsbild på parkrummet längs med huvudstråket, ETELVA Arkitekter och LAND Arkitektur

Huvudstråket genom bostadsområdet utvecklas till en ny längsgående stadsmässig fickpark enligt den tradition som finns i Enköping. Den kommer att innehålla planteringar och i framtiden kanske även ytor för aktiviteter som lek, boule, picknick och servering. Ytor för tillfälliga arrangemang blir viktiga i stråket för att generera ett intressant stadsliv.

Huvudstråket har även gång- och cykelbanor integrerade i parkstråket och skilda ifrån det längsgående huvudstråket för biltrafik in i området.

Gångbanor kommer att finnas på minst en av gatornas sida och i de flesta fall på båda sidorna. Gångbanorna placeras mellan parkeringsytorna och bostadshusens förgårdsmark för att undvika att folk går där backande bilar kan förekomma.

Den befintliga gång- och cykelbanan inom planområde 3 (tidigare bilväg) omvandlas delvis till lokalgata för de boende öster om vägen. Vägsträckan närmast Mästergatan förblir gång- och cykelbana för att undvika genomkörning till bostadsområdet Herrgården samt regementet.

Vid utformningen av gatumiljöerna är belysningen en viktig aspekt. Alla gång-, cykel- och mopedvägar inom och i anslutning till bostadsområdet bör ges en fullgod belysning så att de som använder sig av dessa vägar känner sig trygga.

Kollektivtrafik

Läget intill järnvägsstationens resecentrum ger föreslagna bostäder mycket god tillgänglighet både med tåg och buss. Längs med Mästergatan har ett område reserverats för busshållplats i anslutning till det framtida bostadsområdet.

Parking

P-normen inom bostadsområdet är 0,85 parkeringsplatser per 100 kvm bruttoarea, undantaget området med planerad radhusbebyggelse som får en parkeringsnorm om 1,1 parkeringsplatser per 100 kvm bruttoarea (besöksparkering är inräknad).

Längs norra delen av huvudstråket kommer det att finnas kantstensparkering som kan användas som besöksparkering till bostäder, lokaler och vårdboende. De kan också användas av föräldrar som hämtar och lämnar på förskolan under rusningstid.

Kvartersgator och gårdsgator kantas av tvärställda parkeringar på ena eller bägge sidorna alternativt kantstensparkering.

På de större parkeringsytorna i norr är det tillåtet att uppföra carport och/eller garage i två till tre plan. Carport eller garage bör uppföras med sedumtak.

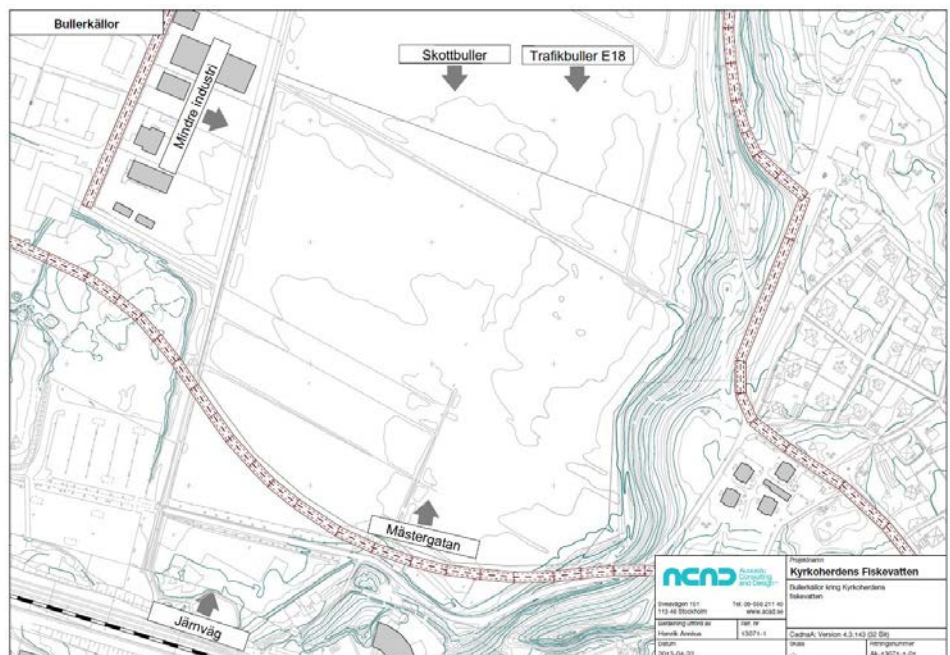
När området är fullt utbyggt kommer det sammanlagt att finnas drygt 600 parkeringsplatser.

På lokalgatorna ska parkeringarna vara omgärdade av gröna häckar och träd. De större parkeringsytorna ska brytas upp med större sammanhängande grönytor bestående av planteringar, häckar och träd.

Störningar

Buller

ACAD-International har utfört en bullerutredning med fokus på trafikbuller (Mästergatan och E18), skottbuller och järnväg. Bullerberäkningarna är gjorda utifrån de trafikflöden som nämns i Trafikverkets prognos för år 2030 respektive *Trafikprognos för Enköpings tätort 2030* som tagits fram av Enköpings kommun och Structor.



Bullerkällor i anslutning till planområdena.

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

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

Trafikbuller

Idag domineras trafikbullret av E18. Ljudnivåer uppmättes till cirka 48 dB(A) på 2 meters höjd. Enligt Trafikverkets prognostal för år 2030 kommer trafiken på E18 öka med cirka 40 %, vilket ger en ökning till cirka 52 dB(A) på 2 meters höjd. Eftersom E18 ligger mer än 500 meter ifrån planområdet finns det en stor risk att bullret kommer att variera med avseende på vind och temperatur, men i snitt bör den inte överskrida 55 dB(A). Även för Mästergatan beräknas trafiken öka med cirka 40 %. Mästergatan kommer att dominera trafikbullret i den södra delen av området. Bostäder i närheten av Mästergatan kräver avstegsfall (se nedan).

Lokalgatorna bedöms inte orsaka höga ljudnivåer. Så länge flödet på lokalgatorna är lägre än cirka 1000 fordon per dygn blir den sammanlagda trafikbullernivåen inte över 55 dB(A) vid husfasaderna mot vägen. Antal tunga fordon antas på lokalgatorna vara mycket få.

Buller från järnvägstrafik

Tågen passerar idag generellt cirka två gånger per timme. Järnvägens inverkan på de ekvivalenta ljudnivåerna är marginell, men orsakar enligt beräkningar relativt höga maximala ljudnivåer. Utifrån Trafikverkets tillämpning av riktvärdena för järnväg och väg får 70 dB(A) maximalnivå vid en uteplats i anslutning till en bostad överskridas högst fem gånger per timme. Enligt Trafikverkets prognoser kommer det endast ske en relativt liten ökning av tågpassager fram till år 2030. Ökningen kommer därmed inverka marginellt på bullernivåerna.

Industribuller och verksamhetsområdet Myran

Myrans verksamhetsområde ligger direkt väster om planområdet och har idag blandat inslag av småindustri, kontor, bilservice och handel. Det direkt angränsande kvarteret (Romberga 29:1-6) har markanvändning J – industri, reglerad i stadsplan 170 från 1985. I kvarteren bortom tillåts även handel och för flera fastigheter har senare detaljplaner reviderat markanvändningen till icke störande småindustri, kontor och liknande.

Två verksamheter i bostadsområdets närhet har i dagsläget miljötillsyn. Den ena verksamheten har mellanlagring av varor klassade som farligt avfall (flaskor med rester av köldmedia). De tomma flaskorna förvaras inomhus utan risk för påkörning. Avståndet från verksamheten är drygt 50 meter och verksamhetens påverkan på planområdet bedöms som minimal med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet. Den andra fastigheten som har miljötillsyn bedriver bilskadecenter (lackeringsfirma) och har förvaring av brandfarliga varor (tinner klass 1, färg klass 2, diesel klass 3) i lackhall samt färglager. Förvaringen och användningen av varorna sker inomhus. Verksamhetens omfattning är begränsad och det föreligger ingen risk för miljö, hälsa och säkerhet.

De störningar som spontat kan uppstå från verksamhetsområdet är framförallt buller från fläktsystem som är vända mot bostäderna och

vissa ljud från exempelvis verkstäderna och byggfirmornas innergårdar samt vid omlastning av varor. Bullerstörningar från transporter och kunder är begränsade då tillfarterna är vända bort från bostadsområdet.

Under planprocessen har flera besök gjorts på plats och inga bullrande fläktutblås eller motsvarande typ av ljudkällor har kunnat höras inom planområdet. Att befintliga verksamheter skulle överträffa trafikbullret bedöms därför ske ytterst sällan vad gäller såväl ekvivalentnivå som maximalnivå. Tillfällig bullerstörning kan uppstå vid leveranser och kundmottagning vid fastigheterna närmast bostadsområdet som har sina innergårdar placerade mot bostadsområdet. Verksamhetsområdets samlade störningsrisk på det nya bostadsområdet bedöms dock som låg.

Tillfartsvägarna till verksamhetsområdet ligger avskilda från bostadsområdet (cirka 200 meter) med tillfart från Salavägen väster om Myranområdet. Kvartersmarken för bostäder har ett minsta respektavstånd på 30 meter från verksamheternas fastighetsgräns och själva bostäderna har ett avstånd på 55-75 meter. Inom det västliga naturområdet möjliggörs för uppförandet av en tre meter hög vall. Om vallen uppförs ska den förses med växtlighet. Vallens primära funktion är att fungera som ett insynsskydd mellan planerade bostäder och befintligt verksamhetsområde.

Dagens verksamheter i Myran bör inte föranleda några särskilda skyddsåtgärder i förhållande till den planerade bostadsbebyggelsen, men vid framtida etableringar eller utökning av befintliga verksamheter kan vissa restriktioner tillkomma med hänsyn till det nya bostadsområdet. I praktiken pågår dock en omvandling i Myranområdet med ökat inslag av service, handel och kontor, medan mer störande industri etableras i nya områden som ligger bättre rent logistiskt. Mot bakgrund av detta och kommunens köp av Romberga 23:31 kommer under våren 2015 ett arbete med ett utvecklingsprogram att påbörjas för att studera hur hela Myran kan utvecklas och förädlas.

Skottbuller

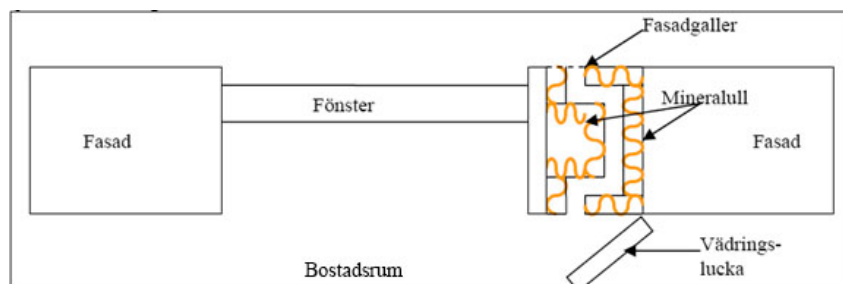
Skottbuller har beräknats och uppmätts av WSP år 2003. I samtliga presenterade beräkningar går gränsen för 60 dB(A) strax norr om E18. Planområdet för Kyrkoherdens fiskevatten norra gräns ligger cirka 500 meter söder om E18. Utifrån beräkningar och mätningar från 2003 innebär detta att skottbuller inte överskrider riktvärdena vid bostäderna på Kyrkoherdens fiskevatten.

Åtgärder och avstegsfall

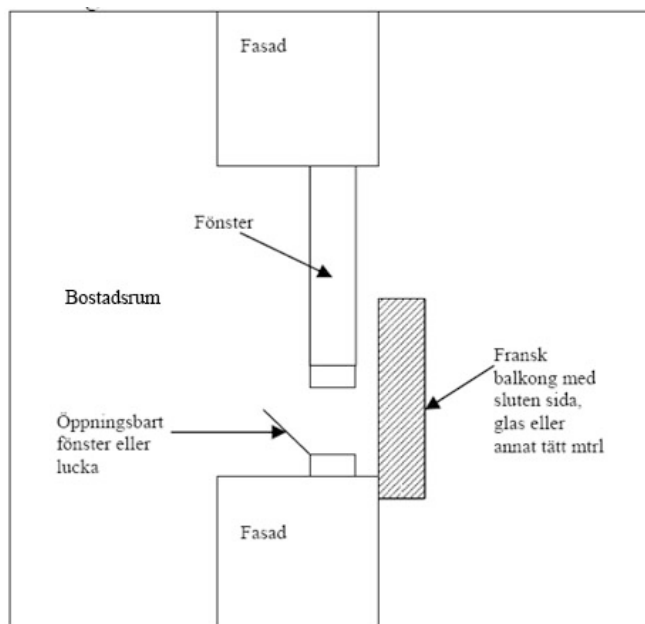
Enligt Boverkets allmänna råd kan nya bostäder, där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasaden överstiger 55 dB(A), medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dB(A)) eller en luddämpande sida (45–50 dB(A) vid fasad). Om avstegsfall tillämpas ska minst hälften av boningsrummen per lägenhet vara vända mot tyst eller luddämpad sida. Det finns goda förutsättningar för att större delen av bostäderna ska kunna klara av riktvärdena utan avstegsfall. Förskolelokaler ska uppfylla de krav som gäller för sådan.

För bostäderna som planeras närmast Mästergatan konstateras att minst en gemensam uteplats behöver planeras mot norr så att de kan

skärmas av från maximala ljudnivåer från tåg och tunga fordon på Mästergatan. Fasaderna längst i norr mot E18 beräknas utsättas för dygns-ekvivalenta och maximala ljudnivåer som i vissa fall överskrider de rekommenderade riktvärdena. Dessa lägenheter ska utformas med avstegsfall A, vilket innebär att samtliga lägenheter ska ha tillgång till en tyst/ljuddämpad sida för minst hälften av boningsrummen (45–50 dB(A) vid fasad). Samtliga innegårdar har möjlighet att uppnå riktvärdena för ljuddämpad sida. För att klara riktvärdena för bullernivåer inomhus kan byggnadstekniska lösningar användas. I de flesta lägen uppnås tyst eller ljuddämpad sida mot alla fönster i hälften av boningsrummen, men för små lägenheter kan det undantagsvis vara önskvärt att även ha fönster mot den icke tysta sidan. Sådana lägenheter får utföras med avstegsfall B, vilket innebär att samtliga lägenheter ska ha tillgång till en ljuddämpad sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen. Förslagsvis utförs lägenheterna med burspråk som kan minska bullernivån med cirka 3 dBA. Några lösningar som kan användas som ytterligare åtgärder för att minska bullernivåerna redovisas nedan:



En ljuddämpad vädringslucka är placerad bredvid planerat fönster (skissen sedd från ovan). Denna lösning beräknas minska ljudnivån med 15-20 dB(A)



"Falsk" fransk balkong kan monteras utanför ett av fönstrena. Vädringsfönstret/luckan sätts långt ner. Lösningen beräknas minska ljudnivån med 10-15 dB(A).

Risker

I Trafikverkets (dåvarande Banverket) skrift *Järnvägen i samhällsplaneringen* från 2009 anges att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen (spårmitt på närmaste spår). Detta ger ett skyddsavstånd för farligt gods vid urspårning samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Ett sådant avstånd medger även komplettering av riskreducerande åtgärder om risksituationen förändras. Avståndet möjliggör också viss utveckling av järnvägsanläggningen. Planerad bostadsbebyggelse samt kontor ligger utanför detta skyddsavstånd. Skyddsavståndet om 30 meter innebär även att bostadsbebyggelse samt kontor med god marginal ligger utanför rekommenderat avstånd från de magnetfält som finns i anslutning till järnvägen. Redan efter en meter från järnvägen ligger strålningen från magnetfältet under det rekommenderade referensvärdet för allmänheten om 300 µT.

Det rekommenderade minsta avståndet 150 meter från aktivt spår uppnås för bostadsbebyggelsen, liksom det rekommenderade avståndet om 70-150 meter för kontor respektive 30-70 meter för industri.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp finns i angränsande områden och vid utbyggnaden av Mästergatan dimensionerades vatten- och avloppsledningarna så att de även kan försörja det framtida bostadsområdet. En pumpstation kommer att anläggas i anslutning till entrén till området.

Dagvatten

Vid anläggandet av det nya bostadsområdet och det mindre verksamhetsområdet kommer en större mängd hårdgjorda ytor att tillkomma. Dagvattnet från bostadsområdet och verksamhetsområdet kommer ledas till vattenparken vid Korsängen via kulvert från en anlagd fördröjningsdamm söder om Mästergatan. Fördröjningsdammen är dimensionerad för att ha en kapacitet för att kunna fördröja bostadsområdets och pendlarparkeringens dagvattenflöden (cirka 12 hektar) med en avrinningskoefficient på 0,4.

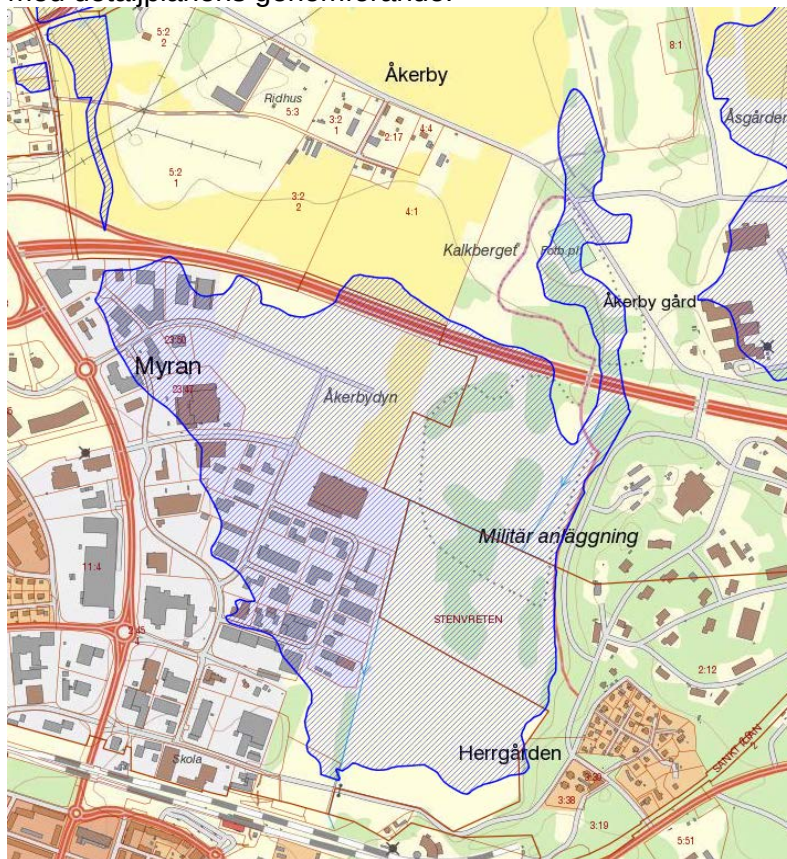
För att bostadsområdets dagvattenflöde vid 10- och 20-årsregn ska kunna ske med ett jämnt flöde via överföringsledningen till fördröjningsdammen, krävs viss fördröjning inom gatu- och kvartersmark. Kommunen anordnar fördröjning inom gatumark och respektive fastighetsägare inom kvartersmark. Bestämmelser framgår av plankartan och de förstudier som gjorts beräknar att en lägsta golvnivå ungefär 3 decimeter över utanförvarande gatas och innergårds marknivå är tillräcklig för att alla bostäder även ska klara tillfälligt höga nivåer motsvarande 100- och 1000-årsregn.

Dagvattnet från omkringliggande områden samt delar av bostadsområdet samlas upp i dagvattenledningar med fördröjningskapacitet och Mästergatans dagvattendamm samt via Skvalbäcken som kommer att få en ny utformning i samband med planens genomförande. I och med omgestaltningen kan Skvalbäcken användas för viss fördröjning. De delar under året då dagvattenflödet är lågt fungerar planområdets stora inslag av gröna miljöer som infiltrationsytor.

Enligt Enköpings kommuns riktlinjer ska parkeringar för 60 personbilar eller fler förses med oljeavskiljare. Oljeavskiljare är anmälningsspliktiga enligt miljöbalken. I Enköping ska anmälan göras till kommunens miljö- och byggnadsnämnd.

Markavvattnings- och diktningföretag

Torrlägningsföretaget Enköpings stad samt Åkerby omfattar i stort sett hela planområde 1 och delar av planområde 2. Kommunen avser att ersätta nuvarande markavvattning med kommunal dagvattenhantering och kommer att ansöka om avveckling av torrlägningsföretaget i och med detaljplanens genomförande.



Utbredning för torrlägningsföretaget Enköpings stad samt Åkerby.

Brandvattenförsörjning

Det finns befintlig brandpost vid infarten från Mästergatan till det nya bostadsområdet. Brandposter inom planområdet ska brandvattenförsörjas med flödeskapacitet i enlighet med VAV P83 utformat i enlighet med VAV P76, vilket innebär minst 1200 l/min och med maximalt 150 meter mellan brandposterna.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns idag i Mästergatan fram till planområdet och kan ansluta den planerade bebyggelsen.

Ei

Planområdet ligger inom EONs verksamhetsområde i Enköping. Anslutning kan ske till elledningar i Mästergatans vägområde. Inom planområdet möjliggörs uppförande av två tekniska anläggningar, pump- och transformatorstation, i anslutning till naturmarken. Inom användningen lokalgata ges även möjlighet till uppförandet av en transformatorstation med en mer flexibel placering. Kring transformatorstationen ska ett område på minst 6 gånger 6 meter vara fritt från hinder som kan försvåra

normalt underhåll. Minsta tillåtna avstånd på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska även upprätthållas. Transformatorstationerna ska vara möjliga att nå med tunga fordon.

Avfall

Avfallet hämtas i fristående sophus som placeras max 50 meter från bostadsentrén. Där det anses lämpligare kan sophanteringen integreras i bostadsbebyggelsen under förutsättning att hämtning sker ut mot lokalgata. Inom prickmark tillåts även nedgrävda sopbehållare. Hämtning är tänkt att kunna ske längs alla typer av gator. Plats för sopbil ska finnas vid hämtningsplats, fordonet ska inte stå på gatan för att hämta avfallet. Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte generera tillkommande buller annat än under själva byggnationen. I och med att det är ett större bostadsområde som beräknas bebyggas etappvis kan byggnationsbullret dock pågå under en längre tid. Den småindustri som planen medger har som villkor att den ska vara av icke störande karaktär.

Trafik

Detaljplanens genomförande innebär att viss ökning av trafikflödena inom och i anslutning till planområdet. Den bullerutredning som togs fram till detaljplanen för Mästergatans förlängning utgick från en trafikmängd på Mästergatan som motsvarar 5200 fordonsrörelser per årsmedeldygn där den siffran inkluderade trafik till och från den bostadsbebyggelse som det planeras för i denna detaljplan.

Rekreation

Den planerade bebyggelsen inom planområdena bedöms inte påverka tillgången till rekreativmiljöer negativt. Planens intention är att förbättra rekreativsmöjligheterna genom att koppla samman det föreslagna parkstråket med Upplandsleden norrut.

Åsmiljön i sin helhet bevaras i form av naturmark. I planen regleras även ett skyddsavstånd i form av mark som inte får bebyggas mellan åsen och bostäderna.

Riksintressen

Som tidigare redovisats, se rubriken *Tidigare ställningstaganden - Riksintressen*, bedöms inte planen påverka riksintressena för totalförsvaret samt kommunikation i någon större utsträckning.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

En utredning kring luftföroreningar inom och i anslutning till planområdet har genomförts. Studien baseras på den kartläggning av kvävedioxid- och partikelhalter i Stockholms och Uppsala län samt Gävle kommun

och Sandviken kommun som genomfördes 2010. I utredningen har beräkningar gjorts som visar att det inte finns någon risk för överskridande av gällande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid- och partikelhalter inom planområdet år 2030.

Genomförandet av planen bedöms inte heller medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen eller PM_{2,5}-partiklar. En trafikökning på omgivande vägar bedöms inte ge upphov till att miljökvalitetsnormerna överskrids då området är öppet och välventilerat, vilket medför god utspädning av de luftföroreningar som vägtrafiken alstrar.

Trots en ökad trafikmängd beräknas partikelhalterna vara lägre år 2030 än 2010. Detta beror på att antalet tillåtna dubbar i dubbdäck från och med den 1 juli 2013 begränsats till 50 stycken per meter rullomkrets. Detta väntas bidra till en utsläppsminskning av partikelhalter på cirka 15 % jämfört med det slitage som de tidigare dubbdäcken orsakar. År 2030 antas de nya bestämmelserna ha nått full effekt eftersom de äldre däckerna då har bytts ut.

Vad gäller utsläpp av kvävedioxider så förespås en relativt kraftig utsläppsminskning från vägfordon till år 2030. Detta tack vare fortsatta skärpta avgaskrav för nya fordon och större andel miljöbilar. Detta bidrar till de fortsatt låga halterna på E18 år 2030 trots en ökad trafikmängd.

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer för vatten påverkas indirekt då Enköpingsån (SE661341-157140), som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten, kan komma att tillföras dagvatten från planområdena.

Enköpingsån har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Enköpingsån ska uppnå god ekologisk status med tidsfrist till år 2021 på grund av övergödning och god kemisk ytvattenstatus till år 2015.

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Bebyggelsen ska även kopplas till det kommunala dagvattensystemet och parkeringsytorna ska förses med oljeavskiljare. Vattnets föroreningsmängder reduceras till viss del inom planområdet vid mindre flöden, men kommer vid större dagvattenflöden fördröjas inom området för att sedan fortsätta till vattenparken vid Korsängen för rening innan det leds vidare till Enköpingsån. Med föreslagna åtgärder bedöms inte exploateringen påverka miljökvalitetsnormerna för Enköpingsån negativt. Se även rubriken *Dagvatten*.

Inför omgestaltning av Skvalbäcken kontaktas länsstyrelsen för att utreda förutsättningarna om detta är att betrakta som en vattenverksamhet som kräver tillstånd eller anmälan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Beslut om planuppdrag	2008-10-28
	Beslut om samråd	2014-04-29
	Samråd	2014-05-22 – 2014-06-26
	Beslut om utställning	2014-10-07
	Utställning	2014-10-16 – 2014-11-13
	Beslut om antagande PLEX	2015-03-11
	Beslut om antagande KF	2015-04-13

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

**Huvudmannaskap/
Ansvarsfördelning** För genomförande av åtgärder på allmän plats ansvarar Enköpings kommun. Kommunen är huvudman för lokalgatorna, naturmark och för vatten- och avloppsnätet. För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Detta innefattar även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning.

Enköpings kommun ansvarar för att torrlägningsföretaget Enköpings stad samt Åkerby under detaljplanens genomförande avvecklas enligt gällande regler. Inför omgestaltning av Skvalbäcken kontaktas länsstyrelsen för att utreda förutsättningarna om detta är en vattenverksamhet som kräver tillstånd eller anmälan.

Avtal

**Markanvisningsavtal/
Genomförandetal** Markanvisningsavtal är upprättade för kvartersmark för nya bostäder. I samband med försäljning av kvartersmarken tecknas genomförandeval där frågor om gatukostnadsersättning och andra genomförande-frågor regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsan-
läggning mm** Gårdsgatorna och parkeringsytorna i norr respektive mot Skvalbäcken uppförs som en eller flera gemensamhetsanläggningar som ägs av de boende i området tillsammans eller inom respektive kvarter. Andelstal i gemensamhetsanläggning för parkering regleras i genomförandeval och ska stå i proportion till byggrätten för respektive fastighet eller kvarter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Detaljplanen har finansierats genom planavtal mellan kommunens plan- och utvecklingsavdelning och mark- och projektavdelning. Kostnaden för utbyggnad av anläggningarna på allmän platsmark täcks av intäkterna från kommande markförsäljning inom området samt genom

gatukostnadsersättning enligt genomförandeavtal. Anslutningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp debiteras enligt gällande VA-taxa.

Inlösen

Inlösen av mark för gångstig längs Skvalbäcken ska genomföras med nuvarande ägare (Fortifikationsverket). Resterande inlösenfrågor har redan genomförts.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar De tekniska undersökningar och utredningar som genomförts är:

- Bullerutredning (Acoustic Consulting and Design, 2014)
- Geoteknisk undersökning och PM (Bjerking, 2009)
- PM, Bedömning av luftföroreningshalter för del av Romberga 23:14 med flera, Kyrkoherdens fiskevatten, Enköpings kommun (SLB analys, 2014)
- Dagvattenutredning och vägprojektering (Väg- och VA-ingenjörerna 2014-15)

Det är upp till varje enskild fastighetsägare att ta fram ytterligare geotekniska undersökningar om det visar sig vara nödvändigt inför bygglovskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Lina Kumlin, ETTTELVA Arkitekter, i samråd med planarkitekt Emeli Cornelius med flera på Enköpings kommun. Inför antagande har handlingarna slutligt reviderats av planhandläggare Tobias Viberg på Enköpings kommun.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Lina Kumlin
Planarkitekt, ETTTELVA Arkitekter

Emeli Cornelius
Planarkitekt

Tobias Viberg
Planhandläggare