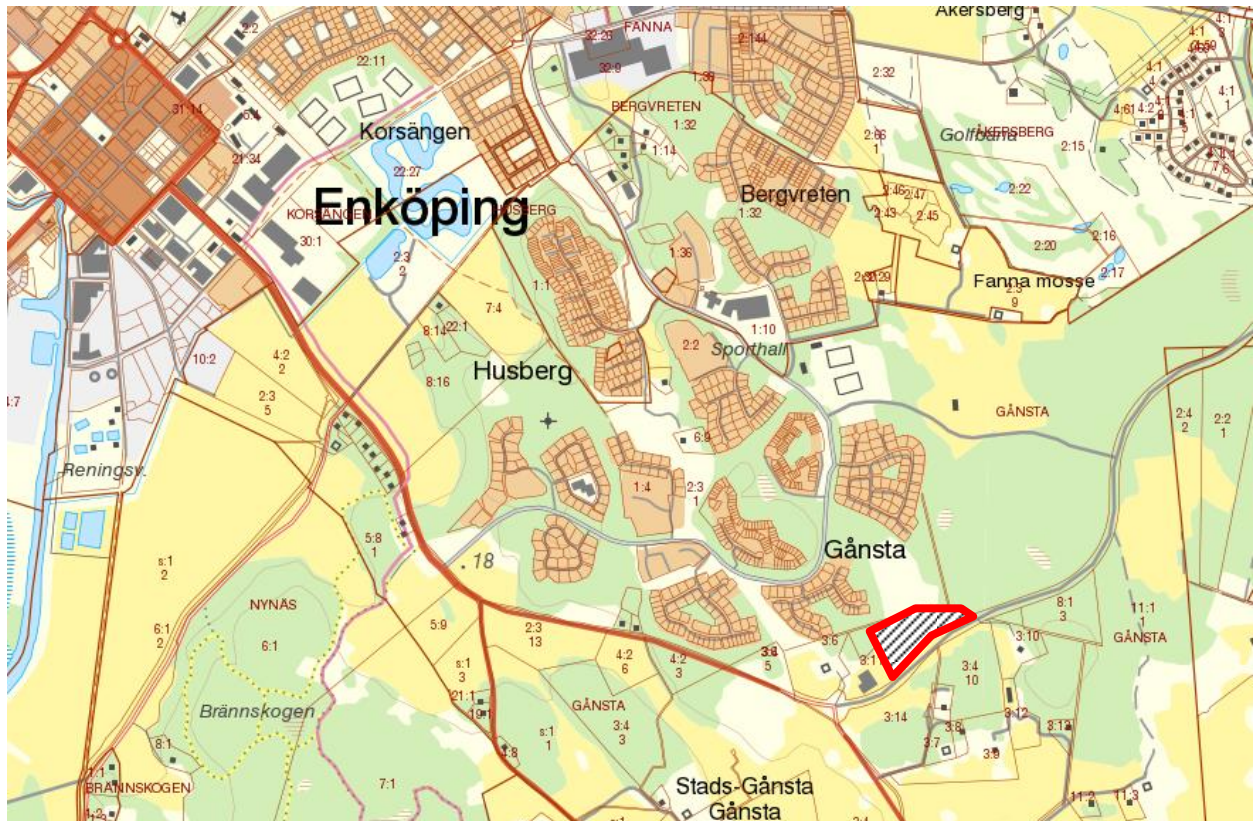


**Detaljplan för
Del av Gånsta 3:4
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2016-03-07
Laga kraft 2016-04-07

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Kartan visar det aktuella områdets läge, strax nordost om Boglösarondellen.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2015-01-07
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-01-07
- Fastighetsägareförteckning, 2015-11-25
- Samrådsredogörelse, 2015-11-13
- Utlåtande, 2016-01-07

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet att uppföra bostadsbebyggelse, främst parhus och radhus, men även enbostadshus och kedjehus. Till bostadsområdet ska en gemensam lekyta uppföras som även ska fungera som utjämningsmagasin för dagvatten vid kraftiga regn. Möjligt bullerplank till en maxhöjd på 3 meter kan uppföras för att förbättra ljudkvaliteten i området. Bostadsområdet beräknas innehålla cirka 40 bostäder. Ett traditionellt uttryck av bebyggelsen eftersträvas och ska återspeglas i dess utformning. Fasader ska utföras i träpanel och varje huvudbyggnad ska målas i enhetlig kulör samt uppföras med sadeltak.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 3 kilometer sydöst om Enköpings centrum. Området ligger i närheten av Boglösarondellen och gränsar i norr till villa- och parhusbebyggelse tillhörande Gånsta-området. I väster



gränsar planområdet till ett växthus med försäljning. Direkt söder om området går Österleden och i öst gränsar området till skogsmark som ägs av Enköpings kommun.

Planområdet sett från Åkersberg mot Trögden.

Areal

Planområdet omfattar cirka 4 hektar.



Planområdet och dess närområde. Ortofoto 2014.

Markägförhållanden Gånsta 3:4 ägs av Henrik Andersson och förrättning pågår. Gånsta S:6 är en samfällighet som korsar planområdet i en smal strimma (tidigare transportsträcka) och flera fastighetsägare i närområdet har del i fastigheten. Gånsta 6:3, Österleden och dess vägområde, ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området (Södra Gånsta, ca 10 hektar) för bostäder och/eller verksamheter och anger en rad riktlinjer för planläggning inom området:

- Området kan upplevas som en entré till staden, från landsbygden söder om tätorten. Det kan därför komma att ställas högre krav på utformningen av bebyggelse och tomtmark som angränsar mot Österleden.
- Planering av ny bebyggelse ska ske med hänsyn till fornlämningar.
- Vid detaljplanering bör möjlighet att nå befintliga grönområden i Gånsta värnas.
- Området har tidigare berörts av riksintresse för kulturmiljövården. *Denna gränsjustering har i Översiktsplan 2030 antagen år 2014 justerats till att åter igen innefatta större delar av södra Gånsta och planområdet.*

Den fördjupade översiktsplanen samt Översiktsplan 2030 pekar ut Österleden som rekommenderad väg för farligt gods. Planområdet ligger inom riksintresseområde för natur/kulturmiljövård samt regionalt intresseområde för kulturmiljö.

Detaljplaner



I dagsläget finns ingen gällande detaljplan för det planerade bostadskvarteret, gång-, cykel- och mopedvägen och större delen av lokalgatan. För Natur-området samt utfarten gäller detaljplan 359 (2001) som anger bestämmelsen genomfartstrafik.

Detaljplan 359.

Planförfarande och planprocessen

Detaljplanen påbörjades mellan 1 maj 2011 – 1 januari 2015 och ska därför prövas med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Program för planområdet

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, varför särskilt planprogram inte har upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen kan medföra viss negativ miljöpåverkan, men inte en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen har i yttrande under samrådet meddelat att de delar kommunens uppfattning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade 2014-06-17 att bifalla ansökan och att kommunen på sikt är beredd att starta en detaljplaneprocess för området utifrån kommunens möjligheter att kunna svara för anläggandet av gator, gång- och cykelvägar samt vatten- och avloppsledningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Henkan Holding inkom 2014-01-27 med en ansökan till kommunen om planbesked. Ansökan avsåg möjligheten att uppföra 20 villor och ett flerfamiljshus på del av fastigheten Gånsta 3:4.



Bilaga till ansökan med förslag på bostadsbebyggelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen står inför en omfattande utbyggnad av kommunala gator de närmaste åren med syfte att sörja för ett ökat antal bostäder för en växande stad och kommun. Kommunen hade under 2014 påbörjat framtagandet av en mark- och bostadsstrategi som ska bli ett stöd vid prioritering av utbyggnad och resursanvändning inom samhällsbyggnad. Samhällsbyggnadsförvaltningen såg ett stort behov av att upprätta en tydlig prioriteringsordning för de områden som ska byggas ut för att kunna planera och utföra utbyggnaden på bästa sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att planläggning av del av Gånsta 3:4 var förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslog PLEX-utskottet (2014-05-27) att just då avslå den inkomna ansökan. PLEX-utskottet beslutade att ge förvaltningen i uppdrag att till kommande sammanträde (2014-06-17) ta fram ett förslag till nytt planbesked för Gånsta 3:4 där avslaget istället ändras till ett tidsbestämt planbesked.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vidhöll vid kommande sammanträde sin tidigare uppfattning i ärendet då det i dagsläget inte var möjligt att kunna specificera när kommunen hade möjlighet att inleda arbetet med en detaljplaneprocess för området. PLEX-utskottet beslutade att bifalla ansökan och att kommunen på sikt är beredd att starta en detaljplaneprocess för området utifrån kommunens möjligheter att kunna svara för anläggandet av gator, gång- och cykelvägar samt vatten- och avloppsledningar.

En förstudie av gata, vatten- och avlopp samt dagvatten inom och i planområdets närhet påbörjades i slutet av mars 2015 och har reviderats och fungerar som underlag vid tecknande av exploateringsavtal.

Kommunens bedömning

En utveckling enligt ansökan bedöms önskvärd. Frågor gällande kulturmiljö, buller, grönstruktur och farligt gods behöver hanteras för att hitta lämplig utformning och avgränsning.

Kommunen bedömer att planläggning av Gånsta 3:4 är förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Ny bostadsbebyggelse är i enlighet med ansökan och innebär att nya allmänna platser i form av nya gator och gång- och cykelvägar måste anläggas. I enlighet med kommunens policy för huvudmannaskap ska gator inom området byggas, ägas och skötas i kommunal regi.

Natur

Mark och vegetation

Området består idag av ett odlingslandskap. Planområdet omges av åkerdiken och i norr och öster gränsar området till skogsmark med barrskog och inslag av uppstickande berg i dagen. Planområdet är flackt och sluttar något ned mot sydväst. Topografiskt ligger området något lägre än närliggande markområden. Längre söder om planområdet öppnar sig ett odlingslandskap rikt med fornlämningar.



Bild över del av planområdet med de två odlingsrösen synliga samt den lägre vallen till höger.

Markbeskaffenhet, Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största del av glacial lera med visst inslag av sandig morän. Marken i södra delen av planområdet är tidigare sjöbotten.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Området gränsar i väst till en växtodling med tillhörande växthus med viss användning av bekämpningsmedel.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger i ett relativt plant område 24 till 26 meter över havet. Riskerna för skred eller översvämningar på grund av kraftig nederbörd och tillrinning bedöms som minimala, förutsatt att dagvatten hanteras på lämpligt sätt. Se vidare nedan under avsnittet *Teknisk försörjning*.

Fornlämningar

Området består av ett odlingslandskap med ett rikt innehåll av fornlämningar och bebyggelse, bland annat koncentrerade fornlämningsmiljöer från bronsåldern som utgör kärnan i hållristningsområdet. Planområdet får ingen inverkan på de centrala fornlämningsmiljöerna längre söder om planområdet.

Arkeologisk utredning genomfördes år 1997 inför byggnation av

Österleden, vilket även innefattade planområdet. Inga nya fornlämningar hittades inom planområdet vid denna utredning. Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister har en del av ett objekt registrerat inom planområdet (sydväst). Fornlämningen består av en oavgränsad boplatz från bronsåldern som delvis varit föremål för en arkeologisk undersökning (2004). Undersökningen berörde enbart Österledens utbredning och för att kunna avgöra boplatsens utbredning kommer en undersökning att krävas.



Karta med utdrag ur Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister och planområdet markerat.

I samband med en arkeologisk utredning (steg 1) i samband med framtagande av planprogram för Anneberg och Åkersberg (2010) som även omfattar planområdet dokumenterades boplatzindikationer (nr 10 på kartan nedan). Området bestod av en mindre förhöjning med ett visst inslag av skärvig sten. Ytan har ett bra boplatzläge omedelbart söder om mer höglänt, moränbunden skogsmark. Strax nordöst om den indikerade boplatsytan (utanför planområdet) hittades en ansamling av en halv till en meter stora stenar i en rundel intill ett större markfast block (nr 11 på kartan nedan). För närvarande är objektet svårt att funktionsbestämma samt datera, men det kan möjligen röra sig om en husgrund eller liknande. Stensättningen som är cirka 10 meter stor och har en delvis synlig kantkedja och mittblock, finns registrerad i Riksantikvarieämbetes fornlämningsregister, men bör justeras till ett något sydligare läge (nr 12 på kartan nedan). En arkeologisk utredning (etapp 2) ska göras för att klargöra om det rör sig om en fornlämning.



Utdrag ur den arkeologiska utredningen för programområden Anneberg och Åkersberg, 2010.

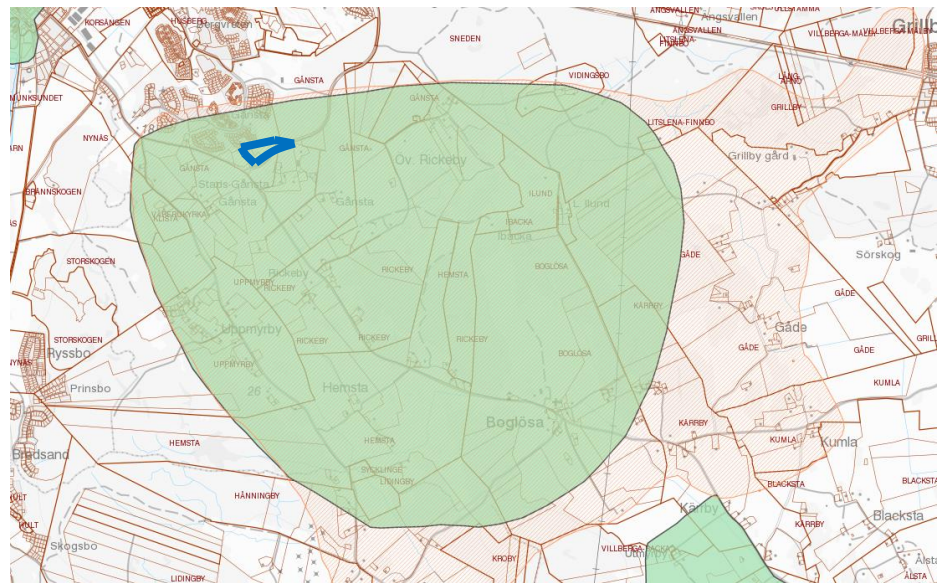
Det finns några odlingsrösen inom planområdet och planområdet omges av åkerdiken som eventuellt/indirekt kan påverkas. Odlingsrösen ses som en tillgång i bostadsområdet och ligger till större delen inom gemensamhetsområdet för lektyta/fördröjningsmagasin. Rösen ska bevaras så långt som möjligt. För att ta bort

odlingsrösen krävs dispens från generella biotopskyddet. Ansökan görs till Länsstyrelsen.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område för både riksintresse för kulturmiljö och regionalt intresse för kulturmiljö.

Planområdet ligger i utkanten av riksintressets och det regionala intressets utbredning och fokusområdena ligger längre söder ut. Planområdet är något avskilt från de öppna odlingsområdena söder om planområdet. Sammantaget riskerar inte planförslaget att påverka kulturmiljövårderna negativt.



- Riksintresse Kulturmiljö
- Regionalt intresse kulturmiljö

Riksintresset för kulturmiljö behandlar främst odlingslandskapet med dess rika innehåll av fornlämningar och bebyggelse bland annat en av landets största och mest koncentrerade fornlämningsmiljöer från bronsåldern, utgörande kärnan i det så kallade centrala hållristningsområdet. Riksintresset behandlar koncentrationer av skärvstenshögar, högar, rösen, stensättningar och ett mycket stort antal hållristningar från bronsåldern. Även odlingslandskap med förhistoriskt vägnät och flera runstenar, yngre järnåldersgravfält invid byarna, Boglösa medeltidskyrka samt Hemsta reglerade radby.

Det regionala intresset för kulturmiljö är något mer koncentrerat kring Gånsta, Rikeby och Hemsta, men behandlar i stort samma som riksintresset. Det regionala intresset berör även landskapet som bronsålderslämningarna inom Boglösaområdet och medeltidskyrkan ligger i. Landskapet karaktäriseras av större skogsklädda betes- och moränhöjder med mellanliggande odlingslandskap och i brytningen mellan dessa ett stort antal öppna betade hållbackar, speciellt utmed dalgången mellan Hemsta och Rikeby-Gånsta.

Närhet till Landskapsbildsskydd

Planområdet ligger norr om landskapsbildsskyddet för Hemsta-Rikebydalens fornlämningsområde i Boglösa och Vallby socknar,

Södra Trögds kommun och Vårfrukyrka socken och Enköpings stad.
Området påverkar inte landskapsbildsskyddet.



Landskapsbildsskyddets utbredning markerat samt planområdet inringat.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Planområdet gränsar i nordväst till bostadsområden som planlades och bebyggdes under 1980-talet med kedjehus och villor i en våning (vissa med möjlighet till inredd vind). Söder om planområdet finns enstaka villabebyggelse, flera av dem med tillhörande jordbruks- och/eller hästgård.



Befintlig bebyggelse söder och väster om planområdet.



Befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Ny Bebyggelse, gestaltning och byggnadskultur

Det föreslagna bostadsområdet upplevs till viss del som entrén till Enköpings stad när man kommer från Trögden (söder om planområdet) och utformningen av bebyggelsen blir extra viktig. Området ligger i brytpunkten för var tätorten och landsbygden möts, vilket påverkar bebyggelsens utformningskrav. Ett traditionellt uttryck

av bebyggelsen eftersträvas och ska återspeglas i dess utformning.



Exempel på hur bostadsområdet kan ses från Boglösarondellen. Copyright Waldemarson Berglund Arkitekter.

Tomtstorleken ska vara minst:
250kvm per lägenhet för par-, rad- och kedjehus.
800kvm per enbostadshus.

Uthus inom ytor för gemensamhetsanläggningen får sammanlagt uppföras till en byggnadsarea på 300kvm. Par-, rad- och kedjehus får ha en maximal byggandsarea på 140kvm per lägenhet. Tomter för enbostadshus får ha en maximal byggnadsarea på 250kvm per tomt. Huvudbyggnadensnockhöjd får maximalt vara 8 meter och färdigt golv ska placeras minst 0.3 meter över lokalgatans höjdläge. Nockhöjden för uthus får maximalt vara 5.5 meter.

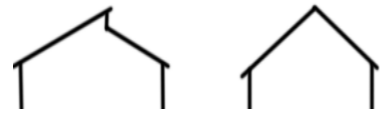
Huvudbyggnader ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns. Byggnader får placeras närmare med grannes medgivande. Huvudbyggnad får sammanbyggas i tomtgräns. Uthus ska placeras minst 0.5 meter från lokalgatan och minst 1.5 meter från resterande fastighetsgränser. Byggnader får placeras närmare med grannes medgivande.

Fasader ska utföras i träpanel. Byggnader ska i kulör knyta an till kulturlandskapets helmatta slamfärger. Vita och skarpa färger ska undvikas. Kulörer som får användas är:
matta svarta och mörkgrå kulörer, tex NCS S 7500-N eller mörkare
faluröda kulörer lika tex S 5040-Y80R och S 5040-Y70R eller mörkare
jordigt gröna kulörer tex S 5020-G50Y eller mörkare
Naturliga färger kan exempelvis vara olika nyanser av rött, mörkgrön, mörkbrun, svart och gråsvart.



Exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut. Copyright Waldemarson Berglund Arkitekter.

Huvudbyggnader ska uppföras med sadeltak. Sparrarna som möts i taknocken får vara förskjutna 0.5 meter i höjddled. Komplementbyggnader ska anpassas i färgsättning till omgivande miljö.



Bygglov får inte ges inom a1-områdena i plankartan (sydväst och nordöst) förrän arkeologisk undersökning genomförs.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Väster om planområdet ligger en växtodling med tillhörande växthus.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen service i direkt anslutning till planområdet, 1-2 kilometer norr om planområdet finns flera förskolor (kommunala och privata) och en grundskola (Bergvretensskolan). Närmaste livsmedelsbutik ligger 2 kilometer från planområdet längs med JP Johanssons gata. Övrig service finns i Enköpings centrum cirka 3-4 kilometer från planområdet som är lättillgänglig via gång- och cykelväg liksom med kollektivtrafik och bil.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Husen ska från början vara förberedda för anpassning till rörelsehindrade. Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till lek planeras i planområdets innerkvarter som en gemensamhetsanläggning för hela bostadsdelen inom kvarteret. Del av lekytan ska utformas som ett utjämningsmagasin för att säkerställa att bostäderna inte riskerar att översvämmas vid kraftiga och ihållande regn.



Fotbollsplan som utformats som utjämningsmagasin. Övre bilden visar planen, undre bilden visar planen när den är översvämmad, copyright Växjö kommun.

Norr om planområdet finns en kommunal lekplats som ska gå att nå via den nya gång- och cykelbanan som knyter planområdet till det befintliga bostadskvarteret. I planområdets direkta närhet finns större kommunala skogspartier som lämpar sig för friare lek och rekreation.

Naturmiljö

Inom planområdet planeras inga naturliga naturområden, men i direkt närhet i norr och öster gränsar området till skogsmark med barrskog och inslag av uppstickande berg i dagen.



I söder längs Österleden finns en befintlig lägre vall (massor från byggnationen av Österleden). Denna vall bör behållas och fyllnadsmassor som kan uppstå vid exploateringen av området ska läggas här. Vallen blir en buffert från Österleden. Möjligt bullerplank till en maxhöjd på 3 meter kan uppföras för att förbättra ljudkvaliteten i området.



Den lägre vallen.

Vattenområden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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 kvalitetsstatus. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

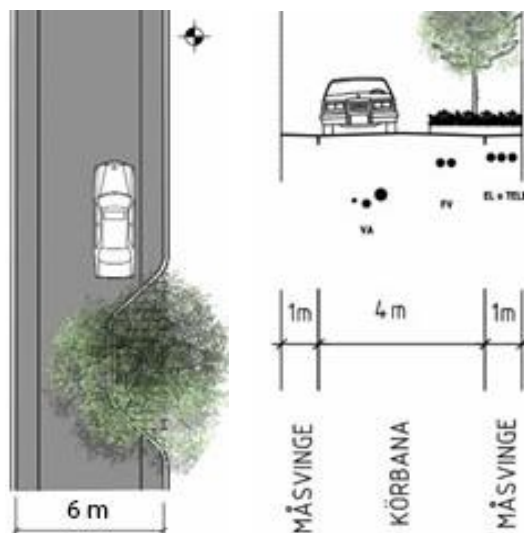
Planområdet berör vattenförekomsten Enköpingsån (SE661341-157140) som har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Enköpingsån ska uppnå god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning och god kemisk ytvattenstatus till år 2015.

I dagsläget är planområdet obebyggd åkermark där större del av dagvattnet infiltreras direkt i området. Genomförandet av planen bedöms inte få någon försämrad inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Området kommer enbart trafikeras av de boende i området och gatan som ska byggas kommer inte ha någon separat gång- och cykelbana utan all trafik sker blandat. Bostadskvarteret har en in- och utfart med anslutning till Österleden i sydväst. Gatan kommer uppföras så att man kan köra runt hela området med bebyggelse på båda sidor av gatan. Gatan blir 4 meter bred med en måsvinge med bredden 1 meter på vardera sida. Raksträckor kan brytas upp genom möblering av gatan och således åstadkomma sidoförskjutningar.



Principskiss för lokalgatan.

I nordväst ska en kommunal gång- och cykelbana byggas ut med anslutning mot Ekoxegatan som då länkar området till gång- och cykelbanorna till centrum och flera andra målpunkter så som skola, butiker och vårdcentral. Bredden ska vara 3 meter.

Österleden har sammanlagt två filer för fordonstrafik med en hastighet på 70 km/h utan gatubelysning vid planområdet. Precis innan Boglösarondellen är hastigheten 50km/h. Vägsträckan med 50km/h ska utökas så att även in- och utfarten till bostadskvarteret innefattas. Detta för att skapa en trafiksäker lösning. Vägen har ingen gång- och cykelbana utan man går och cyklar längs vägrenen. Österleden har i dagsläget en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 1367 fordon, varav 11 procent av dessa var tung trafik och utifrån kommunens prognos för framtida trafikflöden (år 2030) beräknas leden ha ett ÅDT på 3000 fordon. Den framtida trafikökningen beror bland annat på utbyggnaden av bostäder i Bredsandsområdet längre söderut.

Kollektivtrafik

Lokalbussar (tätortstrafiken i Enköping) trafikerar i planområdets närhet med närmaste busshållplatsen på Skogsmyragatan, 5 minuters gångväg från planområdet. UL är huvudman för busstrafiken inom såväl som till och från Enköping.

Parkering och utfarter

Parkering ska lösas inom kvartersmark på respektive tomt av fastighetsägaren. Med tanke på läget i utkanten av Enköpings tätort rekommenderas minst 2 bilplatser per hushåll.

Endast en bilutfart från kvartersområdet får uppföras och ska förbindas till Österleden. Vid in- och utfarten ska siktsträckan vara god. Upp till 4 meter in på lokalgatan från in- och utfarten rekommenderas växtligheten och annat skymmande inte överstiga 0.7 meter för att säkerställa god sikt.



Siktsträcka vid utfart. Växtlighet och annat får inte överstiga 0.7meter.

Farligt gods och tunga fordon

Österleden är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009). Länsstyrelsen är den myndighet som utfärdar sammanställning över vägar för farligt godstrafik. Enligt länsstyrelsens sammanställning från år 2011 är Österleden varken utpekad som primär eller sekundär led för farligt gods. Österleden är enbart utpekad som lämplig led för tunga lastbilar och andra större fordon inom tätorten.

Kommunens rekommendation som väg för farligt gods i den fördjupade översiktsplanen grundade sig i att Kraftvärmeverket hade flera transporter av gasol som kördes längs Österleden för att undvika körning genom centrala Enköping. Kraftvärmeverket använder inte längre gasol i sin produktion och Österledens rekommendation för farligt godstrafik är något inaktuell och bör ses över vid kommande revidering av den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort. Kraftvärmeverket har i dagsläget en transport per månad med vattenblandad ammoniak och en transport LUT (natriumhydroxid) var 14:de dag (inom en snar framtid kommer vara 1 LUT-transport per månad). De har cirka 60-70 tunga fordonstransporter (flistransporter)

per vecka, men under årets kallaste period kan antalet transporter gå upp till 130-140 per vecka. Dessa tunga transporter har tagits höjd för i trafikprognosen för Enköpings tätort år 2030. Vägområdet mot Österleden förblir obebyggd med möjlighet att uppföra en vall och fungerar som respektavstånd för bebyggelsen till Österleden.

Störningar

Buller

Riktvärden för trafikbuller ska följa Boverkets allmänna råd (2008:1). Normalt vid nybyggnation av bostäder bör inte dessa riktvärden överskridas:

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

Den maximala ljudnivån inomhus nattetid får överskridas högst fem gånger per natt (kl. 22.00 till 06.00).

Om ljudnivån som anges ändå överskrids bör bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, vid förutsättning att tyst sida med högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan uppnås. Om tyst sida inte kan uppnås bör i vart fall ljuddämpad sida kunna åstadkommas:

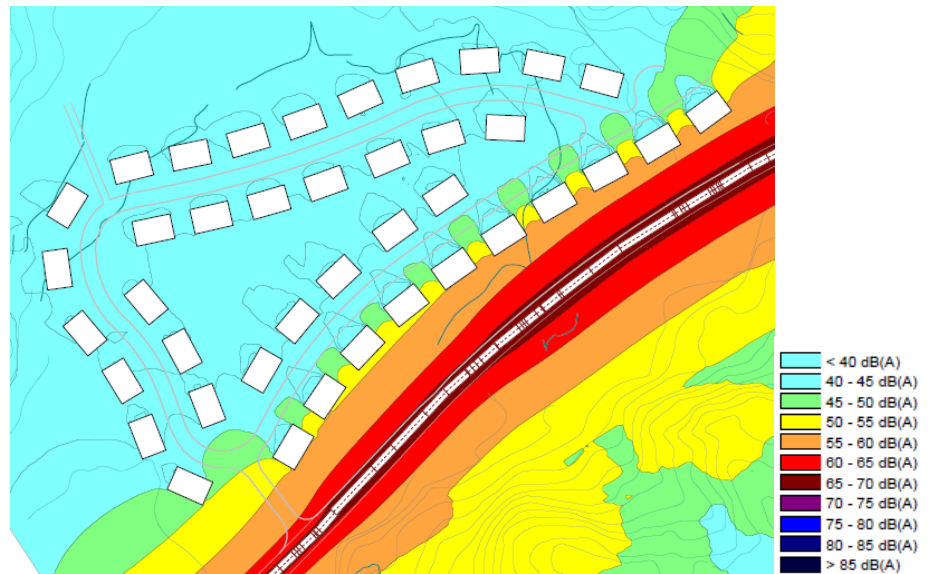
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden (frifältsvärde), och
2. minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids (frifältsvärde).

Planområdet ligger en bit från Enköpings centrum, men ansluter till tätortsområdet Gånsta, med god koppling till kollektivtrafik och lokalt utbud av offentlig och kommersiell service. Den nya bebyggelsen är ett bra komplement till Gånsta där möjligheterna till alternativa lägen för bostäder är något begränsad. Planområdet ligger en bit från Enköpings centrum men sett till kommunikationer, kollektivtrafik, närhet till resecentrum och lokalt utbud av offentlig och kommersiell service är det befogat att tala om central bebyggelse och att vissa avsteg från riktvärdena för buller kan accepteras.

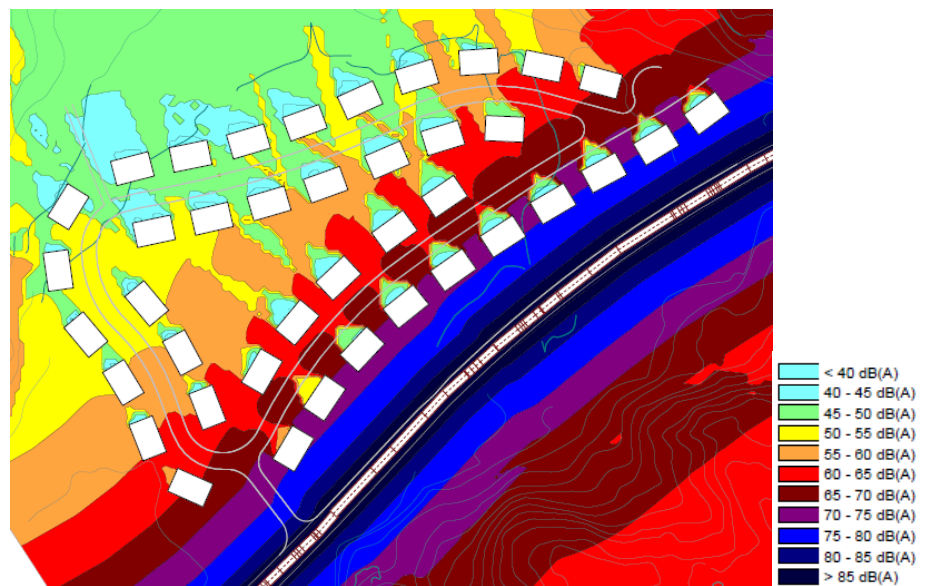
Bullerutredningen som genomförts har sikte på år 2030 och är framtagen utifrån Enköpings bedömning av trafikökningen med hänsyn till flera trafikmätningar som genomförts de senaste åren. Vid fasader mot Österleden överskrids 55 dBA ekvivalent ljudnivå för bebyggelsen närmast Österleden (70km/h). Bostäderna uppfyller målet om att minst hälften av bostadsrummen mot en sida har lägre än 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatser som uppfyller målvärdena kan anordnas antingen på den ljuddämpade sidan eller med lokala skärmar vid uteplatserna ifall den är belägen på den bullerutsatta sidan. Med rätt val av ytterväggskonstruktion och fönster uppfylls de tillåtna inomhusvärdena.

Den befintliga vallen upplevs som en buffert till Österleden. Möjlighet ges att fylla upp vallen ytterligare samt uppföra ett bullerplank för att ge

möjlighet att förbättra ljudkvaliteten i området.



Ekvivalent ljudnivå med hastigheten 70km/h, år 2030.



Maximal ljudnivå med hastigheten 70km/h, år 2030.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp, som byggs ut i området i samband med exploateringen. Planområdets vatten- och avloppsledningar byggs ut i lokalgatans vägområde och kopplas till befintliga ledningar i sydväst. Pumpstation planeras att uppföras i planområdets sydvästra del.

Dagvatten

I dagsläget har planområdet ett dimensionerande dagvattenflöde på 177 l/s vid ett 10-årsregn och 10 minuters varaktighet. Vid genomförande av planen blir inga större ytor hårdgjorda som ger upphov till ökade mängder av dagvatten. Trots detta ökar totalflödet från planområdet till 226 l/s vid ett 10-årsregn och 10 minuters varaktighet (plus 20% klimatfaktor). Planområdet beaktas som instängt och närområdet sluttar in mot planområdet. Detta medför att

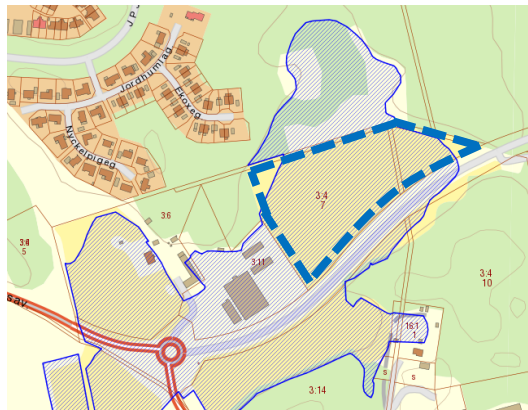
planområdet tar emot dagvatten från cirka 7,6 hektar mark som rinner in mot den centrala delen av planområdet, vilket ger ett totalflöde på 499 l/s.

Enligt förslaget kommer större delen av området att bestå av tomtmark och gemensamma grönytor vilket gör att den mesta nederbörden kan infiltreras och fördröjas inom kvarteret. Dagvattnet ska i första hand tas om hand lokalt och infiltreras på tomtmarken. Lokalgatans vägren ska utformas så att dagvatten kan samlas där och sedan rinna vidare ut på grönytorna där infiltrering sker. Den större grönytan i området ska utformas så att den kan fungera som fördröjningsytor vid höga regnflöden.

Det är en vattendelare precis vid planområdet, vilket gör att dagvattnet som inte kan infiltreras inom området rinner vidare åt två olika håll. Dagvattnet vid NATUR-området närmast Österleden transporteras via Österledens vägdikey norr ut och fortsätter sedan genom skogsområdet direkt norr om planområdet mellan två höjder. Dagvattnet hamnar då i en kommunal fördröjningsdam vid Åkersberg där det sedan transporteras vidare till Vattenparken vid Korsängsfältet för ytterligare fördröjning och rening. Därefter leds dagvattnet vidare till Enköpingsån. Dagvattnet från större delen av planområdet transporteras via täckdiken och mindre diken genom åkerlandskapet sydost om planområdet och hamnar i Ekaån som slutligen för vattnet till Enköpingsån vid Ekaviken. Planområdet får inte tillföra mer dagvatten än vad som förekommer innan exploateringen genomförs.

Markavvattning och dikningsföretag

Inom planområdet finns Gånsta-Lillgårdens dikningsföretag beläget.



Dikningsföretagets utbredning samt planområdet markerat.

Fjärrvärme, el och tele

Det finns ingen fjärrvärmeanslutning i närheten till planområdet. Planområdet ligger inom EONs verksamhetsområde. Område för transformatorstation ska vara minst 6 gånger 6 meter fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska vara minst 5 meters avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Det ska vara möjligt att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Avfall

Kommunen tillsammans med Vafab Miljö, som ansvarar för sophanteringen, förespråkar gemensam sophantering inom planområdet. Detta kan utföras på flera sätt och beroende på om det

blir en eller flera bostadsrättsföreningar inom kvarteret kan utförandet göras olika. Ett alternativ är att uppföra några större sophus eller flera mindre sophus i kvarteret. Istället för sophus kan moloker uppföras, vilket tar mindre yta i anspråk än sophus. Sophämtningen kan även ske vid respektive bostad, men detta alternativ ska ses som en sista lösning.



Exempel från kvarteret Sadelmakaren, 2st moloker samt kompostering.

Närmaste returtorg, i detta fall återbruket, ligger cirka 3 kilometer nordväst om planområdet. Avfallshanteringen ska anpassas enligt renhållningsordningen för Vafab Miljö.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller Det buller som Österleden ger upphov till är kända förutsättningar som ska beaktas vid exploatering av kvarteret. Bullerdämpande åtgärder, så som skärmar vid uteplats och fönsterval, kan bli aktuella för att säkerställa ljudnivåerna för bebyggelsen närmast Österleden. Bullerplank och/eller högre vall möjliggörs för att kunna erbjuda ytterligare ljuddämpning om så önskas.

Trafik Kvarteret har ingen anslutning till de närliggande kvarteren i norr utan trafikeras enbart av de som har ärenden till planområdet. Det finns god försörjning av gång- och cykelbanor mot centrum och närhet till kollektivtrafikstråk. Biltrafikökningen till Österleden bedöms som acceptabel och med reducerad hastighet vid in- och utfarten bedöms trafiksäkerheten som god.

Viss del tung trafik passerar området via Österleden, men bedöms inte påtagligt påverka bostadsområdet. Detta tack vare att respektavstånd har tagits för bebyggelsen till Österleden. Trafikens visuella upplevelse samt ljudpåverkan för de boende i kvarteret kan minimeras genom att fylla upp vällen ytterligare och/eller uppföra bullerplank.

Fornlämningar

Området består av åkermark, med närhet till ett större odlingslandskap med ett rikt innehåll av fornlämningar och bebyggelse bland annat koncentrerade fornlämningsmiljöer från bronsåldern som utgör kärnan i hållristningsområdet. Planområdet får ingen inverkan på de centrala fornlämningsmiljöerna längre söder om planområdet.

Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister har en del av ett objekt registrerat inom planområdet (sydväst). Fornlämningen består av en oavgränsad boplatz från bronsåldern som delvis varit föremål för en arkeologisk undersökning (2004). För att kunna avgöra boplatsens utbredning kommer en undersökning att krävas.

I den senaste arkeologiska utredningen för Åkersberg och Anneberg observerades ett område med möjlig boplatz i planområdets nordöstra del. En arkeologisk utredning (etapp 2) bör genomföras för att klargöra om det rör sig om en fornlämning.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom både riksintresse för kulturmiljö och regionalt intresse för kulturmiljö. Riksintresset för kulturmiljö behandlar främst odlingslandskapet med dess rika innehåll av fornlämningar och bebyggelse bland annat en av landets största och mest koncentrerade fornlämningsmiljöer från bronsåldern, utgörande kärnan i det så kallade centrala hållristningsområdet. Det regionala intresset för kulturmiljö är något mer koncentrerat kring Gånsta, Rickeby och Hemsta, men behandlar i stort samma som riksintresset. Det regionala intresset berör även landskapet som bronsålderslämningarna inom Boglösaområdet och medeltidskyrkan ligger i. Planområdet ligger i utkanten av intressenas utbredning och fokusområdena ligger längre söder ut. Planområdet är väl avskilt från de öppna odlingsområdena söder om planområdet. Planförslaget riskerar inte att påverka kulturmiljövårderna negativt.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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

Vattenförekomster

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2014-06-17
Beslut om samråd	2015-10-01
Samråd	4 veckor i oktober
Beslut om granskning	2015-12-03
Granskning	3,5 veckor i december
Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-01-28
Beslut om antagande KF	2016-03-07

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. 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

Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom området: naturområde, lokalgata och gång- och cykelväg. Kommunen är VA-huvudman för vatten- och avlopp samt dagvatten.

Enköpings kommun ansvarar för att bygga ut lokalgata inklusive gång- och cykelväg och kommunalt vatten och avlopp fram till bostadsområdets fastighetsgräns. Ledningsnätet inom kvartersmark för bostäder byggs och bekostas av fastighetsägaren. Kommunen tillhandahåller anslutningspunkter vid lämpliga lägen i fastighetsgräns.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Byggherrarna ska samråda med kommunen om mark- och golvhöjder för att säkerställa dagvattenhanteringen i området. Vid uppförande av vall och/eller plank inom NATUR-området ska samordning ske med kommunen (markägare). Exploatören eller de boende (om förfrågan sker efter att exploatören överlämnat ansvaret för kvartersmarken) bekostar uppförandet.

Exploateringssamverkan och avtal

exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören gällande gatukostnader och vatten- och avloppsanslutning. Avtalet ska vara antaget innan detaljplanen kan antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Gemensamhetsytorna inom planområdet, planbestämmelse g, ska samnyttjas och förvaltas som en gemensamhetsanläggning av de boende inom kvarteret som sedan sköts av en samfällighetsförening. Ytorna består av mark för sophus, grönsläpp, mindre grönytor samt större lektyta med utjämningsmagasin.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan regleras i plankostnadsavtal mellan kommunens plan- och utvecklingsavdelning och byggherren. Planavgift i samband med bygglov kommer därför inte att tas ut. Anläggning av kommunal gata, vatten och avlopp bekostas inom planprojektet och regleras i köpeavtal mellan kommunen och byggherren.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Trafikbullerutredning Gånsta 3:4, 2015-09-16.
- Arkeologisk utredning Österleden – Etapp 3b, 1997-05-05.
- Särskild arkeologisk utredning, steg 1 – Programområden Anneberg och Åkersberg, 2010.
- Dagvattenutredning del av Gånsta 3:4, 2015-10-07.

Dokumentation och kontroll

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Emeli Cornelius i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Emeli Cornelius
Planarkitekt