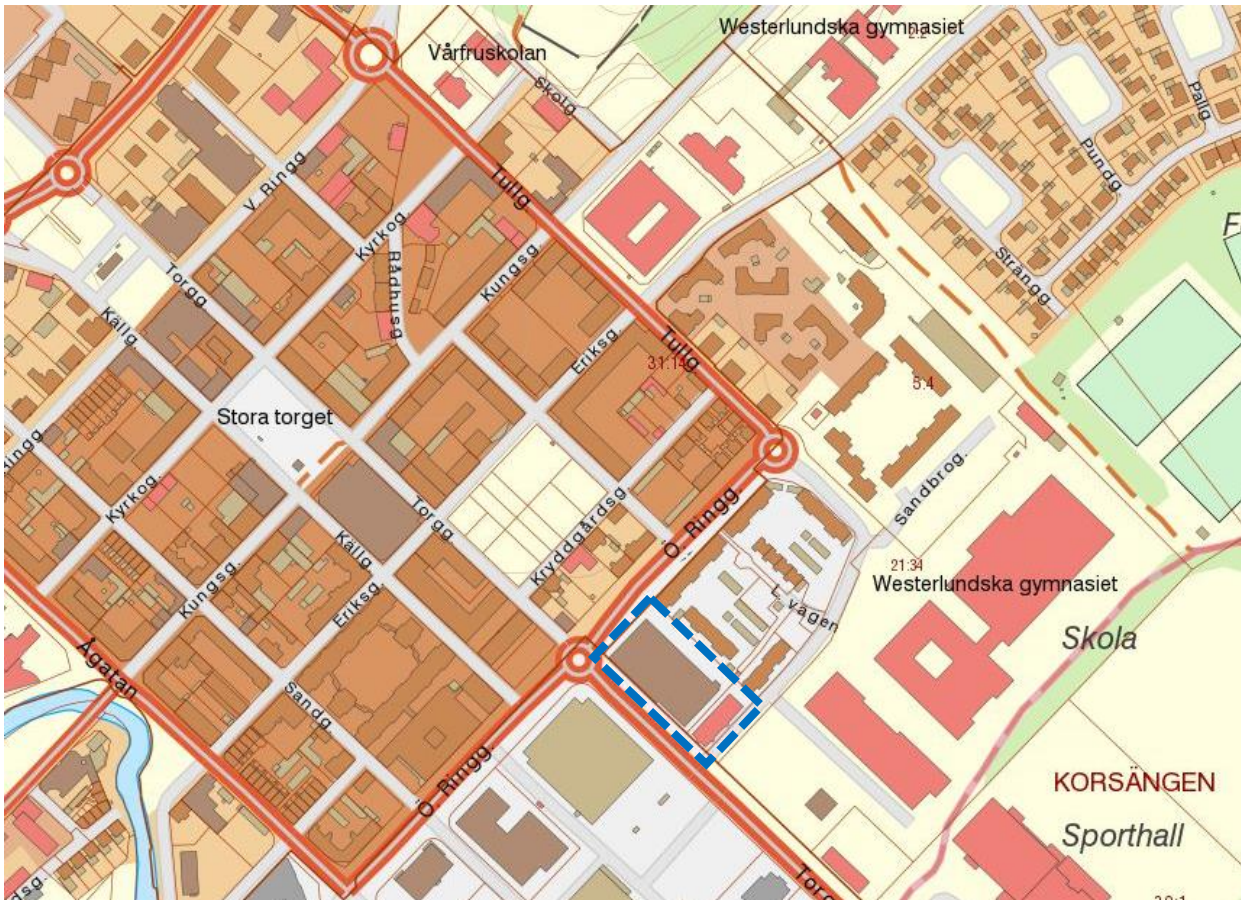


Detaljplan för Korsängen 20:2 och 20:3

Antagen
2018-10-15
Laga kraft
2019-09-27

Enköpings kommun
Utökat förfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2018-08-16
- Planbeskrivning, 2018-08-16
- Fastighetsägareförteckning, 2018-04-19
- Samrådsredogörelse, 2018-01-18
- Utlåtande 1, 2018-04-19
- Utlåtande 2, 2018-08-16

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER.....	16
GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i upp till sju våningar. Planen tillåter boende, garage samt verksamhetslokaler i gatuplan. Avsikten är att bygga i kvarterstruktur för att stadens centrala kvartersstad ska fortsätta österut.

Bakgrund

En ny fastighetsägare förvärvade år 2015 Korsängen 20:2 (dåvarande Möbelhuset) och ansökte om planändring för att omvandla den till att bli en del av kvarterstaden med lägenheter i flerbostadshus, nedgrävt garage och verksamhetslokaler.

Under 2017 köptes Korsängen 20:2 av en ny fastighetsägare som även förvärvade grannfastigheten Korsängen 20:3 (Hälsohuset). Planområdet utökades därför efter samrådet så att båda fastigheterna omfattas och kvarteret hanteras i sin helhet.

Kommunens bedömning

Kommunen bedömer att en planändring för att möjliggöra bostäder går helt i linje med kommunens intentioner för området. Kommunens översiktsplan (2014) lyfter fram förtätning som en viktig åtgärd för att skapa fler bostäder i Enköpings stad och den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) pekar ut området för bostadsbebyggelse.

En tidigare genomförd centrumutredning från år 2012 har pekat ut området öster om Östra Ringgatan som lämpligt för att expandera stadens stadskärna.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen bedöms vara av intresse för allmänheten och tas därför fram genom utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2015-09-17
Beslut om samråd	2016-09-08
Samråd	2016-09-16 – 2016-10-09
Granskning 1	2018-02-12 – 2018-03-11
Granskning 2	2018-05-21 – 2018-06-12
Beslut om antagande PLEX-utskott	2018-08-30
Beslut om antagande KF	2018-10-15

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Enköping i utkanten av stadskärnan, ungefär 250 meter från stora torget. Planområdet avgränsas av Östra Ringgatan, Torggatan samt Sandbrogatan och angränsar i norr till ett bostadskvarter på fastigheten Korsängen 20:38.



Planområdet sett från sydost.

Areal

Cirka 7000 m²

Markägo- förhållanden

Fastigheterna Korsängen 20:2 och 20:3 är privatägda. Korsängen 21:29, Kryddgården 5:13 samt Centrum 17:1 ägs av Enköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden

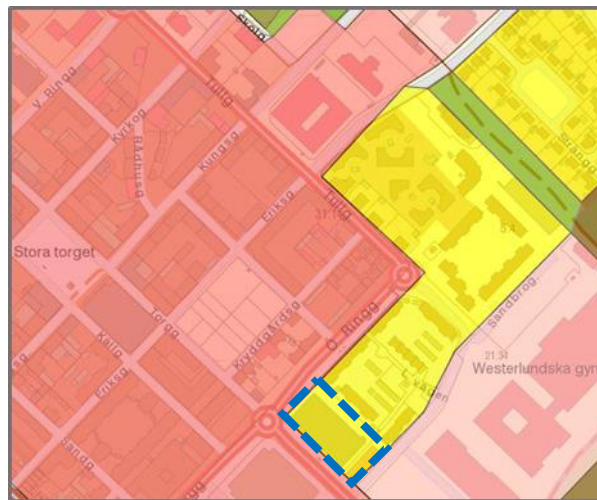
Översiktliga planer

I översiktsplanen för Enköpings kommun (2014) lyfts förtätning fram som en viktig åtgärd för att skapa fler bostäder i Enköpings stad och enligt den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009), liksom i den nya fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad som antogs våren 2018, utpekas aktuellt planområde som ett område för bostadsbebyggelse.

Riktlinjer för området enligt FÖP 2009:

- Området kan klara tillskott av ny bebyggelse i något högre våningsantal än vad som är rådande i området idag.
- Hänsyn ska tas till det vattenskyddsområde som området berör.

I samband med FÖP 2018 gjordes en centrumstudie som särskilt studerade rutnätsstaden och Kryddgården. Kryddgården, inklusive det aktuella planområdet, beskrivs som lämpligt för en högre exploateringsgrad.

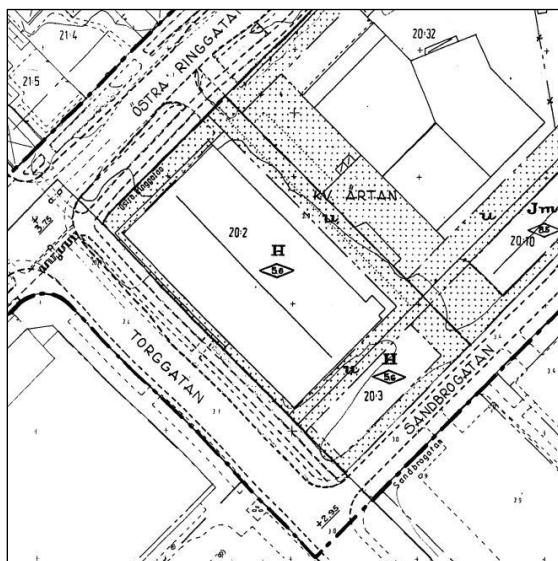


Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009). Aktuellt planområde omfattas av gul färg som anger område utpekat som lämpligt för bostadsbebyggelse.

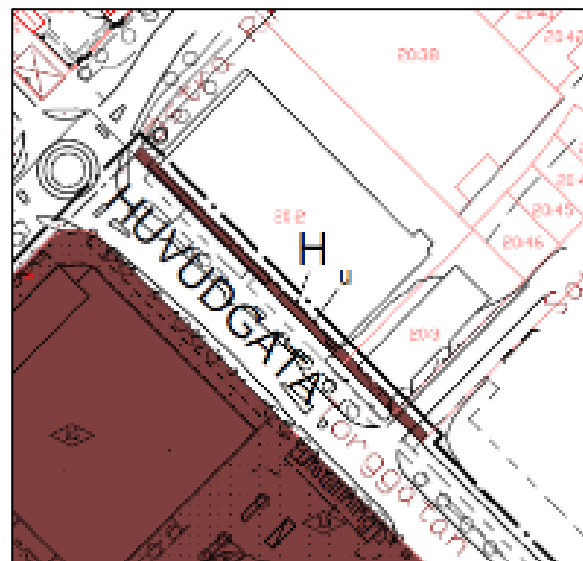
Gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen är Stadsplan 168, från år 1985. Markanvändningen medger handelsverksamhet och i övrigt är det prickad förgårdsmark samt ett u-område längs nordöstra fastighetsgränsen och i södra delen av fastigheten.

En mindre del av planområdet omfattas av detaljplan 404 från år 2006. Planen inkluderar en smal remsa av fastigheten Korsängen 20:2 och 20:3 och anger markanvändningen H – handel. Ytan är prickad och markerad som u-område. Även en del av Sandbrogatan har i Dpl 404 markanvändningen H – handel.



Stadsplan 168, upprättad år 1985.



Utsnitt av detaljplan 404, upprättad år 2006.

Program för planområdet

Inget planprogram har tagits fram då förändringen som ny detaljplan innebär stöds i såväl den kommunala översiktsplanen som den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort. Det innebär inte heller något ställningstagande avseende miljö- och kulturvärden för befintligt område.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts som visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade vid sammanträde 2015-09-17 att ge plan- och exploateringsavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.

Under granskningen av detaljplanen ansåg Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande att förslaget bör sändas ut för ny granskning. Detta då de bedömde att kraven för ett utökat förfarande inte uppfyllts för hela planområdet då fastigheten Korsängen 20:3 tillkom efter samrådet och därmed endast varit med vid ett remisställe.

Kommunstyrelsens PLEX-utskott beslutade därför vid sammanträde 2018-05-03 att detaljplaneförslaget skulle sändas ut för ny granskning.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur*Mark och vegetation*

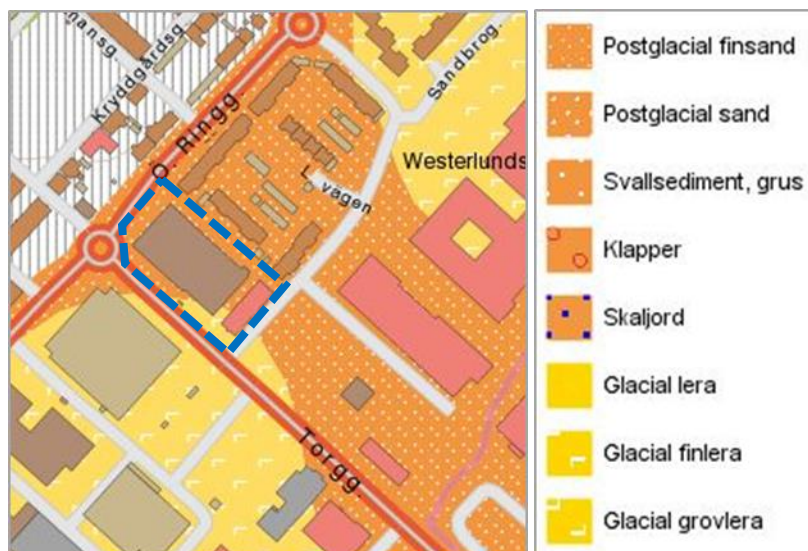
Området var tidigare platsen för ett möbelvaruhus i en enplansbyggnad, med hårdgjord yta för varuleverans på baksidan i norr. Längs Östra Ringgatan finns en allé med friväxande lind. Längs Torggatan finns träd- och buskplanteringar med bland annat lönn. Topografiskt är området i stort sett plant.



Det nu rivna möbelvaruhuset sett från Torggatan.

Geotekniska förhållanden

Området består till största delen av postglacial finsand och glacial finlera. Marken kommer att grävas ur något för att bostadskvarterets garage ska till. Fastighetens övriga yta ska anpassas till befintliga gatuhöjder. Ytterligare geotekniska utredningar kan komma att behöva göras i bygglovsskedet för att precisera bästa metoden för markbearbetning och grundläggning.



Planområdet (inom streckad linje) består främst av postglacial finsand och glacial finlera.

Förorenad mark

En skrotverksamhet har tidigare funnits i området. Kommunen har vid två tillfällen undersökt marken i närområdet, dock inte inom det aktuella planområdet. Undersökningarna som gjorts avser mindre känslig markanvändning. Innan byggnation ska en komplett miljöteknisk undersökning göras i samråd med kommunen för att säkerställa att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning.

Risk för höga vattenstånd

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) har gjort en kartering som beräknat höjningen av Mälarens vattenyta vid värsta tänkbara scenario. Aktuellt planområde ligger utanför riskområdet vilket innebär att detaljplanen inte behöver anpassas efter eventuella översvämningar från Mälaren.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Området angränsar till fornlämningsområdet Enköping 26:1, stadslager, som omfattar de centrala delarna av staden. En ansökan om arkeologisk utredning har skickats till Länsstyrelsen som beslutar om en sådan utredning ska utföras.

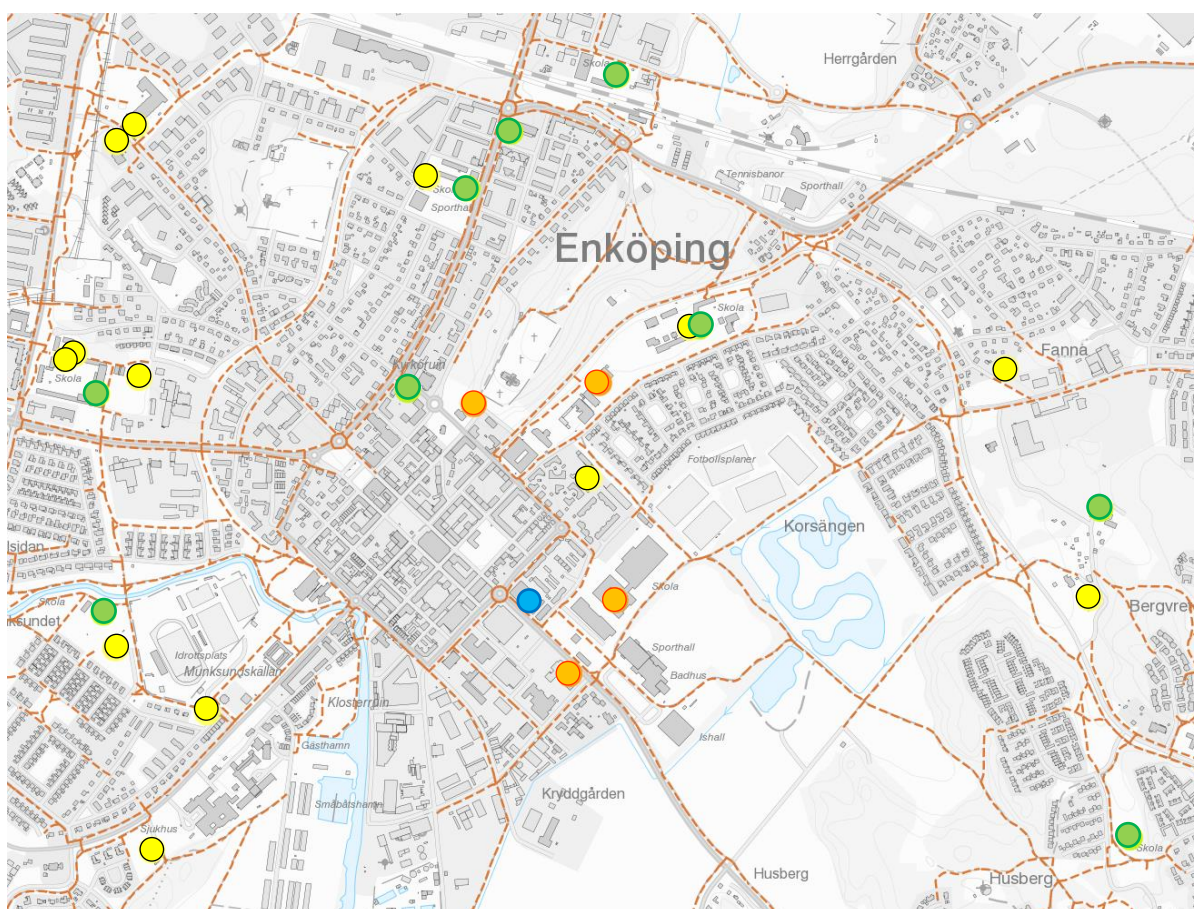
Befintlig bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området är väl försörjt vad gäller både arbetsplatser och övrig bebyggelse då planområdet är beläget i nära anslutning till stadens centrala delar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i staden vilket innebär närhet till flera av stadens för- och grundskolor. Strax öster om planområdet ligger Westerlundska gymnasiet. Idrottshus (bad och sportanläggning) och fotbollsplaner finns i närheten. I närområdet finns god tillgång till livsmedelsbutik samt andra butiker och kommersiell service.



Kartbild som visar lokaler för förskolor (gull), grundskolor (grön) och gymnasium (orange) samt gång- och cykelvägar i Enköping. Planområdet markerat med blå cirkel.

Friytor

Lek och rekreation

Det centrala läget ger god tillgänglighet till stadens centrala parker. Närheten till Korsängsfältet och vattenparken medför goda idrotts- och rekreationsmöjligheter. Från kvarteret är det cirka 500 meter till Kyrkåsen och Skolparken och cirka 500 meter till Klosterparken. I båda dessa parker finns anordnade lekplatser.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Östra Ringgatan såväl som Torggatan har dubbelriktad fordonstrafik. En trafikutredning är gjord (Tyréns, 2016-02-02, rev. 2017-11-24) som visar att Östra Ringgatan trafikeras av cirka 7700 fordon per medelvardagsdygn. Trafikmängden har minskat sedan år 2000 då mätningar visade på en trafikmängd om cirka 10 000 fordon. På Torggatan kör cirka 8100 fordon per vardagsmedeldygn. Det tillkommande bostadskvarteret beräknas alstra cirka 520 resor till per dygn.

Kollektivtrafik

Områdets läge inom Enköpings stad gör att goda kommunikationer med UL finns i direkt anslutning till planområdet. Busshållplatser finns belägna utefter Östra Ringgatan 40 meter norrut och på Torggatan direkt utanför fastigheten.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram. Denna finns sammanfattad på s. 12-13.

Verksamhetsbuller

Området påverkas inte av verksamhetsbuller.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Ny bebyggelse

Planförslaget bygger på idén att rutnätsstaden breder ut sig ytterligare ett kvarter österut. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet följer det befintliga kvartersmönstret med hus i gatuliv och ges en hushöjd på mellan fem till sju våningar med inslag av verksamhetslokaler i markplan. Kvarteret får en gemensam innergård som är öppen mot grannfastigheten i nordost.

Totalt kan förslaget ge upphov till upp emot 200 nya bostäder beroende på lägenheternas storlek.

I plankartan regleras förekomsten av verksamhetslokaler genom bestämmelserna:

e₁ – På marknivå mot gata ska minst 30 % vara verksamhetslokaler

e₂ – På marknivå mot gata ska minst 20 % (av totalen av de ytor där bestämmelsen gäller) vara verksamhetslokaler.

Bestämmelsen e₂ gäller inom två ytor i plankartan och syftar till den sammanlagda ytan. Bestämmelsen ska alltså inte tolkas som att 20 % av vardera ytan ska vara verksamhetslokaler.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsens karaktär kommer att ansluta till den befintliga bebyggelsen genom att byggnadernas placering följer samma struktur som hos grannfastigheten. Hushöjderna trappas ner mot den befintliga bebyggelsen så att de nya och befintliga byggnaderna möts på ett lämpligt sätt. Den tillåtna höjden på husen anges genom planbestämmelse om högsta nockhöjd kombinerat med bestämmelse om högsta antal våningar. Den angivna nockhöjden har satts med hänsyn till att det ska vara möjligt att bygga i trä, vilket kräver tjockare bjälklag än konventionella byggnadssätt. Genom kombinationen med högsta antal våningar säkerställs att byggnaderna inte kan få fler våningar än tänkt, i det fall det inte byggs i trä.

Byggnaderna utformas i en modern arkitektonisk form och varierar i höjd. Byggnadernas fasader ska bestå av varierande färger och/eller material vilket tillsammans med stora fönsterytor kan bryta upp och skapa variation i en större sammanhängande huskropp.



Volymskiss sett mot öster. Kulörsättning görs i bygglovsskedet, färgerna ska ses som ett koncept för indelning.

Byggnaden ska inte uppfattas som en stor monolit utan genom variationer i form av burspråk, färgsättning och andra utformningar ska byggnaden upplevas som mer varierad för att få en tydligare koppling till den äldre formen av kvarterstadens struktur.

Byggnadens verksamhetslokaler ska ha ett tydligt utseende vilket ges genom att ha stor glasyta på entré- och fönsterpartier.

Friytor

Lek och rekreation

Kvarterets bostadsgård planeras bli något upphöjd, cirka en meter över gatuplan, och avses innehålla lekyta och uteplats för gemenskap och för de boende. Markytan kommer att släntas för att möta den befintliga marknivån vid grannfastigheten i nordost.



FASAD MOT TORGGATAN



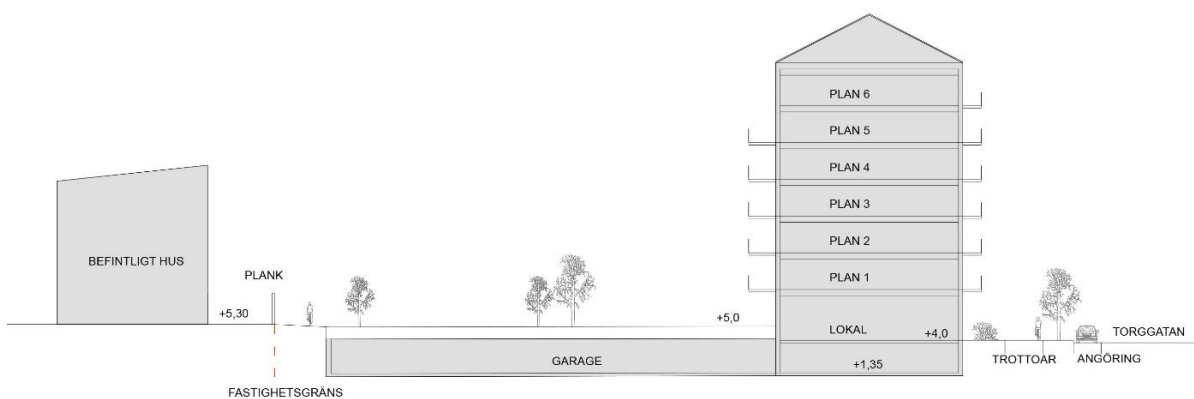
FASAD MOT SANDBROGATAN



FASAD MOT ÖSTRA RINGGATAN

SNH

Exempel på fasader mot omgivande gator.



Sektion som visar befintlig marknivå vid grannfastigheten och planerad höjdanpassning av innergården. Gården är upphöjd jämfört med gatunivån men anpassas till befintlig nivå vid grannfastigheten. (Torggatan till höger i illustrationen).

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Längs Sandbrogatan passerar dagligen många skolbarn, främst elever på väg till och från Westerlundska gymnasiet.

Då kvarteret inte kommer vara helt slutet finns förutsättningar för att ge fotgängare och cyklister möjlighet att passera genom kvarteret beroende på hur bostadsgården utformas.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering för bebyggelsen kommer främst att ske i ett garage på fastigheten. In- och utfart till parkeringsgarage kommer att ske från Sandbrogatan. I det förslag som exploatören har redovisat inryms 105 p-platser i garaget. Till det finns även ett befintligt avtalsservitut om 25 stycken markparkeringar på grannfastigheten Korsängen 21:34. För de verksamheter som planeras inom kvarteret beräknas sex stycken av markparkeringarna kunna sörja för besökare och personal. Totalt återstår 124 platser för boendeparkering vilket motsvarar ett p-tal om 0,9 platser per 100 kvm BTA.

Kommunen har inget fastställt parkeringstal men har de senaste åren tillämpat p-tal om 0,8 till 0,9 p-platser per 100 kvm BTA för flerbostadshus. Det aktuella områdets centrala läge med närhet till både handel, service och kollektivtrafik innebär att högre p-tal inte bedöms nödvändigt.

I kommunens nyligen antagna parkeringspolicy (2017) diskuteras möjligheten för kommunen att tillämpa flexibla parkeringstal i projekt som uppfyller vissa krav vad gäller närhet till kollektivtrafik, väl utbyggt gång- och cykelvägnät samt till offentlig och kommersiell service. För att kunna tillämpa flexibla p-tal ska byggherrarna genomföra åtgärder för att minska bilresandet. För närvarande pågår ett arbete inom kommunen för att ta fram en parkeringsnorm med parkeringstal.

Längs Torggatan finns i dagsläget fyra kantstensparkeringar. Dessa kan vid behov nyttjas som angöringsplats för sopbil eller varuleveranser.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2016-02-16, rev 2017-11-28).

Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för relativt höga bullernivåer från trafiken på Östra Ringgatan och Torggatan. Vid fasaderna mot vägarna blir ekvivalentnivån cirka 60 dB(A) och den maximala ljudnivån når upp mot 80 dB(A) vid den mest utsatta delen mot Kryddgårdsrondellen. Hänsyn ska tas till bullret vid utformning av byggnaderna samt lägenheternas planlösning. Med hjälp av detta samt vissa bullerdämpande åtgärder såsom ljudabsorbenter samt täta räckan vid balkonger bedöms samtliga bostäder kunna få en god ljudkvalitet.

Samtliga byggnader bedöms få minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och en gemensam uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå kan anordnas på gården.

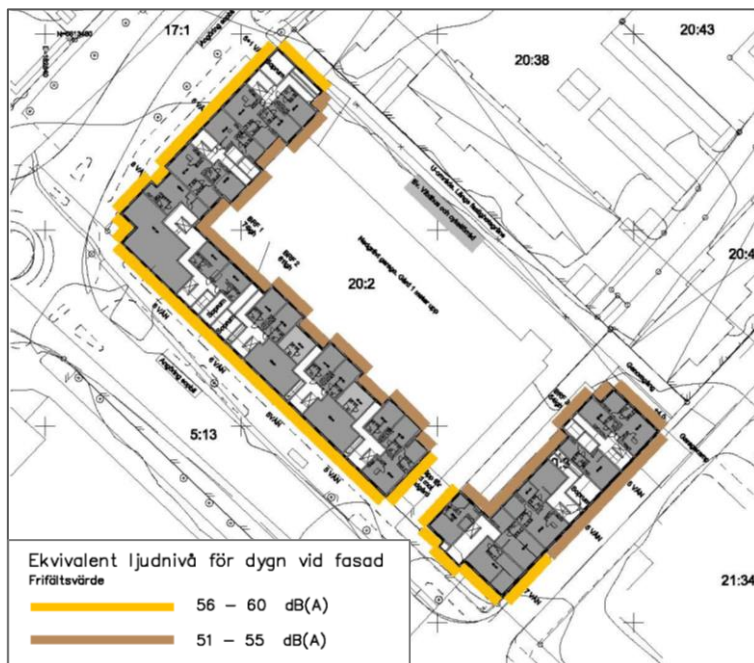


Illustration över ekvivalent ljudnivå vid föreslagen bebyggelse.

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

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger per natt).
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

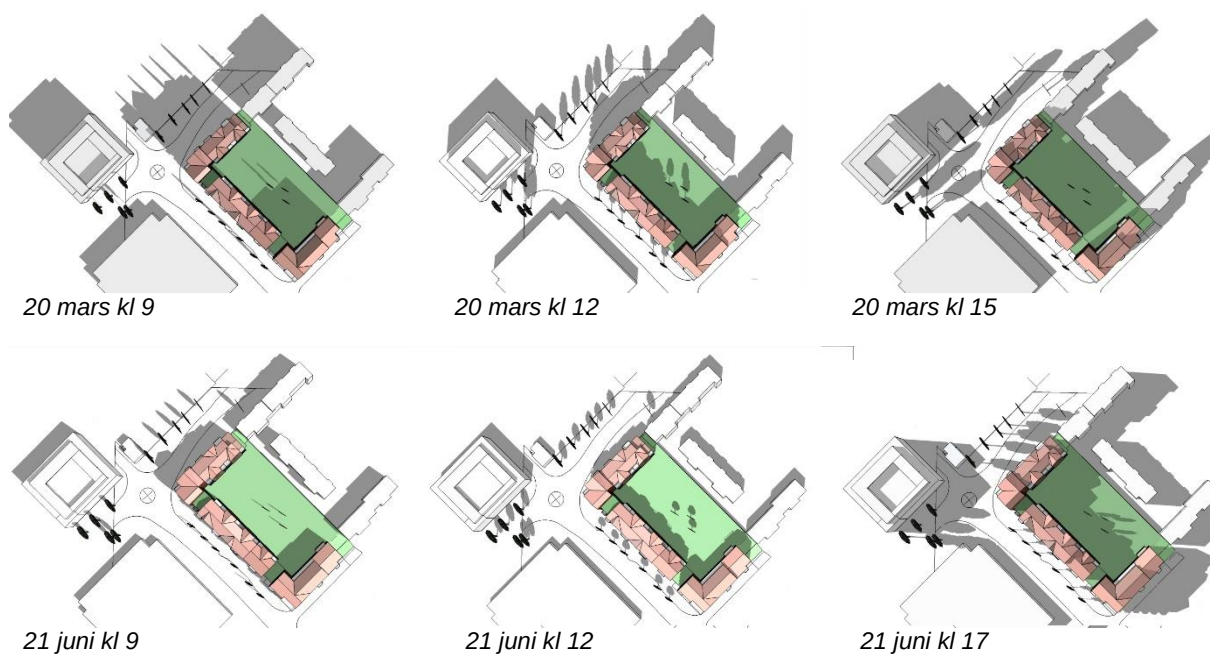
För en bostad på högst 35 kvm gäller istället för 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Om ljudnivån som anges ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Skuggning

I samband med planförslaget har en solstudie gjorts (SHH 2018-05-04). Illustrationerna nedan redovisar skuggor vid 20 mars (vårdagjämning) samt 21 juni (sommarsolståndet). Nedan visas hur skuggningen kommer påverka omgivningen i och med planförslagets genomförande.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De planerade bostäderna skall anslutas till det kommunala ledningssystemet för vatten samt spill- och dagvatten. Längs planområdets nordöstra gräns samt i den södra delen av fastigheten finns befintliga VA-ledningar som ska flyttas.

Dagvatten

En särskild dagvattenutredning har tagits fram av WRS AB (2016-02-16).

Fastigheten består idag av i stort sett helt hårdgjorda ytor. I och med den tänkta exploateringen planeras anläggande av en bostadsgård med stor andel grönytor som bland annat medför möjligheter till lokal fördröjning av dagvatten. Avrinningen från fastigheten bedöms därmed minska i och med den nya utformningen. Enligt utredningen bör avrinning från taken ledas mot stuprör med utkastare mot gräsyta, plantering alternativt mindre stenkista i mark i anslutning till stuprörets utlopp.

Då mängden dagvatten som samlas i parkeringsgaraget uppskattas bli liten är tanken att garaget inte ska utrustas med golvbrunnar eller liknande. Man vill undvika att eventuella miljögifter från fordon sprids till VA-nätet och vidare till dagvattenrecipienten. Rengöring sker istället genom sopning eller dylikt och smutsen omhändertas som farligt avfall.

Eventuellt kan en dagvattenränna anslutas till in- och utfartsrampen för omhändertagande av smält- och regnvatten. Dagvatten som omhändertas i rännan kan behöva renas i en oljeavskiljare. För att ansluta utgående vatten från rännan till det kommunala dagvattennätet kan pumpning krävas.

Fjärrvärme, bredband, el samt avfall

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till det lokala fjärrvärmenätet. I planområdets sydvästra del, i fastighetsgräns vid Korsängen 20:2, ligger en fjärrvärmeledning som ska flyttas.

Områdets bebyggelse ansluts till det lokala elnätet.

Avfallshanteringen för bebyggelsen ansluter till kommunala gator som möjliggör hämtning av sopor kvartersvis. Vid Östra Ringgatan finns möjlighet att anlägga en ny angöringsplats för sophämtning. Soprum anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. VafabMiljös *Råd och anvisningar för utrymmen för avfall* samt *Transportvägar för avfall – råd och anvisningar* ska följas.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen 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.

Miljöbedömning

<i>Ny bebyggelse</i>	Planförslaget innebär ny bebyggelse av upp till 200 bostäder, beroende på lägenheternas storlek, samt verksamhetslokaler.
<i>Buller</i>	Den nya bebyggelsen ska utformas så att goda ljudförhållanden råder i bostäderna och på gården.
<i>Trafik</i>	Huvudtrafiknätet runt planområdet bedöms ha kapacitet att klara den trafikökning som utbyggnaden av nya bostäder medför. Byggnationen följer en kommunal ambition att utöka kvarterstadens bebyggelse österut och det medför att gatornas trafikering ökar i takt med ökad befolkning. I samband med att ytterligare bostadsbebyggelse planeras öster om Östra Ringgatan har kommunen tankar på att i framtiden avlasta Torggatan från genomfartstrafik. Genomfartstrafiken beräknas delvis kunna ledas om via Kaptensgatan-Ågatan och Torggatan närmast rutnätsstaden kan då ges en tydligare karaktär av stadsgata. För att ytterligare förstärka detta kan det i framtiden även bli aktuellt att sänka den tillåtna hastigheten på denna del av Torggatan. Det kan medföra flera positiva effekter på exempelvis trafiksäkerheten och trafikbullernivåerna.
<i>Markbyte och köp</i>	Del av förgårdsmarken närmast Korsängen 20:2 och 20:3 avses övergå i privat ägo för att fastighetsägaren lättare ska kunna hantera sin fastighet. Det gäller del av fastigheterna Centrum 17:1 samt Kryddgården 5:13. Del av Korsängen 20:2 blir gatumark och avses övergå till kommunen.



Gul markering visar kommunal mark som avses övergå i privat ägo. Blå markering visar mark som idag ingår i fastigheten Korsängen 20:2 och som ska övergå i kommunal ägo.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Gällande miljö kvalitetsnormer för inandningsbara partiklar (PM10) och kvävedioxid underskrids i Enköping som helhet. Till exempel får dygnsmedelvärdet för PM10 inte överskrida $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. I aktuellt område är dygnsmedelvärdet $18-20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (beräknad halt av partiklar (PM10) för det 36:e värsta dygnet för utsläppsåret 2015). Värdena har beräknats av Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

Projektet innebär inte en större trafikmängd eller bebyggelsestäthet än i centrala Enköping. Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överträdas i och med planens genomförande.

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer

som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

Planområdet är beläget utanför, men i direkt anslutning till, sekundärt vattenskyddsområde för grundvattentäkt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata). Kommunen flyttar och anlägger kommunala VA-ledningar. Exploatören ansvarar för bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark samt de åtgärder på omkringliggande allmän platsmark som erfordras för områdets exploatering. Flytt av ledningar bekostas av exploatören men utförs av ledningsägaren om inte annan överenskommelse träffats.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen ska upprättas innan detaljplanen antas. Fastighetsägaren och kommunen ska teckna en överenskommelse om fastighetsreglering för reglering av förgårdsmark och allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen anger utfartsförbud runt stor del av planområdet vilket innebär att utfart mot gata endast får ske från Korsängen 20:3. För att lösa angöring till Korsängen 20:2 kan servitut behöva bildas.

Servitut kan även behöva bildas för att säkerställa grannfastigheternas möjligheter att sköta befintliga byggnader och staket belägna vid fastighetsgräns.

Inom planområdet kan gemensamhetsanläggningar bildas som ska ansvara för skötsel av den gemensamma bostadsgården samt förgårdsmark. Gemensamhetsanläggning kan endast bildas om området omfattar flera olika fastigheter.

I planområdets sydvästra del finns ett befintligt servitut för fjärrvärmeledning. Då ledningen flyttas ska servitutet tas bort.

Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark samt bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning

Den mark som ska överföras till fastighetsägaren från kommunen sker genom fastighetsreglering.

Planekonomi

Planen innebär byggnation av ungefär 200 nya bostäder. Gatorna inom planen är kommunala. Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder som måste göras på allmän platsmark invid planområdet som följd av exploateringen. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Till detaljplanen har följande tekniska utredningar tagits fram:

Trafikutredning (Tyréns, 2016-02-02, rev. 2017-11-24).

Dagvattenutredning (WRS AB, 2016-02-16)

Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016-02-16, rev. 2017-11-28)

I samband med planens genomförande kan kompletterande tekniska utredningar behöva göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt