

Detaljplan för Romberga 23:53

Antagen

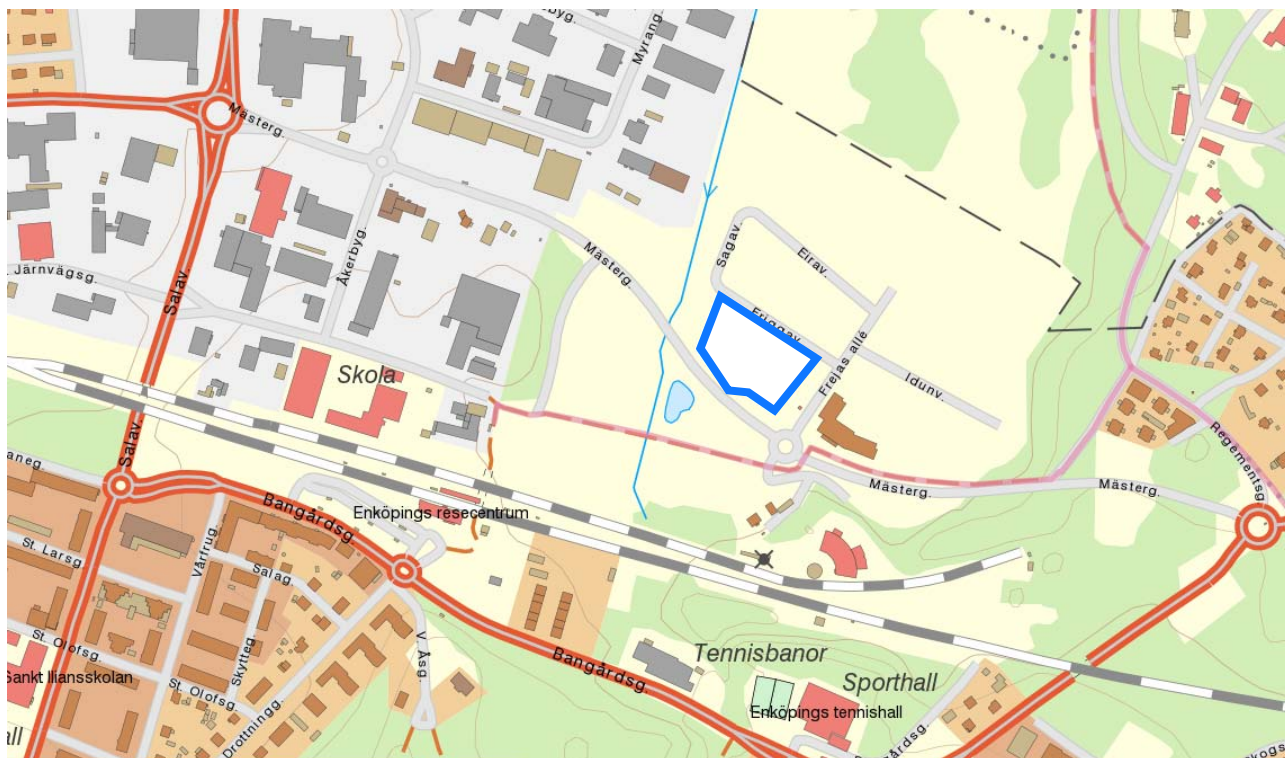
2019-03-26

Laga kraft

2019-04-23

Enköpings kommun

Standardförfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2018-11-29 rev 2019-01-18
- Planbeskrivning, 2018-11-29 rev 2019-01-18
- Fastighetsägareförteckning, 2019-01-18
- Samrådsredogörelse, 2019-01-17
- Utlåtande, 2019-02-21

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	5
PLANFÖRSLAGET	8
KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

INLEDNING

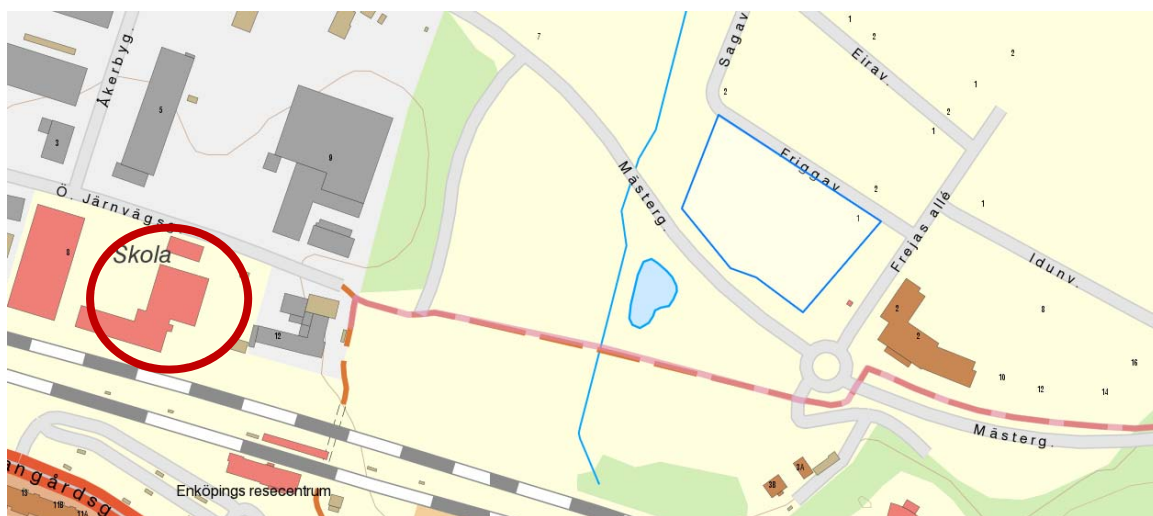
Planens syfte

Detaljplanen möjliggör skolverksamhet inom fastigheten Romberga 23:53. Fastigheten är tidigare planlagd för bostäder (med möjlig handel och kontor i bottenplan) enligt detaljplan 2013/74. Denna markanvändning ersätts med skolverksamhet.

Tidigare detaljplan har visat markens lämplighet för bostäder bland annat utifrån frågor som buller och dagvatten. Den nya detaljplanen kan därför läsas med den gamla som bakgrund och fokuserar primärt på att visa fastighetens lämplighet för skolverksamhet med de krav på transporter, trafik och utemiljö som sådan markanvändning genererar.

Bakgrund

Kunskapsskolan har funnits som fristående skola i Enköping sedan 2001 och har sedan dess varit lokaliserad på Östra Järnvägsgratan 10 (Romberga 25:4) tillsammans med bland annat gym, kontor och en vvs-butik på samma fastighet. Skolan önskar utöka verksamheten och hitta en ny lokalisering i närområdet.



Kunskapsskolans nuvarande läge (röd ring) och föreslaget nytt läge (blå fastighetsgräns).

Kommunens bedömning

Gällande detaljplan har genomförandetid till 2030-05-13 men samtliga fastighetsägare inom detaljplanen är positiva till en planändring som medger skolverksamhet på aktuell fastighet.

Kommunen har kraftig befolkningstillväxt sedan några år tillbaka och är i stort behov av utökad antal platser i grundskolan. En utökning av Kunskapsskolans verksamhet är därför välkommen.

Även en omlokalisering av verksamheten bedöms som positiv då nuvarande läge i direkt anslutning till järnväg på en fastighet med blandade verksamheter innebär risker vad gäller trafik och transporter. Samtidigt är det bra om skolan kan vara kvar i närområdet.

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 planuppdrag	2018-05-31
Samråd	2018-11-30 – 2018-12-21
Beslut om granskning	2019-01-31
Granskning	2019-02-05 – 2019-02-19
Beslut om antagande PLEX-utskott	2019-03-07
Beslut om antagande KS	2019-03-26

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är identiskt med fastigheten Romberga 23:53.

Areal

Planområdets areal är 7467 kvadratmeter.

Markägo- förhållanden

Fastigheten ägs av Enköpings kommun men är markanvisad till fastighetsbolag som avser uppföra skola på fastigheten.

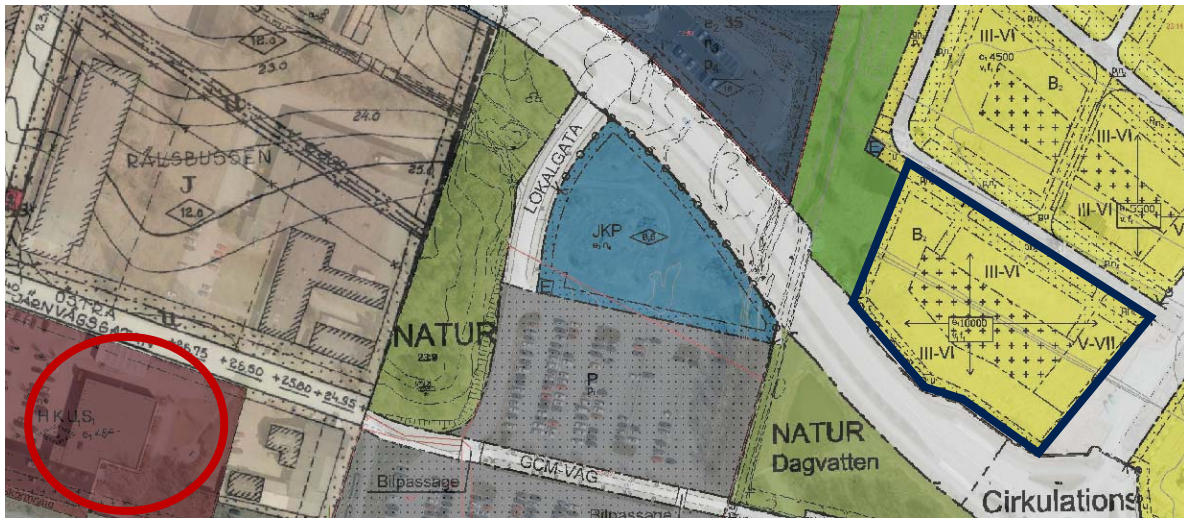
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Området är i Plan för Enköpings stad (FÖP2018) utpekad som befintlig bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan 2013/74 anger markanvändning B2 - Bostäder. Handel och kontor tillåts i bottenplan. Inom bostadsområdet tillåts även förskola, dock ej utpekad på nu aktuell fastighet. Gällande plan har visat att fastigheten är lämplig för bostäder och fokus i nu aktuell planändring blir därför att visa att fastigheten även fungerar för skolverksamhet.



Planmosaik med gällande stads- och detaljplaner intill Kunskapsskolans nuvarande (röd ring) och föreslagna nya placering (blått).

Program för planområdet

Bedöms som överflödigt.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och visar att planändringen som föreslås vid ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen hålls flexibel vad gäller krav på utformning och placering. Parallellt med planprocessen pågår framtagande av bygglovshandlingar för att säkerställa att en skola byggs som passar in i bostadsområdets övriga gestaltning, utan att detaljreglera skolans utformning i detaljplanen. I praktiken behöver byggnader placeras längs Mästergatan i söder för att avskärma gården från trafikbuller. Kommunen säljer inte fastigheten förrän beslut om bygglov för skola finns.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten består av låglänt öppen mark.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar visar på djupa lerlager inom fastigheten.

<i>Förorenad mark</i>	Inga uppgifter om förorenad mark inom området finns i MIFO-databasen. Dock fick dokumenterat halter med klorerade lösningsmedel från Enköpingstväkten i grundvattnet.
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	Höga vattenstånd kan uppstå vid skyfall och vårmältning men att dessa kan hanteras visar genomförd dagvattenutredning.
<i>Fornlämningar</i>	Inga fornlämningar har registrerats inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

<i>Bostäder</i>	Stadsdelen Älvdansen bebyggs nu med bostäder, omvårdnadsboende och förskola. Tomterna närmast planområdet är redan bebyggda eller i bygglovsskedet. Totalt kommer stadsdelen att innehålla 600-700 bostäder.
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	Älvdansen ligger mellan Försvarsmaktens område och verksamhetsområdet Myran.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Service finns redan utbyggd i närområdet inklusive Resecentrum. Viss utbyggnad av service inom bostadsområdet Älvdansen finns det stöd för inom bostadsområdet Älvdansen. En skoletablering bidrar till detta. Myrans verksamhetsområde har påbörjat en omdaning från dagens blandade verksamheter till mer renodling av kontor, handel och på sikt även bostäder.

Friytor

<i>Lek, rekreation och naturmiljö</i>	Inom detaljplan 2013/74 har ytor avsatts för kommunal lekplats i änden av Frejas allé i områdets östra del mot åsen. Frejas allé har ännu inte gestaltats men ska få karaktär av mötesplats och torg som gradvis övergår i grönare gatumiljö mot lekplatsen. Naturområde finns direkt väster om fastigheten Romberga 23:53 med planerat stråk mot norr. Skogbevuxna delar av åsen finns inom gångavstånd.
---------------------------------------	---

Vattenområden

<i>Skvalbäcken</i>	Skvalbäcken löper väster om planområdet men ingår inte i det. Se vidare detaljplan 2013/73.
<i>Vattenskyddsområde</i>	Fastigheten ligger inom yttre skyddszon för Enköpings vattenskyddsområde. Det innebär att dispens krävs för bland annat pålning.

Gator och trafik

<i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	Kompletterande utbyggnad av gång- och cykelvägnätet till och från Resecentrum samt inom Myran och Älvdansen är under uppbyggnad. Se vidare nedan.
<i>Kollektivtrafik</i>	Hållplats för tätortstrafiken finns i direkt anslutning på Mästergatan. Denna hållplats trafikeras inte idag men en linjenätsutredning pågår för Enköping.
<i>Parkering, utfarter, varumottagning</i>	I gällande detaljplan är angöring och parkering till fastigheten tänkt att ske från Friggavägen via Frejas allé, norr och öster om fastigheten. Detta modifieras i nu aktuell detaljplan för att minimera trafikrörelser från skolan inom bostadsområdet. Se vidare nedan.

Störningar

<i>Trafikbuller</i>	Mästergatan genererar trafikbuller som ställer krav på disposition av byggnader inom fastigheten och byggnadssätt. Idag har gatan en ÅDT på knappt 5500. Med avskärmande bebyggelse i söder understiger dock bullervärdena 50 dBA ekvivalent nivå på gården vid hastigheten 50 km/h. Vid byggande av en skola på fastigheten kommer tillåten hastighet utanför skolan att sänkas till 30 km/h.
<i>Verksamhetsbuller</i>	Visst verksamhetsbuller förekommer från verksamhetsområdet Myran. Detta har dock i detaljplan 2013/74 bedömts understiga de nivåer som krävs för att kunna bebygga området med bostäder, varför frågan inte utretts vidare inom denna detaljplan.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Fastigheten har anslutning till kommunalt vatten och avlopp.
<i>Dagvatten</i>	Dagvatten ska fördröjas inom fastighet enligt anvisning från kommunen, jämför detaljplan 2013/74.
<i>El</i>	Kapacitet för att försörja fastigheten finns inom utbyggd infrastruktur i området.
<i>Fjärrvärme</i>	Fjärrvärmeledningar finns idag framdragna till alla fastigheter inom Älvdansen och kan ansluta den planerade bebyggelsen.
<i>Avfall</i>	Idag är fastigheten obebyggd och har alltså ingen avfallshantering.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Skola

Kunskapsskolan avser att flytta till nya lokaler som ska uppföras på Romberga 23:53. Projekterade byggnader omfattar tre våningar för utbildningslokaler samt en idrottshall med måtten 32,5 x 18,5 meter. Idrottshallen kommer därmed att uppfylla kraven för seriespel för inomhusidrotter förutom handboll och innebandy.

Kunskapsskolan har funnits i Enköping sedan 2001 och hade ursprungligen årskurs 6-9 men har sedan utökat med årskurs 4-5. Idag inrymmer skolan 450 elever. Ambitionen är att utöka verksamheten ytterligare och hösten 2020 kunna ta emot 630 elever.

Detaljplanen medger en byggnadsarea på 40 % av fastighetsarean och en högsta totalhöjd på 18 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen reglerar inte utformning och gestaltning. Kommunen äger marken och har markanvisat den till privat fastighetsbolag som kommer att ta fram bygglovshandlingar parallellt med planprocessen i samråd med kommunens stadsarkitekt och tjänstemän på miljö- och bygglovsavdelningen.

Friytor

Lek och rekreation

Fastighetens storlek är 7467 kvadratmeter. Om 40 % förses med byggnad återstår 4500 kvadratmeter för skolgård samt angöring, parkering och övriga kringytor. De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska utgöra minst 3000 sammanhängande kvadratmeter. Därtill kommer angränsande allmän platsyta direkt öster om skoltomten att gestaltas som torg/mötesplats och fungera som vistelseyta för äldre skolbarn under skoltid. Direkt väster om fastigheten ligger ett grönstråk som kan nyttjas av äldre elever för promenader och enklare uteaktiviteter.

Naturmiljö

Stadsdelen Älvdansen kommer att omgärdas av gång- /cykelvägar och gröna stråk samt enklare motionsspår och Upplandsleden.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

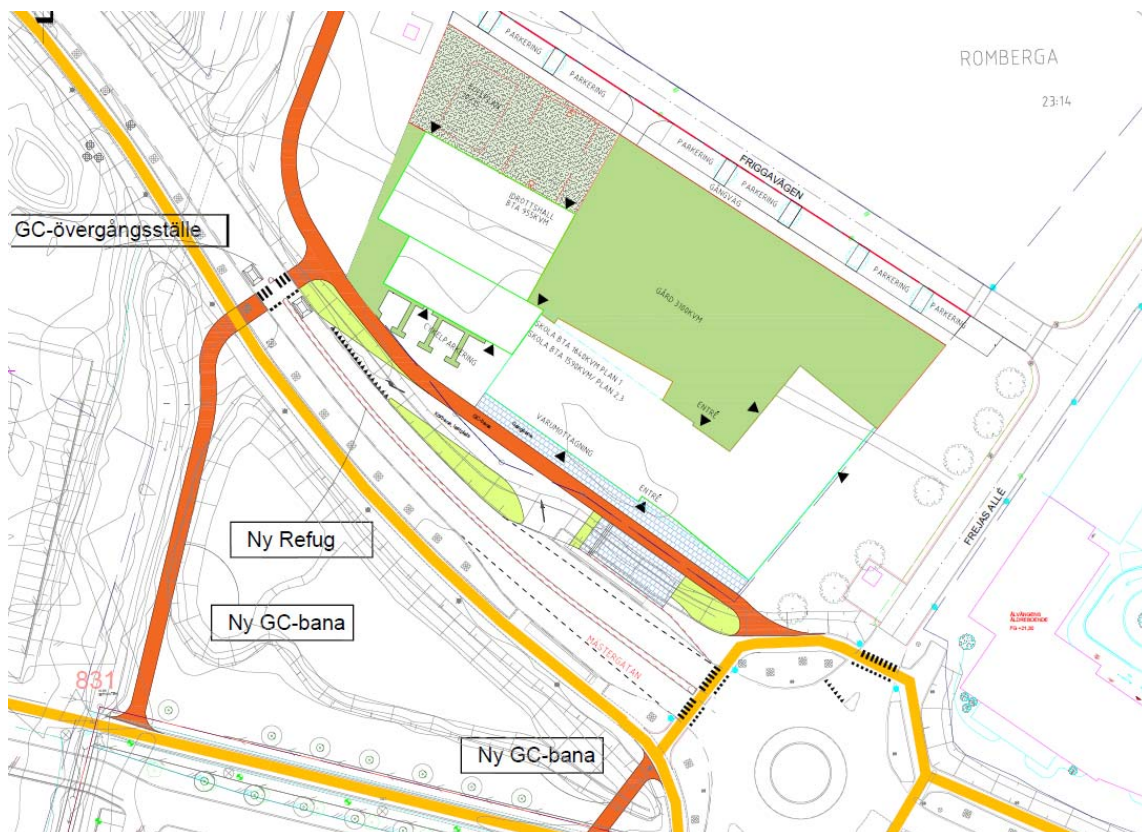
Bilvägar inom och i anslutning till området är utbyggda. Gång- och cykelvägar håller på att projekteras för att öka tillgänglighet och trafiksäkerhet inom Myran och Älvdansen samt till och från Resecentrum. Hastigheten förbi skoltomten på Mästergatan avses sänkas till 30 km/h.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats på Mästergatan direkt intill planområdet kommer att vara kvar.

Parkering, utfarter, varumottagning

Särskild infart för varumottagning och avlämning av elever anläggs längs Mästergatan. Inom fastigheten anläggs parkering för personal längs lokalgatan i norr.



Skiss med situationsplan som visar byggnadernas troliga placering, trafiklösning och angränsande ytors anslutning till skolgården öster och väster om fastigheten. (Niras Arkitekter 2019-01-07 och kommunen)

Störningar

Trafikbuller

Naturvårdsverket anger följande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård:

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ⁱ

För att klara dessa nivåer krävs att skolbyggnaderna placeras längs södra sidan av fastigheten och därigenom skärmar av gården från trafikbuller från Mästergatan. Bullerutredning från 2014 visar att sådan utformning även vid 50 km/h på Mästergatan ger en gård ekvivalenta ljudnivåer på max 50 dBA. Mästergatans hastighet kommer att sänkas till 30 km/h om skolan byggs på fastigheten.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller bedöms inte finnas i den omfattning att markanvändningen S - Skola kan ses som olämplig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området och skolan kommer att anslutas till detta.

Dagvatten

Inom fastigheten ska fördröjning anordnas och dimensioneras för att kunna hantera 280 liter per sekund och hektar under 10 minuter (20-årsregn) så att minst 50 % av det beräknade dagvattenflödet vid skyfall kan fördröjas. Med en lägsta golvnivå för huvudbyggnader ungefär 3 decimeter över utanförvarande gatas och innergårds marknivå, klaras enligt de beräkningar som gjorts även tillfälligt högre nivåer motsvarande 100- och 1000-årsregn.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns idag framdragna till alla fastigheter inom Älvdansen och kan ansluta den planerade bebyggelsen.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns föreskrifter om renhållning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". I rekommendationen anges bland annat att hämtningsplats för avfall ska utformas efter arbetsmiljölagstiftningens krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Vidare anges att avfallshanteringen ska följa kommunens föreskrifter om källsortering. Verksamheter ska förses med möjlighet till källsortering motsvarande de fraktioner som finns tillgängligt för insamling.

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 miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

<i>Buller</i>	Planändringen bedöms inte möjliggöra mer trafik- eller verksamhetsbuller jämfört med detaljplan 2013/74.
<i>Trafik</i>	Planändringen bedöms avlasta trafiksituationen inom Älvdansen något men öka den på Mästergatan vid skoldagens början och slut.
<i>Markföroreningar</i>	För att säkerställa en god inomhusmiljö kommer provtagning krävas i nya byggnader. Halterna av klorerade lösningsmedel i grundvattnet som spridits hit från Enköpingsvädden är låga men ska visas inte kunna tränga in i nya byggnader.

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	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).
<i>Vattenförekomster</i>	Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelagationen 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 Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status. 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.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Avtal

Exploateringsavtal Exploateringsavtal kommer inte att tas fram inför antagande av detaljplanen eftersom kommunen är fastighetsägare. Kostnader för omgestaltung och angöring från Mästergatan samt utformning av angränsande allmän plats öster och väster om fastigheten, kommer att hanteras som gatukostnadsersättning i samband med att fastigheten säljs.

Markanvisningsavtal Fastigheten är markanvisad till ett fastighetsbolag som avser uppföra skola på fastigheten. Kommunen säljer inte fastigheten förrän beslut om bygglov för skola finns.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Planen innebär inget behov av förändring i fastighetsindelningen.

I södra delen av planområdet ligger ett u-område för VA-ledningar som bör få ledningsrätt. VA-huvudmannen ska ansöka om detta hos Lantmäteriet.

Den ledningsrätt till förmån för Telia AB som löper rakt över fastigheten nyttjas inte längre och bör justeras. Fastighetsägaren ansöker hos Lantmäteriet om upphävande av den ledningsrätten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

De tekniska undersökningar och utredningar som genomförts i samband med detaljplan 2013/74 och visat att fastigheten är lämplig för bostäder och i nu aktuellt sammanhang för skola, är:

- Bullerutredning (Acoustic Consulting and Design, 2014)
- Geoteknisk undersökning och PM (Bjerking, 2009)
- PM, Bedömning av luftföroreningshalter för del av Romberga 23:14 med flera, Kyrkoherdens fiskevatten, Enköpings kommun (SLB analys, 2014)
- Dagvattenutredning och vägprojektering (Väg- och VA-ingenjörerna 2014-15)

Det är upp till fastighetsägaren att ta fram ytterligare geotekniska undersökningar om det visar sig vara nödvändigt inför bygglovskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg
Planarkitekt