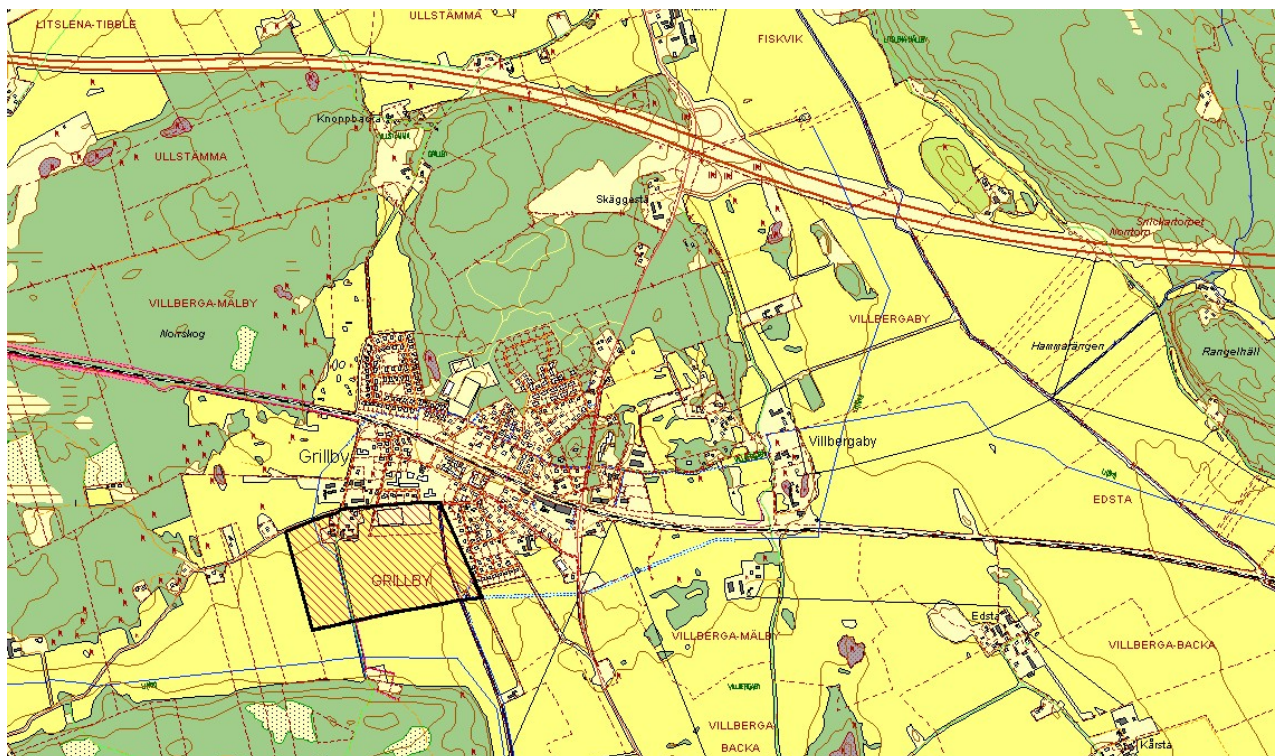


**Detaljplan för
Grillbyängen, Enköpings kommun
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2008-12-16
Laga kraft 2009-10-29

PLANBESKRIVNING



Copyright Lantmäteriverket. Planområdets läge i Grillby.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2008-05-20, rev 2008-08-26
- Illustration, skala 1:2000, 2008-05-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2008-05-20, rev 2008-08-26
- Fastighetsägareförteckning, 2008-05-30
- Konsekvensbeskrivning, Projektstrategerna AB, 2008-05-30
- Geoteknisk utredning, SWECO VBB VIAK, 2007-02-27
- Trafikutredning, Grontmij, 2007-06-18
- Samrådsredogörelse, 2008-04-16
- Tjänsteutlåtande 2008-08-26

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Om man tittar tillbaka under senare tid i Grillby har det inte varit så expansivt i orten och det har funnits planberedskap för bostäder. Under en kort tid de senaste åren har den beredskapen försvunnit och behov av villatomter har uppstått. Aktuellt område brukas idag som jordbruksmark och genom området finns en grusväg i nordsydlig riktning som sköts av en vägsamfällighet.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bebygga fastigheten Grillby 64:7 med bostäder (villor) i 1-2-våningar. Planområdet inrymmer ca 120 st villor samt ett område för flerbostadshus om totalt 18 lägenheter. I planen regleras ny bebyggelse med två olika exploateringsgrader för att skapa variation i området. I planområdets yttre delar föreslås större tomter med en byggnadsarea, som är satt till 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader. Till denna planbestämmelse finns en minsta tomtstorlek på 1100 m² samt en största sammanlagd bruttoarea på 250 m² för huvudbyggnad i två våningar. I planområdets centrala del föreslås mindre tomtstorlekar på 900 m² och en byggrätt för huvudbyggnad på 120 m² och en sammanlagd byggnadsarea på 40 m² för komplementbyggnader. Till denna planbestämmelse finns en största sammanlagd bruttoarea på 200 m² för huvudbyggnad i två våningar. Planområdet innefattar även idrottsplatsen intill Boglösavägen, ett naturområde i planens östra del med vattenverk mot det befintliga villaområdet samt 4 st befintliga fastigheter.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Grillbys sydvästra del ca 200 m sydväst om Grillbys torg. Planområdet avgränsas i norr av Boglösavägen, i öster av befintliga villor och i söder av ett större dike. I väster finns i dagsläget ingen tydlig avgränsning.

Areal

Planområdet omfattar ca 20 ha planerat för bostadsbebyggelse, ca 3 ha för idrottsändamål, naturmark ca 2,2 ha och lantbruk ca 1,3 ha vilket leder till en total yta för hela planområdet på ca 26,5 ha.

Markägoförhållanden

Del av fastigheten Grillby 64:1 som omfattar planområdet har nyligen köpts in av Grillbyängen AB och har efter samrådsskedet bildat en exploateringsfastighet, Grillby 64:7. Naturområdet i öster samt idrottsplanen är i kommunal ägo och innefattas av fastigheten Grillby 73:39. Planområdet omfattar även fyra stycken befintliga fastigheter (fastigheterna Grillby 6:4, 6:5, 64:2 samt del av 64:1) som är i privat ägo. Inom planområdet direkt väster om idrottsplanen finns en remsa som är samfälld mark (50 delägare) för vägändamål, fastigheten Grillby s:10. Genom planområdet i nord-sydlig riktning finns idag en samfälld väg, på fastigheten Grillby s:92.

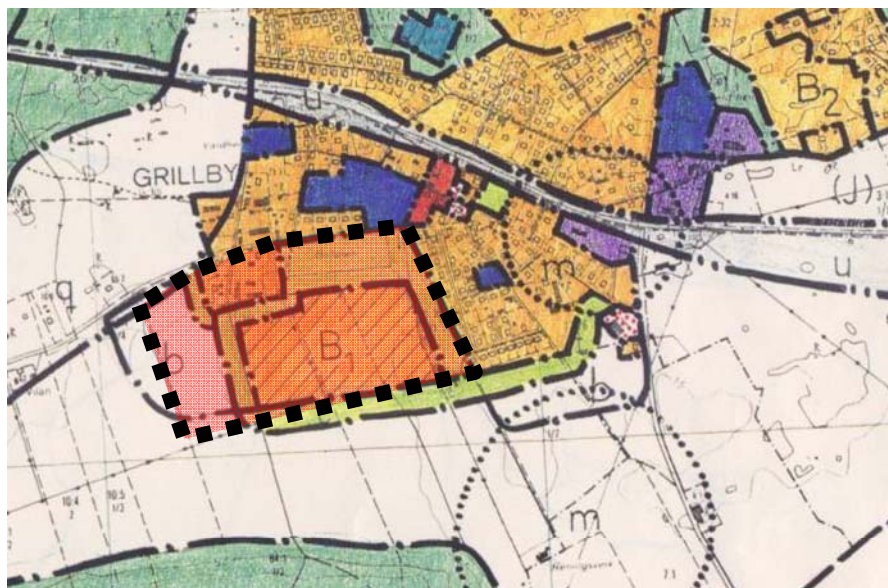
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer KÖP 2001

Den kommuntäckande översiktsplanen från 2001-05-31, pekar ut området som sammanhållen bebyggelse. Området finns även med i det kommunala intresset för kulturmiljövården och angränsar i de nordvästra delarna till riksintresset för kulturmiljövården.

FÖP Grillby 1992

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Grillby, daterad 1992-10-22, pekar ut aktuellt område till dominerande del som den första tänkbara utbyggnadsetappen, B1, i Grillby. För den västra delen av området finns ett litet b, som betecknar även den en möjlig bostadsutbyggnad. I FÖP:en finns även förslag på hur området kan försörjas ur trafiksynpunkt med två förslag antingen norrifrån via Boglösavägen eller möjligtvis österifrån. Avstånd på ca 40m bör hållas mot befintlig fotbollsplan i norr samt att bostadsområdet bör omgärdas av trädplantering.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen över Grillby från 1992

Detaljplaner

För det aktuella området finns idag ingen gällande detaljplan.

Program för planområdet

Program för detaljplanen har ej bedömts nödvändigt då ändringen följer intentionerna i gällande fördjupad översiktsplan över Grillby från 1992.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande bedöms dock inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen med dess ungefärliga innehåll av cirka 100 friliggande villor. För att göra behovsbedömningen har en checklista används. Bedömningen genomfördes 2006-09-25. Aspekter som fanns med i bedömningen var dagvatten, geoteknik, trafikförhållande, lokalklimat, landskapsbild och främst uppvärmning av husen. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Samråd har skett med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning, utan länsstyrelsen anser att projektet kan innebära en risk för betydande miljöpåverkan om planen inte medför en långsiktigt hållbar lösning för uppvärmning av tillkommande bebyggelse. Enköpings kommun står fast vid bedömningen att planen inte antas en betydande miljöpåverkan. Till planen har en konsekvensbeskrivning gjorts av Projektstrategerna AB och denna finns som bilaga till planhandlingarna. Frågan om uppvärmning har utretts vidare i konsekvensbeskrivningen under kapitlet *Energiförsörjning*.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade på nämndsammanträdet 2006-10-24, § 259, att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan med normalt förfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Aktuellt område brukas som jordbruksmark och genom området finns en grusväg i nordsydlig riktning som sköts av en vägsamfällighet. I söder och öster angränsas området av ett större dike. I planens östra del finns ett grönområde i dagsläget bevuxen med gräs, detta planläggs för användningen NATUR. Naturmarken planeras att bestå av gångvägar och planteras med träd i naturlika grupperingar. Inom dessa naturlika grupperingar planteras träd på geotextil för att under årens lopp kunna gallras ur. Överskottsmassor av god kvalitet kan eventuellt komma att tillföras området för att skapa en varierande terräng och intressant miljö att vistas i. Viktigt att tänka på om man för in överskottsmassor i naturområdet är att inte lägga dessa massor på den kommunala vatten- och avloppsledningen som finns längs naturområdets västra del, utefter diket. Massor som tas in i området skall placeras minst 6 meter från ledningarna. Området består till dominerande del av lerjord som är sättningskänslig. Om man ska tillföra större mängder massor bör noggrannare lastberäkningar göras för varje specifikt område för att se om sättningsrisk föreligger. Se mer i avsnitten *Geotekniska förhållanden* och *Rekommendationer grundläggning*.

Gångvägarna sammankopplas med befintliga vägsystem i öster och för

samman dessa via naturmarken till det nya bostadsområdet. Vid några ställen skapas gångbroar över diket som finns efter naturmarken västra del. Se även kapitlet under *Lek och rekreation*.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar har utförts för att avgöra vilket grundläggningssätt som är lämpligast för bostadsbebyggelsen. Undersökningen har utförts av SWECO VBB VIAK, 2007-02-27.

Utdrag från den geotekniska undersökningen:

"Jordlagerföljden består generellt utav ca 0,2 - 0,3 m mellansvensk åkerjord på ca 1,0 - 1,5 m torrskorpelera på ca 2,4 - 9,4 m lös lera ovan friktionsmaterial. Borrstopp på block eller berg har påträffats på djup varierande mellan ca 3,8 - 11,0 m under befintlig markyta, där de djupaste borrhöjningarna har påträffats i områdets södra samt sydöstra del."

Rekommendationer grundläggning för nya bostäder

Utdrag ur den geotekniska undersökningen:

"Då lerans sättningsegenskaper är okända och relativt stora djup till fast mark har påträffats så rekommenderas det att samtliga planerade byggnader uppförs med fribärande golv på spetsbärande pålar. Garagebyggnader, carport, soprum m.fl. mindre lätta byggnader kan eventuellt utföras med platta på mark förutsatt att marken inte höjs markant samt att vissa mindre sättningar kan accepteras. Marken skall ses såsom relativt sättningsskänslig och vid markhöjningar överstigande 0,5 m (motsvarar ca 10 kPa) så rekommenderas det att lastkompensering genom lättkompensering utförs vid entréer, på grundlagda garage och dylikt."

Förorenad mark

Från ett flygfoto från 1974 fanns två hus som angränsar fotbollsplanens södra del samt en mindre byggnad ute på åkermarken. Vad dessa byggnader har nyttjats till är inte känt för Miljö & Stadsbyggnad. Enligt uppgift från den tidigare markägaren ska den ena av byggnaderna ha nyttjats som smedja och den andra som traktorgarage. Båda dessa byggnader har rivits. Några kompletterande provtagningar har gjorts, daterad 2008-07-11, av SWECO. Resultatet visar att det inte finns några markföroreningar som överskrider känslig markanvändning KM (bostäder) och bedömer att det inte föreligger någon risk för människors hälsa eller miljö i det undersökta området.

Radon

Byggnation skall ske på ett radonsäkert sätt.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. Länsstyrelsen bedömer att planområdet inte innehåller några fornlämningar och några ytterligare arkeologiska undersökningar bedöms inte behövas i samband med exploatering.

Bebyggelseområden

Befintliga bostäder

Området ligger i anslutning till Grillby samhälle och ansluter till befintlig bebyggelse. I öster finns ett villaområde som är av varierande ålder med flertalet villor från 1930-talet till villor byggt på slutet av 1950-talet i 1 - 1 ½ våningar.

Föreslagna bostäder

Norr om Boglösavägen består bebyggelsen även där av lägre bebyggelse i 1- 1 ½ våningar av varierande ålder men direkt norr om fotbollsplanen finns dock hus mellan åren 1955-1957, i en våning. Färgskalorna i den omkringliggande bebyggelsen är varierande med färger som gult, rött vitt och brunt. För de fastigheter som är eller tidigare har varit gårdar med ekonomibyggnader är färgskalan röd.

En anpassning av färgskalorna i det nya bostadsområdet bör ske till omgivande bebyggelse. Planen styr utformningen av våningsantal till högst 2-våningar. Byggnaderna ska med fördel utformas med fasader med träpanel men putsfasader får även uppföras inom planområdet. Sadeltak är önskvärd som takutformning.

I planen regleras byggnadsarean, som är satt till 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader för de tomter som ligger mot planområdets yttre avgränsning med en minsta tomtstorlek på 1100 m². Till detta regleras även en största bruttoarea på 250 m² för huvudbyggnad i två våningar.

I planområdets centrala delar föreslås mindre tomtstorlekar med minsta tomtstorlek på 900 m² samt en största byggnadsarea för huvudbyggnad på 120 m² samt en sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader på 40 m². Till denna planbestämmelse regleras även en största bruttoarea på 200 m² för huvudbyggnad i två våningar.

Endast en huvudbyggnad får uppföras inom varje fastighet gäller inom hela planområdet.

En minsta tomtstorlek på 900 respektive 1100 m² har angivits i detaljplanen för att dels tillmötesgå efterfrågan på stora tomter dels för att området ska upplevas som luftigt och för att området skall få en karaktär som överensstämmer med övriga Grillby.

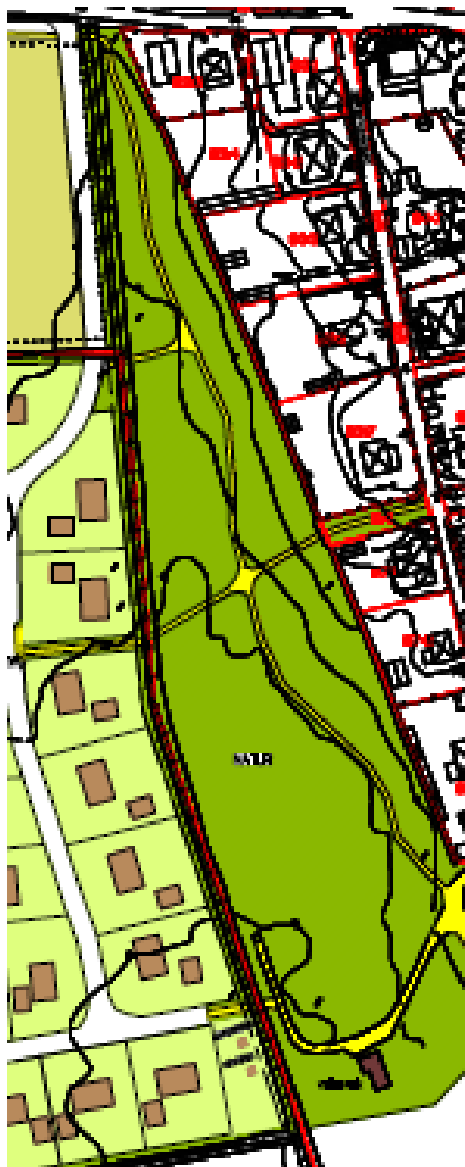
En högsta nockhöjd (för 2-våningsbyggnad) har angivits för huvudbyggnad till 8,5 meter och komplementbyggnad, 3,5 meter för att motverka kraftiga takvinklar samt möjligheten att inrätta förråd och/eller lägenhet ovanpå komplementbyggnader, garage och carport. Garage/carport och bostadshuset bör inte byggas samman. All ny bebyggelse ska placeras minst 6 meter från gata.

Befintliga bostäder efter Boglösavägen

Undantagna från ovan nämnda bestämmelser är de fyra befintliga fastigheterna (Grillby 6:4, 6:5, 64:2 samt del av 64:1) efter Boglösavägen som har getts egna planbestämmelser. För fastigheterna Grillby 6:4, 6:5 samt 64:2 är största tillåtna byggnadsarea 170 m² för huvudbyggnad samt 110 m² för komplementbyggnad och minsta tomtstorlek på 1500 m². För fastigheten Grillby 64:1 (det befintliga lantbruket) gäller en största byggnadsarea för huvudbyggnad på 250 m² och fastigheten får maximalt bebyggas med 1/6 av fastighetens area. Fastigheten Grillby 64:1 (det befintliga lantbruket) ligger kvar som en lantbruksfastighet men med vissa restriktioner för djurhållning inom den del av fastigheten som ligger inom planområdet pga allergirisk för de närboende. Detta regleras i de lokala hälsoskyddsföreskrifterna. Inom fastigheten Grillby 64:1 (det befintliga lantbruket) tillåts även annan icke störande verksamhet som hantverk, småindustri (snickerier) etc.

<i>Flerbostadshusområdet</i>	Inom planområdet finns ett område tänkt för flerbostadshusområde likt Bo Klok-konceptet med bebyggelse i högst 2-våningar. Inom området gäller att största tillåtna byggnadsarea är 1000 m ² och att endast en fastighet är tillåten.
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	Inom planområdets sydöstra del finns idag ett vattenverk som angörs via det befintliga villaområdet i öster. I planen planläggs vattenverket med planbestämmelsen <i>E₁ - Teknisk anläggning, vattenverk</i> . Inom planområdet finns även 2 st pumpstationer samt 3 st nätstationer som styrs med planbestämmelserna <i>E₂ - Teknisk anläggning, pumpstation</i> respektive <i>E₃ - Teknisk anläggning, nätstation</i> .
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Planområdets ligger i nära anslutning till offentlig och kommersiell service som i dagsläget är behov att ett ökat kundunderlag. En utbyggnad av bostäder i den här omfattningen kan ha betydelse för att de centrala delarna kring torget vilket kan medföra att nya butiker samt annan service har möjlighet att etablera sig. Befintlig offentlig service som skola och förskola finns ca 100 m norr om området. Kommersiell service finns i form av affär ca 500 m österut och restaurang (pizzeria) finns ca 400 m nordost om planområdet.
<i>Idrottsplatsen</i>	Inom planområdet finns en idrottsplats som nyttjas främst av IK Nordia. Idrottsplatsen inrymmer en fullstor gräsplan samt en mindre grusplan som nyttjas främst på våren. I samband med planens genomförande påverkas idrottsplatsen främst i den östra delen då nuvarande grusplan behöver flyttas ca 10 m västerut för att göra utrymme för en infartsväg till bostadsområdet. I samband med flytten av grusplanen påverkas även belysningsstolpar och byggnader. Utefter den planerade infartsvägen skall staket uppföras för att hindra att bollar flyga ut på angränsande vägar. Idrottsplatsen planläggs med planbestämmelsen <i>Y - Idrott</i> .
<i>Tillgänglighet</i>	Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Planområdet ligger inom det kommunala kulturmiljövårdsområdet och planarbetet ger riktlinjer i byggnaders placering och utformning. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt miljö- och stadsbyggnads rekommendationer.
Friytor	
<i>Lek och rekreation</i>	Söder om planområdet (ca 300 m) finns ett närströvområde, Sörskogen, som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen över Grillby. Närmaste befintlig lekplats, förutom skolgården norr om Boglösavägen, finns i Anna Linds park, på cirka 250 meters gångavstånd från planområdet. Två fotbollsplaner (gräs- och grusplan) finns inom planområdets norra del mot Boglösavägen. Skogsvallens idrottsplats ligger ca 600 m norr om planområdet.

Naturmarken i planens östra del.



Utdrag ur illustrationskartan

I planområdet östra del planeras ett gemensamt naturområde främst för de boende i det nya bostadsområdet men även för de som redan bor i närområdet. För att knyta an det befintliga bostadsområdet i öster och norr med det nya bostadsområdet planeras även gångvägar inom naturmarken med ett antal mindre gångbroar för att ta sig över diket som avgränsar naturområdet från bostadsområdet. Gångvägarna skall förses med belysning.

I naturområdets södra del finns idag ett vattenverk.

Lek och grönytor inom bostadskvarteren

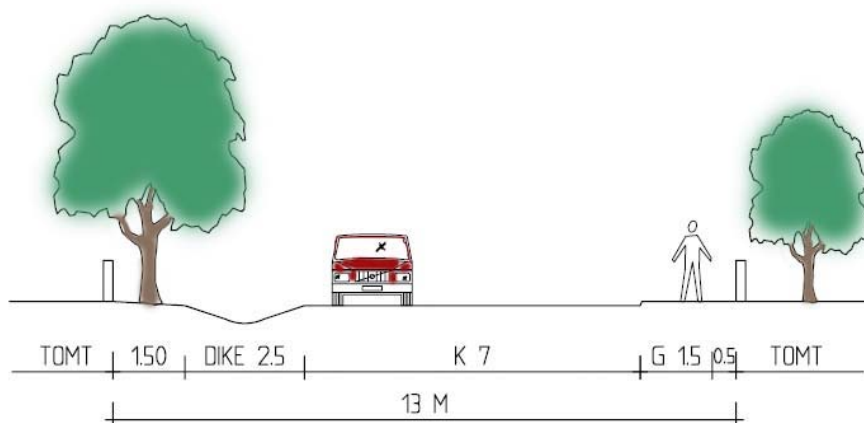
Inom varje utbyggnadsetapp av bostäder finns mindre, gemensamma, grönytor som ska skötas av en samfällighetsförening. Centralt i bostadsområdet planeras en större gemensam lekplats som kommer att innehålla en plan yta för lek och spel samt övrig lekutrustning. Detta område har försetts med planbestämmelsen *Lek - Lekplats skall finnas*.

Grönytorna har försetts med planbestämmelsen *g₃ - gemensamhetsanläggning*, med ett förtydligande att områdena ska nyttjas för lek och samvaro för de boende i området. Tanken är att marken inom grönområdena till viss del ska höjas med överskottsmassor för att skapa en intressant miljö att leka och vistas i för de boende. Området är sättningskänsligt och det finns begränsningar hur mycket överskottsmassor som man kan tillföra området. Se mer i avsnittet *Geotekniska förhållanden och Rekommendationer grundläggning*.

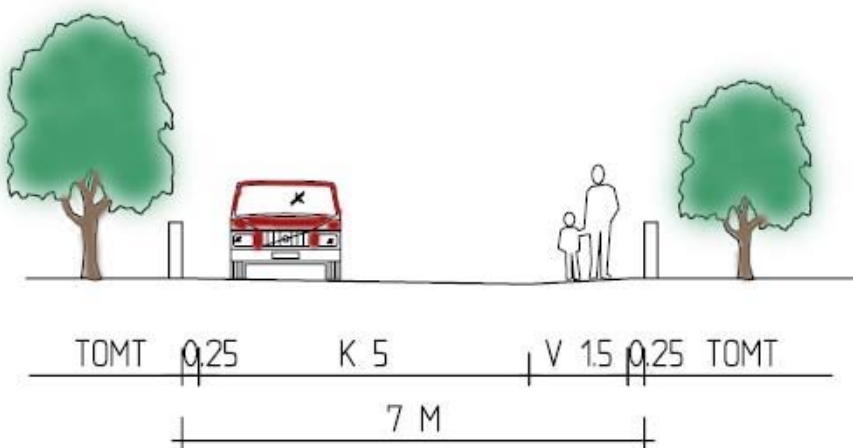
Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Inom planområdet ska interngator byggas och skötas av en samfällighetsförening som bildas i samband med planens genomförande. Kommunen är således inte huvudman för gatorna inom bostadskvartret. Inom planområdet finns två typer av gator, en lite större gata med ett vägområde på 13 meter samt en smalare gata med ett vägområde på 7 meter. Den bredare gatan är likt en huvudgata och har planbestämmelsen g_1 och den smalare gatan likt en lokalgata har planbestämmelsen g_2 . Se även bilder nedan och på nästa sida. Inom planområdets interngator är högsta tillåtna hastighet 30 km/h.



Gatusektion huvudgata benämnd, g_1 , på plankartan



Gatusektion lokalgata benämnd, g_2 , på plankartan

Utefter huvudgatan ska även trädplantering utföras med ett c-c-avstånd på maximalt 8 meter. Inom kvartersmark finns inga separata gång- och cykelbanor (förutom längs den större huvudgatan) utan det är blandtrafik som gäller inom bostadsområdet.

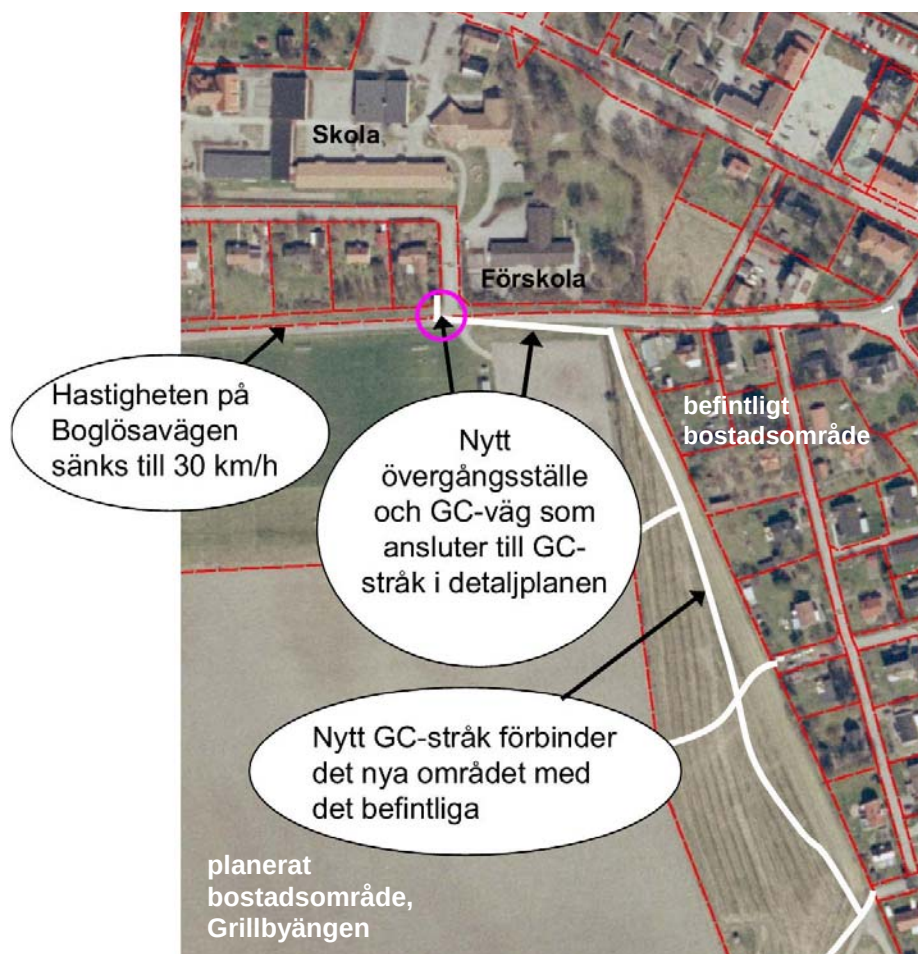
För att utreda vilken påverkan den nya bebyggelsen får på intilliggande Boglösavägen har en trafikutredning (Grontmij, 2007-06-18) gjorts. Utredningen finns som bilaga till detaljplanen.

Efter att trafikutredningen gjordes, genomförde Enköpings kommuns gatuavdelning nya mätningar (mars 2008) efter Boglösavägen och Storgatan. Trafikflödena skiljer sig från de tidigare mätningarna men bedöms inte påverka trafikutredningen innehållsmässigt (ur trafiksäkerhetssynpunkt, föreslagna åtgärder m.m.). Dessutom har antalet tomter minskats med ca 12 st vilket innebär minskning av trafikflödet med ca 60 fordon/dygn.

Trafikflödet enligt mätningarna gjorda av Enköpings kommuns gatu-kontor (från mars 2008) är efter Boglösavägen 294 ÅDT (årsdygnstrafik) och efter Storgatan 832 ÅDT.

Utredningen bedömer att trafikklass B enligt VGU (Vägverkets skrift *Vägars och gators utformning*) är önskvärd för Boglösavägen. Detta innebär en breddning från dagens 4 - 4,5 m vägbredd till minst 5,25 m, samt en sänkning av hastigheten från 50 km/h till 30 km/h.

Trafikutredningen föreslår också att det nya gång- och cykelstråket genom naturområdet mellan ny och befintlig bebyggelse förlängs längs Boglösavägen till korsningen med Lärargatan där ett nytt övergångsställe kan förläggas. Detta innebär att både det tillkommande och befintliga området får en säker tillfartsväg för gång- och cykeltrafikanter till och från förskola och skola norr om Boglösavägen.



Copyright Enköpings kommun. Ortofoto över delar av planområdet.

Se även illustrationskartan. Vägverket är väghållare för Boglösavägen.

Framtida anslutningsväg till planområdets sydöstra del

Efter samrådsskedet har frågan om en alternativ väganslutning i planområdets sydöstra del framförts från politiskt håll och intentionen är att vägen skall byggas när bostadsområdet Grillbyängen byggts ut i några etapper. I exploateringsavtalet står det vilka åtaganden som exploatören Grillbyängen AB har när det gäller anslutningsvägen. Anslutningsvägen föreslås med en anslutning till länsvägen ca 140 m söder om korsningen länsvägen-Storgatan. Samråd har skett med Vägverket under maj 2008 och Vägverket meddelar att anslutningen till länsvägen i föreslaget läge är möjlig. Vägen föreslås ha ett 9 meter brett vägområde innehållande 7 meter bred vägbana samt tillhörande diken. Den nya anslutningsvägen är en tidig och grov skiss och planläggs inte i dagsläget utan kommer att hanteras i ett senare läge.



Föreslagen sträckning av anslutningsvägen.

Gatunamn i bostadsområdet

Inom det nya bostadsområdet har gatunamn tagits fram. Gatunamnen är satta efter kända grillbybor, se bild nedan.



Gatunamn inom bostadsområdet.

<i>Kollektivtrafik</i>	Upplands länstrafik trafikerar Grillby med busslinje 868 med 10 bussturer/dag (mån-fre) och 2 bussturer/dag (lör-sön).
<i>Parkering, utfarter</i>	Parkering förutsätts ske på den egna tomten. Varje bostad ska ha två platser för personbil. Delar av planens norra del begränsas med utfartsförbud mot Boglösavägen.
Störningar	Inom planområdet finns idag hästar på den del av fastigheten Grillby 64:1 som blir kvar efter att det nya bostadskvarteret styckas av. I samband med köp av jordbruksmarken avtalades att hästhållning skulle avvecklas för att inte skapa ett allergiproblem för de boende i området. I planen finns även en planbestämmelse <i>m - Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Djurhållning inom fastigheten regleras av de lokala hälsoskyddsföreskrifterna och kan tillåtas om de inte är störande för de boende.</i> Inom fastigheten Grillby 64:1 (det befintliga lantbruket) får även icke störande småindustri (snickerier, hantverk) tillåtas.
Trafikbuller från Boglösavägen	Den norra delen av planområdet utsätts för buller från trafiken på Boglösavägen. Följande riktvärden för trafikbuller bör inte överskridas vid nybyggnation av bostäder. 30dB(A) ekvivalentnivå inomhus 45dB(A) maximalnivå inomhus nattetid 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 70dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostaden
Planens konsekvenser	Sammanfattning från konsekvensbeskrivning gjord av Projektstrategerna AB, daterad 2008-05-30. Konsekvensbeskrivningen finns i sin helhet som bilaga till planhandlingen. SAMMANFATTNING Syftet med föreliggande <i>Konsekvensbeskrivning</i> är att beskriva förslaget till detaljplan för Grillbyängen och dess konsekvenser för miljön, människors hälsa och hushållning med naturresurser. Konsekvensbeskrivningen ska också ge förslag på vilka åtgärder man kan vidta för att de negativa konsekvenserna ska minimeras. Denna konsekvensbeskrivning ingår i planhandlingarna. Konsekvensbeskrivningen har haft kommunens behovsbedömning som utgångspunkt för <i>avgränsningen</i> av de miljöfrågor som har bedömts som mest relevanta att belysa i föreliggande detaljplan. I konsekvensbeskrivningen bedöms miljöaspekter rörande <i>trafik och transporter, buller, störningar för hälsa och säkerhet, stads- och landskapsbild</i> samt <i>va- och energiförsörjning</i> som viktigast att behandla för planområdet. Detaljplan Grillbyängen inom sydvästra delen av Grillby ska möjliggöra en utbyggnad med ca 140 bostäder nära kommunal och kommersiell service i Grillby. Planområdets areal är ca 24 ha. Området är inte detaljplanlagt. Nedan beskrivs konsekvenser och åtgärder för respektive miljöaspekt av framtaget planförslag. <u>Trafik och transporter</u> På Boglösavägen är trafikmängderna ca 294 fordon/ÅMD och på Stor-

gatan ca 832 fordon per dygn enligt Enköpings kommuns gatukontors uppdaterade mätningar (mars 2008).

Framtida trafikmängd med den nya bebyggelsen helt utbyggd blir ca 900-1000 fordon per dygn på Boglösavägen och 1400-1500 fordon på Storgatan. Detta beräknat på 5 fordonsrörelser per hushåll och dygn och ett tillskott på 740 fordon per dygn.

Nuvarande etablerade trafikmönster med tillfart från Boglösavägen kommer inte att på kort sikt ändras i någon nämnvärd omfattning genom planförslaget. I planområdets sydöstra del har en ny tillfartsväg illustrerats i syfte att kunna skapa en större flexibilitet för områdets trafikförsörjning på längre sikt.

Av utförd trafikutredning framgår att: "Miljön runt Storgatan är relativt öppen och sträckningen är rak vilket tillsammans med en separat gångbana ger bra sikt och en säker trafikmiljö för alla trafikanter. Trafikökningen på Storgatan bedöms inte ge några negativa konsekvenser för trafiksäkerheten eller framkomligheten och kan därför lämnas utan åtgärder. Vill man ändå förstärka säkerheten i korsningen Boglösavägen/Storgatan kan man på västra sidan anordna ett övergångsställe.

På Boglösavägen bör hastigheten sänkas från 50 km/tim till 30 km/tim från den västra in/utfarten till det nya området till korsningen med Storgatan."

Vägtrafikbuller

Framtaget planförslag för nybebyggelsen bygger på en sammanvägning av bullerkrav enligt gällande riktvärden och omsorg om en god utformning av stadsmiljön.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget för planområdet innebär inte några kända effekter eller tänkbara konsekvenser som inte kan hanteras ur ett perspektiv rörande hälsa och säkerhet.

Stads- och landskapsbild

Allmänhetens möjligheter att utnyttja den aktuella jordbruksmarken i Grillby är begränsad. Planförslagets avsikt är att öka bostadsområdets tillgänglighet för allmänheten genom anläggandet av gång- och cykelvägar, samt att skapa ekonomiska förutsättningar för landskapsvård i anslutning till bostadsbyggelsen.

Att bygga ett nytt bostadsområde i ett öppet odlingslandskap påverkar landskapsbilden särskilt från Grillbys södra och östra del. I och med att naturområdet i öster bibehålls i sin helhet samt trädplanteringar tillkommer längs planområdets huvudinfartsväg blir övergången till odlingslandskapet mjukare.

VA

Vatten- och avloppsdistributionen ska vara kommunal för detaljplaneområdet i sin helhet. Detaljplan och VA-plan kommer att följas åt.

Energiförsörjning

Uppvärmningen av småhusen ska i huvudsak ske genom energieffektiva system i välisolerade hus med värmeåtervinning enligt dagens normer och energikrav, vilket innebär att företrädesvis en kombination av värmepumpslösningar tillsammans med främst solvärme är lämpliga. Respektive husägare ska göra en aktuell energiredovisning i samband med underlag för beslut om bygglovhandlingar tas fram.

Av Statens energimyndighets redovisade systemlösningar framgår att fjärrvärme och kraftvärme som eldas med biobränslen, men även pelletseldad villapanna med solpanel är att rekommendera. Värmepump med nordisk elmix är också att rekommendera men innebär i dagsläget relativt sett en mindre mängd förnybar energi. Sedan rapporten gjordes har värmepumparna blivit effektivare men man använder också mer biobränslen till fjärrvärmerna. Med nya gällande byggnormer, som innebär krav på energieffektiva hus med ett maximalt uppvärmningsbehov på 110 kWh/kvm/år, finns det inte längre några ekonomiska hållbara lösningar med lokalt värmeverk och närvärmeproduktion. Ur ovanstående energiperspektiv finns det inget ekonomiskt utrymme för att kunna bygga ut lokala fjärrvärmelösningar enbart för uppvärmning av ett villaområde. Det förklarar också varför det ej har gått att finna presumtiva intressenter för att kunna uppföra en lokal fjärrvärmeanläggning inom planområdet, och att detta primärt beror på avsaknaden av ekonomiska förutsättningar. Referensexempel är t ex Kullön ekologiska stadsdel i Vaxholm. I flera grannkommuner, bl a Hallstahammar, har kommunens energibolag beslutat att inte bygga ut fjärrvärme i villaområden p g a dålig lönsamhet.

Övriga aspekter i konsekvensbeskrivningen

Planförslaget tar inget fritids- eller rekreationsområde i anspråk. Boende i Grillby kommer även framgent att kunna nyttja intilliggande värdefulla fritids- eller rekreationsområden då grusplanens läge har justerats som en följd av anslutningsvägen. Enligt yttrande från IK Nordia kommer inflyttningen till Grillby att ställa krav på att kvaliteten på de fritidsanläggningar som finns idag behöver höjas.

SLUTSATSER

Förslaget till utbyggnad av bostäder i Grillby är i överensstämmelse med av kommunen upprättad fördjupad översiktsplan för GRILLBY. Planläggningsalternativet med bostäder och bostadskomplement på Grillbyängen innebär en något större belastning och inverkan på såväl miljön, hälsan som hushållningen med resurserna än nuvarande pågående markanvändning med verksamheter inom jordbruk. En förändrad markanvändning enligt planförslaget innebär även positiva miljöaspekter. Sammantaget bedöms detaljplanen för Grillbyängen inte som olämplig avseende dess miljökonsekvenser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I den sydöstra delen av planområdet finns idag ett vattenverk med vatten från Enköping via en tryckledning. Vattenverket markeras i planen som E_1 - Teknisk anläggning, vattenverk. Ca 400 m söder om området

finns ett reningsverk. För de första 40-50 villorna behövs varken vatten- eller avloppsverk uppgraderas men för de senare etapperna krävs att en tryckstegringsstation uppförs i Enköping för att klara vattenförsörjningen till planområdet. Inom planområdet finns även 2 st pumpstationer utlagda med planbestämmelsen E_2 - *Teknisk anläggning, pumpstation med högsta byggnadshöjd 3.0 meter*.

Värme

Inom planområdet förutsätts individuell uppvärmning med vattenburna system för att underlätta för flexibla lösningar av energieffektiva system i välisolerade hus enligt dagens normer och energikrav i kombination med solenergi. Direktverkande el, elpanna eller olja skall inte användas som uppvärmningskälla ur miljöhänsyn. Exploatören har undersökt möjligheten med en central uppvärmning för området men utredningen visar att detta inte är ekonomiskt möjligt, se konsekvensbeskrivningen under kapitlet *Energiförsörjning*.

Dagvattenhantering

Sweco VBB har gjort en tidig utredning över hur dagvattnet kan omhändertas inom området.

Texten nedan är hämtad från Swecos utredning:

"Inom det planerade området förekommer lera med en mäktighet av ca 3,4 – 10,2 m. Lera är ett svårgenomsläppligt material varför infiltration av dagvatten kommer att fungera dåligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, bör dock användas så långt det är möjligt t.ex. stuprör med utkastare, gröna ytor mm. Dagvattnet bör omhändertas så nära källan som möjligt. Ytan inom området kan förväntas bestå till stor del av asfalt och takytor. Dessa ytor avger respektive avleder till viss del förorenat dagvatten. Därför bör dagvattnet genomgå någon typ av rening, t.ex. en dammanläggning, eller på annat vis så att partiklar kan sedimentera, innan det att vattnet avleds vidare mot recipient. En särskild dagvattenutredning föreslås utreda möjligheten till LOD, dimensionera avvattningens omfattning, samt utreda om områdets dagvatten kan kopplas till av kommunen tillhandahållit befintligt dagvattensystem som eventuellt inkluderar erforderlig rening. Hur stort flöde som kan tillåtas avledas till diken samt om eventuell fördröjning inom området erfordras måste också bestämmas."

Förslag till dagvattenhantering

Dagvatten från tak ordnas genom att byggnaderna förses med utkastare och dagvattnet tas omhand lokalt på tomten. Ett förslag att ta hand om dagvatten från gator och dränering, är att gräva ner större betongtrummor på ett antal ställen i området och på så sätt fördröja dagvattnet. Ett annat alternativ kan vara att skapa fördröjningsmagasin med rening inom planområdet. Förorenat dagvatten som från gator och dränering ska renas innan vattnet leds vidare.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde och inom planområdet uppförs 3 nätstationer som markerats på plankartan med bestämmelsen E_3 - *Teknisk anläggning, nätstation med högsta byggnadshöjd 3.0 meter*. Befintliga elkablar inom bostadskvarteret föreslås flyttas till föreslagna u-områden samt till interngator. Flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Bredband, tele

De nya bostäder som byggs inom området planeras ha bredbandanslutning. Inom området finns befintliga teleledningar. Om dessa ledningar behöver flyttas ska dessa flyttas till föreslagna u-områden

Avfall

| samt till interngatorna. Flytt av ledningar bekostas av exploatören.

| Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen
| för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer och att detaljplanen överklagas. Preliminär tidplan - Samråd i november 2007 - Utställning i juni/juli 2008 - Godkännande MBN i sept 2008 - Antagande KF i okt/nov 2008
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Den längre tiden är motiverad av en etappvis utbyggnad, anpassad till bostadsefterfrågan i Grillby.
Ansvarsfördelning	För utbyggnad inom kvartersmark ansvarar exploatören. Detta innefattar förutom bostadstomterna även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning och innefattar interngator, lekplats, grönytor etc. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är Enköpings kommuns ansvar genom Teknikförvaltningen. I exploateringsavtalet som tecknas innan detaljplanen antas regleras åtagandena i samband med planens genomförande. Vägverket har väghållaransvaret för Boglösavägen.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmänna platser som i planen är markerad med planbestämmelsen NATUR. Inom planområdet finns gator, grönytor, lekplatser och gångvägar som sköts av en samfällighetsförening som skapas i samband med planens genomförande. I planen finns en planbestämmelse g (g₁, g₂, och g₃), som visar på vilka ytor som samfällighetsföreningen ansvarar för.
Exploateringsavtal	Avtal ska upprättas mellan exploatören Grillbyängen AB och Enköpings kommun genom fastighetskontoret. I avtalet regleras bl a ersättningsfrågor för anslutningsavgifter vatten- och avlopp, ombyggnation på Boglösavägen med övergångställen, åtaganden vid idrottsplatsen, dagvattenhanteringen, färdigställande av naturmark, gc-vägar, flytt av ledningar, åtaganden vid byggnation av södra infarten, m.m. Detaljplanen får inte antas innan avtalet är undertecknad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	För bostadskvarteret har en fastighet för hela bostadskvarteret avstyckats (Grillby 64:7) som i sin tur kan styckas av i lämpliga tomter. Minsta tomtstorlek är satt till 900 m² (centrala delarna i planområdet) resp. 1100 m². För gemensamma områden inom kvartersmarken bildas gemensamhetsanläggningar för skötseln av dessa ytor. I gemensamhetsanläggningen ingår interngator, lekplatser, grönytor etc inom kvar-
--	--

tersmark. Se även kapitlet ovan om *Ansvarfördelning*.

Inom planområdet finns allmänna underjordiska ledningar betecknat med planbestämmelsen u. Dessa ledningar säkerställs med ledningsrätt eller servitut. Befintliga elkablar i planens södra del samt de kablar som sträcker sig i nord-sydlig riktning föreslås läggas om i de föreslagna u-områdena. Vattenfall utför flytt av elkablarna men kostnaderna för flytt av kablar står exploatören för. Inom området finns även teleledningar som kan behöva flyttas och förläggas i u-områdena. Flytt av teleledningar bekostas av exploatören men utförs av ledningsnätshavaren.

I planen föreslås att del av grusplanen flyttas ca 10 meter västerut för att möjliggöra en infartsgata till det nya bostadsområdet. Den del som infartsgatan tar i anspråk behöver fastighetsregleras så att del av fastigheten Grillby 73:39 styckas av och marken läggs till den gemensamhetsanläggning som skapas för bostadsområdet och i planen betecknas som g₂.

Inom planområdet finns några samfällighetsföreningar. Direkt väster om idrottsplatsen finns en smal remsa som är samfälld, S:10, och föreslås övergå till gemensamhetsanläggningen (g₁) för en av infartsvägarna till bostadsområdet.

Genom planområdet finns idag en samfälld grusväg, S:92, som föreslås delvis förläggas i nytt läge och till viss del utgå helt i sin sträckning. Här föreslås att befintlig samfälld väg övertas av samfällighetsföreningen som bildas för det nya bostadskvarteret. Dock kommer samfällighetsföreningen för den befintliga grusvägen att ha andelar i den nybildade samfällighetsföreningen för bostadskvarteret. För de befintliga tomter som finns i planens norra del (väster om idrottsplanen) föreslås att en ny samfällighetsförening bildas i samband med planens genomförande alternativt att infartsrätt ges i form av servitut för dessa fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

I planavtalet som tecknas mellan Miljö och stadsbyggnad och exploatören Grillbyängen AB regleras bland annat planavgiften. Planavtalet skall undertecknas innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning finns gjord av Sweco VBB, daterad 2007-02-27, över de delar som ska bebyggas med bostadshus för att klargöra vilket typ av grundläggning som är lämplig inom planområdet. I den geotekniska utredningen finns även tidiga förhållningssätt när det gäller hantering av dagvatten inom planområdet. Till planen finns en konsekvensbeskrivning gjord av Projektstrategerna AB daterad 2008-05-30 och klargör planens konsekvenser. Som underlag till konsekvensbeskrivningen har Enköpings kommuns checklista (för behovsbedömning) nyttjats för att klargöra vilka aspekter som konsekvensbeskrivningen skall ta med. En miljöteknisk undersökning angående förorenad mark har gjorts av SWEKO, daterad 2008-07-11. Resultatet

visar att det inte finns några föroreningar i det undersökta området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekterna Mika Viisteensaari och Karin Komstadius i samråd med avdelningschef Patrik Holm, Miljö och stadsbyggnad. Underlag till illustrationen är framtagen av Lech Urban SAR, Projektstrategerna AB. Konsekvensbeskrivningen är gjord av Projektstrategerna AB, Stig Ståhlberg, daterad 2008-05-30. Geotekniska undersökningar samt hantering dagvatten har utretts av Sweco VBB, Mats Green, daterad 2007-02-27.

REVIDERINGAR

Stycken som markerats med ett streck i marginalen har ändrats.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Mika Viisteensaari
Planarkitekt