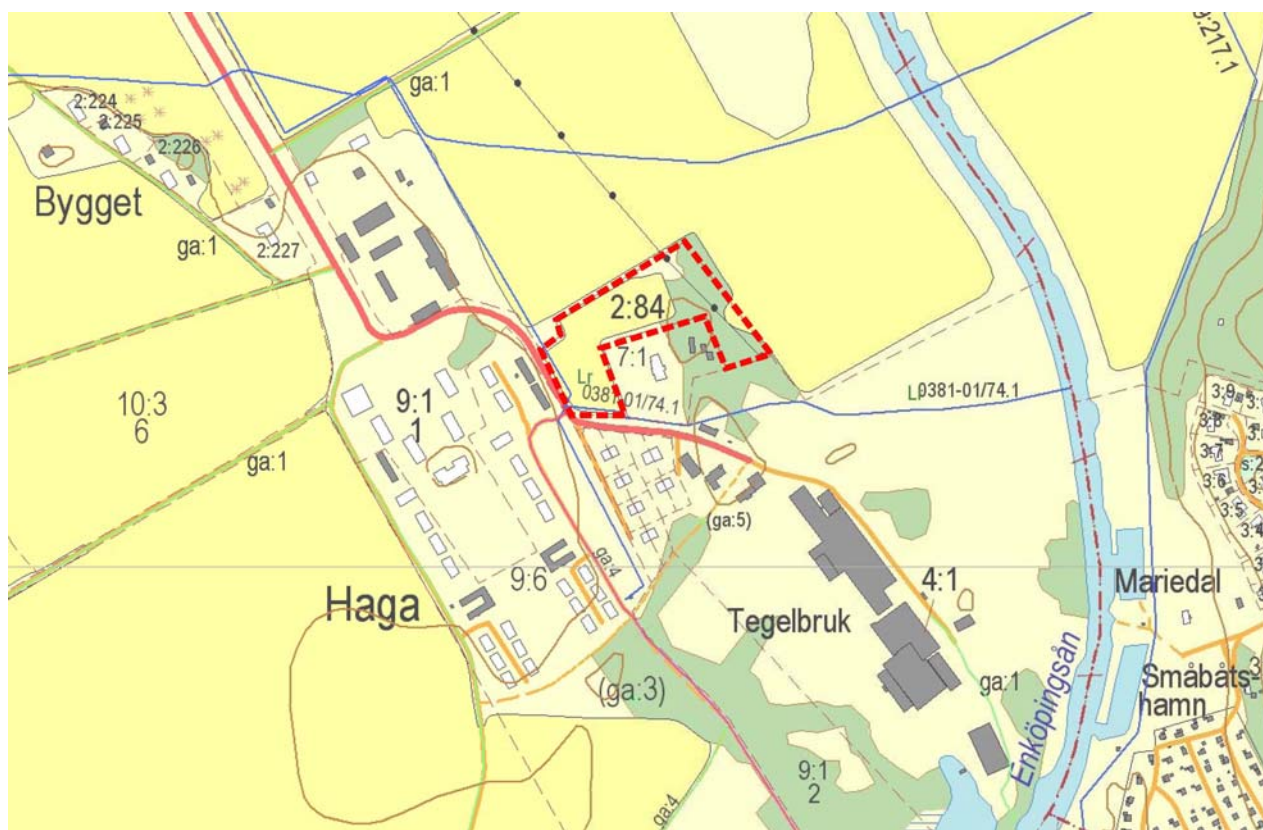


**Detaljplan för del av Haga 2:84,
Haga äng
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2013-11-12
Laga kraft 2013-12-10

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild där aktuellt planområde är inringat. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000 (A1), 2013-09-17
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2013-10-04
- Samrådsredogörelse, 2012-12-20
- Utlåtande, 2013-04-04
- Fastighetsägareförteckning, 2013-03-06
- Riskutredning, 2013-09-04

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av åtta stycken parhus med en tomtstorlek om cirka 450-1000 kvadratmeter (kvm).

Bebyggelsen ges en utformning som anspelar på det omgivande jordbrukslandskapet. För tak och fasad används traditionellt anpassade material; plåt eller lertegel som takmaterial och träpanel som fasadmaterial.

Hus och tomter kommer att utgöra enskild egendom medan kvartersgatan, mark för sophus och grönsläpp ägs som en gemensamhetsanläggning av de boende i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att tillämpas. Varje enskild tomt tar hand om sitt eget ytvatten.

Gemensamhetsanläggningens ytvatten, som mestadels består av ytvatten från gatan, leds till öppna fördröjningsmagasin på de gemensamma ytorna.

I nordöstra delen av planområdet går en 20 kV högspänningsledning som i dagsläget kräver fem meters skyddsavstånd på vardera sidan. Ledningen avses markförläggas inom planområdet och kommer då att behöva ett sammanlagt fyra meter brett område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u-område).

Höjdsättning av mark, vägar och byggnader kommer att ske utifrån krav på tillgänglighet, översvämningsrisk, avvattnings samt upplevelsen att färdas utefter angränsningsgatan genom området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 § i miljöbalken. Området ingår inte i något av de områden som nämns i 4 kapitlet miljöbalken. Planen medverkar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet utgörs av del av fastigheten Haga 2:84 och är beläget vid Haga slott, cirka fyra kilometer söder om Enköpings tätort.
Areal	Planområdet är på cirka 15 000 kvm.
Markägoförhållanden	Fastigheten ägs av Haga Strand AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, antagen 2009, pekats fastigheten ut som del av ett befintligt bostadsområde.
Detaljplaner	Planområdet ingår i byggnadsplan för Haga slottsområde, antagen

1987-03-16. Markanvändningen är angiven till park eller plantering. År 2005 gjordes en förändring av byggnadsplanen som innebar att del av Haga 2:84 planlades som bostadsmark och fördes över till Haga 7:1.

Program för planområdet

Detaljplanen har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort varför kommunen inte anser det nödvändigt att inleda med ett planprogram.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning har genomförts. Kommunen delar länsstyrelsens åsikt att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 § Miljöbalken. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Planens konsekvenser behandlas i det ordinarie planarbetet och beskrivs under respektive rubrik i denna planbeskrivning.

**Motiverat ställnings-
tagande**

Utbyggnaden av detaljplanen innebär att cirka 1 hektar åkermark tas i anspråk. De bostäder som planeras på åkermarken bedöms vara av större samhällsintresse.

Planområdet ligger nära Haga slott men den tillkommande bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset och dess värden. Området kring slottet är redan idag påverkat av bebyggelse som tillkommit under 1900-talet. Det handlar dels om de arbetarbostäder (parhus) från 1940-talet som finns mellan planområdet och tegelbruket, och som genomgått stora förändringar i samband med renoveringar de senaste decennierna, och dels om den radhusbebyggelse som uppfördes runt slottsparken i början av 1990-talet. Bebyggelsen inom planområdet bör uppföras på ett sådant sätt att den blir ett tydligt nytillskott som inte överordnar sig vare sig slottets dignitet eller tegelbruksmiljön. Utformningen av bebyggelsen bör anpassas till tegelbruksmiljön och jordbrukslandskapet för att passa in i landskapsbilden så bra som möjligt.

Området ligger dryga 300 meter från Enköpingsån och det föreligger viss risk för översvämning vid höga vattenflöden då marken i området är låglänt. Planen skall därför föreskriva lägsta höjd för färdigt golv.

Sammanvägt behöver utformning av bebyggelse och risk för översvämning hanteras vid utformningen av detaljplanen. Detta bedöms dock kunna ske på tillfredsställande sätt genom reglerande bestämmelser och planen bedöms därmed inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott (Ksau) fattade 2011-10-25, § 191, beslut om planbesked för del av 2:84, Haga äng. Den 2012-10-09 fattade Ksau beslut om att detaljplanen inte bedömdes ge upphov till en betydande miljöpåverkan och att den kunde gå ut på samråd.

Riksintresse

Området ligger till mindre del inom Enköpings-Näs herrgårdsskaps som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Herrgårdsskapskapet omfattar cirka 4500 ha mark från Vappa gård i

norr ned till Hjulstafjärden i söder. Inom området ligger förutom Haga en rad stora gårdar, samtliga har ett medeltida ursprung. Riksintresseområdet innehåller ett stort antal fornlämningar, främst från yngre järnåldern men också enstaka bronsålderslämningar. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanen, se rubriken *Motiverat ställningstagande*. Området ligger inom riksintresseområdet för Friluftsliv Mälaren. Mellan planområdet och Mälaren ligger tegelbruket. Planen bedöms inte påverka åtkomsten till Mälaren.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av tidigare lertäkt och åkermark som idag är gräsbevuxen och har en ängskaraktär. I nordost finns en trädriddå där Vattenfalls kraftledning går. I nordväst gränsar planområdet till åkermark och i sydost till en bostadsfastighet som ramas in av en rad med högvuxna träd.

Markbeskaffenhet

Planområdet består till största del av lera, i väster finns ett stråk av isälvsediment och sand-block.

Geotekniska förhållanden

Inför bygglov behövs en geoteknisk undersökning genomföras för att undersöka markstabiliteten. För denna undersökning ansvarar exploatören.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Området ligger i nära anslutning till högriskområde för radon. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Radonhalten ska inte överstiga 200 Bq/m³.

Risk för höga vattenstånd

Området ligger lågt varför risk för översvämning föreligger. Bostadshuset får en förhöjd sockel med färdigt golv på lägst + 2,87 meter över havet i rikets höjdsystem RH2000 för att eliminera översvämningensrisken. Vägar och mark avses dessutom höjas från nuvarande marknivå för att uppnå gällande tillgänglighetskrav och anpassning till planerad bebyggelse.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse



Tidigare disponentbostaden



En av tegelbrukets gamla arbetarbostäder samt radhusbebyggelse från 90-talet.



Haga slott

Planområdet gränsar till Haga 7:1 som är bebyggd med det som tidigare var tegelbrukets disponentbostad. Strax söder om fastigheten finns tidigare arbetarbostäder från 1940-talet. Söder om planområdet ligger Haga slott. Haga Slott är ritat av Nicodemus Tessin den äldre och stod färdigt år 1670. Väster om planområdet ligger ett par radhusområden som uppfördes kring 1990. Takmaterial i området är i stort sett genomgående i tegel.

Ny bebyggelse



Vy mot sydost



Vy från kvartersgatan



Vy mot nordost

Den tillkommande bebyggelsen kommer att bestå av åtta stycken parhus samt en mindre byggnad avsedd för sophantering. Husen är hopbyggda två och två, med carport emellan. Hus och tomter kommer att utgöra enskild egendom medan kvartersgatan, mark för sophus, vattenledningarna i gatan och grönsläpp ägs som en gemensamhetsanläggning av de boende i området.

Minsta tomtstorlek är 450 kvm. Minsta avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad är 4,5 meter och 1,5 meter för komplementbyggnad. Undantag från minsta byggnadsavstånd till fastighetsgräns ges vid tomtgräns mot intilliggande bostadsfastighet om de bebyggs samordnat.

Ny bebyggelse utformas med ett enkelt rakt formspråk. För tak och fasad används traditionellt anpassade material. Som takmaterial ska pannplåt alternativt falsad plåt eller lertegel användas och som fasadmaterial ska träpanel användas. Färgsättningen av fasader ska ligga nära naturens färgskala, vita och skarpa färger ska undvikas. Varje parhus ska målas i en enhetlig kulör. Vid ommålning av fasad ska samråd ske med kommunens bygglovavdelning.

Tak får uppföras med lutning mellan 40-45 grader. Vind får inredas. Takkupor är inte aktuellt inom planområdet utan istället förespråkas takfönster som följer taklutningen.

Mark som endast får bebyggas med uthus ges en högsta totalhöjd på fyra meter och en byggnadsarea på 70 kvm. Samma bestämmelser för tak- och fasadmaterial gäller som för bostadsbebyggelsen.

Byggnadskultur och gestaltning

Området anpassas till den omgivande miljön för att inte försvåra läsbarheten av den kulturhistoriska miljön kring tegelbruket och Haga slott. Bebyggelsen som planeras närmast mot väg 500 lämnar en öppen yta mot slottsområdet för att ge en känsla av det öppna jordbrukslandskapet. Valet att använda parhus passar väl in i området där det redan idag finns parhus och radhus. Den planerade bebyggelsens storlek och materialval gör att de inte blir överordnade den omkringliggande miljön utan istället blir ett tillskott till slotts- och tegelbruksmiljön.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola, grundskola samt övrig offentlig service finns inne i Enköpings tätort. I Enköpings centrum finns ett större utbud av kommersiell service.

Haga tegelbruk är ett av få kvarvarande tegelbruk i Sverige. Idag är tegelproduktionen uppdelad på fasadtegel, skorstenstegel och murtegel. Totalt produceras idag 20 000 ton tegel per år. Haga slott används idag för hotell- och konferensändamål.

Tillgänglighet

Väg och bostäder kommer efter höjningen av marknivån uppnå kraven på tillgänglighet.

Friytor

Naturmiljö

I nordöstra delen av planområdet finns en mindre trädridå som avses bevaras. I planförslaget föreslås att en trädrad planteras längs med den västra kanten dels för att skapa ett visuellt skydd mellan åkermarken och den nya bebyggelsen, dels för att skapa ett mer vindskyddat läge för den nya bebyggelsen. Genom trädplantering och bevarandet av befintliga träd kopplas det nya bostadsområdet ihop med den sydliga skogsdungen i närheten av tidigare disponentbostaden.

I planförslaget redovisas även ett par släpp mellan tomterna med natur/parkmark som kommer att planläggas som en gemensamhetsanläggning. Åkermarken och naturmarken som ligger sydväst respektive sydöst om bostadsområdet avses ej ingå i gemensamhetsanläggningen.

Lek och rekreation

De gemensamma ytorna medger goda möjligheter för lek. Goda rekreationsmöjligheter finns i närområdet.

Vattenområden

Planområdet ligger på cirka 300 meters avstånd från Enköpingsån som mynnar ut i Mälaren. Planområdet berörs ej av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer för vatten Enköpingsån omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att tillämpas inom planområdet och ny bebyggelse ska ansluta till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Med föreslagna åtgärder bedöms inte exploateringen påverka miljökvalitetsnormerna för Enköpingsån.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Hagaområdet angörs från riksväg 55 via infarten till Haga slott. Planområdet angörs från Tegelbruksvägen (väg 500), som gränsar till planområdet. Trafikverket är väghållare för riksväg 55 och väg 500. Utmed det allmänna vägnätet gäller ett byggnadsfritt avstånd om 12 meter från vägområdet där inga nya byggnader får uppföras med hänsyn till trafiksäkerheten. Sträckan från väg 500 till mark som får bebyggas med uthus uppfyller det byggnadsfria avståndet. Utfartsförbud införs mot väg 500 med undantag för in- och utfarten till området.

Övriga vägar inom närområdet ingår i samfälligheter eller är enskilda vägar på privat mark. I fastighetens norra gräns löper en körväg för åkermarken som inte påverkas av planförslaget.

År 2011 uppmättes en årsmedelsdygnstrafik om cirka 650 fordon på Tegelbruksvägen, vid infarten till Hagaområdet (allén). Det framtida trafikflödet bedöms öka något genom den nya bebyggelsen.

Gatubelysning kommer att anordnas utefter planerad infartsväg. Belysningen kommer att utformningsmässigt anpassas till den omgivande miljön.

Den befintliga gång- och cykelvägen till Enköpings tätort har på delsträckor låg standard och saknar belysning. I dagsläget finns inga planer på att höja standarden på gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 100 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 226 som går fem gånger dagligen under vardagar.

Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Störningar

Haga tegelbruk bedriver verksamhet som inbegriper brandfarliga varor på fastigheten Haga 4:1. Fastigheten ligger på cirka 250 meters avstånd vilket innebär ett tillräckligt skyddsavstånd till planområdet. Verksamheten innebär även transporter med farligt gods på Tegelbruksvägen (väg 500). Det handlar om dieseltransporter cirka en gång per månad och gasoltransporter cirka två gånger per vecka. I planförslaget uppfylls det byggnadsfria avståndet till väg 500. Ytterligare skyddsavstånd bedöms inte nödvändigt utifrån genomförd riskutredning.

Vid bostadsbebyggelsen ska riksdagens riktvärden för buller uppfyllas. Den trafik som idag trafikerar Tegelbruksvägen bedöms inte överskrida dessa riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Längs med Tegelbruksvägen går kommunala vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar). I plankartan avsätts ett sex meter brett u-område för ledningarna. Det finns kapacitet att ansluta de nya bostäderna. VA-ledningar till de nya bostäderna byggs av kommunen som är huvudman för ledningarna.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas. Varje enskild tomt tar lokalt hand om ytvatten från tak, dränering, uppfarter med mera på den egna tomten. Det utförs med till exempel utkastare på stuprör och lokala stenkistor på tomten.

Gemensamhetsanläggningens ytvatten, som mestadels består av ytvatten från gatan, leds till öppna fördröjningsmagasin på de gemensamma ytorna. Öppen fördröjning av dagvatten förordas eftersom området ligger nära Enköpingsån i plan- och höjdläge samt att en översvämningsrisk föreligger.

Fördröjningsmagasinen dimensioneras efter ett 10-årsregn med 10-minuters varaktighet. Dimensionerande regn ska beräknas med klimatfaktorer enligt Svenskt vattens publikation P 104 för att ta hänsyn till eventuella ökningar i nederbörd till följd av ett förändrat klimat i slutet på seklet.

EI

I östra delen av planområdet går en 20 kV högspänningsledning som kräver fem meters skyddsavstånd på vardera sidan. Ledningen som är i Vattenfalls ägo föreslås markförläggas inom planområdet. Ny dragning i mark erhåller servitut med en bredd av fem meter.

Bredband

Möjlighet att ansluta till fibernät för bredband finns då fibernät är utbyggt från Enköpings tätort till Haga.

Uppvärmning

Uppvärmningen av den tillkommande bebyggelsen avses ske med luftvärmepump.

Avfall

I anslutning till områdets infart placeras en yta för gemensam avfallshantering. Platsen avskärmas och utformas på ett tilltalande sätt. Teknikförvaltningens antagna råd och anvisningar angående avfallshantering ska följas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen tas fram i ett normalt planförfarande. Tidplanen nedan är preliminär och kan komma att förändras under planprocessens gång. <table><tr><td>KS au beslut om granskning</td><td>2013-02-26</td></tr><tr><td>Granskning</td><td>mars 2013</td></tr><tr><td>KF beslut om antagande</td><td>2013-11-12</td></tr></table>	KS au beslut om granskning	2013-02-26	Granskning	mars 2013	KF beslut om antagande	2013-11-12
KS au beslut om granskning	2013-02-26						
Granskning	mars 2013						
KF beslut om antagande	2013-11-12						
Ansvarsfördelning	För utbyggnad inom kvartersmark svarar exploatören. Detta innefattar förutom bostadstomterna även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning; grönytor, lokalgata, yta för sophämtning etcetera. VA-ledningar till de nya bostäderna byggs ut av Enköpings kommun. Exploatören bekostar och ansvarar för eventuell kabelflytt av teleledningar. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.						
Huvudmannaskap	För fastigheterna inom planområdet bildas en gemensamhetsanläggning bestående av gatumark, mark för sophus, och grönsläpp. Gemensamhetsanläggningen sköts av en samfällighetsförening som skapas i samband med planens genomförande. I planen finns en planbestämmelse g, som visar på vilka ytor som samfällighetsföreningen ansvarar för. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. Kommunen är huvudman för vattenledningarna i gatan och ledningarna säkerställs i plankartan med ett u-område i gatan.						
Avtal	Avtalsservitut tecknas mellan Vattenfall och exploatören för markförläggning av kraftledningen.						

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Hus och tomter utgör enskild egendom. Gatumarken, mark för sophus och grönsläpp förvaltas som en gemensamhetsanläggning av de boende i området som sedan sköts av en samfällighetsförening. Servitut bildas för elkabel. Ledningsrätt för vattenledningarna ska uppföras.
--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom planområdet.
--------------------	---

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar Inför bygglov kan en geoteknisk undersökning krävas. För undersökningen ansvarar exploatören.

Genomförda utredningar Risk-PM (2013-09-04) gällande transport av gasol och diesel till Tegelbruket via väg 500.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekt Karin Komstadius samt planarkitekt Lina Kumlin och Maria Hjort, ETTELVA Arkitekter i samråd med kommunstyrelsekontorets planenhet. Övriga medverkande tjänstemän från Enköpings kommun har varit planarkitekt Emeli Cornelius, VA-ingenjör Carl-Rune Pettersson, 1:e miljöinspektör Roland Stenebo samt strateg Bengt Svensson.

Underlag i form av perspektiv och illustrationplan är framtagna av ETTELVA Arkitekter.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
Planarkitekt

Lina Kumlin
Planarkitekt,
ETTELVA Arkitekter