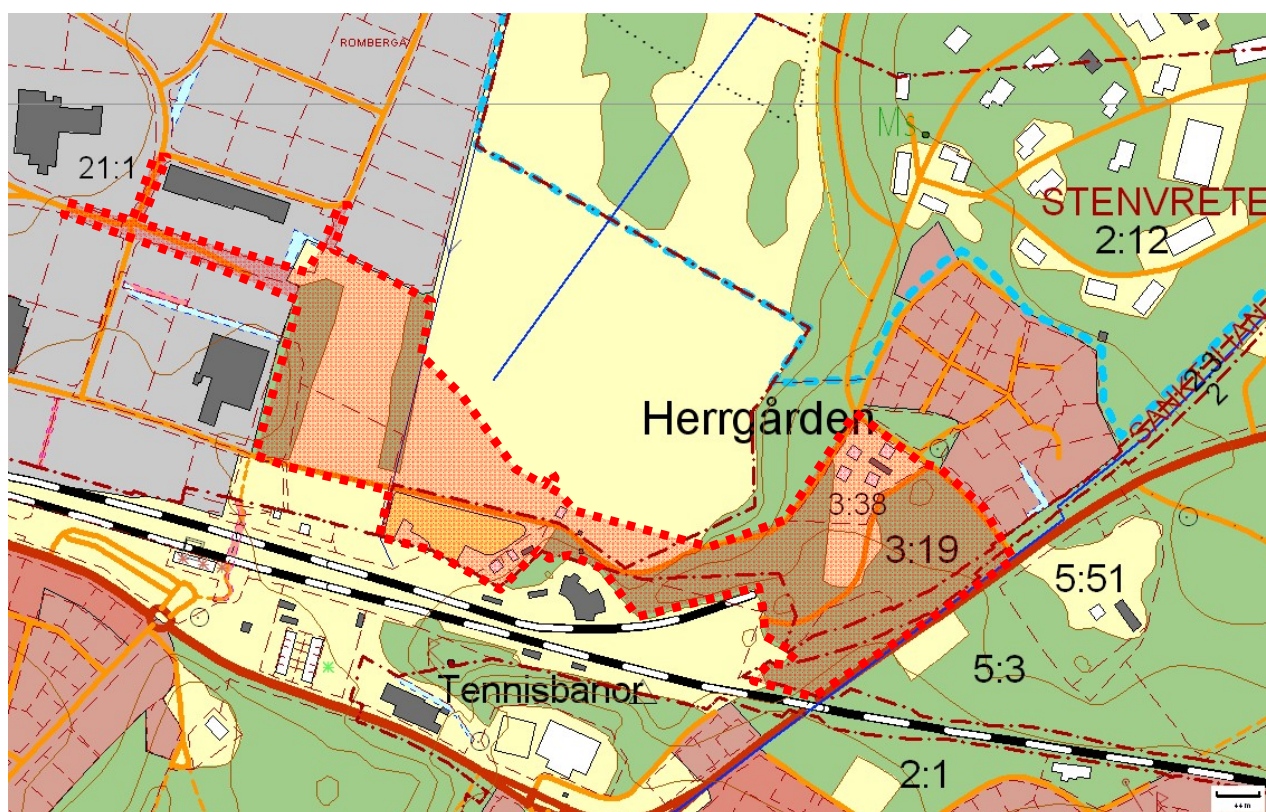


**Detaljplan för
Del av Romberga 23:14 m fl, Mästergatan
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2012-05-08
Laga kraft 2012-06-06

PLANBESKRIVNING



Bilden visar planområdets läge och ungefärlig utbredning. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:2000, 2012-01-12, rev. 2012-04-04
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2012-01-12
- Fastighetsägareförteckning, 2012-01-13
- Samrådsredogörelse, 2012-01-12
- Utlåtande, 2012-04-04
- Program för Kyrkoherdens fiskevatten 2010-06-14
- Redogörelse för programsamråd 2010-11-10

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en förlängning av Mästergatan för att skapa en länk mellan Stockholmsvägen och Salavägen för att åstadkomma en avlastning av befintligt trafiknät, samt att möjliggöra en utökning av nuvarande pendlarparkeringar intill resecentrum. Planen syftar också till att möjliggöra ett större tillskott av lägenheter på fastigheten Stenvreten 3:38.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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 medverkar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget strax norr om järnvägen och Enköpings resecentrum. Och sträcker sig från Åkerbygatan i väster till Stockholmsvägen i öster.
Areal	Planområdet omfattar cirka 12 ha.
Markägoförhållanden	Fastigheterna Romberga 23:14, Romberga 23:12, Stenvreten 3:19, Romberga 23:9 och Romberga 2:45 ägs av Enköpings kommun. Fastigheterna Sankt Ilian 2:2 och 2:3 ägs av Staten Trafikverket och Fortifikationsverket. Övriga fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

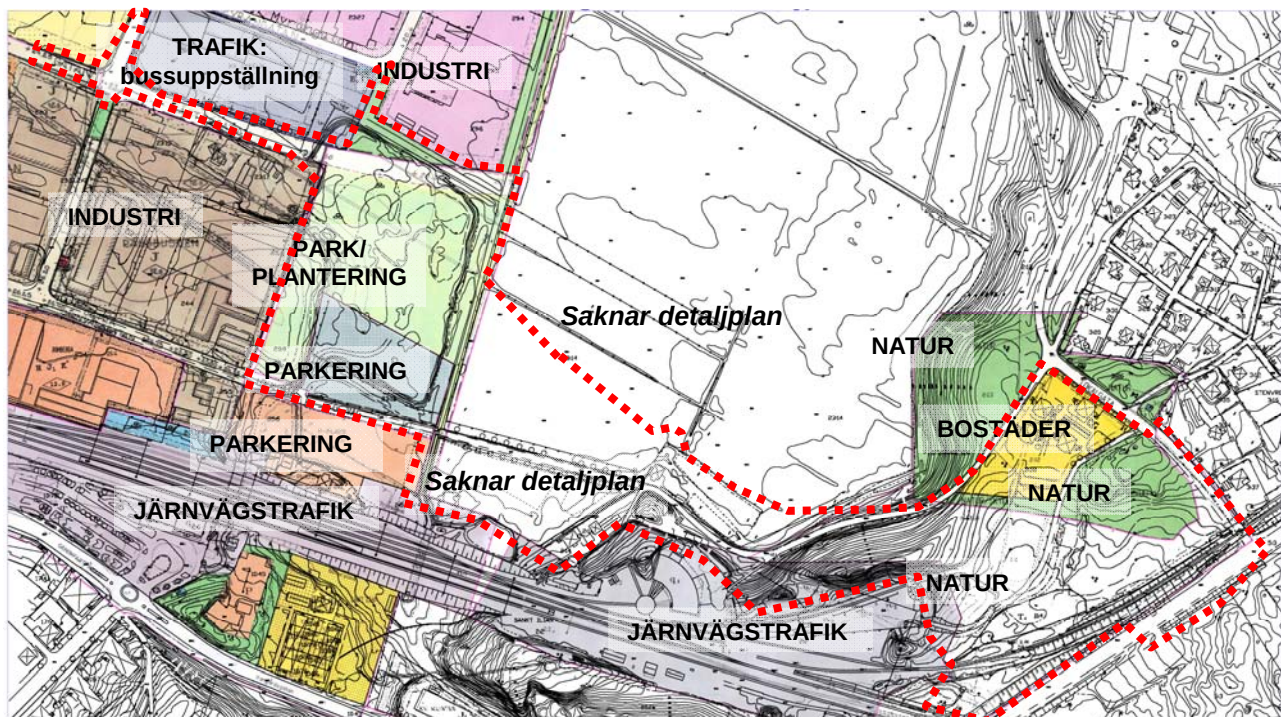
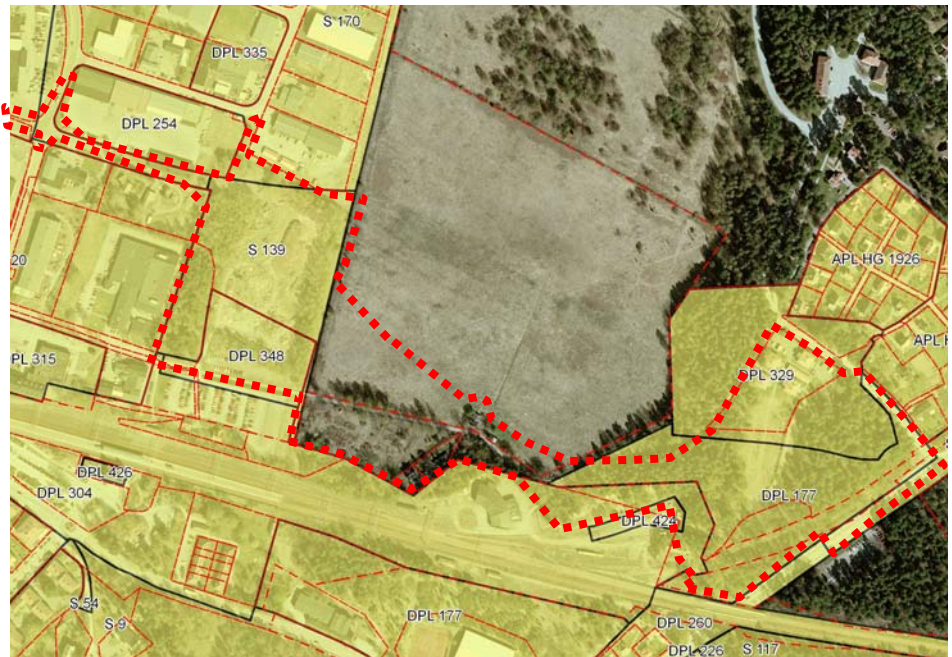
Översiktliga planer	Förlängningen av Mästergatan har stöd i kommunens fördjupade översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2009. Följande av den fördjupade översiktsplanens riktlinjer har bäring på detaljplanen: • Inom området måste ytterligare möjligheter för pendlarparkering studeras. • Vid planering av området ska hänsyn tas till den planerade förlängningen av Mästergatan som ska förbinda Salavägen med Stockholmsvägen. • Nya gröna stråk som sammanbinder Resecentrum/Kyrkåsen med befintligt grönstråk norrut, till och förbi E18, ska planeras inom området. • Rekreativa värden och naturvärden hos intilliggande skogsparti vid Herrgården ska beaktas vid planläggning. • Området ligger inom yttre skyddszon vattenskyddsområde, hänsyn ska tas till detta vid planering och byggnation av området.
----------------------------	---

Detaljplaner

Planområdet berörs av en rad detaljplaner men en stor del av planområdet saknar detaljplan.

Bilden till höger visar hur området norr om järnvägsstationen är planlagt i ett antal olika detaljplaner.
Copyright Enköpings kommun.

Bilden nedan visar för vilka användningar planområdet med närområde är planlagt i gällande detaljplaner.



Program för planområdet

Planområdet ingick i ett planprogram för Kyrkoherdens fiskevatten som togs fram av kommunen under 2010. Programmet omfattade förutom föreliggande detaljplans planområde också ett nytt bostadsområde norr om den förlängda Mästergatan, på den öppna ytan som kallas Kyrkoherdens fiskevatten. Programmet var utsänt på programsamråd under sommaren 2010 och inkomna synpunkter finns sammanfattade och bemötta i en särskild redogörelse. Det nya bostadsområdet kommer att planläggas i en separat detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning för planprogrammet för Kyrkoherdens fiskevatten (där Mästergatan ingick) och har utifrån denna gjort bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Kommunen samrådde i samband med programsamrådet med Länsstyrelsen kring behovsbedömningen och Länsstyrelsen har meddelat att man delar kommunens uppfattning.

Kommunala beslut i övrigt

2008-10-28 § 274/08 beslutade Miljö och byggnadsnämnden att meddela sökanden att frågan om Romberga 23:14 m fl, Kyrkoherdens fiskevatten, kommer att prövas genom upprättande av detaljplan. I och med att beslutet om planläggning fattades innan den nya plan- och bygglagen infördes 2 maj 2011 sker planprocessen enligt PBL (1

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

2011-06-07 § 123 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att detaljplaneförslaget för Romberga 23:14 med flera, Mästergatan, skulle skickas ut på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget strax väster om och på Enköpingsåsen, norr om järnvägen. Åsen ramar in den öppna marken i öster och sydöst och dominerar landskapsrummet. Från den flacka ytan (Kyrkoherdens fiskevatten) till åschrönet finns en höjdskillnad på cirka 12-15 meter. Den skogsbevuxna åsryggen domineras av tall men med inslag av trivalt löv och gran.

Genom programområdet, från norr till söder, löper ett större krondike för dagvatten. Krondiket är sedan kulverterat under järnvägen och leds vidare via dagvattenledning till Vattenparken på Korsängen.

Geotekniska förhållanden

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

Inför projektering av Mästergatan tog Teknikförvaltningen under 2009 fram en geoteknisk undersökning och den visar på stora djup ned till fast berg inom den öppna ytan. Sonderingen avbröts på 50,4 meter i friktionsjord (Undersökningen finns tillgänglig på Kommunstyrelsekontoret, utvecklingsavdelningen).

Förorenad mark

På fastigheten Romberga 23:14 finns två MIFO-objekt, vilket innebär

två noteringar i länsstyrelsens inventering av förorenad mark. Den ena gäller Kabetippen, som är en gammal deponi som idag används av kommunen för upplag av massor och material som jord, grus och sten. Det andra objektet är en notering av diselutsläpp i brunn från 2004.

Teknikförvaltningen lät 2009 utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Kabetippen och gjorde ytterligare provtagning under vinter 2011-2012. Jordprover har inte visat på föroreningshalter över riktvärden för MKM eller platsspecifika riktvärden (arsenik) i någon av undersökningarna. Arsenik förekommer däremot i markvattnet i halter och omfattning som föranleder åtgärder inför anläggning av väg. Bjerking AB föreslår kontroll av schaktmassor med avseende på framförallt arsenik under schaktarbetets gång för att eventuellt lokalisera källan till de förhöjda halterna i markvattnet. Övriga ämnen som påvisats i markvattnet bedöms inte utgöra en begränsning eller föranleda behov av särskilda åtgärder innan eller under byggnationen. Detaljplanen föreslår att ytan används för parkering och som verksamhetstomt vilket innebär mindre känslig markanvändning. För att få ytterligare kunskap om markens beskaffenhet görs nu ytterligare miljötekniska undersökningar av marken.

Under vintern 2011-2012 har också provtagning skett i den gamla banvallen, där Mästergatan kommer att möta Stockholmsvägen i en cirkulationsplats. Provtagning av jordmassor har utförts i banvall inför byggnation av cirkulationsplats för den planerade Mästergatans sträckning i anslutning till Stockholmsvägen. Undersökningen har inte visat på någon förorening som föranleder särskilda åtgärder i samband med anläggningsarbetet. Om det under schaktens gång uppkommer misstanke om förorening ska arbetet stoppas och tillsynsmyndigheten omgående kontaktas. Då området ligger inom yttre skyddszon för Enköpingsåsens grundvattentäkt behövs dispens från länsstyrelsen för markarbeten inom 1 meter från högsta grundvattenyta.

Om överskottsmassor från Kabetippen eller banvallen ska användas för anläggningsändamål behöver detta anmälas till miljö- och byggnadsförvaltningen. Uppläggning av massorna inom skyddsområde för vattentäkt är inte tillåten utan dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Anmälan om efterbehandling av förorenade områden ska lämnas in senast sex veckor innan start av anläggningsarbeten. (De miljötekniska markundersökningarna finns tillgänglig på kommunstyrelsekontoret, utvecklingsavdelningen.)

Det diselutsläpp i brunn som finns med som ett objekt i MIFO-databasen uppmärksammades 2004-04-10 i två brunnar och i diket som går mellan Kabetippen och fastigheten Romberga 29:6 av Räddningstjänsten. Miljö- och stadsbyggnad, miljöavdelningen kontaktades och gjorde en inspektion varefter oljan pumpades upp ur brunnarna. Därefter genomförde miljöavdelningen 8 ytterligare inspektioner fram till 2004-05-24 då inga nya oljeföroreningar kunde upptäckas. Miljöavdelningen bedömer att oljan berodde på utsläpp uppströms eller att en oljeavskiljare i området svämmade över. Möjligen kan utsläppet ha kommit från fastigheten Romberga 22:3 där tidigare funnits en bensinstation. Fastigheten har sanerats efter 2004. Miljöavdelningen bedömer att det sannolikt rörde sig om ett tillfälligt

utsläpp.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet har efter samrådsskedet utökats för att inkludera fastigheten Stenvreten 3:38. Utökningen av planområdet har sin bakgrund i ett behov av att åstadkomma fler små lägenheter för anställda vid det intilliggande regementet.

På fastigheten, som ägs av Enköpings hyresbostäder, finns fyra tvåvånings flerbostadshus med vardera åtta lägenheter i, samt en komplementbyggnad. Gällande plan (Dpl 329) har utrymme för motsvarande ytterligare två liknande bostadshus med sammanlagt cirka 16 lägenheter. Byggrätten föreslås utökas för att istället möjliggöra ytterligare 32 lägenheter genom att höja tillåten våningshöjd till fyra våningar och öka den tillåtna bruttoarean från 2400 kvm till 3100 kvm. Också bruttoarean för komplementbyggnader utökas, från 180 till 250 kvm. Angiven högsta takvinkel är samma som i Dpl 329, dvs 23 grader. De nya bestämmelserna syftar till att möjliggöra att de två tillkommande husen kan byggas i fyra våningar till skillnad från befintliga byggnader och bestämmelser om två våningar.



Illustration i plan av Stenvreten 3:38 med två nya bostadshus.

Parkerings inom Stenvreten 3:38 föreslås i huvudsak förläggas till den södra, bullerstörda, delen av fastigheten. Byggrätten för bostadshusen har begränsats baserat på sådant sätt att bullernivån 55 dB(A) inte överskrids vid fasad. För uteplats gäller att maximalnivån inte får överstiga 70 dB(A).

Det mindre skogsparti som finns i fastighetens sydvästra hörn ges en skyddande n_1 -bestämmelse som innebär att marken också fortsättningsvis skall vara av naturmarkskaraktär med skogen bevarad.

Inom planområdet finns också två befintliga enbostadshus som ligger mellan den nya Mästergatan och järnvägen. Bostäderna är inte tidigare detaljplanlagda. För dessa fastigheter föreslås en bestämmelse om att den sammanlagda byggnadsarean högst får utgöra 25 % av fastighetens area. Inom de båda fastigheternas prickmarksområden (områden där marken inte får bebyggas med byggnad) finns en bestämmelse om att skyddanden plank får uppföras.

Inom planområdet finns också ett bostadshus på den kommunägda fastigheten Romberga 23:14 som kommer att behöva rivas alternativt flyttas för att göra plats för Mästergatan. Bostaden ligger på mark som idag saknar detaljplan (se även avsnitten fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen).

På den öppna marken norr om Mästergatan (Kyrkoherdens fiskevatten) har kommunen för avsikt att planlägga för bostäder i en separat detaljplan. Mästergatan utformas för att klara trafiken från det framtida bostadsområdet som skall anslutas i cirkulationen mitt på den öppna sträckan.

Verksamheter, industri

En ny kommunal tomt för verksamheter med anslutning till Mästergatan föreslås norr om pendlarparkeringen och Mästergatan. Som användningsbestämmelser anges småindustri av icke störande karaktär och kontor. Den sammanlagda byggnadsarean får högst utgöra 35 % av fastighetens area och högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,5 meter. Minst 15 % av fastighetens area skall vara grönyta, det vill säga gräsyta, planteringsyta eller s k grönt tak (sedumtak). Tomten har också försetts med en bestämmelse om att upplag och lastzon skall skärmars från allmän gata.

Mindre del av fastigheten Romberga 23:14, i gällande detaljplan som helhet planlagd för industriändamål inkluderas i planområdet som industriändamål med möjlighet att uppföra ett plank mot Mästergatan.

Friytor

Naturmiljö

Mästergatan föreslås korsa åsryggen och angöra Stockholmsvägen intill den nuvarande utfarten från Herrgården. Åsen är bevuxen med talldominerad skog där det finns en hel del äldre tall. På några ställen har observerats rödlistade och i ett fall fridlysta arter (källa Länsstyrelsens punktdatabas). Två observationer av talticka (*Phellinus pini*) som är rödlistad har gjorts och inom området finns också Backsippa (*Pulsatilla vulgaris*) som är fridlyst. Kända förekomster finns utanför det föreslagna vägområdet.

Backsippan växer på öppna, soliga och torra platser som glesa tallskogar, torra naturbetesmarker, gravfält eller sandiga åsar. Den är starkt hävdberoende och missgynnas av igenväxning. Backsippan har minskat kraftigt i stora delar av landet och tillbakagången förväntas

fortgå. Backsippa är klassad som sårbar (VU) på rödlistan.

Talltickan växer på gamla (minst hundraåriga) tallar och är en så kallad signalart som signalerar skyddsvärda tallbestånd med höga naturvärden. Talltickan förekommer i Sverige i alla landskap och i många olika miljöer där det finns tillräckligt gammal tall. Talltickan hotas av bristen på gammal tall och är därför klassad som nära hotad (NT) på rödlistan.

De förekomster av talticka och backsippa som noterats blir inte påverkade av vägens dragning. Vid anläggning av vägen är det viktigt att undvika markskador i närområdet och att fler träd än absolut nödvändigt fälls. Anläggningen av vägen skall ske med varsamhet om naturmiljön.

Detaljplanen innebär att skogsmark på åsen tas i anspråk för vägen men samtidigt också att skogsmark mot järnvägen i söder ges ett skydd genom att planläggas som natur. Motivet är att bevara naturvärden och framförallt att säkra tillgången till rekreationsytor för befintliga och i framtiden tillkommande bostäder i området.

Gator och trafik

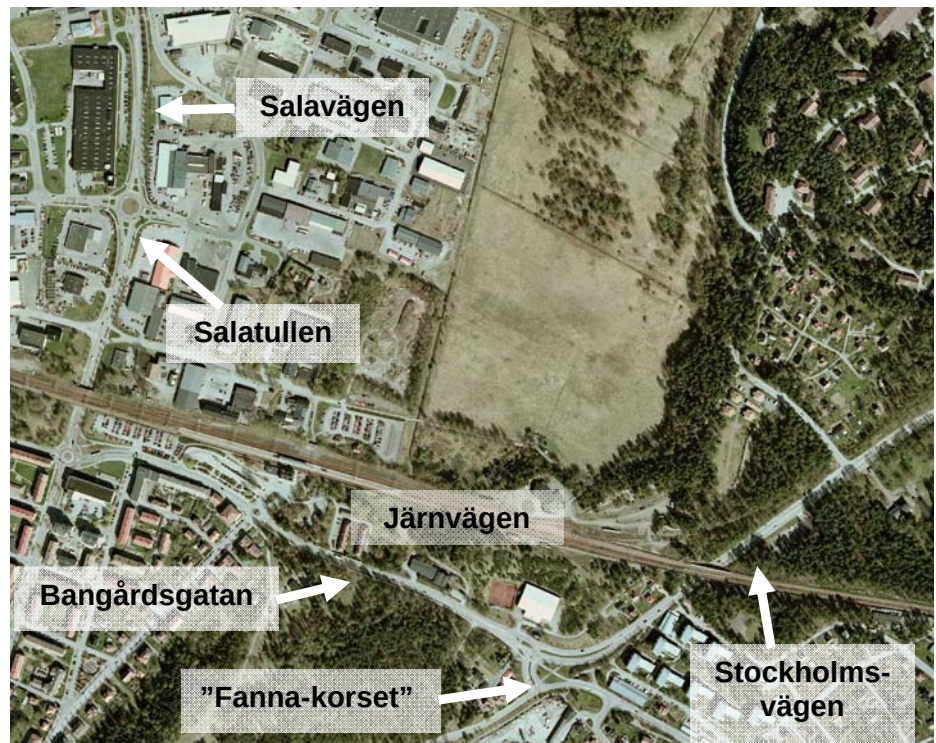
Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Idag angörs planområdet i väster från Salavägen via Östra Järnvägsgatan och i öster från Stockholmsvägen via Regementsgatan. Genom området går en mindre väg från Stockholmsvägen till lokstallarna samt som gång- och cykelväg till stationsområdet. Planområdet ligger strax norr om en av stadens större barriärer - järnvägen. Endast ett fåtal passager under järnvägen finns i centralt läge. Den mest begränsande flaskhalsen i stadstrafiknätet finns vid passagen Salatullen – mellan Salatullen och Rombergarondellen - där köer uppstår vid de mest trafikerade tidpunkterna på dygnet. Salavägen är i nuläget den viktigaste tillfartsvägen till verksamhets- och handelsområdet Myran från stadens centrala och östra delar. Den "flaskhals" som Salatullen utgör hänger samman med det trafikerade partiet längs Bangårdsgatan till och med Fanna-korset, där också köbildningar uppstår under de mest trafikintensiva tiderna på dygnet.

Förlängningen av Mästergatan har diskuterats under mycket lång tid i kommunen. Planförslaget innebär att Mästergatan förlängs från nuvarande ändpunkt i korsningen med Åkerbygatan till Stockholmsvägen och på så sätt avlastar korsningar och vägsträckor söder om järnvägen. Östra järnvägsgatan stängs för biltrafik innan pendlarparkeringen och den nya infarten till parkeringarna blir istället norrifrån, via Mästergatan.

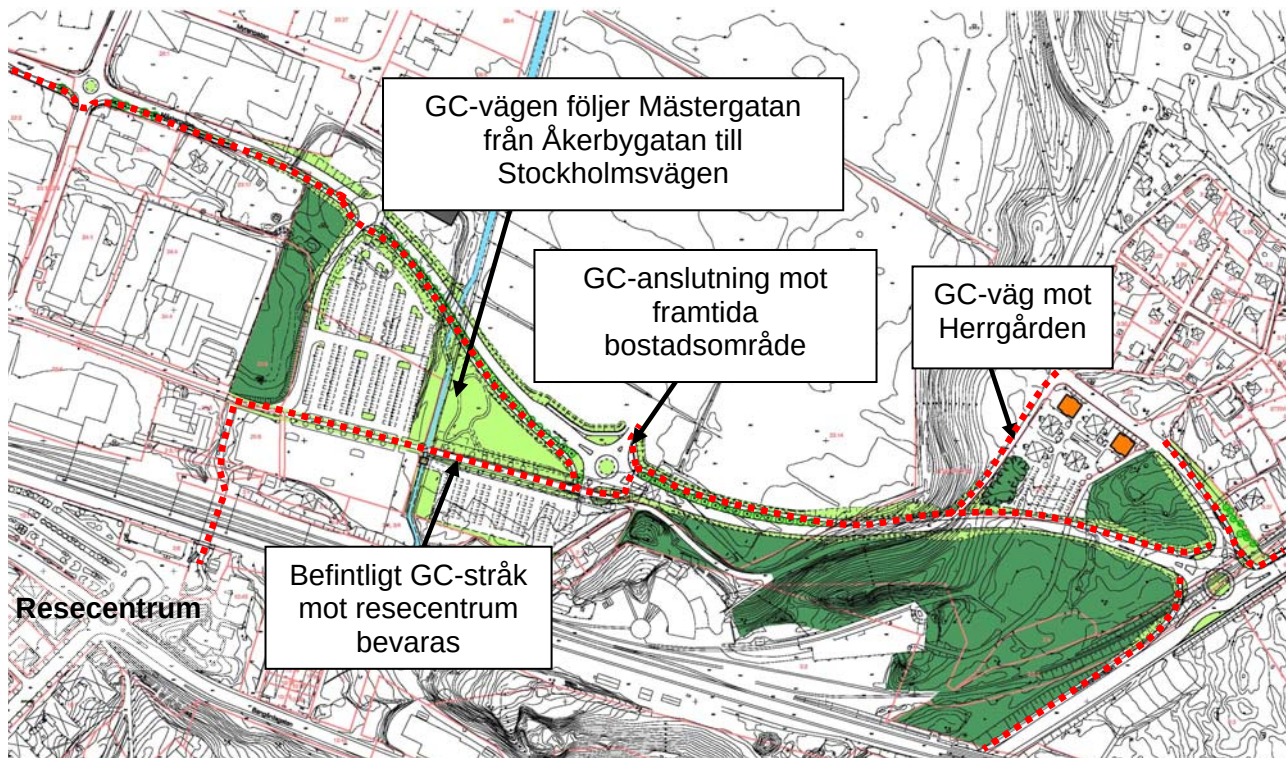
Den nu föreslagna utformningen har sin grund i geotekniska förutsättningar för grundläggning samt i en önskan om att minimera ingreppet i åsen som ligger inom skyddsområde för vattentäkt, vilket innebär att schaktningsarbeten inte får ske i strid med skyddsföreskrifterna utan dispens. Detta har resulterat i att vägen går i en båge över den öppna marken och får på så vis fastare grund än om den gått rakt över den öppna marken. I skärningen över åsen går vägen därigenom också något "på skrå" vilket minimerar behovet av

schaktning i åsen.



Bilden visar gator och korsningar i närheten av järnvägen som har en hög trafikbelastning i nuläget.

Inom planområdet finns idag en mindre väg som i huvudsak används för gång- och cykelväg mellan stationsområdet och Herrgården och regementet, men som också delvis fungerar som infart från Stockholmsvägen till de gamla lokstallarna och de befintliga bostadsfastigheterna (Stenvreten 2:1 och 2:14). Gång- och cykelstråket mellan resecentrum och regementet/Herrgården är mycket viktigt och dess funktion kommer att bevaras även om planen innebär vissa förändringar för det. Mästergatan kommer att kantas av en gång- och cykelväg som är belägen på den södra sidan om körbanan från Åkerbygatan till infarten till det framtida bostadsområdet. Gång- och cykelvägen byter där sida till den norra och följer Mästergatan fram till anslutningen mot Stockholmsvägen.

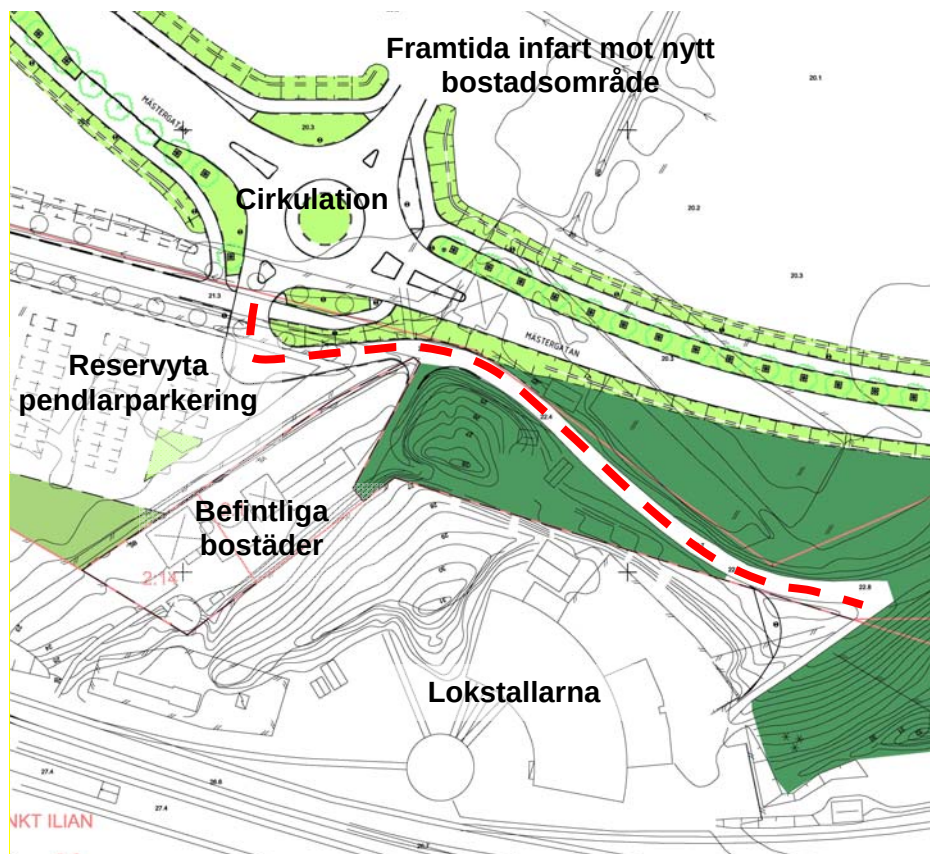


Bilden visar befintliga och planerade gång- och cykelvägar inom området markerade med röd streckad linje. (Förkortningen GC står för gång- och cykel).

Gång- och cykeltrafiken från stationsområdet mot Herrgården och S1 kan vika av från Mästergatan via den gamla körvägen som tidigare ledde till lokstallarna, men som nu planläggs för enbart gång- och cykeltrafik.

Den befintliga vägen från pendlarparkeringen fram till korsningen med anslutning mot det framtida bostadsområdet skall fungera som gång- och cykelväg.

Lokstallarna och de befintliga bostadsfastigheterna, Stenvreten 2:1 och 2:14, kommer att angöras via cirkulationsplatsen och en ny lokalgata från Mästergatan (Se bild nedan). Samma väg kommer på sikt också att kunna fungera som infart till reservytan parkering.



Bilden visar ny infart till befintliga bostadshus och till Lokstallarna markerad med en röstreckad linje.

Mästergatans gestaltning

Vägen kommer att varierende ligga lägre än befintlig marknivå och byggas upp ovanpå befintlig marknivå.

Vägbanan och gång- och cykelvägen kommer på den största delen av sträckan över den öppna marken att åtskiljas av en grönya som består av ett skåldike med en trädrad i. Träd skall dock inte planteras i direkt anslutning till korsningarna. I anslutning till cirkulationsplatser kommer också planteringsytor för låga buskar att finnas liksom rondellerna i cirkulationsplatsernas centrum kommer att planteras.

Över åsryggen kommer gång- och cykelvägen att ligga direkt intill vägbanan, enbart åtskild av kantsten och vägen kantas på denna sträcka inte av någon trädrad, istället prioriteras ett så smalt vägområde som möjligt vilket ger större möjligheter att spara befintlig skog.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget intill Enköpings resecentrum med tåg- och bussförbindelser. Planområdet omfattar ytor för pendlarparkering (se avsnittet nedan).

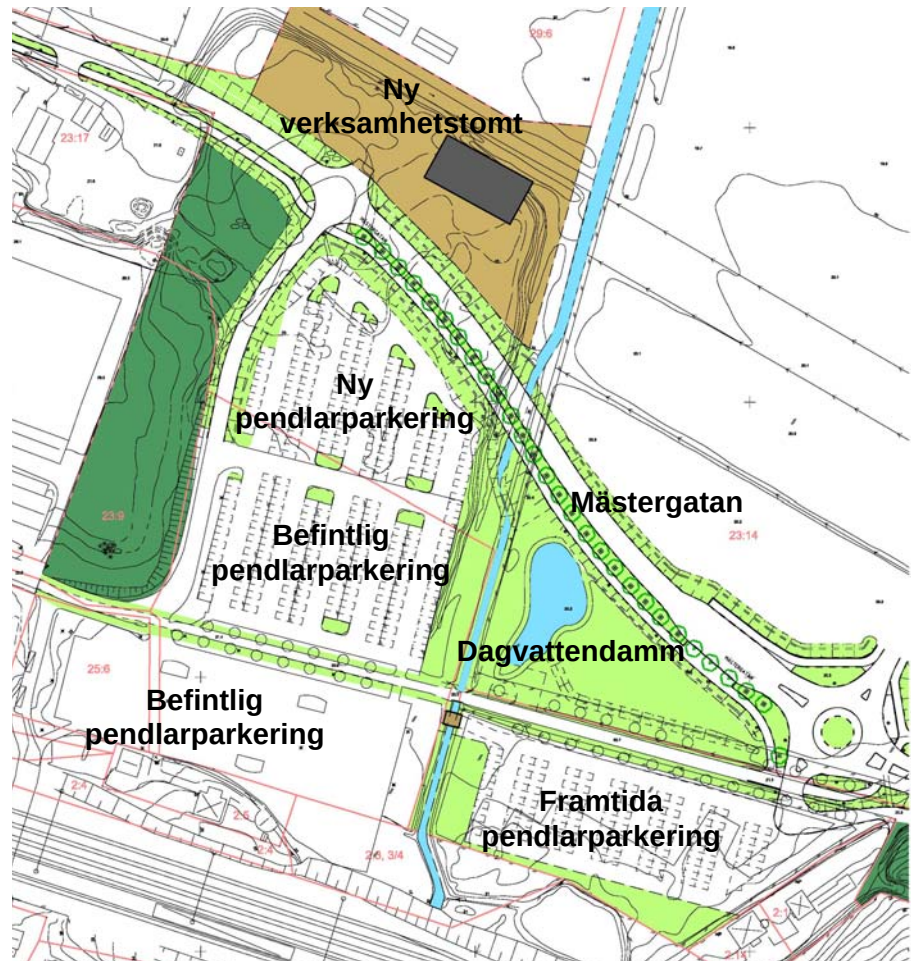
För att ha möjlighet att trafikera Mästergatan med buss i framtiden ges i vägområdet plats för busshållplats i anslutning till den framtida infarten till bostadsområdet på Kyrkoherdens fiskevatten.

Pendlarparkering

Planen innebär en utökning av befintlig pendlarparkering vid Enköpings järnvägsstation/resecentrum. Idag finns ca 370 bilplatser på den norra

sidan om järnvägen. Planen ger möjlighet till ytterligare ca 180 stycken i en utökning av nuvarande parkering norr ut mot Mästergatan, samt ytterligare omkring 160 stycken på en reservyta strax norr om järnvägen.

Reservytan skall kunna angöras både västerifrån, från den redan befintliga parkeringen samt österifrån.



Bilden visar befintliga och tillkommande parkeringar norr om resecentrum i Enköping.

Störningar

Trafikbuller

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur (Infrastrukturinriktning för framtida transporter). Riktvärdena vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:

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

En bullerutredning har tagits fram i samband med projektering av gatan. (Utredningen finns tillgänglig på kommunstyrelsekontoret, planavdelningen.)

Bullerutredningen utgår från en trafikmängd på Mästergatan som motsvarar 5200 fordonsrörelser per årsmedeldygn (siffran inkluderar trafik till och från det framtida bostadsområdet på Kyrkoherdens fiskevatten). Utredningen visar att befintliga bostäder inom mark planlagd för bostäder inte kommer att få ekvivalentnivåer som överskrider riksdagens riktvärden. Befintliga bostäder kommer inte heller att utsättas för maximala ljudnivåer som överskrider riktlinjer för uteplats i anslutning till bostad (70dB(A)).

Delen av Stenvreten 3:38 som är belägen närmast Mästergatan blir bullerstörd och byggrätten har därför utformats så att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dB(A). Eftersom byggrätt för bostadshus på fastigheten finns inom område som beräknas kunna få upp till och med 70 dB(A) maximalnivå skall uteplats i anslutning till bostad utformas och placeras på sådant sätt att riktvärdet inte överskrids.

Intill cirkulationsplatsen vid Mästergatans korsning med Stockholmsvägen föreslås en del av gatuområdet som yta där bullerdämpande och avskärmande plantering eller liknande kan uppföras för att minska störningen mot intilliggande fastigheter Stenvreten 3:37 och Stenvreten 3:34. Befintligt bostadshus kommer dock inte att orsakas bullernivåer som överskrider riktvärdena på grund av Mästergatan.

Risker kopplat till järnvägen

I Trafikverkets (Banverkets) skrift *Järnvägen i samhällsplaneringen* från 2009 anges att ny bebyggelse generellt inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen (spårmitt på närmaste spår). Detta ger ett skyddsavstånd för farligt gods vid urspårning samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Ett sådant avstånd medger även komplettering av riskreducerande åtgärder om risksituationen förändras. Avståndet möjliggör också viss utveckling av järnvägsanläggningen.

Ingen ny bostadsbebyggelse planeras intill järnvägen, men två enbostadshus finns idag mellan järnvägen och den nya Mästergatan (Stenvreten 2:1 och 2:14). Den av de två tomterna som är belägen närmast järnvägen finns med fastighetens närmaste del på ett avstånd om 25 meter från närmaste spårets spårmitt. Byggrätten har därför begränsats på ett sådant sätt att ingen bebyggelse får finnas närmare järnvägen än de 30 meter som trafikverket angivit enligt ovan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från Mästergatan samlas upp i längsgående diken och leds till den nya dagvattendammen som föreslås söder om Mästergatan. Även dagvatten från intilliggande parkeringsytor leds till dammen som sedan mynnar ut i det befintliga diket och leds till Vattenparken vid Korsängen.

Miljö- och byggnadsnämnden i Enköpings kommun har nya riktlinjer för

oljeavskiljare. Dessa anger att parkeringar för 120 personbilar eller fler skall förses med oljeavskiljare. Dagvattendamm och oljeavskiljare är anmälningsskyldiga enligt miljöbalken. Anmälan skall göras till miljö och byggnadsnämnden.

Den planerade dagvattendammen kan vara en vattenverksamhet som är anmälningsskyldig. Inför ett anläggande skall kommunen (VA-avdelningen) kontakta Länsstyrelsen i Uppsala län för att rådgöra om hur frågan skall hanteras.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Vatten och avloppsledningarnas nuvarande dragning kommer att förändras något och ledningsnätet skall dimensioneras för att kunna försörja det framtida bostadsområdet på Kyrkoherdens fiskevatten.

Vattenskyddsområdet

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen av vattenskyddsområdet för vattentäkter i Enköpingsåsen. Inom skyddsområdet gäller särskilda föreskrifter. För exploateringen innebär detta att markarbeten inte får ske till större djup än till 1 meter över högsta grundvattenytan (kan endast ske om dispens kan beviljas). I samband med programskedet genomfördes 2009 en översiktlig geoteknisk undersökning av hela programområdet och då uppmättes grundvattenytan i det flacka öppna partiet (Kyrkoherdens fiskevatten) till +3 m, dvs 17 meter under markytan. Nivån var inte stabiliserad vid tillfället men ger en indikation på att markarbeten för vägen troligen inte kommer att kräva dispens i denna del av området.

Vid projekteringen av vägen skall hänsyn tas till föreskrifterna för vattenskyddsområdet. Om dispens visar sig krävas skall teknikförvaltningen ansöka om sådan hos miljö- och byggnadsnämnden.

Mästergatan kommer att byggas med en skyddsduk under väggkroppen och i diken på den sträcka som går över åsryggen. Duken skall förhindra att föroreningar vid en eventuell olycka på vägen kan röra sig ned i marken och nå grundvattnet. I övriga delar av vägen består marken av lera och bedöms därför vara så tät att detta inte behövs.

Fjärrvärme

Fjärrvärme kommer att dras fram för att möjliggöra anslutning av det framtida bostadsområdet.

El

Anslutning av det framtida bostadsområdet på Kyrkoherdens fiskevatten förbereds genom att ledningar läggs i vägområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Den korta tiden är satt mot bakgrund att planen avses att genomföras inom denna tidsrymd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Programsamråd Samråd Utställning <i>Godkännande (kommunstyrelsen)</i> <i>Antagande (kommunfullmäktige)</i>	juni-aug 2010 juni-aug 2011 feb 2012 <i>april 2012</i> <i>maj 2012</i>
----------------	--	--

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits på kommunens anslagstavla, om beslutet dessförinnan inte överklagats. Genomförande av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Byggnation av Mästergatan planeras att påbörjas under 2012.

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras av att utbyggnad enligt planen är planerat att ske under denna tidsrymd.
------------------------	---

Ansvarsfördelning	För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. För genomförande av åtgärder på allmän plats ansvarar Enköpings kommun. Inom områden betecknade Natur med utformningsbestämmelsen "dagvatten" ansvarar kommunens VA-avdelning, i övrigt ansvarar parkförvaltningen för mark planlagd som allmän plats, natur. För all gatumark ansvarar gatukontoret. För köp av mark och förrättningar som krävs i samband med detta ansvarar mark- och exploateringsavdelningen.
--------------------------	--

Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats, det vill säga gatumark och naturområden.
-----------------------	---

Avtal	Avtal för att reglera kostnaderna i samband med upprättande av detaljplanen har upprättats mellan kommunens planavdelning och teknikförvaltningen och med Enköpings hyresbostäder (EHB).
--------------	--

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsregleringar mm	Del av fastigheterna Sankt Ilian 2:2 och 2:3 samt Stenvreten 2:4 köps in av Kommunen och regleras till Stenvreten 3:19.
---------------------------------	---

För att rymma den föreslagna cirkulationen i korsningen Åkerbygatan/Mästergatan behöver kommunen köpa en mindre del av fastigheterna Romberga 28:1, 21:1, 23:13 och 22:3. En förrättning pågår gällande del av fastigheten 23:17 som regleras till Romberga 23:14 för att rymma vägområdet i anslutning till fastigheten 23:17.

Del av EHBs fastighet Stenvreten 3:38 (den södra delen av fastigheten) regleras till kommunens fastighet Stenvreten 3:19 och

delar av stenvreten 3:19 (Den grusväg som tidigare lett till gasolomlastningen) överförs till Stenvreten 3:38.

På kommunens fastighet Romberga 23:14 finns en mindre bostadsbyggnad som ägs på ofri grund. Denna behöver flyttas eller rivas för att möjliggöra byggnation av vägen. Kommunen avser att lösa in byggnaden.

Se även stycket inlösen, ersättning nedan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning

Kommunen avser att köpa in mark av flera fastigheter i anslutning till gatan för att få plats med vägområdet. Detta gäller del av fastigheterna Romberga 28:1, Romberga 21:1, Romberga 22:3 och Romberga 23:13 i anslutning till korsningen Åkerbygatan/Mästergatan.

Kommunen för också diskussioner med Enköpings hyresbostäder angående markbyte. Kommunen behöver en del av EHBs fastighet Stenvreten 3:38 för vägområdet och i utbyte får EHB det markområde som den tidigare infarten mot stationsområdet utgör.

Kommunen har sedan tidigare förhandlat med ägaren till fastigheten Romberga 23:17 om köp av del av fastigheten för att möjliggöra vägdragningen och lantmäteriförrättning för detta pågår.

Naturmark på åsryggen som idag tillhör Trafikverket och Fortifikationsverket är planlagd för Trafikändamål (T₁), järnvägstrafik men föreslås ändras till allmän plats Natur. Detta för att säkerställa såväl naturvärden som allmänhetens tillgänglighet till marken. Med detta som bakgrund bör marken på sikt ägas av Kommunen. Detta gäller del av fastigheterna Sankt Iljan 2:2, 2:3 och 2:4.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

För de tekniska utredningar som krävs för byggnation av Mästergatan ansvarar teknikförvaltningen. För de eventuella utredningar som krävs för byggnation inom Stenvreten 3:38 svarar fastighetsägaren (Enköpings hyresbostäder).

Ledningar

TeliaSonera har ledningar inom planområdet. Den ledning som kommer att löpa under vägbanan behöver sänkas under överbyggnad. En teleanodkabel behöver ersättas i läget där dagvattendamm planeras. Kostnaderna för förändringarna regleras enligt gällande avtal mellan kommunen och ledningsägaren.

Projekteringar för gatan inbegriper plats för el-, tele- och datakabel och vatten och avlopp i mark längs vägområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med planavdelningschef Patrik Holm.

I planprocessen har också följande personer medverkat för teknikförvaltningens räkning: Peter Tryzno och Mikael Bergwall, mark- och exploateringsavdelningen, Tord Lillja och John Nevrlý, gatukontoret, Carl-Rune Pettersson, VA-avdelningen, Lotta Palmgren, parkkontoret. Från Miljö- och byggnadsförvaltningens miljökontor har Roland Stenebo medverkat.

Peter Lowe och Kristoffer Larsson, Miljö- och projekteringsbyrån, har på uppdrag från teknikförvaltningen utfört projektering av Mästergatan.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
Planarkitekt