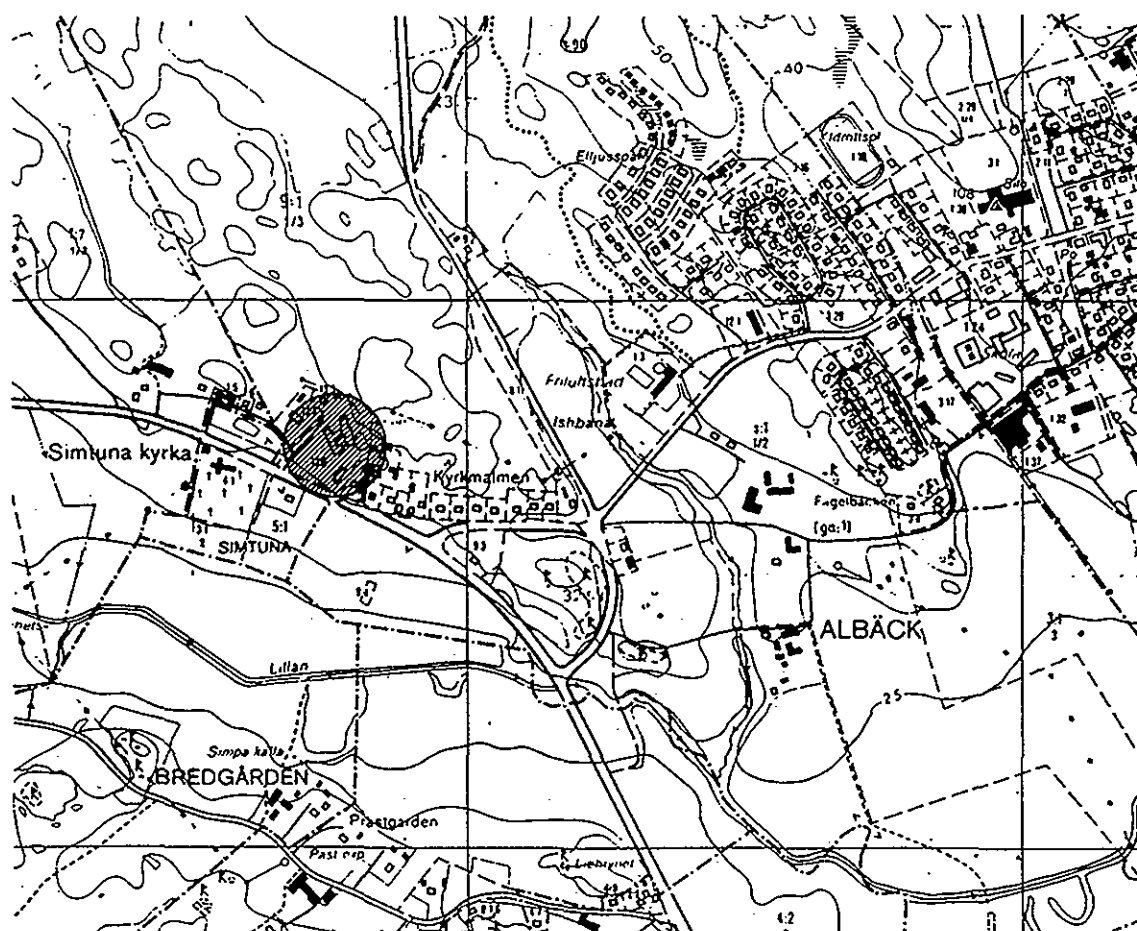


Handling hörande till
Detaljplan för
Albäck 13:5 m fl, **Malmgården**,
Fjärdhundra, Enköpings kommun

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta med Bestämmelser (skala 1:1000)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta (finns på stadsbyggnadskontoret)
Fastighetsägarförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)

SYFTE

Detaljplanen skall ge möjlighet till att använda Malmgården för bostadsändamål, läkar- och distriktssköterskemottagningar och daghem. Restaurangverksamhet har även diskuterats.

Kommunen är fastighetsägare och avser att hyra ut lokalerna.

PLANDATA

Läge, areal Planområdet är beläget vid Riksväg 70 mitt emot Simtuna kyrka och omfattar fastigheten Albäck 13:5.
Fastighetens areal är ca 1,7 ha.

Ägoförh. Albäck 13:5 ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Översiktsplan för Enköpings kommun antogs av kommunfullmäktige i januari 1990.
Denna anger att fördjupning av översiktsplanen ska göras för Fjärdhundra, vilket påbörjats under 1996.
Vidare anges att detaljplanekrav gäller för området.
Skogsområdet ovanför Malmgården redovisas i översiktsplanen som närströvsområde.
Odlingsområdena söder om Fjärdhundra är av riksintresse för kulturminnesvården.

I Generalplan från år 1977 redovisas allmänt ändamål för fastigheten vilket överensstämmer med användningen då.
Generalplanen redovisar en ny utfart för Hebyvägen på riksväg 70 norr om Malmgården.

Detaljplaner Området är ej tidigare detaljplanelagt.

Förordnanden Planområdet berörs av förordnande enligt 19 § naturvårdslagen för slättområdet vid Frösthults kyrka fram mot Simtuna kyrka.
Området berörs även av förordnande om bebyggelse i närheten av Simtuna kyrka.

Kommunala beslut Byggnadsnämnden beslöt 1996-03-13 § 62 att detaljplan ska upprättas över Albäck 13:5.

Program Planprogram har ej bedömts nödvändigt då ändringen är av mindre omfattning.

MKB Separat miljökonsekvensbeskrivning har ej bedömts nödvändig utan planbeskrivningen redovisar miljökonsekvenser.

Övrigt Fastighetskontoret har haft fastigheten utannonserad till försäljning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetåtion Planområdet sluttar mot sydväst. I övre delarna gränsar det till skogsmark och är trädbevuxet, i de nedre delarna gränsar området till riksvägen som löper i kanten på Lillåns dalgång.

Geoteknik Geoteknisk undersökning har ej bedömts vara nödvändig i planarbetet.

Fornlämningar Planområdet innehåller inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelse

Bostäder Fastigheten innehåller sammanbyggda byggnader som använts som ålderdomshem fram till 1996, en byggnad i två våningar med fyra bostäder med egna ingångar samt ett uthus för sopor.

För bostadsbyggnaden anges användningen till bostäder och denna del kan avstyckas. Tillfarten sker då över Malmgårdens fastighet som idag. Garage kan uppföras.

För den större byggnaden, Malmgården, planeras att tvåvåningsdelen, dvs byggnaden närmast riksvägen, ska byggas om till ca 15 st mindre bostäder (1 RoKv) för uthyrning.

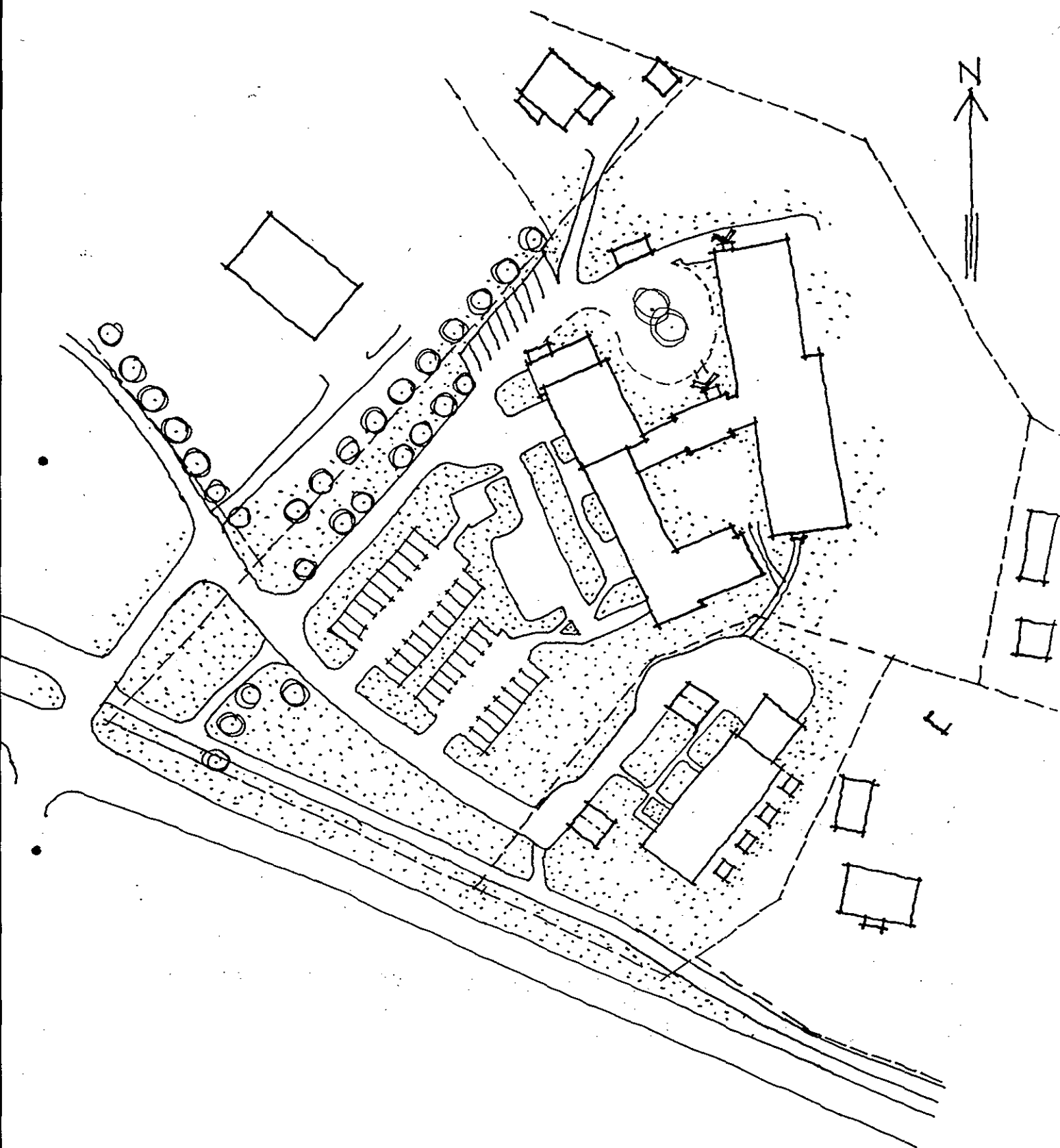
Envåningsdelen ska inredas för distrikts- och läkarmottagning som flyttas från nuvarande lokal i samhället. Daghem har även diskuterats.

För ålderdomshemmets köksdel diskuteras en ev restaurang eller att daghemmet använder köket.

Detaljplanen anger användningen till bostäder, vård och kontor. I begreppet bostäder ingår även genomgångsbostäder, gruppboendebostäder (ej fler än fem boende) och träningsbostäder. I begreppet vård inryms offentlig och privat vårdverksamhet som avser människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler, sålunda kan även daghem och fritidshem ingå. Till begreppet kontor räknas förutom vanliga kontor även hotell, konferenslokaler och lunchmatsal knuten till boende och/eller kontor, dock ej restaurang.

Restaurang ingår i begreppet handel och föreslås ej på grund av att restaurang som enskild verksamhet kan vara störande för närboende.

Fastighetens byggnader får högst vara i två



0 10 20 30 40 50 M

ILLUSTRATION

STADSBYGGNADSKONTORET AUG. 96

våningar.

Utnyttjandegrad Utnyttjandegraden anges till att en femtedel av fastighetens yta får bebyggas. Byggd area idag är ca 1660 kvm och fastighetens yta efter en avstyckning är ca 12 800 kvm. Ca 900 kvm byggnadsarea kan således tillkomma vilket bedöms vara möjligt.

Tillgänglighet God tillgänglighet till byggnaden är möjlig att anordna med hänsyn taget till marknivåer och entréer.

Friytor Fastighetens areal är stor och tillräckligt utrymme för att anordna lekplats för bostädernas behov finns.

Trafik

Biltrafik Riksväg 70 passerar intill fastigheten. Hastigheten är 70 km/tim. För närvarande utreds en förfrågan från fastighetskontoret om sänkning av hastigheten till 50 km/tim. Gatukontoret har avstyrkt en sänkning i yttrande till länsstyrelsen.

rev.

Tillfart Angöring För att minska antalet utfarter på riksväg 70 anger detaljplanen utfartsförbud för Albäck 13:5. Avsikten är att nuvarande infart tas bort och att infart istället sker via Simtuna 5:1, se illustration. Y-områden anges för utfart över angränsande fastighet.

För att ytterligare förbättra trafiksäkerheten bör ett vänstersvängande körfält för trafik från Sala kunna anordnas samt att utfarten från Simtuna 5:1:s norra del stängs och ersätts med övergångsställe med mittrefug.

Anläggningarna för parkering, angöring och sopor kan fortsätta fungera med vissa förbättringar, se illustration. Garage kan uppföras.

GC-trafik

För att förbättra möjligheterna för de oskyddade trafikanterna att från Fjärdhundra samhälle nå Malmgården med de tänkta hyresgästerna distriktssköterska och läkarmottagning har önskemål om GC-väg förts fram.

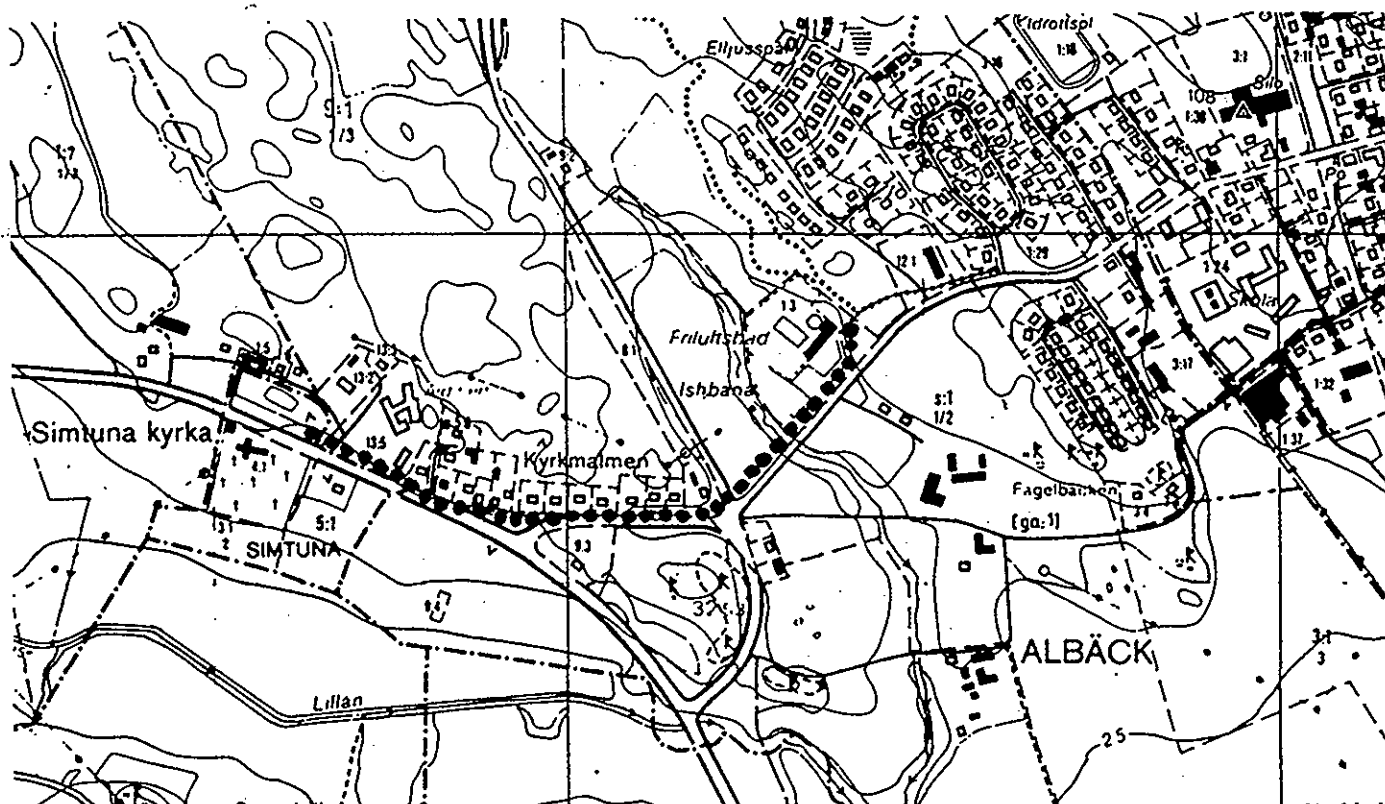
Nedan redovisas en möjlig sträckning på norra sidan av vägen in mot samhället. Ca 800-900 m ny GC-väg behöver byggas fram till bef GC-väg vid badet.

GC-vägen föreslås ligga på Malmgårdens fastighet då tillräckligt med utrymme finns, för att den ska komma en bit ifrån riksvägen samt för

6.

8

att ej behöva bygga över diket vid riksvägen.
En del av fastigheten **Albäck 5:2** behöver tas
i anspråk för GC-vägen varför denna del tagits
med inom planområdet.



Kritiska punkter för GC-vägen är övergången av
Hebyvägen på grund av mindre goda siktförhål-
landen samt vid tankställena där GC-vägen kom-
mer nära inpå riksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten o avlopp	Fastigheten är ansluten till kommunalt led- ningsnät.
	U-område anges för befintliga kommunala led- ningar inom fastigheten.
Värme	Fastigheten har egen anläggning för uppvärm- ning.
El	Matarledningar för el är förlagda i den gamla vägen och u-område anges för dessa. Norr om planområdet finns 10 kV högspännings- ledning vilken ej berör planområdet.
Tele	Servisledningar till fastigheten finns inom densamma.

Stadsbyggnadskontoret 1996-08-15, rev 1996-11-05

Ake Nordström
Åke Nordström
Stadsbyggnadschef

Ragnhild Sjöberg
Ragnhild Sjöberg
Planarkitekt