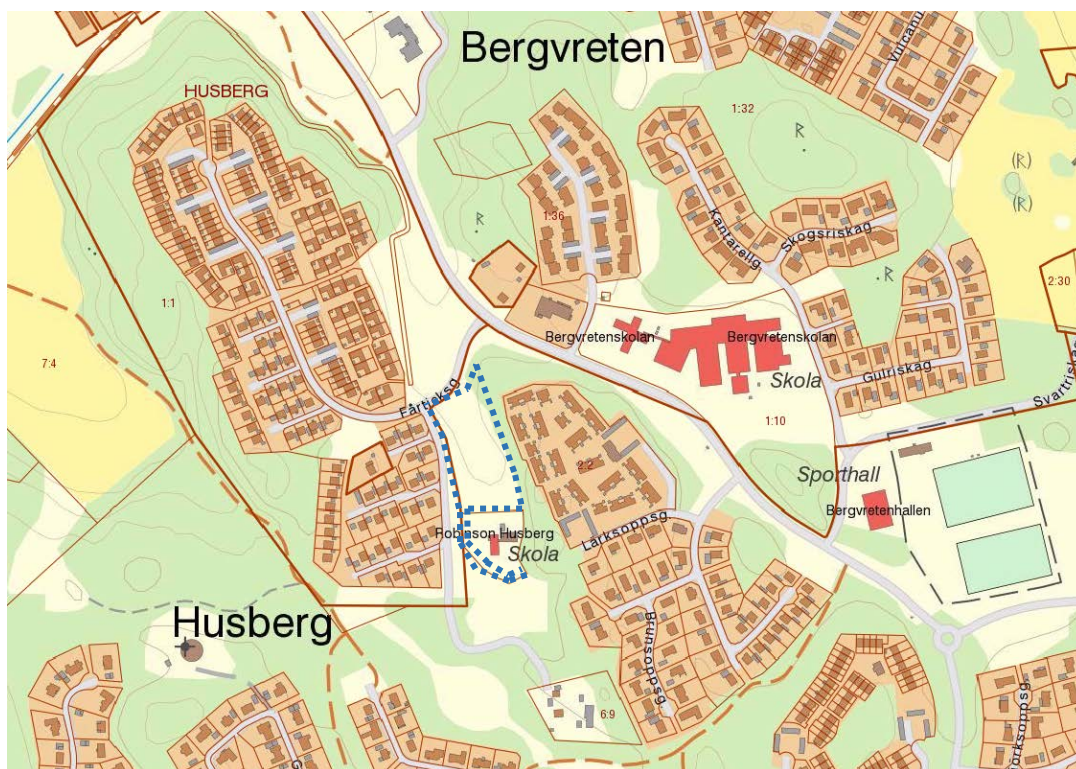


**Detaljplan för
Del av Gånsta 2:3 (Vitriskagatan)
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2015-02-02
Laga kraft 2015-03-04

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar var planområdet ligger.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2014-06-16, rev 2014-11-28
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-11-28
- Fastighetsägareförteckning, 2014-09-25
- Samrådsredogörelse 2014-05-06
- Utlåtande, 2014-11-28

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av ett gammalt koloniområde till ett bostadsområde. Bebyggelsen får uppföras i upp till fyra våningar. Befintlig gång- och cykelväg övergår till *lokalgata* istället för att ingå i *park eller plantering*. Användningsområdet för skolan utökas något i sydväst för att överensstämma med befintligt staket.

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 miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

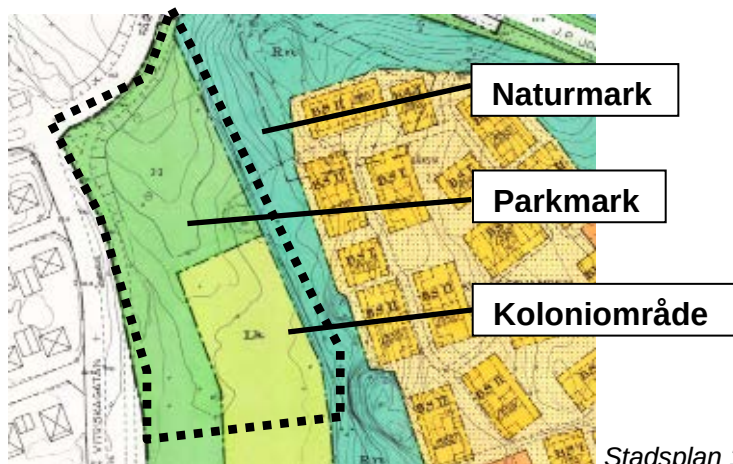
PLANDATA

Lägesbestämning	Området ligger inom bostadsområdet Husberg, tre kilometer sydöst om Enköpings centrum.
Areal	Cirka en hektar.
Markägförhållanden	Marken ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

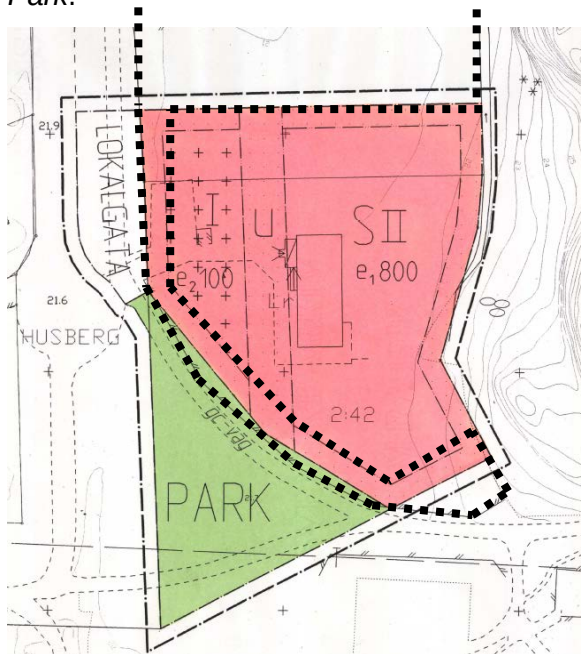
Översiktliga planer I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort pekas området ut som park och natur samt koloniområde. Den nu föreslagna bostadsbebyggelsen inom området avviker mot den fördjupade översiktsplanens intentioner. Motivet att ta denna grönyta i anspråk är främst att koloniområdet och parkmarken inte används i någon större utsträckning. Det finns grönytor med högre rekreativvärde i närområdet. Planändringen för södra delen innebär en mindre reglering av skolanvändningen och är utpekad som allmänt ändamål i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner För det aktuella området gäller stadsplan 160 och detaljplan 336. Stadsplan 160 redovisar *Lk = Kolonilotter* samt *Park eller plantering* inom det aktuella planområdet. Intilliggande marken som angränsar i öster är planlagd som naturmark.



Stadsplan 160.

Planområdet berör även detaljplan 336 som redovisar S = Skola samt Park.



Detaljplan 336.

Planförfarande och planprocessen

Planen tas fram med normalt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för detaljplaneområdet som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde, 2012-01-31, att kommunen är beredd att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för del av fastigheten Gånsta 2:3. Kommunstyrelsens PLEX-utskott beslutade vid sammanträde 2014-03-25 att sända förslag till detaljplan på samråd samt bedömde att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Teknikförvaltningen ansökte om planbesked den 16 december 2011 med önskemål att ändra gällande detaljplan från dagens markanvändningar (kolonilotter samt parkmark) till bostadsändamål. Teknikförvaltningen hade då kontakt med företaget BoKlok Housing AB som ville bygga 34 lägenheter (2:or, 3:or och 4:or) i flerbostadshus i två våningar. De har sedan ändrat sig och är inte längre intresserade. Stadsutveckling i Stockholm AB har under år 2013 blivit markanvisade till planområdet för uppförande av bostäder. De planerar att bygga cirka 75 lägenheter i flerbostadshus i fyra våningar.



Illustrationsplan från Stadsutveckling hur flerbostadshus inom området skulle kunna placeras. Copyright EttElva Arkitekter.



Tidig skiss från BoKlok Housing AB på hur en föreslagen bebyggelse inom området skulle kunna utformas. Copyright Aros Arkitekter.

Kommunens bedömning

Ny detaljplaneläggning innebär att markens användning i gällande plan ändras. Den föreslagna bostadsbebyggelsen avviker från den fördjupade översiktsplanens intentioner. Motivet att ta denna grönyta i anspråk är främst att koloniområdet och parkmarken inte används i någon större utsträckning. Ett nytillskott av bostadsrätter i Husberg skulle vara ett bra alternativt tillskott eftersom området huvudsakligen består av villor och kedjehus (äganderätt) och inslag av hyresrätter. Området har närhet till förskola och skola. Ica Bergvreten ligger cirka 150 meter från planområdet och det är inte mer än två kilometer till centrala Enköping. Området har även nära till busshållplats (tätortstrafik) efter J P Johanssons gata.

Södra delen av planområdet omfattar en mindre justering av skolanvändningen och bedöms förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner om allmänt ändamål.

Planändringen anses inte ge någon negativ påverkan på närliggande område.

Natur

Mark och vegetation

Naturmarken direkt öster om planområdet används av de boende i närliggande bostadsområde. Området sydöst om planområdet används till stor del av förskolan Robinsson. Tidigare koloniområde brukas inte längre. Trädridån mellan bostadsområdet vid Lärksoppsgatan och planområdet ska bevaras som en skärm mellan den befintliga bebyggelsen och den föreslagna bebyggelsen. Parkeringsplatserna mot

Vitriskagatan ska kantas av häckar eller planteringar för att skapa ett trevligare intryck sett från Vitriskagatan.

Befintlig topografi ska bevaras i den mån det är möjligt. Utfyllnad av markytan ska så långt som det anses möjligt undvikas. Detta främst för att inte de befintliga vatten- och avloppsledningarna ska hamna för långt ner i marken samt för att den nya bebyggelsen (främst i norr) inte ska riskera att upplevas överordnad den befintliga bebyggelsen.

Marken som inte får förses med byggnader längs den östra planområdesgränsen fungerar som en buffertzoon för framtida skötsel av naturmarken öster om planområdet.



Större delen av planområdet.

Markbeskaffenhet

Planområdet består till största del av lera. Området har låg blockighet. Längs plangränsen i öst kan urberg samt morän förekomma.

Geotekniska förhållanden

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

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet eller dess närområde.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Radonhalten ska inte överstiga 200 Bq/m³.

Risk för höga vattenstånd

Någon översvämningsrisk föreligger inte inom planområdet.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Ny bebyggelse

Planen möjliggör bostadsbebyggelse i fyra våningar. Fjärde våningen ska uppföras med ett indrag på minst 2 meter på minst 50% av fasadlängden och största tillåtna takvinkel har satts till 15 grader. Tillskottet innebär att det tillkommer bostadsrätter i ett område där det huvudsakligen finns villor och kedjehus (äganderätt) samt inslag av hyresrätter på Lärksoppsgatan och Bergvretsgatan.

Fyra flerbostadshus planeras som sammanlagt kommer inrymma 76 lägenheter. Främst planeras det lägenheter i storlekarna 1, 2 och 3 rum och kök, men även några lägenheter med 4 rum och kök. Bebyggelsens utbredning regleras så att högst 1 700 kvadratmeter av kvartersmarken får bebyggas. Utöver detta får inglasade balkonger tillkomma samt komplementbyggnader med sammanlagd byggnadsarea på 200 kvadratmeter. Sophus får placeras mot Vitriskagatan inom plusmarkerad mark.



Illustrationsbild över hur flerbostadshusen skulle kunna se ut. Sett från Får-ticksgatan in mot Vitriskagatan. Copyright EttElva Arkitekter.



Illustrationsbild över hur flerbostadshusen skulle kunna se ut. Sett från nedre delen av Får-ticksgatan. Copyright EttElva Arkitekter.

Offentlig service

Området angränsar i söder till Robinsonskolan och ligger cirka 300 meter ifrån Bergvretensskolan.

Kommersiell service

Ica Bergvreten ligger cirka 150 meter från planområdet och behöver man ett större kommersiellt utbud så ligger Enköpings centrala delar inte mer än 2 kilometer väster om planområdet.

Tillgänglighet

Frågor gällande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse i närområdet är låg och från 1970- till 1990-talet. Bebyggelsen har trä- och tegelfasader. Enbostadshusen har sadeltak och radhusen har sadeltak eller platta tak.



Exempel på hustyper i närområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger nära idrottsanläggningar som Fanna IP cirka 500 meter nordöst om planområdet och Korsängsfältet (bad, ishall med mera) drygt en kilometer från planområdet västerut. Två stycken kommunala lekplatser finns inom 100 meters avstånd.

Naturmiljö

Skogspartiet i anslutning till planområdets östra sida har höga rekreativsvärden och används flitigt av förskolan söder om planområdet samt barnen i bostadsområdet öster om skogspartiet. Området består till störst del av barrskog och ligger i en brant med flera större stenblock.



Exempel från skogspartiet.

Vattenområden

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. I dagsläget består planområdet till största del av en igenväxt ängsmark som ligger något lägre än intilliggande markområde. Längs den östra plangränsen går en mindre bäck som under vissa perioder torkar ur helt.

Vid exploatering av planområdet kommer stor del av marken bli hårdgjord, vilket innebär att större regnflöden inte kan tas om hand till lika stor del inom planområdet. Området kopplas till det kommunala dagvattennätet som går via Vattenparken (Korsängen) till Enköpingsån.

Vattenförekomsten Enköpingsån har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Enköpingsån ska uppnå god ekologisk status med tidsfrist till år 2021 (på grund av övergödning) och god kemisk ytvattenstatus till år 2015. En anslutning till dagvattennätet kommer inte påverka Enköpingsån negativt, då rening sker via Vattenparken innan vattnet kommer till ån.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikförsörjs från J P Johanssons gata via Fårticksgatan och Vitriskagatan. Huvudstråken för gång- och cykeltrafikanter är främst efter Vitriskagatan och Fårsticksgatan ut till J P Johanssons gata. Flertalet av dessa gång- och cykelvägar är trafiksäkerhetsmässigt av god kvalité (separata gång- och cykelvägar). Genom området finns även en befintlig grusad gångväg som behöver flyttas några meter söderut för att kunna samlokaliseras med befintliga kommunala ledningar.

Kollektivtrafik

Området har cirka 100 meter till busshållplats med tätortstrafik efter J P Johanssons gata. Sträckan trafikeras av linjerna 202, 212 och 220.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering planeras att uppföras ut mot Vitriskagatan. För planområdet tillämpas parkeringsnormen 1,0 platser per lägenhet. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa tillräckliga parkeringsmöjligheter genom avtal med lämpliga grannar, om parkeringsbehovet inte kan lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsplatserna mot Vitriskagatan ska kantas av häckar eller planteringar för att skapa ett trevligare intryck sett från Vitriskagatan.

In- och utfart för de boende kommer att anordnas mot Fårticksgatan. Utfart för sopbil och större fordon möjliggörs mot Vitriskagatan (dock ej för persontrafik) via Robinsonskolans parkerings- och sophanteringsyta. Antalet utfarter mot Vitriskagatan ökar därmed inte och befintlig gång- och cykelväg kan bevaras intakt denna sträcka.

Tillgänglighet för räddningsfordon

Om byggherren väljer en utrymningsstrategi som bygger på utrymning med hjälp av räddningstjänsten ska byggnader placeras så att möjlighet finns att anlägga räddningsvägar på respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme, vatten och avlopp, nätverk

Genom området finns befintliga vatten- och avloppsledningar att ta hänsyn till och dessa bör säkerställas med ledningsrätt. Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala dagvattennätet. Fjärrvärmeanslutning finns i Fårticksgatan. Lidén Data Internetwork AB har fiberkanalisation i Fårticksgatan och Vitriskagatan som går att ansluta till den nya bebyggelsen. Fiberkanalisation ligger även inom planområdet som ansluter till Lärksoppsgatan (öster om planområdet) som behöver tas hänsyn till.

<i>Markavvattning och diktning</i>	Inom planområdet ligger markavvattningsföretaget Ytter-Gånsta och dess båtnadsområde. Så gott som hela markavvattningsföretaget ligger idag inom kommunägd mark. Kommunen avser att ersätta nuvarande markavvattning med kommunal dagvattenhantering i och med genomförandet av detaljplanen.
<i>Dagvatten</i>	Vid exploatering av bostadsområdet kommer stor del av marken bli hårdgjord, vilket innebär att större regnflöden inte kan tas om hand till lika stor del inom planområdet. Området kommer att kopplas till det kommunala dagvattennätet som går via Vattenparken vid Korsängen där rening sker och sedan vidare till Enköpingsån. Fördröjning av dagvatten vid höga flöden inom bostadsområdet bör underlättas av exploitören. För att minimera tillflödet till dagvattennätet vid stora regnflöden bör bebyggelsen ha vattenutkastare. Parkeringsytorna samt in- och utfarterna bör luta ut mot grönytor för att undvika dagvattenbrunnar på hårdgjorda ytor. Att föredra vore även att parkeringsytorna har genomsläpplig beläggning, exempelvis gräsarmering. I grönområdena kan det uppstå behov av att sätta någon brunn för att undvika större vattenansamlingar vid kraftiga regn.
<i>Brandvattenförsörjning</i>	Brandposter inom planområdet ska brandvattenförsörjas med flödeskapacitet i enlighet med VAV P83 och i övrigt utformat i enlighet med VAV P76. Alternativsystem kan tillämpas under förutsättning att fyllnadsbrandpost har flödeskapacitet minst 900 l/min och är placerad så att köravstånd till närmaste fyllnadsbrandpost är maximalt 1000 meter.
<i>Avfall</i>	Utrymmen och transportvägar för bebyggelsens avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Gemensamt/gemensamma sophus ska anordnas för det nya bostadsområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller	Trafiken på J P Johanssons gata kan till viss del ge upphov till vissa bullerstörningar inom planområdet. Området bullerskyddas till stor del från J P Johanssons gata av en skogsdunge i norr och en skogsbeklädd höjd i nordöst. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder inom planområdet: - 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus - 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid - 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) - 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
--------	---

Trafik

Planändringen innebär ett tillskott på ungefär 75 lägenheter, vilket i sig innebär en trafikmängd på cirka 300 fordon/dygn om man räknar med fyra fordonsrörelser per lägenhet. Detta ses som en acceptabel ökning i Enköpings närområde. Trafikflödet bedöms inte påverka annat än nedre delen av Fårticksgatan och kommer att vara som störst när boende ska till och från jobbet. Eftersom detta är samma tidpunkter som många barn går och cyklar längs Vitriskagatan och Fårticksgatan för att ta sig till Bergvretenskolan (nordöst om planområdet), är det av stor vikt att utformningen vid den nya in- och utfarten noga studeras för att skapa en säker och trygg övergång. Med in- och utfart för persontrafik till det nya området enbart från Fårticksgatan minimeras antalet korsningspunkter och befintlig bostadsbebyggelse liksom gång- och cykelväg längs Vitriskagatan kommer inte att påverkas trafikmässigt.

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).

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer 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 preliminär vad gäller datum för beslut om antagande.

Beslut om planbesked	2012-01-31
Beslut om samråd	2014-03-25
Samråd	2014-04-04 – 2014-05-02
Beslut om granskning	2014-10-07
Granskning	2014-10-16 – 2014-11-13
Beslut om antagande KF	2015-02-02

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.

**Huvudmannaskap/
Ansvarsfördelning**

Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark och det kommunala vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet. Ena Energi är huvudman för fjärrvärmenätet och E.ON för eldistribution. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Enköpings kommun ansvarar för att eventuell påverkan på markavvattningen och markavvattningsföretaget för Ytter-Gånsta föregås av omprövning eller avveckling enligt gällande regler.

Avtal

Planavtal för framtagandet av detaljplanen har upprättats mellan kommunstyrelsekontoret och Teknikförvaltningen. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning mm**

Fiberkanalisation och flera kommunala vatten- och avloppsledningar går genom planområdet och behöver tas hänsyn till. Exploatören bär kostar och ansvarar för eventuell flytt av fiberkanalisation.

Kommunen kommer genom en eller flera fastighetsbildningar avstycka del av Gånsta 2:3 för uppförande av bostäder. Kommunen kommer i samband med detta även reglera om fastigheten Gånsta 2:42 i enlighet med detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Emeli Cornelius i samråd med planavdelningschef Patrik Holm. Planarkitekt Karin Komstadius har handlagt de sista revideringarna efter granskningen. Illustrationsplan och illustrationsbilder har genomförts av Linda Saarnak, EttElva Arkitekter.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Emeli Cornelius
Planarkitekt

Karin Komstadius
Planarkitekt