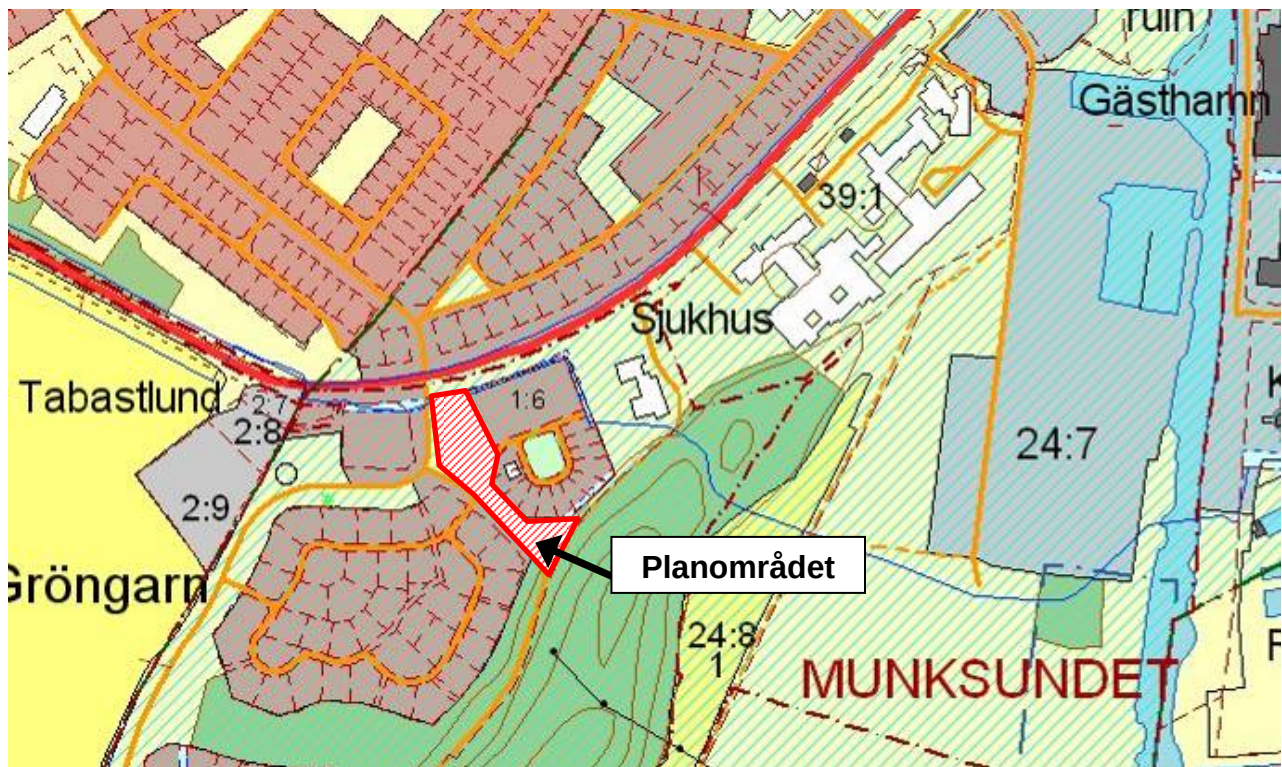


**Detaljplan för
Gröngarn 1:7 m fl, ny förskola
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2011-04-12
Laga kraft 2011-11-15

PLANBESKRIVNING



Översiktsbild där planområdet finns markerat. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000, 2011-01-04
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2011-01-04
- Solstudie, 2011-01-31
- Fastighetsägareförteckning, 2011-01-19
- Utlåtande(1), 2011-01-04 (samrådsredogörelse)
- Utlåtande(2), 2011-03-03

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra skolverksamhet på fastigheten Gröngarn 1:7 samt att möjliggöra parkeringsmöjligheter i anslutning till fastigheten. Planen syftar också till att åstadkomma en bra skolmiljö med goda möjligheter till kvalitativ utevistelse på skolgården.

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. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget Enköpings tätort, i den norra delen av bostadsområdet Gröngarn.
Areal	Planområdet omfattar ca 4500 kvm varav området för förskola omfattar ca 2235 kvm.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Den fördjupade översiktsplanen pekar ut hela Gröngarnsområdet för bostadsbebyggelse. I kapitlet om befintliga bebyggelseområden och förtätning anges följande riktlinjer: - De gröna stråk som går genom området är viktiga att värna och förlänga genom planerade nya området in anslutning till Gröngarn. - Hänsyn skall tas till det vattenskyddsområde som området angränsar i öster.
Detaljplaner	Nu gällande detaljplan från 1991 omfattade ursprungligen hela den första etappen av utbyggnaden på Gröngarn. Planen har efter hand ersatts i mindre delområden. För den aktuella fastigheten, Gröngarn 1:7, anges användningen handel, endast dagligvaror. Byggrätten omfattar en byggnad om omkring 550 kvm i 1 plan med högsta byggnadshöjd 4,0 meter samt utöver det möjlighet till komplementbyggnader.
Program för planområdet, planförfarande	Planändringen har varken direkt stöd i den gällande fördjupade översiktsplanen eller är i konflikt med den. Något programskede bedöms inte nödvändigt med tanke på att användningen kan anses stödjande för huvudmarkanvändningen bostäder. Planprocessen inleddes i ett enkelt förfarande. Efter genomfört samråd bedömer kommunen dock att processen bör övergå i ett normalt förfarande, vilket innebär att samrådet följs av en utställning och att det är Kommunfullmäktige som slutligen tar ställning till ett antagande av

Miljökonsekvensbeskrivning

detaljplanen.

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Samråd med Länsstyrelsen kring behovsbedömningen kommer att ske parallellt med plansamrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Gröngarn 1:7 består av en plan gräsyta. Fastigheten är i väster och norr kantad av en gång- och cykelväg kantad av askallé. Området klipps med slaghack någon gång per år av parkförvaltningen på uppdrag av fastighetsägaren teknikförvaltningen. Något nyttjande av fastigheten är inte känt.

Resterande del av planområdet består av gaturmark (och gång- och cykelväg) och en grusad parkeringsyta samt av parkmark i anslutning till dessa. Parkmarken består av klippta gräsytor och trädtrader (ask). Hela planområdet sluttar något upp mot Gröngarnsåsen.

Det intilliggande naturområdet består av den blandskogsbeklädda Gröngarnsåsen och de betade strandängarna Dyarna vid Enköpingsån. Området är väl nyttjat av Enköpingsborna och genomkorsas av en mängd stigar och gångvägar. Kommunen planerar för ett framtida naturreservat för naturområdet i huvudsak för att bevara dess värden som rekreationsområde för staden.



Gröngarn 1:7 sett från Hockeygatan.

Markbeskaffenhet, Geotekniska förhållanden

Planområdet är enligt jordartskartan beläget på område med postglacial finlera. Marken inom denna del av Gröngarnsområdet har undersökts vid tidigare tillfällen. Vid grundundersökning 1973 konstaterades att marken består av gyttig lera de första 10 metrarna och därefter av lös lera till ca 20 m djup.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkten vid Gröngarnsåsen. För skyddsområdet finns föreskrifter som ställer krav rörande bland annat schaktning och grundläggning. Dessa skall beaktas vid byggnation inom planområdet. I det fall ny bebyggelses grundläggning kräver pålning krävs dispens från föreskrifterna.

Radon

Nya byggnader skall uppföras radonsäkert.

Risk för höga vattenstånd

Fastigheten Gröngarn 1:7 ligger på cirka +2,5-3 meters höjd i RH00. Området har dock försetts med bestämmelsen b , ingen källare, samt att lägsta nivå för färdigt golv skall vara +2,30 meter över havet i RH00.

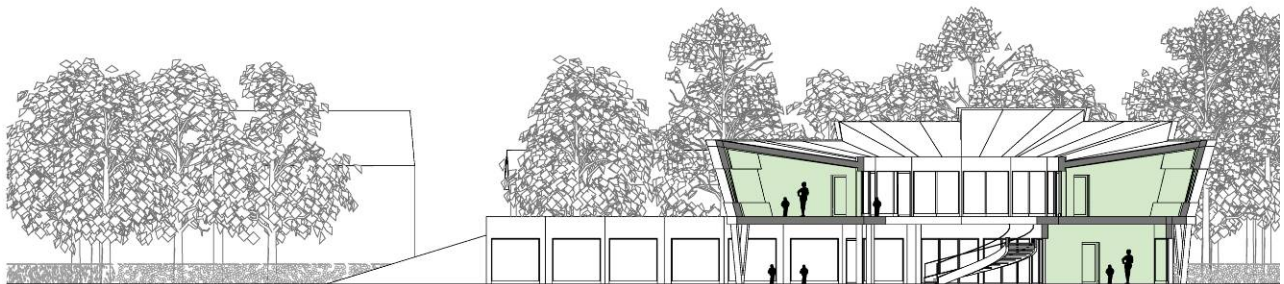
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

Förskola

Inom planområdet föreslås en byggrätt för skola. För att bevara nödvändig yta till gård har dock planen försetts med en bestämmelse om att minst 75 % av fastighetens area skall användas som gård. Som gård räknas också regnskyddade vistelseytor utomhus som exempelvis under skärmtak.



SEKTION N-S
SKALA 1:200/ A3



PERSPEKTIV
UTMOMHUSTRAPPAN, VY FRÅN SÖDER.



FLYGPERSPEKTIV
VY FRÅN SYDVÄST

Illustrationsskisser, Spridd AB.



Gården, vy från söder mot entré. Illustrationskiss Spridd AB.

Byggrätten har utformats så att ny bebyggelse skärmar en sammanhållen gårdsyta från intilliggande gator. Planen ger också möjlighet att uppföra en mur mot tomtgräns i de delar av gården som inte ramar in av själva förskolebyggnaden. Muren får ha en högsta höjd av maximalt 1,10 m. I fastighetsgräns mot Gröngarn 1:6 får muren också kompletteras med ett plank till en högsta total höjd om 2,0 meter för att möjliggöra avskärmning om förskoleverksamheten upplevs störande av intillboende.

Byggnaden får upprättas i en envånings- och en tvåvåningsdel. Envåningsdelen får ha en högsta totalhöjd om 5 meter medan tvåvåningsdelens högsta totalhöjd är satt till 9 meter ut mot Thedde Jensens gata och 8 meter i den inre delen som vetter mot BoKlok-husen på fastigheten Gröngarn 1:6.

Med tanke på läget vid entrén till Gröngarnsområdet är det viktigt att ny bebyggelse utförs med hög arkitektonisk kvalitet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås enligt gällande lagstiftning. Tillgänglighet till lokaler hanteras i bygglovsskedet. Byggnad och tomt skall anpassas efter de krav som förskoleverksamheten för med sig avseende tillgänglighet.

Friytor

Då fastigheten är relativt liten är det viktigt att gårdsmiljön utformas med stor omsorg. Byggrätten har utformats på sådant sätt att ny bebyggelse placeras skärmande mot intilliggande Kungsgatan och Thedde Jensens gata så att ett sammanhållet och skyddat gårdsrum bildas. Gården skall rymma de funktioner som krävs för verksamhetens dagliga utövande.

Ett av stadens mest uppskattade rekreationsområden Gröngarnsåsen

och Dyarna är beläget endast cirka 100 meter från den planerade förskolan. Läget ger goda förutsättningar för förskolan att nyttja naturområdet i verksamheten, något som ett flertal skolor i Enköping redan gör. Närmaste allmänna lekplats finns på Munksundet, ca 250 m från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Gröngarn 1:7 nås från Kungsgatan via Thedde Jensens gata/Hockeygatan/Handbollsgatan. Fastigheten har också god tillgänglighet via gång- och cykelvägnätet. För hämtning och lämning av barn, samt för personalparkering hänvisas till parkeringar som anordnas längs Hockeygatan samt på den parkering som finns i anslutning till denna gata.

Hockeygatan har redan tidigare stängts för biltrafik från och med infarten till parkeringsplatsen nedanför Gröngarnsåsen, där den istället övergår i gång- och cykelväg. Detaljplaneförslaget innebär att Hockeygatan söder om Handbollsgatan övergår till att vara kvartermark för parkering. Parkeringsområdet förses med bestämmelsen z, marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik, för att möjliggöra för allmänheten att nyttja parkeringen vid besök av Gröngarnsåsen samt för passage för gång och cykeltrafik upp mot naturområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för stadsbussar och regional busstrafik finns vid lasarettet, ca 150 m från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för förskolan anordnas på kommunens mark, längs den tidigare Hockeygatan (Se stycket gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik samt genomförandebeskrivning). Totalt rymmer parkeringen minst 21 bilplatser, varav minst 2 skall vara avsedda för besökare till Gröngarnsåsen-Dyarna och resterande platserna kommer att hyras av förskolan under dagtid. Kvällstid kan fler p-platser nyttjas av besökare till naturområdet.

Varutransporter samt sophämtning skall ske via Handbollsgatan. Sophus bör placeras med god tillgänglighet från Handbollsgatan.

Störningar

Buller

Trafiken längs Kungsgatan alstrar buller. Byggrätten har utformats för att rymma en byggnad som avskärmar skolgården från Kungsgatan och Thedde Jensens gata. På detta sätt skapas en skyddad gård. Den ekvivalenta ljudnivån bör inte överskrida 55 dB(A) vid uteplatser och lekplatser. Inomhus i undervisningslokaler bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB (A).

I augusti 2010 genomförde Teknikförvaltningens gatukontor en mätning av trafiken på Hockeygatan (Mätpunkt mellan korsningen med Thedde Jensens gata och korsningen med Handbollsgatan). Mätningen visar att årsmedeldygsntrafiken (ÅDT) är 359. En ökning med trafiken för hämtning och lämning av 64 barn ger ett maximalt tillskott om 256 fordon per dygn, fem dagar i veckan. Denna trafikmängd ger inte upphov till att gällande riktlinjer för trafikbuller

Skuggning

kommer att överskridas.

För att studera hur ny bebyggelse inom fastigheten skuggar intilliggande byggnader har en solstudie gjorts av Spridd arkitekter (studien finns med som bilaga till plan- och genomförandebeskrivningen).

I solstudien visas skuggförhållandena vid vårdagjämning, midsommar och höstdagjämning med en ny förskolebyggnad i respektive övre rad och en handelsbyggnad enligt gällande detaljplans byggrätt i den undre raden. De fyra varianterna i respektive rad motsvarar klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Solstudien visar att intilliggande byggnad öster om Gröngarn 1:7 kan bli något skuggad av en ny förskolebyggnad enligt detaljplaneförslaget under den senare delen av dagen under vår och höst. Sommartid kan skuggas samma byggnad delvis senare under kvällen. Vid jämförelse med en eventuell bebyggelse enligt nu gällande plan är dock ger dock den nu föreslagna bebyggelsen upphov till mindre skuggning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Gröngarn 1:7 kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området varför Gröngarn 1:7 bör anslutas.

El

Planområdet är beläget inom EON elnät Sverige ABs verksamhetsområde för eldistribution.

Avfall

Hämtning av avfall skall ske från Handbollsgatan.

Tele

Ledningar finns i längs Handbollsgatan. I det fall ledningen finns inom mark som i detaljplanen är kvartersmark för förskola behöver denna flyttas till gatumark. Se genomförandebeskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Tidplan för planprocessen <table> <tr> <td>MBN beslut om samråd</td><td>26 oktober 2010</td></tr> <tr> <td>Samråd</td><td>november 2010</td></tr> <tr> <td>KS beslut om utställning</td><td>25 januari 2011</td></tr> <tr> <td>Utställning</td><td>februari 2011</td></tr> <tr> <td>KF beslut om antagande</td><td>12 april 2011</td></tr> </table> Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om bygglov för ny skolbyggnad inlämnas till Miljö- och stadsbyggnad som påbörjar handläggningen när ansökningshandlingarna är kompletta. Försäljning av mark, och avtal om nyttjande av mark kan upprättas när detaljplanen vunnit laga kraft.	MBN beslut om samråd	26 oktober 2010	Samråd	november 2010	KS beslut om utställning	25 januari 2011	Utställning	februari 2011	KF beslut om antagande	12 april 2011
MBN beslut om samråd	26 oktober 2010										
Samråd	november 2010										
KS beslut om utställning	25 januari 2011										
Utställning	februari 2011										
KF beslut om antagande	12 april 2011										
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.										
Ansvarsfördelning	Utbyggnad inom kvartersmark för skola utförs och bekostas av köparen av fastigheten. Iordningsställandet av parkering och vändplan regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och köparen.										
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, dvs inom områden planlagda som park, lokalgata och gång- och cykelväg.										
Avtal											
<i>Exploateringsavtal</i>	Ett avtal skall upprättas mellan köparen av fastigheten Gröngarn 1:7 (Enköpings Montessoriförskola) och kommunen för att reglera åtgärder och kostnader för att iordningsställa parkering och vändplan. För upprättande av exploateringsavtal svarar Teknikförvaltningen, Mark- och exploateringsavdelningen.										
<i>Nyttjanderättsavtal,</i>	Nyttjanderättsavtal för parkeringen skall upprättas mellan kommunen och förskolan.										

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Planen möjliggör att del av fastigheten Gröngarn 1:2, belägen mellan Gröngarn 1:7 och Handbollsgatan, kan regleras till Gröngarn 1:7. För fastighetsbildningen ansvarar Teknikförvaltningen.
--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnaden för planen regleras i ett avtal mellan Miljö och
--------------------	--

stadsbyggnad, planavdelningen och Teknikförvaltningen, mark- och exploateringsavdelningen. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Kommunen avser att sälja fastigheten Gröngarn 1:7 till Enköpings Montessoriförskola. För kostnaderna i samband med ordningsställandet av parkeringsytorna svarar Enköpings Montessoriförskola.

**Inlösen, ersättning,
försäljning**

Planändringen sker med avsikt att fastigheten Gröngarn 1:7, som idag ägs av kommunen, skall säljas till Enköpings Montessoriförskola. För försäljning och upprättande av avtal för detta ansvarar Kommunens teknikförvaltning, mark- och exploateringsavdelningen.

TEKNISKA FRÅGOR

**Tekniska utredningar
mm**

För eventuella markundersökningar för att avgöra lämpligt grundläggningssätt svarar byggherren.

Teleledning längs Handbollsgatan berör eventuellt kvartersmark för förskola. Om så är fallet bör ledningen flyttas till gatumark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med planavdelningschef Patrik Holm, trafikingenjör Tord Lillja, Gatuchef Lars Arne Sellén, mark- och exploateringschef Isabell Lundberg samt mark- och exploateringsingenjör Mikael Bergwall.

REVIDERINGAR

Stycken som reviderats efter utställningen har markerats med ett streck i marginalen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
Planarkitekt