

Detaljplan för Gånsta 3:6 m fl., Boglösarondellen

Antagen
2020-11-24

Laga kraft
2020-12-23

Enköpings kommun
Standardförfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000 (A1), 2020-09-22
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2020-09-22
- Fastighetsägareförteckning, 2020-04-30
- Samrådsredogörelse, 2020-04-09
- Utlåtande, 2020-08-27

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	4
Planprocessen	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	7
PLANFÖRSLAGET	15
KONSEKVENSER	28
GENOMFÖRANDE	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	35

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplan är att möjliggöra lämpligt bostadsbyggande inom fastigheterna Gånsta 3:6, Gånsta 3:11 samt Gånsta 3:15 med olika fysiska- och upplåtelseformer.

Med lämpligt bostadsbyggande avses struktur, storlek och placering av bostadshus i harmoni med öppet jordbrukslandskap söder om planområdet som samtidigt skyddar kända fornlämningar (hällristning Vårfrukyrka 247:1) och områdets kärna som består av hällristningen, L-formad lada och friliggande villa med en äng/gräsmatta mittemellan. Med detta bevaras siktlinjer till och från området och landsbygdsupplevelse ladan, friliggande villa och åkerholme med hällristningen utgör idag.

Eftersom planerad bebyggelse ses som entré till Enköping från Boglösa enligt Plan för Enköpings stad 2040 syftar detaljplan att möjliggöra etablering av nya bostadshus utan att påverka kulturmiljövärden negativt.

Planens syfte är att även göra grönområden tillgängliga, att bevara grönstråket i norr, säkerställa att dagvatten tas hand om lokalt samt att möjliggöra *mobility management*-åtgärder och främja hållbart resande. Med detta och en del andra åtgärder som syftar till att minska utsläpp och gör bebyggelse klimatsmart ska även nationella klimatmål uppnås också.

Bakgrund

Planområdet omfattar tre fastigheter, Gånsta 3:6, Gånsta 3:11 och Gånsta 3:15. I nuläget är fastigheten Gånsta 3:6 i stort sett obebyggt förutom enbostadshus och en lada i östra delen av fastigheten. Resten av fastigheten används som åkermark/betesmark.

Fastigheten Gånsta 3:11 är ianspråktagen för en plantskola med ett ca 2100 m² stort växthus med fyra sektioner och för tre mindre växthus (ca 300 respektive 400 m²). Mellan dem finns en ca 2600 m² stor trafik/parkeringsyta.

Fastighet Gånsta 3:15 är skogbevuxen blockrik moränmark med uppstickande berg omväxlande med sankområden.

Angöring till båda fastigheterna sker direkt från Boglösarondellen genom en asfalterad infart/utfartsväg. Det blir möjligt att ansluta bebyggelse som avses uppföras till kommunalt el/tele/datanät samt på sikt till fjärrvärme och kommunalt VA. Anslutning till fjärrvärme och VA kräver utbyggnad av nya ledningar.

Kommunens bedömning

Fastighetsägarna (privatpersoner) till Gånsta 3:6 samt Henman Exploatering AB (för Gånsta 3:11) har kommit in med varsin ansökan om en ny detaljplan för respektive fastigheter med avsikt att exploatera mark för en ny bostadsbebyggelse. Båda fastigheterna ägs av respektive sökande.

Enligt Riksantikvarieämbetets databas omfattar område i fråga fornlämningsområde, troligen boplats från stenåldern vilket bör utredas vidare. Utöver detta måste säkerställas förstärkning av kapaciteter för VA genom dragning av nya VA-ledningar.

Med anledning av inkomna ansökningar om planbesked samt kända begränsningar som gäller båda fastigheterna har kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott 2016-12-08 beslutat om att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan som ska inledas med planprogram.

Syftet med planprogram var att framför allt gemensamma frågor såsom arkeologin, dagvattenhantering mm utredas för båda fastigheter samt att en genomarbetad och övergripande bild om hur område skulle kunna exploateras tas fram.

I och med att fastighetsägarna har visat god vilja att samarbeta sinsemellan (anlita samma konsulter och dela på kostnader) och med kommunens tjänstemän blev det tydligt att planprogram som sådant inte är nödvändigt längre eftersom fastighetsägarna har tillsammans utvecklat ett gemensamt och avvägt förslag vilket var huvudsyfte med planprogrammet från början. Samt att de är eniga om att allt kan planläggas med en enda detaljplan.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att föreslagen exploatering av området i fråga **är i princip förenlig** med intentionerna i FÖP för Enköpings tätort från 2009 och med detta **lämplig ur allmän planeringssynpunkt** för utbyggnad av nya bostäder i form av friliggande hus respektive parhus/radhus under vissa förutsättningar. Till och med förslag till den nya fördjupade översiktsplanen 2040 har utpekats område i fråga som ett nytt bostadsområde.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2016-12-08
Beslut om samråd	2019-09-05
Samråd	2019-09-23
Beslut om granskning	2020-04-30
Granskning	2020-05-11
Beslut om antagande PLEX-utskott	2020-XX-XX
Beslut om antagande KS	2020-XX-XX

Plandata**Lägesbestämning**

Område i fråga är beläget i sydöstra delen av Enköping tätort, intill Boglösarondellen, norr om Boglösavägen respektive Österleden.

Areal

Fastighet Gånsta 3:6 har 29 336 m² i arealen. Fastighet Gånsta 3:11 har 19 851 m² och Gånsta 3:15 har 5 120 m² i arealen. Sammanlagt planområde har 54 307 m² det vill säga 5,43 ha i arealen.

Markägo-förhållanden

Fastighet Gånsta 3:6 ägs av privatpersoner. Fastighet Gånsta 3:11 ägs av Fastighets AB Trivsamt Boende i Gånsta (C/o BoKlok Housing AB) och Gånsta 3:15 av Panghus AB.

I och med att in- och utfart från området kan och ska ske till Boglösarondellen ska även del av fastighet Gånsta 6:3 (som består av Boglösavägen, Boglösarondellen och del av Österleden) i kommunal ägo ingå i planområdet.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Gällande översiktsplan är Fördjupad översiktsplan för Enköping tätort - med sikte förbi år 2030, antagen av kommunfullmäktige 2009-09-22. Enligt markanvändningskarta är område i fråga utpekade som verksamhets- och/eller bostadsområde.

Enligt det nya förslaget till Fördjupad översiktsplan för Enköping tätort (Plan för Enköpings stad med tidshorisont bortom år 2040 vars antagande förväntas ske vår/sommar 2018) och tillhörande markanvändningskarta är område i fråga utpekade som ett nytt bostadsområde.

Gällande detaljplaner

Planområde är inte planlagt sedan tidigare.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

En behovsbedömning har gjorts i maj 2018 av ansvarig förvaltning och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Miljökonsekvenserna beskrivs i den ordinarie planbeskrivningen.

**Kommunala beslut i
övrigt**

I samband med beslut om planbesked har kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutat om att arbetet med detaljplan ska inledas med planprogram.

Detta med syfte att identifiera vilka delar av planområdet får exploateras med tanke på begränsningar (fornlämningar) samt att genom det arbetet skapas samarbete mellan exploatörer/fastighetsägarna som ska är grund förutsättning till en harmoniserad och balanserad exploatering.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Södra delen av Gånsta 3:11, mellan växthusen och Österleden, är en gräsyta. I nuläget är området ianspråktaget för en plantskola med ett ca 2 100 m² stort växthus med fyra sektioner och för tre mindre växthus (ca 300 respektive 400 m²). Mellan dem finns en ca 2 600 m² stor trafik/parkeringsyta.

Geotekniska förhållanden

Mark inom södra delen av fastigheten Gånsta 3:6 består i princip av lera som är under markytan en sandig mjäla. Däremot består marken i norra delen av Gånsta 3:11 och Gånsta 3:15 av skogbevuxen blockrik moränmark med uppstickande berg omväxlande med sankna områden.

Jordbruksmark

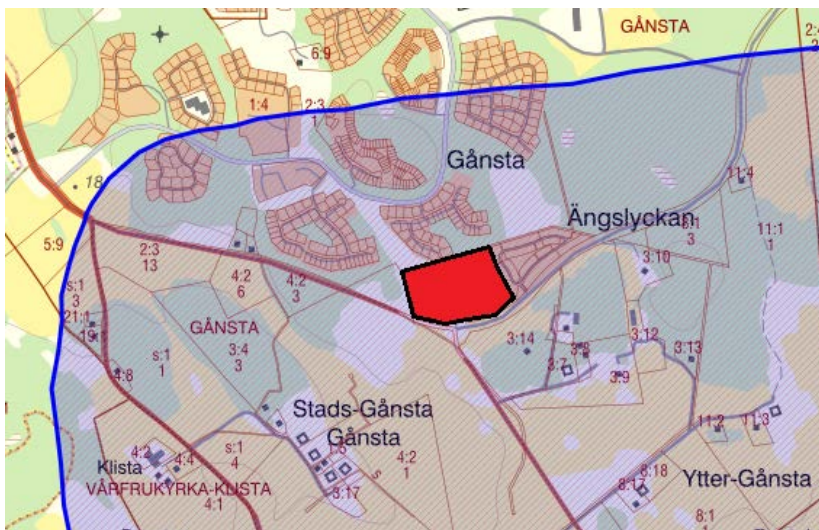
Planområde ligger i norra utkanten av öppna jordbrukslandskapet Boglösa och söder om befintliga bostadsområden i Gånsta, se figur 1, sida 8. Inom planområdet ungefär 1,7 ha stor del av fastighet Gånsta 3:6 har fortfarande en hagmarkskaraktär. Den är även begränsad i norr och öst med befintlig bebyggelse, lekplatsen och skogbevuxna höjdparter, se Figur 1.



Figur 1. Del av fastighet Gånsta 3:6 som har åkermarkskaraktär

Riksintresse

Planområde ligger i norra utkanten av riksintressets utbredning Boglösa C56 som präglar öppet jordbrukslandskap, se Figur 2. Den tillhör visuellt det öppna jordbrukslandskapet i sydväst men är samtidigt fysisk avskild från det genom Boglösavägen.



Figur 2. Planområdets geografiska läge jämfört med riksintressets utbredning

Biotopskydd

På åkermarken på fastigheten Gånsta 3:6 ligger en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön.

Förorenad mark

Mellan 2017 och 2020 har på uppdrag av fastighetsägaren utförts flera omfattande miljötekniska markundersökningar över fastigheten Gånsta 3:11 (framför allt runt tidigare växthus) om det finns markföroreningar.

Enligt rapporter har endast i två provtagningspunkter detekterats föroreningar avseende metallen kobolt samt i halt som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning men inga föroreningar inom grundvattnet. Den identifierade metallföroreningen återfinns mellan 0,5-1,5 och 0,05-1,0 meter under markytan och kan bero på naturligt förhöjd halt av kobolt i marken.

Av undersökningen framgår även att arsenik i nivå över MKM har påträffats i en provpunkt samt över KM i ett samlingsprov uttaget i växthusen. Däremot är det inte säkerställt att det rör sig om naturligt höga bakgrundshalter av arsenik. Kommunen i likhet med länsstyrelsen bedömer därmed att arsenikhalterna behöver beaktas som en påträffad förorening som omfattas av krav på anmälan enligt §28 förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Av naturliga skäl kan det inte uteslutas att det finns föroreningar i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats. I fall om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön är fastighetsägare (eller den som brukar fastighet) skyldig enligt 10

kap 11 § Miljöbalken att genast underrätta tillsynsmyndigheten om detta.

I samband med projektering eller byggstart bör en mindre provtagning av bekämpningsmedel utomhus (som härstammar från växthusen) och bakgrundshalter av arsenik utredas också genom en ny provtagning. Även en viss sanering kan komma att behöva ske i samband med byggskedet som i så fall måste anmälas för kommunen.

Ingen av de utförda miljötekniska markundersökningar indikerar att marken bör betraktas som förorenat. Med anledning av detta bedöms fasighet Gånsta 3:11 ur ett markmiljöperspektiv lämplig för exploatering.

Utförda miljötekniska markundersökningar finns under granskningen tillgängliga på kommunens webbplats www.enkoping.se/planer.

Radon

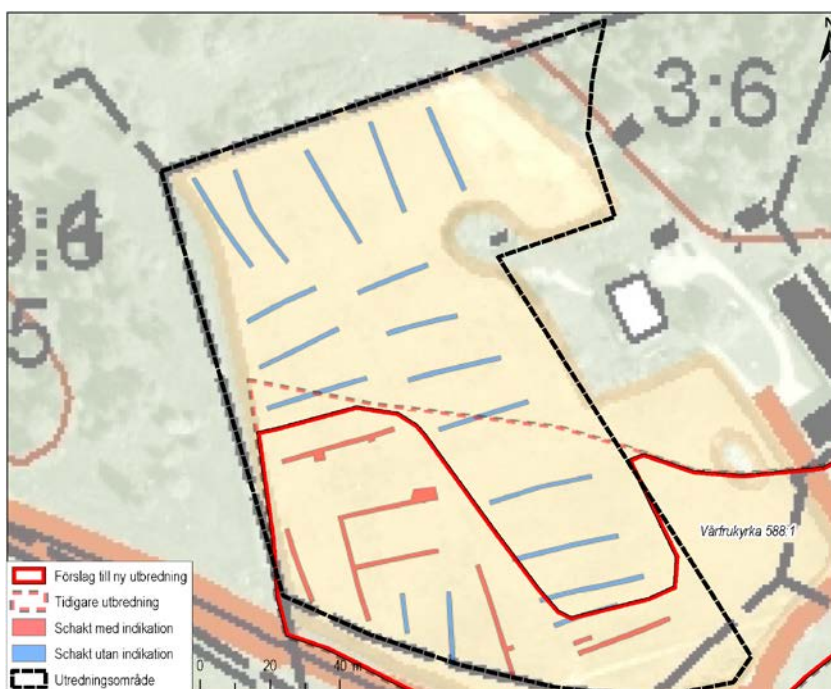
Sigma Civil AB har på uppdrag av fastighetsägaren 2016 utfört även radonmätningar på fastigheten Gånsta 3:11. Utförda mätningar indikerar att markområdet klassificeras som låg-normalradonmark. Vid lågradonmark ställs vanligtvis inga särskilda krav på utförande av grundkonstruktion.

Risk för skred/höga vattenstånd

Ingen risk finns för skred inom planområdet.

Fornlämningar Gånsta 3:6

Arkeologikonsult har i sin rapport 2017:3099 redovisat resultat av en arkeologisk utredning, etapp 1 och 2 inom fastigheten Gånsta 3:6, med anledning av planerad byggnation inom området. Rapporten redovisar att på platsen är sedan tidigare en förhistorisk boplat, RAÄ Vårfrukyrka 588:1, registrerad som bevakningsobjekt i fornminnesregistret. Vid utredningen påträffades boplatlämningar av förhistorisk karaktär, vilka utgör fast fornlämning, i delar av det tidigare registrerade boplatområdet.



Figur 3. Förslag till ny utbredning för boplatsen Vårfrukyrka 588:1 (utdrag ur Arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, Gånsta 3:6, Arkeologikonsult 2017).

Vidare redovisar rapporten att vid den arkeologiska utredningen har påträffats förhistoriska boplatsslämningar, vilka utgör fast, lagskyddad, fornlämning. Lämningarna förekom i de södra och sydvästra delarna av utredningsområde, inom delar av den sedan tidigare registrerade boplatsen RAÄ Vårfrukyrka 588:1. Delar av det registrerade boplatssområdet var dock utan indikation på fornlämning (se Figur 3). Kulturlagrens karaktär, med förekomst av skörbränd sten, ben och bränd lera, tyder i sig på en förhistorisk datering, vilket stärks av de nya fynden av keramik samt fynd av avslag och en löpare från tidigare undersökningar.

Det stora kulturlager som framkom längst i sydväst verkar förhålla sig runt den högre liggande hagmarken där det finns flera hållristningslokaler och skärvstenshögar, den närmaste ca 60 meter åt sydväst, och det är mycket möjligt att boplatsen fortsätter åt väster.

Keramiken pekar mot en datering av boplatsen till bronsålder eller möjligen äldre järnålder. Boplatsen kan därför mycket väl ha ett kronologiskt såväl som rumsligt samband med de närliggande lämningarna.

Länsstyrelsen bedömer att borttagning av berörda delar av boplatsen Vårfrukyrka 588:1 kan tillåtas för att bereda plats för den planerade bebyggelsen. Villkoret för borttagning är att lämningarna först undersöks arkeologiskt på byggherrens bekostnad. Länsstyrelsen bedömer att den arkeologiska

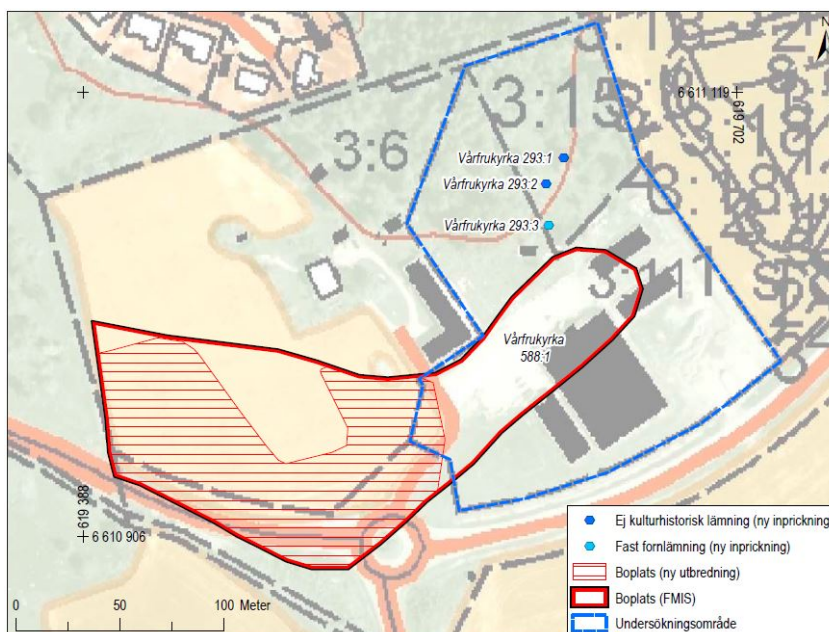
undersökningens kostnader kan beräknas utifrån redan utförda insatser. Jämfört med arkeologi i motsvarande byggprojekt kan kostnaderna förväntas bli relativt begränsade eftersom bevarade spår är glest fördelade och av mindre omfattning.

Beträffande hållristningslokalen Vårfrukyrka 274:1 bedömer Länsstyrelsen att de hittills föreslagna hänsynsåtgärderna som innebär att inga nya byggnader uppförs inom 30 m från lämningen är tillräckliga.

Gånsta 3:11, 3:15

Samma konsult (Arkeologikonsulten) har på uppdrag av Länsstyrelsen 2017 gjort en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 samt förundersökning av RAÄ Vårfrukyrka 293:1–3, Gånsta 3:11 och 3:15 vilket sammanställs i rapport 2017:3121.

I rapporten står det bland annat att den arkeologiska utredningen försvårades av den handelsträdgård som var uppförd på platsen, särskilt som matjorden och eventuellt även underliggande lager har banats av på stora delar av ytan. Det är mycket möjligt att boplatslämningar har funnits på platsen, med tanke på de observationer som gjordes i åkermarken 1997 och som föranledde registreringen av boplaten i FMIS. Dessa lämningar är i så fall inte bevarade idag, varför boplaten får en ny, mindre utbredning (Figur 4).



Figur 4. Förslag till ny utbredning för boplaten Vårfrukyrka 588:1, samt ny inprickning för Vårfrukyrka 293:1-3. (utdrag ur Arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, Gånsta 3:6, Arkeologikonsult 2017).

Skärvstenshögen, Vårfrukyrka 293:3, har bekräftats som fast fornlämning och är därmed skyddad enligt Kulturmiljölagen men

kan tas bort för att bereda väg för bostadsbebyggelse mot villkor att den först dokumenteras och undersöks arkeologiskt på byggherrens bekostnad. Den tidigare förmodade stensättningen, Vårfrukyrka 293:1, och naturbildningen, Vårfrukyrka 293:2, bör få en ändrad antikvarisk bedömning till ej kulturhistorisk lämning (se Figur 4).

Utförda arkeologiska utredningar finns under granskningen tillgängliga på kommunens webbplats www.enkoping.se/planer.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns det bara en friliggande villa på Gånsta 3:6 i en våning byggd i en traditionell byggnadsstil med faluröd träfasad och sadeltak.

I angränsande områden Gånsta i norr och Ängslyckan i öst finns bostäder i form av friliggande respektive parhus i en våning (vissa även med inred vind våning).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser finns i en form inom en "L"-formad lada som ligger sydost av villan på samma fastighet.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen kommersiell eller offentlig service inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Lek och rekreation av allmänt slag ligger nordväst om Gånsta 3:6, utanför planområdet på Gånsta 2:3 som är i kommunal ägo. Med anledning av kommande exploatering samt befintliga behov har kommunen för avsikt att förbättra standarden på lekplatsen och utrusta den med lekutrustning.

Naturmiljö

Naturmiljö som penetrerar planområde är en skogsdunge över blockrik moränmark i norra delen av Gånsta 3:6, 3:11 och 3:15. Denna dunge sträcker sig norrut över Gånsta 2:3 och kopplar ihop planområde med bebyggelse runt Nyckelpigegatan och Ekoxegatan norr om planområdet.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattendrag eller annat ståendevatten.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är anslutet till allmänt gatunät via in- och utfart till Boglösarondellen. Från in- och utfart mot befintligt bostadshus och lada leder en privat grusväg. Inga andra allmänna gator avsedda

för allmän gång, cykel eller bil/mopedtrafik finns inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Boglösavägen och Boglösarondellen som trafikeras av busslinje 223 som går mellan Enköping och Boglösa. I närheten av planområdet finns inga busshållplatser.

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

Inga allmänna parkeringsplatser finns inom planområdet. Det enda in- och utfart från planområdet är anslutning till Boglösarondellen.

Störningar

Trafikbuller Huvudkälla för trafikbuller är Österleden och Boglösavägen, båda utgör planområdets södra gräns.

Verksamhetsbuller Inom planområdet finns inga verksamheter som alstrar verksamhetsbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Friliggande villa som ligger på Gånsta 3:6 är ansluten till kommunalt VA-ledningsnät. Själva planområdet ligger utanför VA-verksamhetsområde.

Dagvatten Inom planområdet finns inga stora hårdgjorda ytor som alstrar dagvatten. På grund av det infiltreras nästan allt regnvatten direkt i marken.

Dagvattnet från avrinningsområdet rinner via dike norr om Österleden och Boglösavägen till en lågpunkt, där det finns en vägtrumma under Österleden som leder dagvattnet till dikessystem och vidare till Ekaån.

E/ Planområdet är idag anslutet till elnät. Anslutning av nya bostäder till elnätet avtalas mellan fastighetsägare och E.ON Elnät Sverige AB.

Planområdet är idag inte anslutet till fjärrvärme. Närmaste fjärrvärmeledningar ligger ca 300 m norr om planområdet i J P Johanssons gata. Eventuell anslutning av nya bostäder till fjärrvärme avtalas mellan fastighetsägare och Ena Energi AB.

Avfall Hantering av avfall sker enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostadsbebyggelse

Planområdet avses för exploatering av två olika exploatörer med lite olika förutsättningar och affärsidéer. Fastigheten Gånsta 3:6 avses för småskalig bostadsbebyggelse i form av friliggande, parhus respektive kedjehus i högst två våningar. Befintlig lada avses för upprustning/renovering och anpassning till planerat ändamål eller för ersättning men ett liknande L-format flerbostadshus, det också i högst två våningar. För att möjliggöra andra kompletterande service i området avses ladan planläggas för bostads- och handelsändamål (framför allt i bottenplan).



Figur 5. Skissförslag, mars 2020 (baserad på skiss från KOD Arkitekter 2019). Skissen visar även hur bebyggelse förhåller sig till fast fornlämning Vårfrukyrka 274:1 och 30 m bred skyddszon samt hur den bevarar öppna siktlinjer från planens centrala del med gammal lada och friliggande villa som präglar området idag mot öppet jordbrukslandskap i söder.

I östra delen av planområdet avses fastigheterna Gånsta 3:11 och 3:15 bebyggas med småskaliga flerbostadshus i så kallad BoKlok stil med 4-8 lägenheter per hus, också i högst två våningar.

Anledning till att planera en ny bostadsbebyggelse på det här sättet var att uppfylla särskilda krav för placering och utformning av bostadsbebyggelse som nämns i Plan för Enköpings stad 2040.

Anledning till det var även att skydda skogbevuxet höjddparti i planområdets norra del som en tillgång i boendemiljön samt att skydda och förhålla sig till kulturhistoriska lämningar som har bevarandevärde, se Figur 5.

Eftersom i Plan för Enköpings stad ses planområde som en entré till staden från sydöst var det viktigt att bevara siktlinjer med utblick mot det öppna landskapet, se Figur 5.

Enligt ett sådant skissförslag kan även åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB och som ligger på åkermark på fastigheten Gånsta 3:6 skyddas enligt lagstiftningen. Biotopskydd enligt MB betyder i princip att inom ett biotopskyddsområde man inte får bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön.

För att säkerställa biotopskydd enligt MB förses plankarta med planbestämmelser som reglerar att marken runtom åkerholmen inte får bebyggas, hårdgöras och även används för parkering av bilar.

Sammanlagt medger förslag till detaljplan uppförande av ca 120 - 150 nya lägenheter i området.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ansluter sig till det nyligen uppförda området Ängslyckan som innehåller ca 40 tätbebyggda parhus. För att komplettera utbud av bostäder i södra Gånsta med olika fysiska- och upplåtelseformer är avsikt att möjliggöra uppförande av såväl småhus (med max två lägenheter per hus) i högst två våningar samt småskaliga flerbostadshus (med 4 – 8 lägenheter per hus), också i högst två våningar. Småhusbebyggelse planeras på fastighet Gånsta 3:6 medan småskaliga flerbostadshus i BoKloks stil planeras på fastigheter Gånsta 3:11 och 3:15.



Figur 6. Exempel på BoKlok flerbostadshus (källa: www.boklok.se)

Genom byggnadssätt (friliggande respektive parhus eller kedjehus och fristående flerbostadshus) samt husens övergripande utformning (takutformning, fasadmateriäl, kulörer) avses respektera befintlig byggnadskultur i såväl Gånsta som intilliggande Ängslyckanområdet.



Figur 7. Exempel på småhus på Gånsta 3:6 (skiss: Bra Hus från Edlunds AB, 2017)

Kulörer

För att göra byggnader inom hela planområdet mer passande till befintlig bebyggelse i Gånsta skall alltför mörka kulörer undvikas eller användas endast i mindre utsträckning för att accentuera vissa byggnadsdelar. Kulörer som förordas för fasad är svensktypiska huskulörer (till exempel olika nyanser av faluröd, gul/ljusgul, grå/ljusgrå, ljusblå, vit, ljusgrön, ockragul, järnockra och liknande jordfärg).

<i>Radon</i>	Trots att utförda radonmätningar på fastigheten Gånsta 3:11 indikerar att markområdet klassificeras som låg-normalradonmark som vanligtvis inte kräver radonsäkert utförande ska nya bostadshus uppföras radonsäkert. Detta eftersom det finns alltid tillräckligt med radongas i marken för att orsaka radonhalter inomhus om huset är otätt mot marken.
<i>Mark</i>	Delar av planområdet måste fyllas för att dagvattenssystemet ska få självfall mot fördröjningsdammarna. För att minska negativa konsekvenser av alltför stora höjdskillnader mellan grannfastigheter/tomter och/eller fastigheter/tomter och lokaligator förses plankarta med en bestämmelse som syftar till att regler dess förhållande. Syfte med det är dels dagvattenssäkerhet, dels enhetlighet längs en gatusträckning och möjlighet för att skapa god boendemiljö.
<i>Fornlämningar Gånsta 3:6</i>	På fastighet Gånsta 3:6 finns en hällristningslokal Vårfrukyrka 274:1 som är bekräftad som fast fornlämning och ska därmed skyddas med detaljplan. Den kräver en skyddszon på minst 30 m som säkerställs med planbestämmelser (prickmark som inte får hordgöras heller). Befintlig lada och planerad byggrätt för att eventuellt ersätta den med ett nytt flerbostadshus i samma L- form och på samma plats undantas från den begränsningen. Fornlämningens placering och skyddszon är markerade i Figur 5, sida 14. Registrerad boplat Vårfrukyrka 588:1 (se Figur 3, sida 9) som sträcker sig över södra delen av Gånsta 3:6 kan tas bort för att bereda väg för bostadsbebyggelse mot villkor att den först dokumenteras och undersöks arkeologiskt byggherrens bekostnad. För att kunna bygga på en del av skogsbacken inom fastighet Gånsta 3:6 som ej är undersökt för arkeologiska fornlämningar anser Länsstyrelsen att Skogsbacken bör undersökas vidare med en arkeologisk utredning etapp 2 ifall det finns fornlämningar vid platsen.
<i>Gånsta 3:11, 3:15</i>	Inom fastigheten Gånsta 3:15 finns skärvstenshögen Vårfrukyrka 293:3 (se Figur 4, sida 11). Länsstyrelsen kan tillåta att den tas bort vid exploatering mot villkor att den först arkeologiskt undersöks på byggherrens bekostnad. Vårfrukyrka 293:1 och Vårfrukyrka 293:2 som utgör fornlämningsliknande lämning respektive fornlämningsliknande bildningen kan tas bort utan arkeologiska insatser.

Friytor

Lek och rekreation

Allmänt tillgängliga lek- och rekreationsplatser planeras som en bestående del av BoKloks bebyggelse. På friyor mellan och i närheten av bostadshus ska det iordningställas några små lekplatser samt vistelseplatser och mötesplatser.

Naturmiljö

Kommunens har för avsikt att bevara skogsbackens karaktär som natur i norra delen av planområdet. Eftersom exploatörerna vill av olika anledningar behålla rådighet över marken ska det område därför planläggas som kvartermark fast begränsningar, en i form av prickad mark där byggnader inte får uppföras och med ytterligare bestämmelser som reglerar att marken inte får hårdgöras samt att parkeringsplatser inte får placeras där.

Placeringen av hus i centrala delen av BoKloks område med en samlad gårdsyta i mitten syftar till släppa in natur i området och på det viset skapa en naturlig övergång från bebyggelse i söder till naturen i norr.

Hagmark och öppet jordbrukslandskap på fastighet Gånsta 3:6 inom ca 30 m bred skyddszon runtom hällristningen Vårfrukyrka 274:1 ska bevaras. Med detta ska ladan (eller byggnad som ska ersätta den) och befintlig villa behålla sina centrala och visuellt exponerade placeringar vilket präglar område idag.

Vattenområden*Dagvattenfördröjning*

Nya vattenområden som ska uppstå som konsekvens av exploateringen är två planerade fördröjningsdammar på ömse sidor in- och utfarten till Boglösarondellen. De delarna ska planläggas som naturmark med fördröjning som huvudfunktion.

Gator och trafik

Gatunät

Huvudregeln vid planläggning enligt *Riktlinjer för huvudmannaskap för allmän platsmark inom planlagda områden* är det kommunen som ska vara huvudman för allmän platsmark om det inte finns särskilda skäl. Eftersom området ska bebyggas med olika typer av bostadshus med olika ägare är det tydligt att i det här fallet inte finns särskilda skäl som skulle motivera enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Därför lokalgator och GC-vägar som utgör områdets anslutning till närliggande bebyggelse ska planläggas som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

För att försörja planerad bebyggelse med biltrafik planeras inom planområdet nya lokalgator med 6,5 m breda körbanor. Detta enligt principer för gatustandard i Enköpings kommun för lokalgator och även för att möjliggöra trafik av sopbilar och sophämtning enligt VafabMiljö rekommendationer för bostadsområden.

Gånsta 3:6

Lokalgata på Gånsta 3:6 ska ligga ovanpå befintliga VA-ledningar och ska avslutas med en vändplan dimensionerad för räddningsfordon och sopbilar. För att få plats för både befintliga och planerade VA-ledningar som ska placeras bredvid de befintliga krävs minst 10 m bred skyddszon vilket är samma som nuvarande ledningsrätt för befintliga VA-ledningar. För att få plats för minst 6,5 m bred körbana, minst 3,0 m bred gång- och cykelväg och ömsesidig stödremsa planeras lokalgatan med bredd på 10,1 m vilket räcker till för alla underjordiska ledningar också.

Gånsta 3:11, 3:15

Lokalgata på Gånsta 3:11 och 3:15 med kommunalt huvudmannaskap ska utgöra en 6,5 m bred körbana i form av en slinga för att underlätta sophantering och snöröjning. Längs gatan på ömse sidor körbanan planeras kantstensparkeringsplatser och trottoarer. På grund av parkeringsplatser och trottoarer ska gaturum ändå upplevas som luftigt och brett trots att ytan i kommunalt huvudmannaskap är bara 6,5 m bred körbana.

Lokalgator och in- och utfart till Boglösarondellen är dimensionerade för smidig trafik av personbilar och lastbilar (sopbilar och räddningstjänstsfordon). Anslutning till Boglösarondellen ska ske via befintlig in- och utfart vars befintliga geometri behövs justeras på grund av ovannämnda trafiktekniska krav.

Gång, cykel- och mopedtrafik

Planområde ska försörjas med gång- och cykelinfrastruktur och på det sättet anknytas till befintliga GC-vägar och närliggande bostadsområden, se Figur 8.



Figur 8. Allmänna GC-vägar genom men även utanför planområdet

För att säkerställa säker GC-trafik genom området med kommunen som huvudman planeras två GC-vägar; en längs lokalgata på Gånsta 3:6 och en genom BoKloks område (röda streckade linjer, se Figur 8). För gångtrafik längs lokalgatan på Gånsta 3:11 planeras ömsesidiga trottoarer. För cykel trafik i södra delen av bostadsområdet kan användas även körbana (lila streckad linje, se Figur 8).

På det viset blir det möjligt att ansluta planområde till befintligt GC-vägnät i norr och även på sikt till nya GV-vägar längs Boglösavägen respektive Österleden.

Kollektivtrafik

Planområde ligger inom upptagningsområdet för buss 223 som trafikerar Boglösavägen mellan Enköping och Boglösa med heltimmestrafik.

Ansvarig myndighet (Region Uppsala) har under 2019 tagit fram ett förslag på nytt stadsbusslinjenät för Enköpings stad, med syfte att utreda behov och möjligheter för tydliga stadsbusslinjer. Enligt förslaget ska stadsbusstrafiken trafikeras med halvtimmestrafik, med en ambition om att utöka till kvartstrafik. I förslaget trafikerar en stadsbusslinje J P Johanssons gata med närmaste busshållplats nära korsningen J P Johanssons gata/Tallsvärmargatan, ca 390 m norr om planområdet. Avsikten är att de nya stadsbusslinjerna börjar trafikera från sommaren 2022.

Busslinje 223 omfattas inte av förslaget. Eventuellt behov av nya busshållplatser för busslinje 223 och dess respektive placering i anslutning till planområdet ska utredas vid ett senare tillfälle.

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

Med tanke på områdets geografiska placering ska parkering för boende räknas med minst en parkeringsplats **för bil** per lägenhet. Parkeringsplatser ska anordnas på kvartersmark; för småhus på Gånsta 3:6 inom respektive fastighet, för flerbostadshus på Gånsta 3:11 och 3:15 längs kantsten och på samlade parkeringsytor.

Syftet med kanstensparkering på Gånsta 3:11 och 3:15 är att ge gaturummet en småstadskaraktär. Även små och distribuerade samlade parkeringsytor bidrar till småskalighet och småstadskänslan.



Figur 9. Placering av parkeringsplatser i planområdet. Samlade parkeringar är markerade med röd ruta, kantstensparkering är markerad med blå linje. Parkeringsplatser för småhus sker på respektive tomter.



Figur 10. Bild på hur kantstensparkering tillsammans med gatuträd formar gaturummet (Källa: GÅNSTA 3:6. ANALYS OCH FÖRSLAG, KOD Arkitekter, augusti 2019. Bild: Google Street view)

Utöver boendeparkering ska även några få parkeringsplatser anordnas för besökare. Vid behov kan besöksparkering för småhus även tillåtas på gatan.

Med tanke på områdets geografiska placering och med avsikt att främja hållbart resande ska cykelparkering för boende räknas med minst två cykelplatser per lägenhet. Cykelparkering för boende ska vara säker, det vill säga i ett inlåst utrymme, och helst lätt tillgängligt (exempelvis ingång till cykelrum på markplan utan trappor).

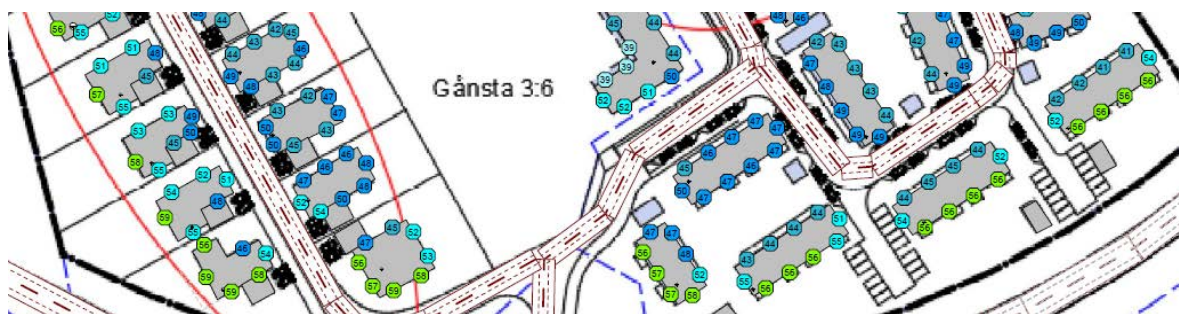
På plankarta finns bestämmelser som syftar till att säkerställa platser för bil- och cykelparkering.

Störningar

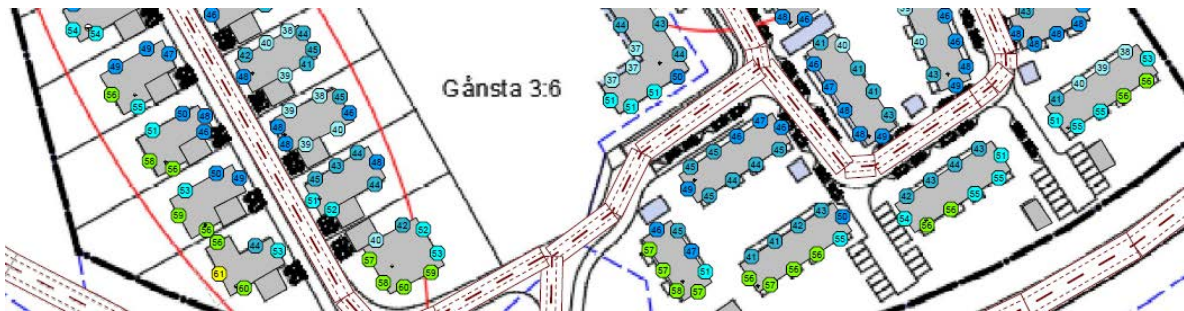
Trafikbuller

Som underlag för detaljplanen har *Svensk Akustik Partner AB* tagit fram en trafikbullerutredning. Eftersom beslut om planbesked togs fram efter 2 januari 2015 gäller riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder angivna i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216)*.

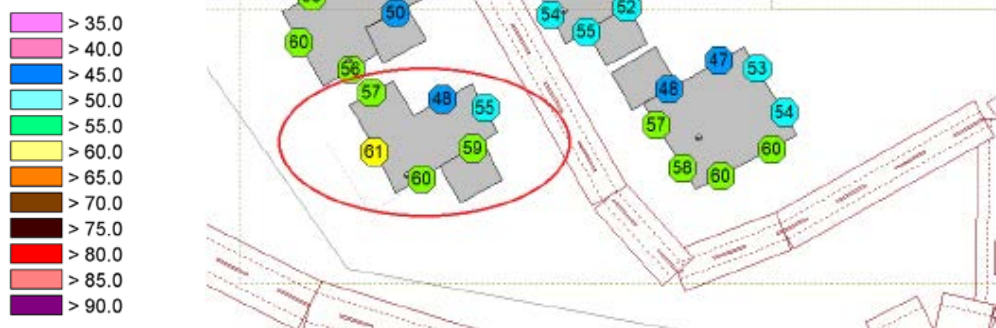
Utredningen visar att samtliga bostadshus (utom småhus närmast Boglösavägen, se figur 11a, 11b. och 11c) om placeras enligt skissunderlag skulle få ekvivalenta ljudnivåer vid fasad upp till 60 dB(A) för både dagens och prognoserad trafik 2040 vilket är förenligt riktvärden-angivna i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216)*.



Figur 11a. Bullervärden utanför fasaden om placeras enligt skissförslaget, ekvivalentnivå, bottenplan dagenstrafik



Figur 11b. Bullervärden utanför fasaden om placeras enligt skissförslaget, ekvivalentnivå, bottenplan, trafik enligt prognos (2040)



Figur 11c. Bullervärden utanför fasaden för småhus närmast Boglösavägen om placeras enligt skissförslaget

Utredningen har påpekat att det finns risk för bullervärden utanför fasaden för småhus som ska ligga närmast Boglösavägen att överskrida riktvärden. Med anledning av detta möjliggör detaljplan fastighetsbildning, byggnadstyp och placering av småhus på Gånsta 3:6 så att de kan ligga längre bort från Boglösavägen och därmed minska risk för höga bullervärden.

Angående uteplats visar beräkningarna att samtliga bostadshus får möjlighet till uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Om uteplatser ska anordnas i delar där bullernivåerna överskrider riktvärden ska behov av lokala småskaliga åtgärder hanteras under bygglovskedet.



Figur 12a Bullervärden mellan bostadshus om placeras enligt skissförslaget, ekvivalentnivå, bottenplan dagenstrafik



Figur 12b Bullervärden mellan bostadshus om placeras enligt skissförslaget, ekvivalentnivå, bottenplan, trafik enligt prognos (2040)

Bullerutredningen finns under granskningen tillgänglig på kommunens webbplats www.enkoping.se/planer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tvårs över Gånsta 3:6 löper en dricksvattenledning och en tryckledning för spillvatten. I och med att det inte finns kapacitet i framför allt dricksvattenledningen för att ansluta nya 100 eller fler bostäder har kommunen påbörjat ett arbete med planering och läggning av en ny VA-ledning med syfte att förstärka kapaciteten i Boglösa.

Denna ledning ska frigöra VA-kapacitet i den befintliga ledningen för anslutning av nya bostäder som planeras uppföras inom planområdet.

För att utreda vilka åtgärder som ska behövas vidtas vid nybyggnation har *Väg-och VA-ingenjörerna i Sverige AB* under 2017, 2018 och 2020 tagit fram en *Utredning VA system för Gånsta 3:6, 3:11 och 3:15*, framför allt för att utreda VA-kapacitet i den befintliga ledningen men som även omfattade dagvatten.

För att försörja planområdet med dricks-, spill- och dagvatten föreslår utredningen nya VA-ledningar under planerade lokalgator. Nya dricksvattenledningar ska ansluta till befintlig dricksvattenledning i nordöstra del av planområdet. Spillvatten ska ledas med självfall till en pumpstation mellan Boglösavägen och lokalgatan och sen pumpas upp i den befintliga tryckledningen. Dagvatten som uppstår på allmän platsmark ska ledas till fördröjningsdammarna.

Alla nya ledningar som behöver anläggas bredvid befintlig dricksvattenledning och tryckledning för spillvatten som går över Gånsta 3:6 på ska ligga inom befintlig ledningsrättsområde respektive under lokalgatan.

Nya VA-ledningar beräknas vara på plats under 2020.

Dagvatten

Enligt kommunövergripande dagvattenpolicy ska dagvatten bl. a.:

- tas om hand så nära källan som möjligt,
- ny bebyggelse ska planeras så att framtida högre dagvattenflöden kan hanteras på ett hållbart sätt,

Enligt rapporten föreslås uppdelning av dagvatten som ska uppstå inom planområdet i två grupper, vatten från allmänna platser och vatten som uppstår på kvartersmark.

De hårdgjorda körytorna med låg belastning och boendeparkeringar medför att föroreningsmängderna förväntas bli låga. Dagvattnets föroreningsgrad förväntas vara mycket låga och några reningsåtgärder bedöms ej vara nödvändiga.

Fördröjningsdammar

Dagvatten som uppstår på allmän platsmark föreslås tas hand om lokalt genom två fördröjningsdammar som planeras nära infarten från cirkulationsplatsen innan det får släppas i befintliga diket.

För att säkerställa att fördröjningsdammar inte ska påverka Boglösarondell negativt togs fram en kompletterade Markteknisk och geoteknisk undersökning (*Gren Consulting AB, mars 2020*). Beräkningarna visar inga instabila förhållanden och därmed råder ingen risk att fördröjningsdammar ska påverka Boglösarondell respektive Österleden och Boglösavägen negativt och vice versa.

För att inte påverka upplevelse av öppet jordbrukslandskap negativt, framför allt söderifrån. förordas en enkel och praktisk landskapsplanering och gestaltning av fördröjningsdammarna. De båda omger in- och utfarten, är visuellt väldigt exponerade och därför borde gestaltas med omsorg.

*Dagvatten på
kvartersmark*

Dagvatten som uppstår på kvartersmark ska fördröjas på kvartersmark. Eftersom vatten från taktor och grönytor i området är rent, kan det med fördel infiltreras i marken. Det som inte kan infiltreras måste fördröjas innan det släpps ut i ledningsnät.

För att säkerställa detta kompletteras plankarta med bestämmelser om infiltration av takvatten på tomten samt införs förbud mot koppar och zink som takmaterial med avsikt att inte förorena marken.

Översvämning

För att förebygga eventuellt vattenstånd i planområdet och framtida översvämningar redovisar rapporten även vilka delar av planområdet, framför allt på Gånsta 3:6, som borde höjas och hur mycket.

För att möjliggöra en flexibel höjdsättning under projekterings-skede och samtidigt säkerställa att bostadshus inte ska översvämmas reglerar detaljplan med planbestämmelse lägsta tillåtna nivå för färdigt golv i bottenvåning i förhållande till gatunivå.

Utförd Utredning VA-system för Gånsta 3:6, 3:11 och 3:15 (inkl. dagvattenutredning) finns under granskningen tillgänglig på kommunens webbplats www.enkoping.se/planer.

Avfall

Avfall för småhusbebyggelse på Gånsta 3:6 ska hanteras enligt VafabMiljö rekommendationer för sådana bostadsområden (sopkärl med sortering nära källan på respektive tomter). Hantering av husavfall inom BoKlok-område ska ske med samling och sortering i sopbodar som måste ligga nära gatan för lätt och enkel tömning.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen 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.

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts i maj 2018 av ansvarig förvaltning och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen **inte** medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § MB.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen som i likhet med kommunen har länsstyrelsen bedömt att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Jordbruksmark

Genomförandet av planen innebär att cirka 1,6 hektar jordbruksmark tas i anspråk i västra delen av planområdet. Då bostadsförsörjningen är ett väsentligt samhällsintresse bedömer kommunen att ianspråktagandet av jordbruksmark i det här fallet är motiverat.

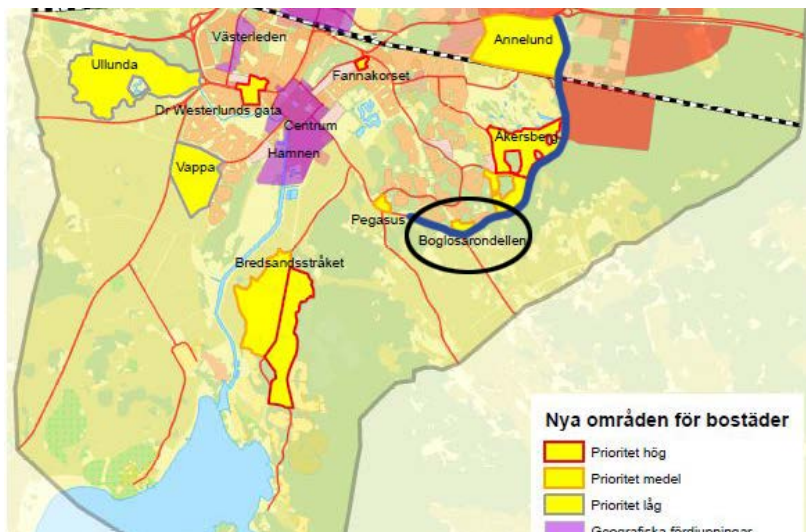
En förändring av markanvändningen till bostäder har stöd i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Enköpings stad som antogs 2018 (Plan för Enköpings stad 2040). I FÖP 2040 har kommunen gjort avvägningar och bedömningar som resulterat i utpekandet av ett antal områden för ny bostadsbebyggelse.

Kommunens intention i FÖP 2040 är att bygga inåt och förtäta istället för att breda ut staden. En av de övergripande strategierna för att bygga en hållbar stad anger bland annat att:

Kommunen bör undvika att nya områden byggs som separata öar utan samband med befintliga områden. Vi behöver bygga bort befintliga barriärer och undvika att skapa nya. Därför är inriktningen i denna plan att nya områden ska lokaliseras innanför de större vägarna E18, Österleden och riksväg 55.

Etablering av nya bostadsområden i de östra stadsdelarna begränsas därför till Boglösavägen respektive Österleden, se Figur 13. Detta innebär att den brukningsvärda jordbruksmarken utanför ringlederna bevaras.

Genom att den föreslagna bebyggelsen sker i anslutning till befintlig bebyggelse utnyttjas befintlig infrastruktur för trafik och ledningsnät vilket även är positivt ur hållbarhetssynpunkt.



Figur 13 Planområdets geografiska placering enligt Plan för Enköpings stad 2040. Blå linje är Boglösavägen respektive Österleden som stadens sydöstra gräns

Buller

Inga speciella eller övergripande åtgärder som regleras med den här detaljplanen (t.ex. bullerplank och dylikt) behöver vidtas för att minska påverkan av trafikbuller som förekommer från Österleden och Boglösavägen. Eventuellt behov av lokala och småskaliga åtgärder som syftar till att skydda en begränsad yta i anslutning till byggnad eller uteplats ska studeras närmare i bygglovsskede.

Radon

Nya bostadsbyggnader ska uppföras radonsäkert.

Trafik

Genomförande av detaljplanen medför en utökning av fordonstrafik inom planområdet jämfört med idag. Bostadskaraktär av lokalgatan (bredd), begränsat antal bilar samt hastighetsbegränsning av 30 km/h är de parametrarna som säkerställer en lugn boendemiljö.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikinje förblir som idag. Eventuellt behov av nya busshållplatser för busslinje 223 och dess respektive placering i anslutning till planområdet ska utredas vid ett senare tillfälle.

Gång- och cykel

Två planerade allmänna GC-vägar:

- en tvärs över fastighet Gånsta 3:6, från Boglösavägen mot lekplatsen och bostadsområden norr om planområdet, och
- en från Boglösarondellen över fastigheter Gånsta 3:11 och 3:15 mot befintlig GV-väg mellan Ängslyckanområdet och Ekoxegatan

ska säkerställa god tillgänglighet för cyklister respektive fotgängare. Inga allmänna GC-vägar planeras i södra delen av lokalgatan på Gånsta 3:11.

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

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Ekaån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status. Dagens ekologiska status är således sämre än vad miljökvalitetsnormen kräver. Beslut om nya kvalitetskrav planeras fattas av Vattenmyndigheten. Förslaget till nytt kvalitetskrav för Ekaån är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. Ytterligare tidsfrist har bedömts behövas då kostnaderna för de åtgärder som krävs för att uppnå god status till 2021 är orimliga.

Kemisk status för Ekaån bedömdes vara god utom för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (VISS). Förslag till ny miljökvalitetsnorm är god status med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter. Åtgärder för att uppnå god status för kvicksilver och bromerad difenyleter bedöms vara tekniskt omöjligt.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

Utförda miljötekniska markundersökningar och nya provtagningar som ska tas fram i samband med projektering och byggstart samt eventuella saneringar som följd av provtagningarna syftar till att inte påverka miljökvalitet för vatten i recipienten negativt.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dagen 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. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Enköpings kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark (lokalgata, gång- och cykelväg och naturområde) samt för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar inom allmän platsmark.

Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, dvs det som i plankartan är markerat som lokalgata, gång- och cykelväg och naturområde.

Kommunen är huvudman för vatten-, avlopp och dagvattenanläggningar inom planområdets allmänna platsmark.

För att säkerställa tillgång till del av kvartersmark för placering av underjordiska ledningar förses plankartan med bestämmelsen om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Avtal

Exploateringsavtal Ett exploateringsavtal mellan exploatörer/fastighetsägare och kommun ska upprättas med syfte att reglera juridiska och ekonomiska aspekter av detaljplanens genomförande.

Avtalet reglerar ekonomi, ansvar och erforderlig markreglering rörande utbyggnaden.

Exploateringsavtal ska i huvudsak reglera fastighetsbildning och marköverlåtelse samt genomförande av exploatering. Aspekter viktiga för detaljplanens genomförande som regleras med exploateringsavtal är bl.a.:

- Överenskommelse om fastighetsreglering,
- Samordning och tidplan,
- Exploatörens respektive kommunens åtaganden,
- Produktionsförutsättningar,
- Bygg och anläggningskostnader (anläggningar på allmän platsmark och på kvartersmark),
- Gatukostnader m.m.,
- VA-anläggningsavgift,
- Åtgärder för hantering av markföroreningar,
- Befintlig vegetation och park,
- Byggetablering,
- Omhändertagande av dagvatten,
- Avfallshantering,

samt

- Exploateringskostnad,
- Överlåtelse av exploateringsavtalet,
- Avtalets giltighet.

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna måste tecknas innan detaljplan antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

Nya bostadsfastigheter ska bildas från fastigheterna Gånsta 3:6, Gånsta 3:11 och Gånsta 3:15.

För att kunna genomföra planen behöver fastighetsreglering av blivande allmän plats från Gånsta 3:6 , 3:11 och 3:15 fastighetreglers till Gånsta 6:3.

Detaljplanen möjliggör avstyckning upp till 17 st småhusfastigheter på Gånsta 3:6.

På Gånsta 3:11 och 3:15 möjliggörs anläggandet av flerfamiljshus.

Inlösen

Kommunen har med stöd av den här detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen med eller utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. All allmän platsmark inom planområdet skall genom fastighetsbildning övergå i kommunal ägo och tillföras kommunens fastighet Gånsta 6:3. Ingen ersättning ska utgå för den reglerade marken.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatörerna. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.

Detaljplanen innebär att nya kommunala anläggningar byggs ut. Kostnader för utbyggnad av bland annat gata regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna. Se avsnitt om exploateringsavtal ovan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

För att pröva markens lämplighet för bostadsbebyggelse har mellan 2017 och 2020 olika konsulter tagit fram separata utredningar med syfte att utreda eventuella begränsningar för exploatering och risker som måste hanteras med detaljplan.

För att bereda plats för den planerade bebyggelsen måste berörda delar av boplatsen Vårfrukyrka 588:1 på Gånsta 3:6 först undersöks arkeologiskt på byggherrens bekostnad innan de kan tas bort. I den arkeologiska undersökningen av Vårfrukyrka 588:1 ska även ytor i norr som inte omfattats av tidigare utredningar ingå. Kostnader för den relativt begränsade undersökningen kan beräknas utifrån redan utförda arkeologiska insatser.

2017 Arkeologikonsult har på uppdrag av fastighetsägare utfört arkeologiska utredningar inom fastigheterna Gånsta 3:6, Gånsta 3:11 och 3:15 i Enköpings kommun, med anledning av planerad nybyggnation i området.

2020 Väg & VA Ingenjörerna har på uppdrag av kommunen utfört *Utredning VA system för Gånsta 3:6, 3:11 och 3:15* som inkluderar dagvattenutredningen också.

2020 Gren Consulting genom Väg & VA Ingenjörerna har på uppdrag av kommunen utfört en *Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik* för del av planområdet nära Boglösarondell (fördröjningsdammar).

2020 Svensk Akustik Partner AB har på uppdrag av fastighetsägare utfört en Trafikbullerutredning för detaljplan Gånsta 3:6 och 3:11 på uppdrag av fastighetsägarna.

2017, 2018, 2020 Sigma Civil AB samt Strival Group har på uppdrag av fastighetsägare utfört en *Miljöteknisk markundersökning för Gånsta 3:11* för att utreda eventuella markföroreningar.

2016 Sigma Civil AB har på uppdrag av fastighetsägare utfört även en
Radonutredning på Gånsta 3:11.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän på plan- och exploateringsavdelningen.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas

Planarkitekt/tf. Stadsarkitekt