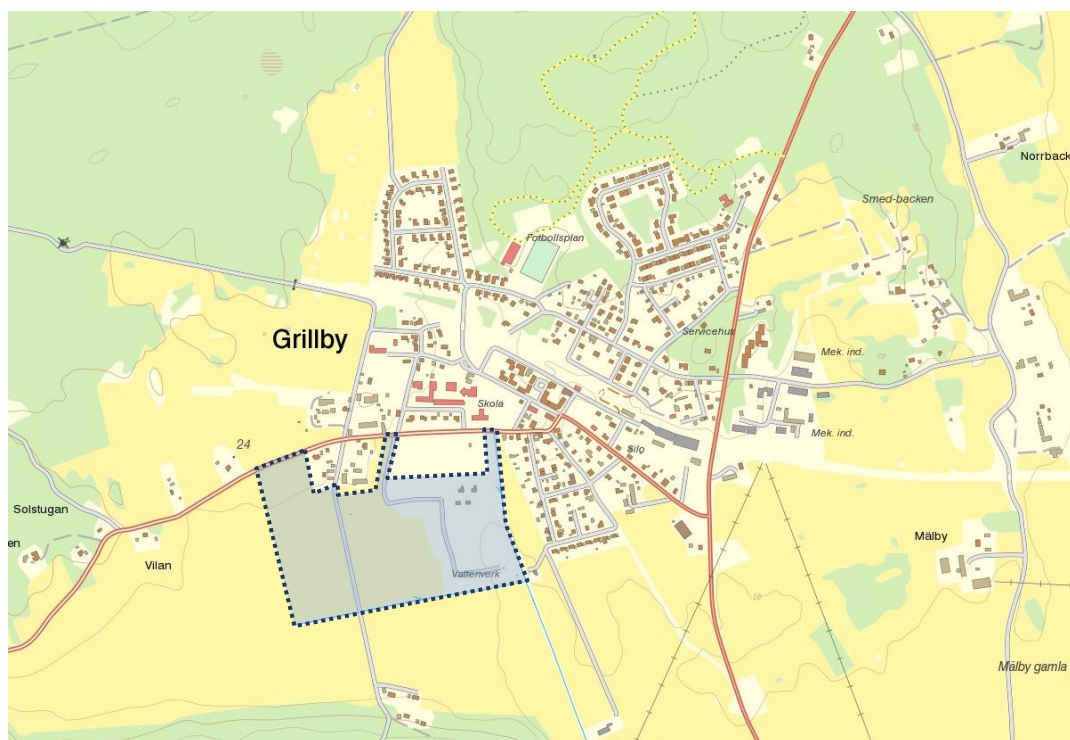


**Detaljplan för Grillby 64:7 m.fl.
Grillbyängen, Enköpings kommun
- standardförfarande**

Antagen 2016-05-24
Laga kraft 2016-06-23

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge i Grillby.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-03-23, rev 2016-04-15
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-03-23, rev 2016-04-15
- Fastighetsägareförteckning, 2016-02-12
- Samrådsredogörelse, 2016-02-19
- Utlåtande, 2016-04-15
- Planbeskrivning för detaljplan 1112

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för att kommunen ska ta över huvudmannskapet för allmän plats. Fokus i denna detaljplan ligger därför på gatufrågor, i övrigt hänvisas till Dpl 1112. Vissa mindre justeringar av planbestämmelser har gjorts.

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 i Grillby tätorts sydvästra del ca 200 meter sydväst om Grillby torg. Planområdet avgränsas i öster av ett naturområde och ett befintligt villaområde och i söder av ett större dike. I norr gränsar planområdet till en befintlig lantbruksfastighet samt en idrottsplan. Området angörs via Boglösavägen.



Vy över Grillby med planområdet markerat. Vy åt öster. Foto: 2014-08-04

Areal

Planområdet omfattar cirka 19 hektar.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo. I planområdets västra del går en väg i nord-sydlig riktning som sköts genom en gemensamhetsanläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	För Grillby finns en fördjupad översiktsplan från 1992. I den anges det aktuella planområdet som ett förstahandsalternativ för Grillbys fortsatta expansion. I november 2015 antogs kommunens ortsanalys för Grillby som är tänkt att kunna användas som underlag för ortens framtida utveckling.
Detaljplaner	Området omfattas av Dpl 1112 som vann laga kraft 2009-10-29. I dagsläget har runt 40 avstyckningar till blivande villatomter skett i områdets östra del. Utbyggnad pågår och en del av vägnätet samt ett fåtal villor är byggda.
Planförfarande och planprocessen	Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).
Program för planområdet	Inget program har tagits fram för planområdet då det ej bedömts vara nödvändigt. Detaljplanen innebär endast mindre justeringar av gällande detaljplan.
Miljökonsekvensbeskrivning	En behovsbedömning har gjorts för planområdet som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken.
Kommunala beslut i övrigt	Kommunstyrelsen fattade 2014-11-11 beslut om att kommunen ska ta över huvudmannskapet för allmän plats (gator) då en avsiktsförklaring upprättats mellan Enköpings kommun och Grillbyängen AB. Detta sker under förutsättning att en ny detaljplan samt ett nytt exploateringsavtal upprättas och vinner laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Omgivningen består av ett mestadels öppet jordbrukslandskap. Mellan planområdet och det befintliga villaområdet i öster finns ett grönområde som i dagsläget består av en gräsyta.
<i>Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden</i>	Utdrag ur den geotekniska undersökningen finns att läsa i Dpl 1112.
<i>Förorenad mark</i>	Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.
<i>Fornlämningar</i>	Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

<i>Befintliga bostäder</i>	Planområdet ligger i anslutning till Grillby samhälle och ansluter till befintlig bebyggelse i norr och öster. Till största delen består närliggande villaområden av villor i 1-1,5 våningar. Färgskalan varierar med färger som rött, gult, vitt och brunt. I anslutning till planområdets norra del finns fyra privata fastigheter som ingår i Dpl 1112, varav en större lantbruksfastighet samt tre bostadsfastigheter.
----------------------------	---

Ny bebyggelse

Planområdets yttre delar regleras i huvudsak med en minsta fastighetsstorlek på 1090 kvm. Största byggnadsarea är 180 kvm för huvudbyggnad och största bruttoarea är 300 kvm för huvudbyggnad i två våningar.

I de mer centrala delarna av planområdet föreslås en minsta fastighetsstorlek på 900 kvm. Största byggnadsarea är 150 kvm för huvudbyggnad och största bruttoarea är 250 kvm för huvudbyggnad i två våningar.

För ett område i planens norra del gäller att endast parhus, radhus eller flerbostadshus får uppföras.

Högsta nockhöjd är 8,5 meter för huvudbyggnad och 4,2 meter för komplementbyggnad.

Övriga utformningskrav för den nya bebyggelsen har inte förändrats från gällande detaljplan, Dpl 1112.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service såsom skola och förskola finns cirka 100 meter norr om området. Livsmedelsbutik finns cirka 500 meter österut och restaurang (pizzeria) och vårdshus finns vid Grillby torg cirka 400 meter nordost om planområdet.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Förutom skolgården norr om Boglösavägen finns närmaste lekplats i Anna Lindhs park cirka 250 meter från planområdet. I anslutning till planområdet i norr finns en idrottsplan med två fotbollsplaner varav en större gräsplan och en mindre grusplan. Skogsvallens idrottsplats ligger cirka 600 meter norr om planområdet. Cirka 300 meter söder om planområdet finns ett närströvområde.

Inom varje utbyggnadsetapp av bostäder finns gemensamma grönytor, betecknade g_1 i plankartan, som ska skötas av en samfällighetsförening. Centralt i bostadsområdet ska en större, gemensam lekplats anläggas.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Inom planområdet kommer två typer av gator finnas. En huvudgata sträcker sig från Boglösavägen och söderut genom området. Denna är något bredare än bostadsgatorna inom villaområdet. Bostadsgatorna kommer på vissa platser att förses med sidoförskjutningar för att hålla nere hastigheten. Längs huvudgatan ska en ensidig allé planteras med ett c-c-avstånd på max 8 meter.

En trafikutredning har gjorts (Grontmij, 2007-06-18) för att undersöka vilken påverkan det nya bostadsområdet har på trafiken på Boglösavägen. Utredningen bedömer att trafikklass B enligt VGU (Trafikverkets skrift *Vägars och gators utformning*) är önskvärd för Boglösavägen, vid det aktuella området. Detta innebär en breddning från dagens 4-4,5 meter vägbredd till minst 5,25 meter, samt en sänkning av hastigheten från 50 km/h till 30 km/h.

I trafikutredningen föreslås också att ett nytt övergångsställe anläggs vid korsningen Boglösavägen-Lärargatan i anslutning till skola och förskola. Det föreslås också att en gång- och cykelväg kopplas samman med det gång- och cykelstråk som planeras i naturområdet mellan villaområdena för att skapa en säker tillfartsväg för gång- och cykeltrafikanter till och från förskola och skola norr om Boglösavägen. Detta regleras ej inom denna detaljplan utan hanteras lämpligtvis i samband med ombyggnad av Boglösavägen.



Del av illustrationsplanen. Röd markering visar rekommenderad gång- och cykelväg samt övergångsställe över Boglösavägen.

Den väg som ingår i fastigheten Grillby S:10 och sträcker sig från Boglösavägen, genom den befintliga bebyggelsen och söderut mot Sörskogen sköts idag genom en gemensamhetsanläggning: Grillby ga:3. En omprövning av Grillby ga:3 ska ske genom lantmäteriförrättning så att den del av vägen som planläggs som *allmän plats - GATA* inte längre ingår i gemensamhetsanläggningen. I förrättningen kommer även de boendes och lantbruksfastighetens behov av den bit av vägen som i plankartan betecknas g_2 – *gemensamhetsanläggning* att prövas.

En anslutningsväg från planområdets södra del till länsvägen i öster är möjlig för att i framtiden kunna skapa en större flexibilitet för områdets trafikförsörjning. Den planläggs inte i dagsläget utan hanteras i ett senare läge.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering förutsätts ske på den egna tomten. Även för flerbostadshusområdet ska parkeringsbehovet lösas inom egen fastighet. Planens norra del begränsas delvis med utfartsförbud mot Boglösavägen.

Kollektivtrafik

UL trafikerar Grillby med busslinje 223. Turen körs på vardagar med tio turer per dag.

Kommunen och UL undersöker för närvarande möjligheten att utöka kollektivtrafiken till och från Grillby.

Störningar

Buller Detaljplanens syfte är att ändra huvudmannaskapet för vägarna, vilket inte berör bullerpåverkan inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet ingår i befintligt kommunalt VA-verksamhetsområde.

Dagvatten Då syftet med detaljplanen är att ändra huvudmannaskapet för allmän plats kommer ingen förändring av dagvattenhanteringen ske.

Om behovet finns kan det i framtiden komma att tas ett större grepp gällande dagvattenhanteringen i en större del av Grillby.

Fjärrvärme I området finns i dagsläget ingen möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

El Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde. Eventuell flytt av ledningar utförs av ledningsägaren men bekostas av exploitören.

Avfall Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning Detaljplanen omfattar endast mindre justeringar av befintlig plan och medför ingen negativ miljöpåverkan.

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 delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.
	Beslut om planbesked 2014-11-11
	Beslut om samråd 2015-11-12
	Samråd 2015-11-23 – 2015-12-21
	Granskning 2016-04-01 – 2016-04-14
	Beslut om antagande PLEX-utskott 2016-05-04
	Beslut om antagande KS 2016-05-24
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning	Kommunen är huvudman för allmän plats (gata) och ansvarar för utbyggnad av de ej hittills utförda gatorna inom planområdet. För utbyggnad inom kvartersmark ansvarar exploatören. Detta innefattar förutom bostadstomterna även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning vilket innefattar lekplats, grönytor med mera. Grönytor, lekplatser och gång- och cykelvägar inom planområdet sköts av en samfällighetsförening som skapas i samband med planens genomförande.
Avtal <i>exploateringsavtal</i>	Avtal ska upprättas mellan exploatören Grillbyängen AB och Enköpings kommun genom Plan- och exploateringsavdelningen. I avtalet regleras bland annat ersättningsfrågor för allmän platsmark, ersättningsfrågor för anslutningsavgifter för vatten och avlopp med mera.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning mm	Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för fastighetsbildningar inom kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Lantmäteriförrättning för omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet bekostas av exploatören.
--	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt