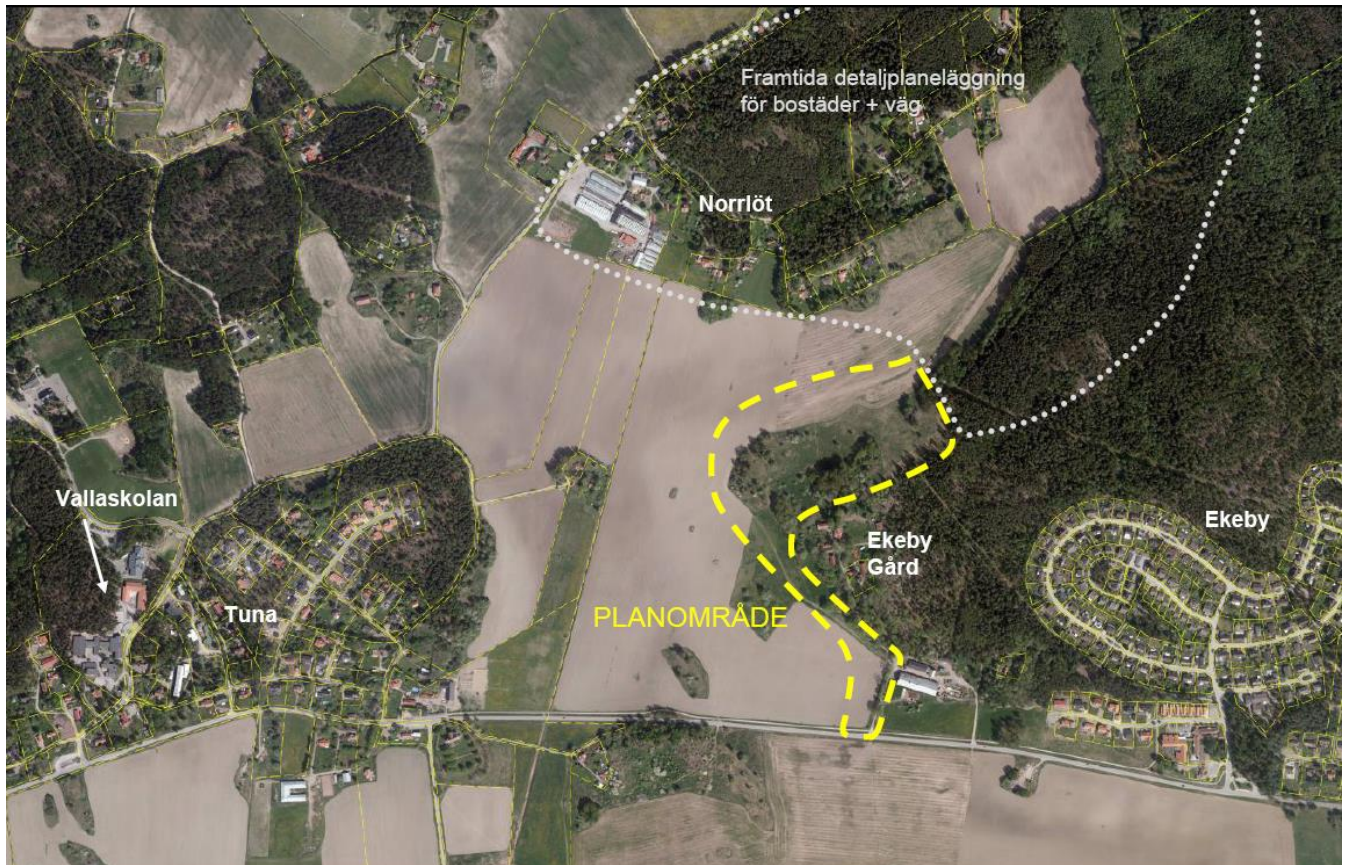


Detaljplan för Del av Ekeby 4:1, **Ny skola i Enhörna**

i Enhörna, Södertälje
Dnr. 2012-01083-214
Arkivnummer: 0181K-P1749 C
PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFTHANDLING

Upprättad 2014-06-11
Laga kraft 2019-01-24



Innehåll

VAD ÄR KOMMUNAL PLANERING?	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
HANDLINGAR	4
ÖVRIGT PLANERINGSUNDERLAG	4
MILJÖPÅVERKAN	4
FÖRENLIGHET MED 3 OCH 4 KAP MB	4
FÖRENLIGHET MED KAP 5 MB	5
BEHOVSBEDÖMNING	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
PLANSAMRÅD	6
DETALJPLANEPROGRAM	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR YTTERENHÖRNA 2009 (FÖP)	7
ÖVERSIKTSPLAN 2004	7
RIKSINTRESSEN	8
KULTURMILJÖPROGRAMMET	9
GÄLLANDE DETALJPLANER OCH ANGRÄNSANDE PLANLÄGGNING	9
STRANDSKYDD	9
LANDSKAPSBILDSKYDD	9
KOMMANDE VATTENSKYDDSSOMRÅDE	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
SKOLOR OCH FÖRSKOLOR	9
BEFINTLIG BEBYGGELSE	10
PLANERAD BEBYGGELSE	10
ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE	13
KULTURMILJÖ	13
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	13
TERRÄNG OCH VEGETATION	13
NATURVÅRDEN	13
LEK OCH REKREATION	14
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN, JORDARTER OCH HYDROLOGI	15
FORNLÄMNINGAR	16
GATOR OCH TRAFIK	17
STÖRNINGAR OCH RISKER	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
BARN OCH UNGDOMAR	20
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	21
EKONOMISKA FRÅGOR	21
TEKNISKA FRÅGOR	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

Vad är kommunal planering?

Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privat-ägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och mer lokalt genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och ska ge en samlad bild av hur marken används idag och hur den är tänkt att förändras eller bevaras. Det är en process som grundar sig på lagstiftning; plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Samhällsbyggnadskontoret är de som tar fram information och som upprättar planhandlingar. Samhällsbyggnadskontoret tar sedan upp detta för beslut hos kommunens politiker, i det här fallet Enhörna kommunalnämnd. Kommunalnämnden tar beslut både före och efter alla skeden i planarbetet. I de tre skedena programsamråd, plansamråd och utställning/granskning, har du som är berörd även möjlighet att ge synpunkter på förslaget. De olika skedena i planprocessen presenteras nedan:

Programsamråd

Arbetet börjar med att samhällsbyggnadskontoret samlar in information om området. Man tittar bland annat på grönområden, kommunikationer, karaktären på befintlig bebyggelse, mark och vatten samt teknisk försörjning som vatten och avlopp. Samhällsbyggnadskontoret tittar också över de behov som finns inom kommunen och det aktuella området, exempelvis elevunderlag för skolor och förskolor eller vägar och tekniska system, lokaler för industri och handel, bostäder och annat som kan vara intressant. Samtidigt tittar man också igenom de riktlinjer och beslut som finns inom kommunen som berör planering, exempelvis skydd av natur, tillgänglighet för funktionshindrade och säkerhet.

Med hjälp av den insamlade informationen utarbetar kommunen fram ett första och mer översiktligt förslag, detaljplaneprogram, där vi utreder hur området är möjligt att använda. Programmet skickas därefter ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de tankar och kommentarer (yttranden) som kommit in till kontoret i en programsamrådsredogörelse.

Plansamråd

Efter sammanställningen bearbetar kommunen planförslaget och ser om det är någonting som behöver undersökas mer, förbättras eller kompletteras. I den här fasen tas ett mer genomarbetat och detaljerat förslag fram. En viktig del av förslaget är den plankarta med bestämmelser som kommer att reglera markanvändningen. Planförslaget ska, precis som programhandlingarna, skickas ut på samråd till de sakägare, boende och myndigheter som berörs. Efter samrådet sammanställer man de nya tankar och kommentarer som kommit in i en plansamrådsredogörelse.

Utställning/Granskning

Kommunen bearbetar återigen planförslaget och ser om det behöver justeras. Efter eventuella ändringar ställer man ut förslaget i stadshusets entréhall för granskning. Utställningstiden ska vara minst fyra veckor. Samrådsretsen av sakägare, boende och myndigheter har möjlighet att lämna in synpunkter och de sammanställs sedan i ett utställningsutlåtande.

Antagande & Laga kraft

För att detaljplanen ska börja gälla måste kommunalnämnden, och i vissa fall även kommunfullmäktige, ta ett formellt beslut om att planen ska antas. Tre veckor efter att planen är antagen börjar den gälla (den vinner laga kraft) och det blir till exempel möjligt att ansöka om bygglov i enlighet med den nya detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att utreda byggnationen av en F-9-skola i nytt läge i Enhörna. Under många år har utbyggnaden av ett högstadium i Enhörna diskuterats och frågan har nu åter blivit aktuell. Detaljplanen behandlar skolutbyggnaden och den södra delen av planerad ny väg till Sandviken. Ett tidigare framtaget planprogram behandlade även ny bostadsbebyggelse i anslutning till den nya vägen. Bostadsbebyggelsen och norra delen av vägen kommer att behandlas i en separat detaljplan.

Handlingar

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övrigt planeringsunderlag

- Arkeologisk förundersökning, våren 2013
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2013-05-29
- Granskningsutlåtande, 2014-06-11
- Plansamrådsredogörelse 2012-10-04
- Detaljplaneprogram för Sandviksvägen och utbyggnad av ny skola i Enhörna, 2011/2012
- Programsamrådsredogörelse, 2012-04-10
- Förprojektering ny väg till Sandviken, Norconsult, 2012
- Uppdatering av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, mars 2013.
- Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, 2009
- Utredningar och tidigare material som användes eller togs fram under arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Ytterenhörna som är relevant för detaljplanen:
 - *Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, delrapport för Ytterenhörna och Överenhörna socknar, 2010* (i planbeskrivningen i fortsättningen nämnt som Kulturmiljöprogrammet)
 - *Naturinventering Ekebyskogen, Skogsstyrelsen 2007*
 - *Vatten- och avloppsutredning för Sandviken, VERNA ekologi AB, 2005*
 - *VA-förstudier 2005, 2006 och 2007*

Miljöpåverkan

Förenlighet med 3 och 4 kap MB

I Miljöbalken (MB) anges att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Syftet med användningen av planområdet anses vara förenligt med Miljöbalken.

Den planerade vägen med tillkommande bebyggelse ökar möjligheterna till en bättre kollektivtrafikförsörjning för Sandvikenborna genom att vägen blir körbar för tung trafik året runt samt att den tillkommande bebyggelsen ger ett bättre underlag för en bra turtäthet. Utbyggnaden ger även ekonomiska

förutsättningar för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp till Sandviken. Sandviken har idag stora problem med undermåliga avloppslösningar.

Hushållning av mark innebär även bevarande och skydd av kulturhistoriska platser och bebyggelse. Den planerade bebyggelsen och vägen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och gränisar direkt intill landskapsbildskyddat område. Bebyggelse som placeras i anslutning till det värdefulla kulturlandskapet ska ges särskild omsorg i sin utformning vad gäller volymer och materialval.

I Miljöbalken 3 kap 4§ står följande: *”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”* Skolbebyggelsen styrs så att den ligger kopplad till befintlig åkerholme och med skogen i ryggen, detta för att påverka det öppna landskapet så lite som möjligt. Vägen kommer att ligga ute i jordbrukslandskapet och ta åkermark i anspråk. Vägen har placerats så att den ligger i kanten mellan åker och skog, dels för att ta så lite åkermark som möjligt i anspråk, dels för att påverka kulturlandskapet så lite som möjligt.

”Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.” Ekebyskogen är inte produktionsskog, men väl rekreationsskog. Den är utpekad som viktig tätortsnära skog i kommunens översiktsplan. Skolutbyggnaden kommer inte att påverka Ekebyskogen i någon större omfattning, men den planerade bostadsutbyggnaden norr om skolområdet som behandlas i annan detaljplan kommer att ta delar av skogen i anspråk.

Förenlighet med kap 5 MB

Detaljplanen anses förenlig med 5 kapitlet i Miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer (MKN) anses riskera att överskridas på grund av genomförandet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft beräknas inte överstigas i området.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten

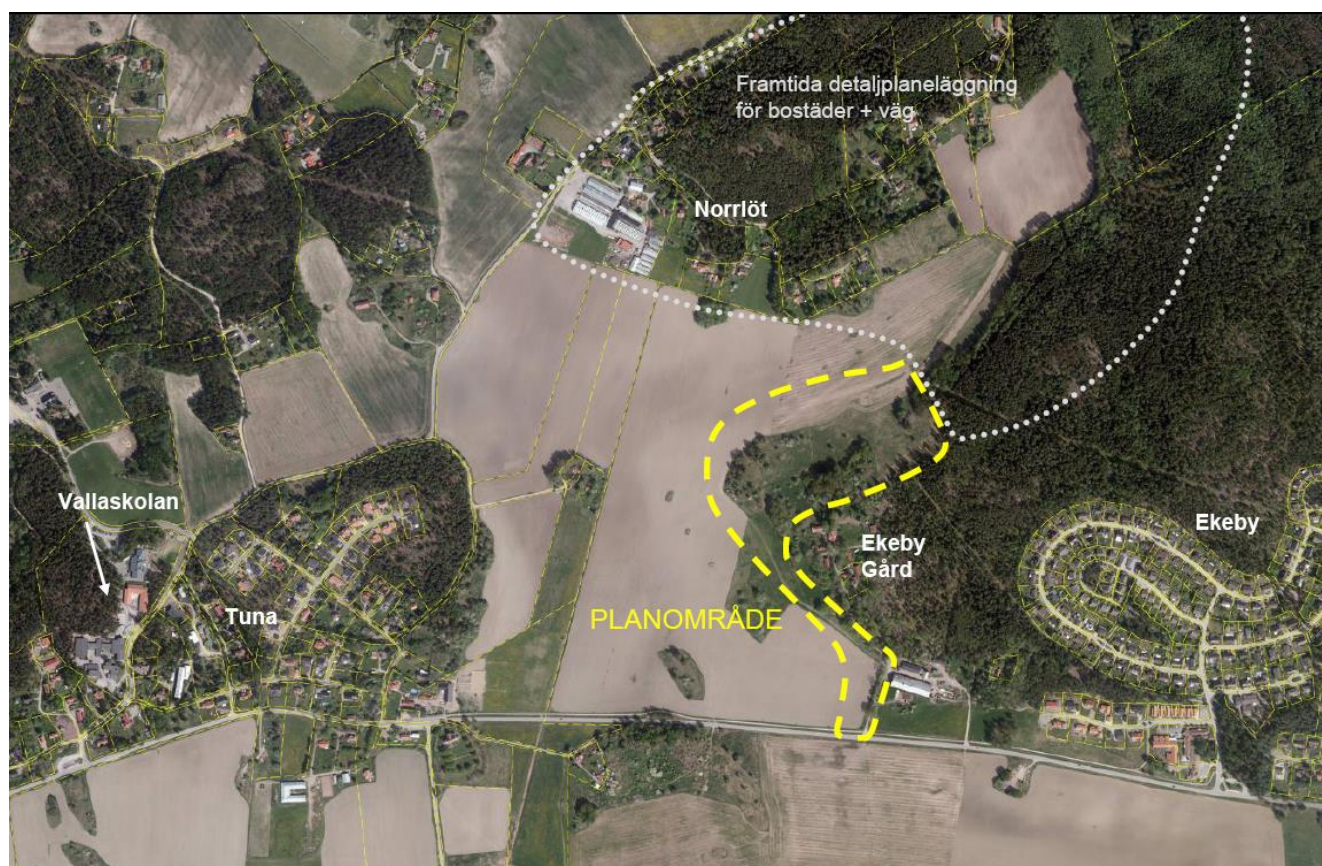
Det är i dagsläget inte bestämt om skolan ska kopplas på den planerade vatten- och avloppsledningen mot Sandviken. Det finns intresse för att ge skolan en ekologisk profil och det ska därför utredas om det är lämpligt att t.ex. ge skolan en egen reningsanläggning för vatten och avlopp eller om det finns andra bra alternativ. Oavsett vilken lösning man väljer bedöms det inte påverka yt- och grundvatten negativt.

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte göras. En uppdaterad miljökonsekvensbedömning (MKB) för den fördjupade översiktsplanen för Ytterenhörna har tagits fram. Den uppdaterade miljökonsekvensutredningen presenteras i samband med att denna detaljplan sänds ut på granskning.

Plandata

Planområdet ligger norr, söder och väster om Ekeby gård. Planområdet är ca 10 ha stort. Marken ägs av Södertälje kommun.



Planområdets utbredning visas med streckad gul linje

Tidigare ställningstaganden

Granskning

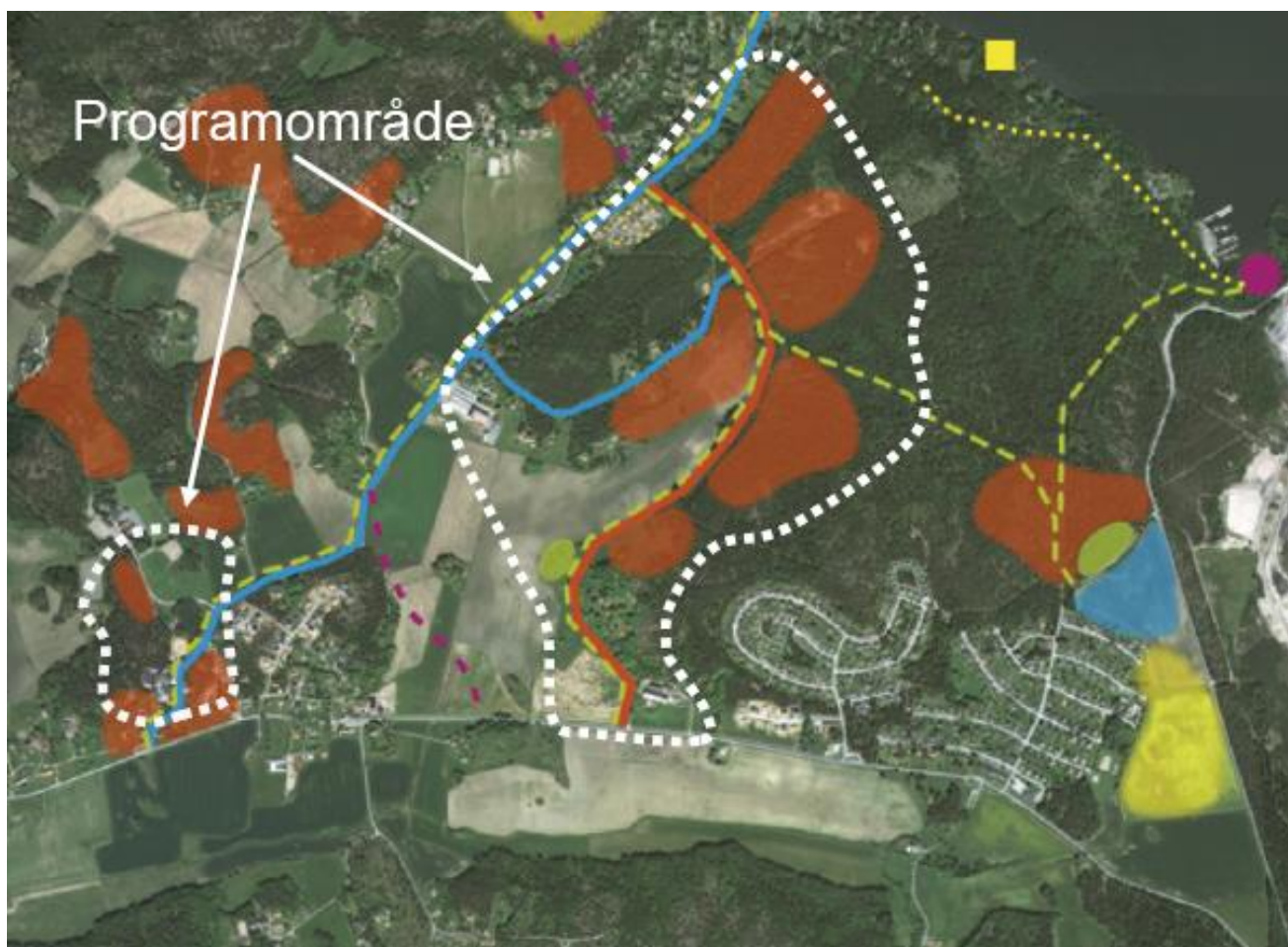
Detaljplanen har varit på granskning under tiden 19 december 2013 – 31 januari 2014. Under granskningstiden inkom sammanlagt 18 yttranden. De inkomna synpunkterna har redovisats och kommenterats i ett granskningsutlåtande 2014-06-11.

Plansamråd

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 6 augusti – 7 september 2012. Under samrådstiden inkom 23 yttranden, varav 15 från myndigheter och remissinstanser och 8 från boende i Enhörna. De inkomna synpunkterna har redovisats och kommenterats i en plansamrådsredogörelse 2012-10-04.

Detaljplaneprogram

Ett planprogram var utsänt på samråd under tiden 25 januari – 2 mars 2012. Programmet utredde alternativa placeringar av utbyggnad/nybyggnad av en F-9-skola i Enhörna, samt ny väg till Sandviken och utbyggnad av bostäder längs denna. Under samrådstiden inkom 41 yttranden, vilka har sammanställts och kommenterats i en programsamrådsredogörelse 2012-04-10. Enhörna kommunalnämnd beslutade 2012-05-28 att uppdraga åt samhällsbyggnadskontoret att upprätta en detaljplan för skola i det läge som nu utreds i den här detaljplanen. Programområdets utbredning kan ses på bilden på sid 7.



Kartan visar del av utbyggnadsförslaget i den fördjupade översiktsplanen för Ytterenhörna. Ytorna representerar bebyggelse: orange=bostäder, gult=ev. bostäder, grönt=skola/förskola, blått=hantverk/handel. Blå linje=ny väg till Sandviken, grönstreckad linje= förslag till nya gång- och cykelvägar. Områdena som utreddes i detaljplaneprogrammet är markerade med vitstreckad linje.

Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna 2009 (FÖP)

En fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna antogs 2009. Dess syfte är att skapa förutsättningar för en attraktiv bostadsbebyggelse och att utveckla området för rekreation. Fördjupningen redovisar en framtida markanvändning i området, samt ger förutsättningar för att lösa vatten- och avloppsfrågan och trafikförsörjningen. Utredningsområdet för den fördjupade översiktsplanen kan ses på bilden ovan.

Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner vad gäller förslag till vägdragning. Det aktuella läget för skola var dock inte med i den fördjupade översiktsplanen. I den föreslogs istället att en förskola skulle ligga i det aktuella skolläget och att en eventuell skola/förskola istället skulle kunna placeras i ett läge norr om befintlig bostadsbebyggelse i gamla Ekeby.

Översiktsplan 2004

Den kommuntäckande översiktsplanen från 2004 föreslår att en fördjupning av översiktsplanen görs inom Ekeby-Sandvikenområdet (vilket har gjorts, se ovan), och pekar på behovet av ny vägdragning mot Sandviken. Vidare tydliggjorde den översiktsplanen bl.a. att inom områden av riksintresse ska särskild hänsyn tas till den kulturhistoriska miljön och till landskapsbild och bebyggelsemiljö, vid såväl nybyggnad som ombyggnad. Den planerade skolbyggnationen och vägen ligger inom

riksintresseområde för kulturmiljövården och gränsar till landskapsbildskyddat område. Ekebyskogen är utpekad som viktig tätortsnära skog. Enligt Södertälje kommuns översiktsplan ska jordbruksmarkens värden beaktas när det gäller såväl hushållnings- som kultur- och naturvårdshänsyn vid avvägning mot annan markanvändning. Den planerade vägen ligger på åkermark och delar av skoltomten ligger på betesmark.

Under den pågående planprocessen för en ny skola i Enhörna så har en ny översiktsplan tagits fram. Den antogs den 28 oktober 2013. Riktlinjerna i den nya översiktsplanen samstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Ytterenhörna från 2009.

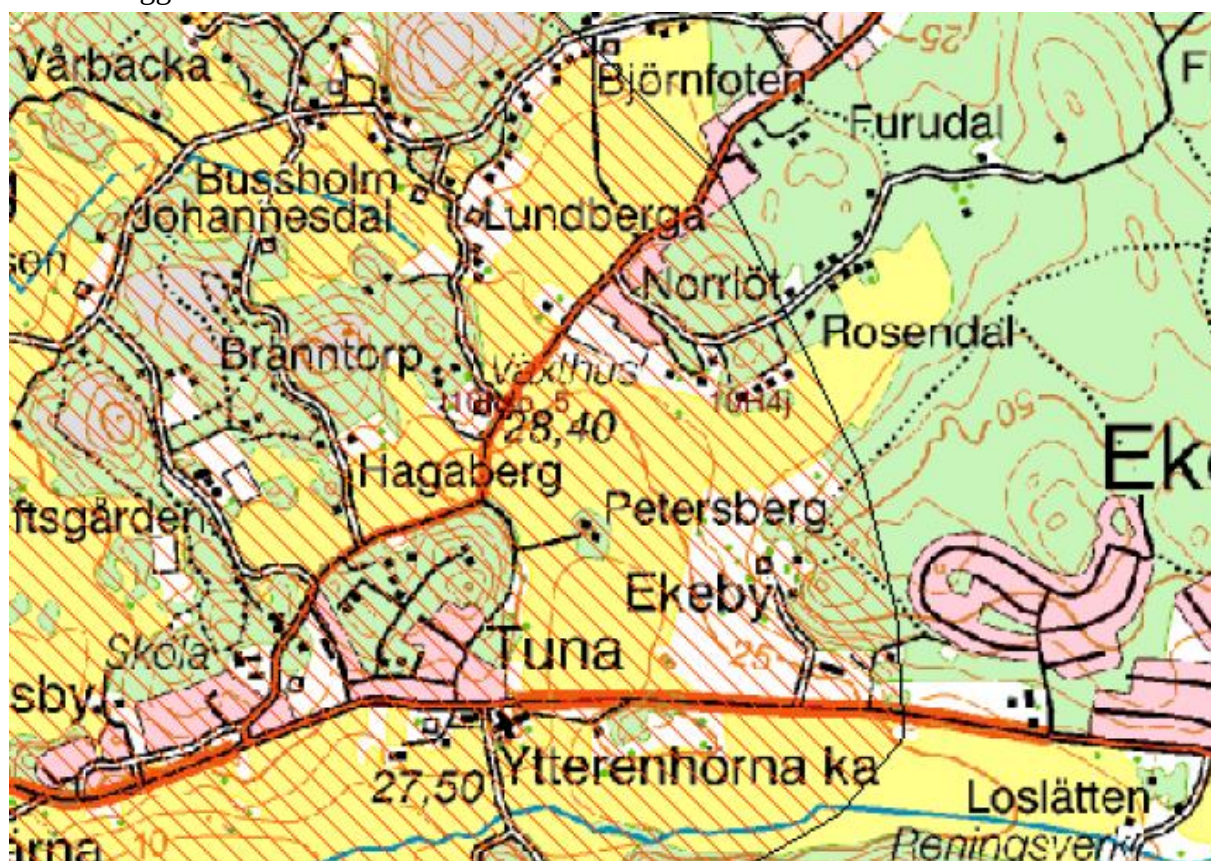
Riksintressen

Riksintresse Mälaren

Enligt miljöbalken 4kap 2§ är Mälaren med öar och strandområden av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Turismens och friluftslivets intressen skall särskilt beaktas vid olika typer av exploateringar. Mälaren är värdefull som vattentäkt för Stockholm, Södertälje m.fl. kommuner. Den biologiska mångfalden, fisket och friluftslivet är även de beroende av Mälarens vattenkvalitet. Hela Enhörnahalvön ingår i detta riksintresse.

Riksintresse för kulturmiljövården

Ytterenhörna är av riksintresse för kulturmiljövården. Området är ett odlingslandskap som är rikt på fornlämningar med ålderdomliga byar och äldre vägsystem. Dessa speglar jordbrukets förutsättningar och utveckling alltsedan bronsåldern i det typiska södermanländska sprickdalslandskapet. Byarna i området har traditionell placering på höjder med intilliggande järnåldersgravfält. Det planerade området ligger inom detta riksintresse.



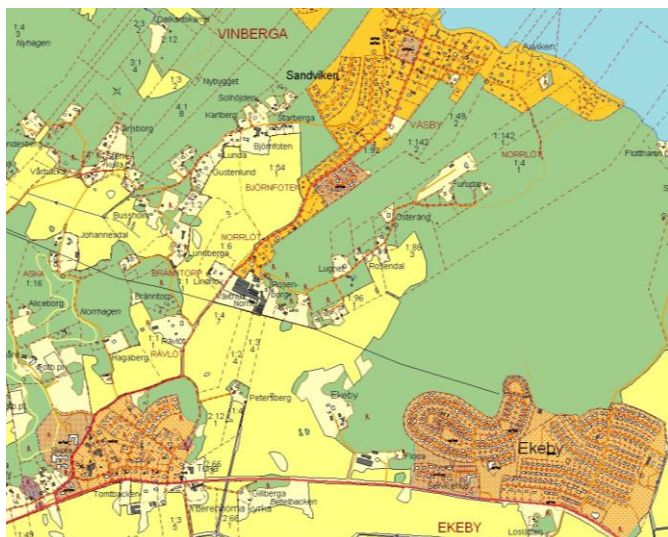
Det streckade området markerar riksintresse för kulturmiljövården

Kulturmiljöprogrammet

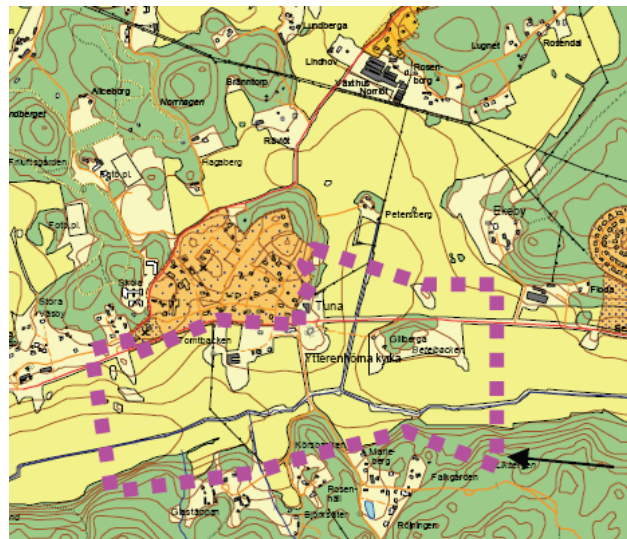
Kulturmiljöprogrammet är ett kulturhistoriskt kunskapsunderlag som utpekar särskilt värdefulla kulturmiljöer inom kommunen enligt PBL 3:12.

Gällande detaljplaner och angränsande planläggning

Planområdet gränsar till ett flertal befintliga detaljplaner i Ekeby, strax öster om området. Se karta nedan. Planuppdrag finns för ett område direkt norr om planområdet. I den detaljplanen kommer utbyggnad av ca 120 bostäder, samt norra delen av ny väg till Sandviken att utredas.



Orangemarkerade områden är detaljplanelagda



Område med landskapsbildsskydd

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Landskapsbildsskydd

Planområdet ligger i direkt anslutning till landskapsbildsskyddat område, varför det är extra viktigt hur en eventuell bebyggelse utformas och anpassas till landskapet. Landskapsbildsskyddets utbredning ses i karta ovan.

Kommande vattenskyddsområde

I enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer driver Telge Nät ett arbete med att inrätta ett vattenskyddsområde i Mälaren för råvattenintaget vid Bastmora. Särskilda försiktighetsmått kommer att krävas inom hela vattenskyddsområdet, vilka regleras av de vattenskyddsföreskrifter som ska fastställas av Länsstyrelsen. Planområdet kan eventuellt komma att beröras av dessa föreskrifter.

Förutsättningar och förändringar

Skolor och förskolor

I Enhörna finns förskolor och skola för årskurs F-6. Årskurs F-6 går på Vallaskolan i Tuna medan barnen i årskurs 7-9 åker buss till Ronnaskolan i Södertälje tätort. Då Ronnaskolan börjar bli trångbodd har det blivit aktuellt att titta på möjligheten till ett högstadium i Enhörna.

I *Detaljplaneprogram för Sandviksvägen och utbyggnad av skola i Enhörna* utreddes tre alternativa lokaliseringar för en utbyggnad av befintlig skola med högstadium och tre lokaliseringar för en helt ny F-9-skola. Enhörna kommunaldelsnämnd valde att gå vidare med att utreda byggnation av en helt ny

F-9-skola på en plats med bättre framtida utvecklingsmöjligheter. Anledningen till det är att man inte vill bygga vidare på och försvåra den redan komplicerade trafiksituation som idag råder vid Vallaskolan. Man vill inte heller försvåra för Enhörna friluftsgårds verksamheter som skulle riskera att bli drabbade av en utbyggnad.

Det nya läget intill den nya planerade vägen mot Sandviken har många fördelar:

- Skolan har ett bra läge mitt emellan de större orterna (Ekeby, Sandviken och Tuna/Väsby) i Ytterenhörna.
- Säkra skolvägar med separata gång- och cykelvägar är redan utbyggda eller kommer att byggas ut från samtliga dessa orter.
- Trafikmässigt ligger tomten bra. Inga befintliga bostäder berörs av trafiken som kan uppstå vid hämtning och lämning med bil. Plats finns för att ordna en trafiksäker hämtnings-/lämningssituation.
- Skolan har idag ett kollektivtrafikläge som är något sämre än Vallaskolan. När den nya vägen är klar och bostäderna längs med vägen börjar byggas ut finns det dock bra framtida möjligheter för bussen att köra vissa turer via Sandviken och ett hållplatsläge kommer då att kunna ligga vid skolan. Redan innan bussen kör reguljära turer till Sandviken ska bussvändslinga byggas till skolan så att det finns en praktisk möjlighet för bussen att vid vissa turer köra in och hämta/lämna vid skolan.
- På platsen finns gott om mark för en framtida utbyggnad så att skolan kan växa om behov finns.
- Skolområdet är en intressant miljö då det innehåller både kulturmiljöområde, en trädgårdsdel, skogsdungar och möjlighet till anlagda ytor för lek och idrott inom tomten. Det ligger naturskönt intill ett storslaget jordbrukslandskap och med tillgång till större skogsområde i direkt anslutning till skolan.

En nackdel med en helt ny skola är att det kommer att bli tomma lokaler i befintlig skola. Den del av Vallaskolan som kallas Rödvalla kommer att i framtiden inrymma förskola, men behov finns att hitta användning för övriga lokaler. Telge fastigheter har startat ett arbete som utreder befintliga skollokalers framtida användning.

Befintlig bebyggelse

Precis intill planområdet ligger Ekeby gård. Gården utgör ursprunget till bildandet av Ekeby samhälle och är en välhållen herrgårdsmiljö med mangårdsbyggnad, flyglar samt ekonomibyggnader. Gården ägs av kommunen, förutom en i området friköpt bostadsfastighet. Flera av gårdens byggnader hyrs ut som bostäder. Omgivande jordbruksmark ägs av kommunen och arrenderas ut för jordbruksdrift. Den stora ladan strax norr om Enhörnavägen är kopplad till driften av jordbruksmarken och det är viktigt att denna verksamhet kan fortsätta.

Planerad bebyggelse

Skola

Den nya F-9-skolan planeras för ca 600 elever. Planen medger en byggnad i max två våningar. Ny skola föreslås placeras längs med den nya planerade vägen mot Sandviken. En nybyggnad av skola i centralt läge i bygden ger bra möjligheter för hela samhället att utvecklas.

En skoltomt ska erbjuda goda lek- och lärmiljöer. Önskvärt är en anlagd del för lek, spel och idrott samt en del med naturmark, gärna med uppvuxna träd, för friare lek, naturstudier mm. Den anlagda delen får gärna vara plan och naturmarken gärna kuperad. Den föreslagna tomten innehåller goda möjligheter för både plana anlagda ytor och både relativt plan och kuperad naturmark. På skoltomten finns en fin åkerholme med fornlämningar och delar av den gamla trädgården till Ekeby gård. Den gamla trädgården kan rustas upp och bli en fin skolträdgård.

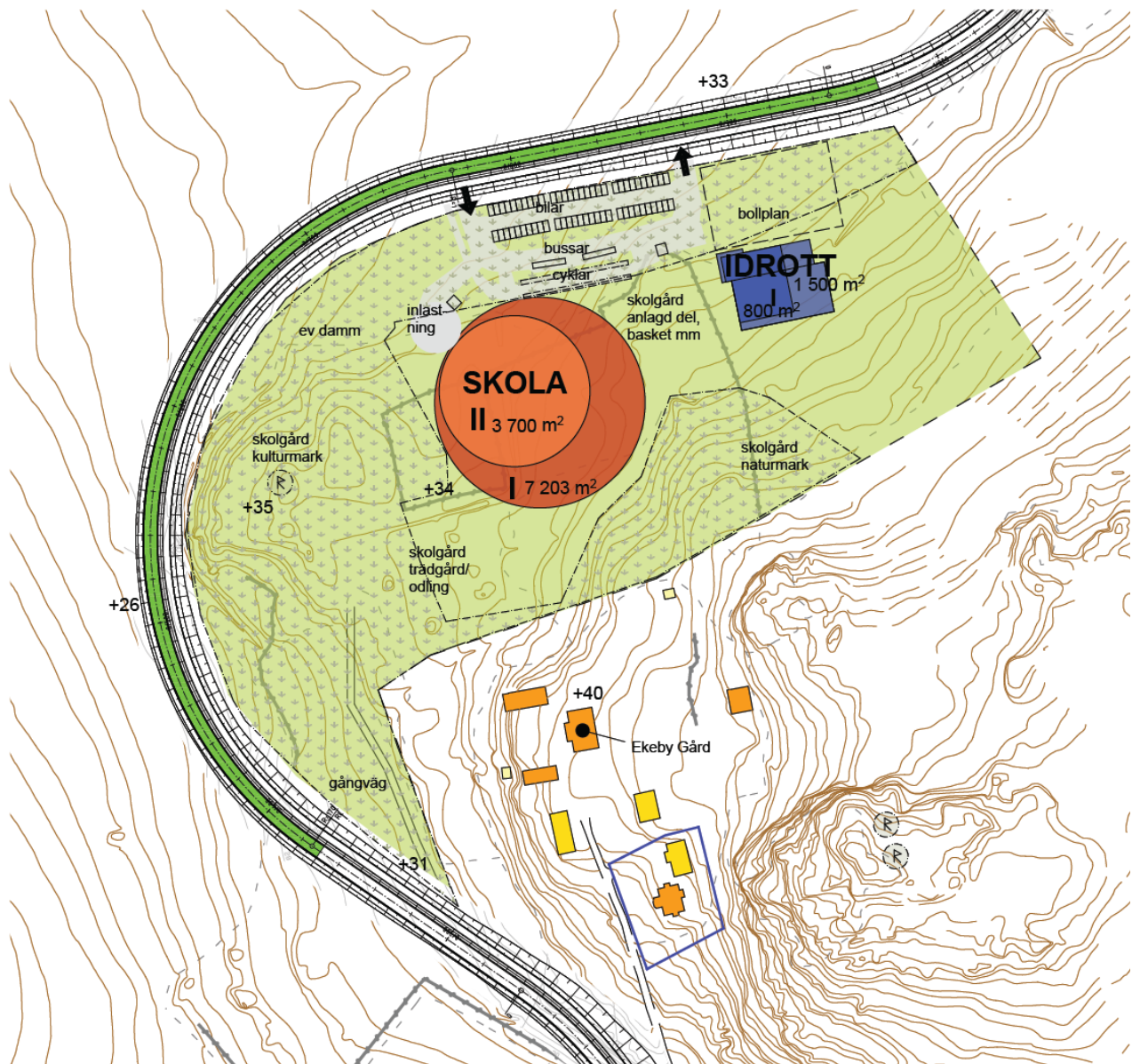
Intresse finns för att eventuellt ge skolan en ekologisk profil i något avseende, framförallt i pedagogiskt syfte. Det är ännu inte klart om skolan ska anslutas till det planerade kommunala vatten- och avloppsnätet eller om man helt eller delvis väljer lösningar med egen rening av vatten och avlopp. Detaljplanen ger möjlighet för båda alternativen. Byggnation och anläggning av utemiljön bör ske med sunda material och energisnåla lösningar för uppvärmning bör väljas.

Den nya bebyggelsen ska placeras i traditionellt bebyggelseläge d.v.s. i randzonen mellan åker och skog. I plankartan har bebyggelsen styrts så att den håller sig utanför åkermarken, främst ur landskapsbildssynpunkt. Ytor för väg, angöring och parkering mm tar dock viss del åkermark i anspråk. Det bör vara en mjuk övergång mellan åkermark och den nya bebyggelsen genom t.ex. växtlighet.

Då skolan ska rymma ca 600 elever innebär det stora lokalvolym som måste fördelas antingen på höjden eller på marknivå. Detaljplanen tillåter en bebyggelse upp till två våningar. En envåningsbyggnad tar upp stor yta på mark och kan upplevas väldigt långsträckt och dominerande, men har i gengäld en diskret höjd jämfört med en tvåvåningsbyggnad. En tvåvåningsbyggnad i sin tur lämnar mer plats för goda lekmiljöer utomhus och har en mer samlad huskropp, men kan upplevas mer dominerande höjdmässigt. Beroende på var och hur byggnader placeras i landskapet upplevas de olika byggnaderna olika dominerande i landskapet. En envåningsbyggnad bedöms uppta ca 7 200 m² markyta och en tvåvåningsbyggnad bedöms uppta ca 3 700 m². Utformningen av byggnaden är ännu inte klar, men i bilden på sid. 12 illustreras skolans utbredning på marken i form av cirklar.

Idrottshall

Fritt höjdmått inne i idrottssal är minst 7 meter, vilket ger en byggnadshöjd på 10-12 meter. Idrottshallen kan uppföras fristående eller byggas ihop med skolbyggnaden. I illustrationen på sid. 12 har både en idrottshall på 800 kvm och en på 1 500 kvm illustrerats. Den senare motsvarar en fullstor hall för innebandy och fotboll.



I denna skiss kan man få en uppfattning om hur skolbyggnaden breder ut sig på marken med olika alternativa höjder. Skissen illustrerar också två alternativa storlekar på idrottshallen.

Illustration av byggnadsyta vid olika antal våningar

Skola
Envåningsbyggnad
Tvåvåningsbyggnad

Idrott
Hall ca 28x18
Fullstor hall för innebandy och handboll

Illustrationen är gjord av Bleck arkitekter AB

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser precis i närheten av planområdet är Ekeby gårds jordbruk, ett kakelugnsmakeri och Norrlöts handelsträdgård.

Kulturmiljö

Förutom de värden som pekas ut i kulturmiljöprogrammet, är framförallt miljön kring Ekeby Gård värd att bevaras.

Ekeby omges av ett landskap bestående av odlingsmarker med inslag av skogklädda höjdparter. I öster ligger Ekeby gård högt belägen i landskapet på en höjd med ett stort inslag av ädellövträd. Gården som utgör ursprunget till bildandet av Ekeby samhälle är en välhållen herrgårdsmiljö av flera funktionsbyggnader med mangårdsbyggnad, flyglar samt med ekonomibyggnaderna grupperade i sluttnings nedre del. I tätortens omgivning finns även ett flertal torp, bl.a. Beateberg och Eriksberg som hört till Ekeby gård. De ligger belägna i skogsbrynet intill åkermarken och består av ålderdomliga knuttimrade hus. Ekeby gård har framför allt betydelse för kulturlandskapet som en del av helheten där den utgör ett blickfång i det omkringliggande öppna landskapet. De höga ädellövträden har en kulturhistorisk och miljöskapande betydelse i landskapet och bör värnas. Allén vid infarten till gården bör rustas upp. (Nya vägen till Sandviken planeras strax väster om allén.)

Offentlig och kommersiell service

I sydvästra delen av Ekeby finns äldreboendet Lillängen med ca 30 platser. Särskilt boende finns idag i Ådala, söder om Enhörnaleden i höjd med gamla Ekeby. I Ekeby finns Mötesplats Enhörna, en träffpunkt för både de yngre och äldre i kommundelen. Den kommersiella servicen består av en matbutik i Ekeby, pizzeria längs med Enhörnavägen, Norrlöts handelsträdgård med café m.m. samt några mindre butiker.

Terräng och vegetation

Planområdet består både av öppen åkermark, betesmark och av icke brukad jordbruksmark. På åkermarken bedrivs idag aktivt jordbruk. Planerad väg, angöring och parkeringsytor mm kommer att ta en mindre del av jordbruksmarken i anspråk. Det är viktigt att brukandet av resterande markområden kan fortsätta även efter delar av området har tagits i anspråk för bebyggelse och vägdragning.

Ekebyskogen, öster om planområdet, är viktig tätortsnära skog för Ekeby och Sandviken. Skogen påverkas inte i någon större utsträckning av skolutbyggnaden, men kommer att påverkas av den planläggning som kommer att ske norr om planområdet.

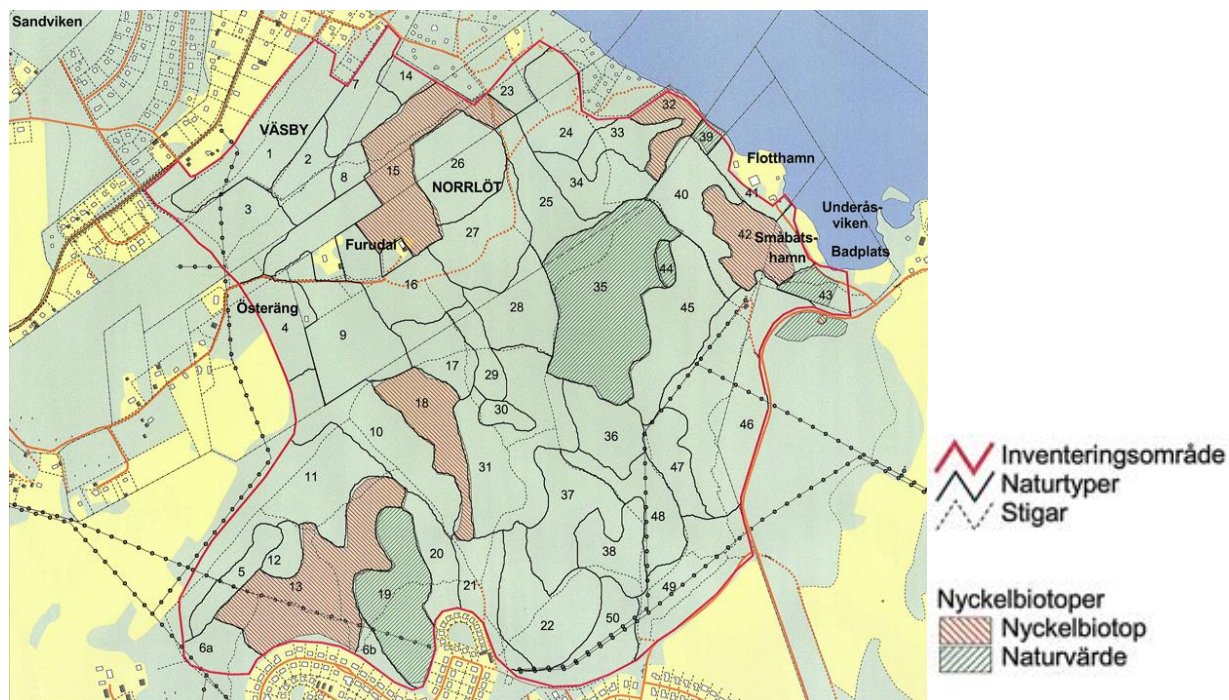
Planområdet berör inte eller utgör ingen del av Stockholms gröna kilar, som de är definierade i RUFS 2010 (Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen).

Naturvärden

Ingen av Ekebyskogens nyckelbiotoper eller andra skogsområden med höga naturvärden kommer att påverkas av detaljplanen. Detaljplanen håller sig utanför dessa områden, se bild sid. 14. Allén vid infarten mot Ekeby gård kan enligt länsstyrelsen omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Det innebär att det inom biotopskyddsområdet inte får utföras åtgärder som kan skada naturmiljön.

Lek och rekreation

Skogen norr om Ekeby, är definierad som tätortsnära skog i översiktsplanen. Skogen används idag som rekreationsområde för de boende i området. Naturinventeringen för Ekebyskogen (2007) pekar ut områden med höga rekreationsvärden i skogen, se karta nedan. Det är främst i anslutning till befintlig bebyggelse som rekreationsvärdena är höga. Skolutbyggnaden gränsar till område som har höga rekreationsvärden.



Naturvärden i Ekebyskogen (Naturinventering Ekebyskogen 2007)

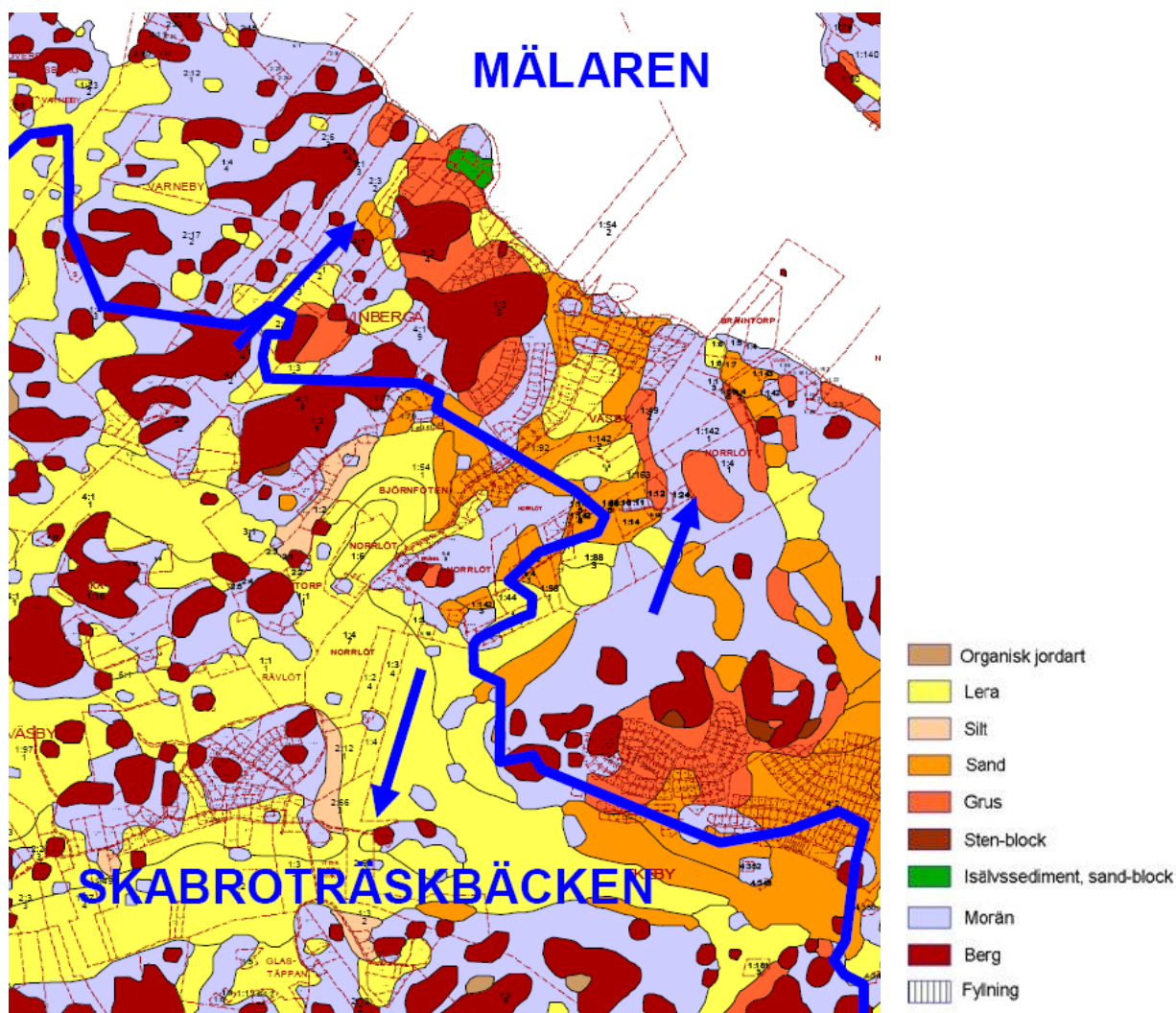


Rekreationsvärden i Ekebyskogen (Naturinventering Ekebyskogen 2007)

Geotekniska förhållanden, jordarter och hydrologi

Väster om Sandviken finns en vattendelare, där området närmast kusten rinner av direkt mot Mälaren och den västra delen rinner av västerut, via Skabroträsk (se karta nedan). Planområdet ligger precis vid vattendelaren

Större delen av Ytterenhörnaområdet utgörs av dalgångar med lerjord och höjdparter med morän och berg. I och omkring Ekeby och Sandviken finns stora ytor där jorden utgörs av sand och grus. Inom planområdet finns det partier med både morän, sand och lera, se karta nedan. Det har inte genomförts någon särskild hydrologisk undersökning av planområdet i samband med planarbetet eller tidigare. En översiktlig geoteknisk undersökning (2013-05-29) har gjorts för framförallt detaljplaneområdet för bostadsbebyggelsen norr om denna detaljplan, men några punkter har även undersökts i det aktuella planområdet. Undersökningen visar att det troligen finns goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i norra delen av planområdet.



Områdets jordarter och vattendelarens läge

Fornlämningar

Ytterenhörnaområdet är rikt på fornlämningar, framförallt representerande är brons- och järnålder. De återfinns i sammanhängande stråk i närheten av befintliga bystrukturer.

Eftersom det enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister fanns två stycken förmodade fasta fornlämningar (RAÄ 105:1 och RAÄ 106:1) inom planområdet föreslog kontoret i samrådshandlingen att den delen av den planerade skoltomten inte skulle bebyggas. Länsstyrelsen ansåg dock att en arkeologisk förundersökning skulle göras för att utreda frågan närmare. Kommunen lämnade in ansökan om detta till länsstyrelsen under senhösten 2012, med hopp om att en utredning skulle kunna utföras innan vintern. Den tidiga och långa vintern fördröjde dock genomförandet till slutet av maj 2013.

Inom planområdet gjorde arkeologerna ett flertal fynd av kulturhistoriska lämningar i form av röjningsrösen, husgrunder, vägbankar och terrasseringar. Dessa har dokumenterats i samband med utredningen, dvs. beskrivits och mätts in, och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder (område 1 och 3-5 i bilden nedan).

Den arkeologiska utredningen konstaterade också att det finns en fast fornlämning (RAÄ 105:1) i området i form av ett område med boplatslämningar och gravar (område 2 i bilden nedan). Området med den fasta fornlämningen är skyddad enligt Kulturminneslagen. Området i plankartan som är markerat som område som inte får bebyggas har utökats något för att skydda fornlämningen ytterligare. Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningen måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.



Karta som visar de fynd som gjordes i samband med den arkeologiska förundersökningen.

Gator och trafik

Biltrafik

Befintlig väg till Sandviken (väg 527) håller idag en relativt låg standard och är i dåligt skick vad gäller kurvor, bredd och bärighet. Vägen har kvar mycket av den struktur som gamla grusvägar har, d.v.s. vägen har anpassats efter yttre förutsättningar och rundar höjder och följer gränser efter landskapet och åkerstrukturer. Sandviksvägen är inte anpassad för någon större trafikmängd eller tyngre trafik. Gång- och cykelbana saknas, vilket gör trafiksituationen för skolbarn och andra otillfredsställande.

En förprojektering av ny väg till Sandviken har tagits fram. Den södra delen av vägen ingår i denna detaljplan och den norra delen kommer att ingå i den detaljplan för bostadsbebyggelse som är under framtagande.

När denna väg är färdigställd kommer merparten av den trafik som idag går på väg 527 (Sandviksvägen) att flyttas över till den nya vägen. När den nya vägen är byggd beräknas trafiken på nuvarande väg 527 minska till ca en tredjedel av dagens trafikflöde.

Den nya vägen till Sandviken planeras få kommunalt huvudmannaskap och kan finansieras med hjälp av exploateringen längs med vägen. Vägen kommer att få en hög standard med ett parallellt gång- och cykelstråk och bussfickor. Vägen anpassas för hög andel genomfartstrafik vilket bland annat innebär att antalet utfarter på vägen bör begränsas så långt som möjligt. Där större behov att korsa vägen finns ska säkra gångpassager ordnas, genom fysiska åtgärder som t ex refuger eller avsmalningar. Det exakta läget för var och hur den nya vägen kommer att ansluta den befintliga vägen till Sandviken (väg 527) samt till Enhörnavägen (väg 522) kommer att diskuteras med Trafikverket under det fortsatta arbetet. I detaljplanen har en stor yta reserverats för vägområdet för att kunna ha en flexibilitet för att hitta bästa möjliga anslutningspunkt när en detaljprojektering görs i ett senare skede. Man kommer då bland annat att titta på hur korsningarna får så trafiksäkra utformningar som möjligt.

När den nya vägen byggs kommer delar av den befintliga vägen från Ekeby gård stängas av för biltrafik (delen närmast Enhörnavägen). Trafiken från de fastigheter som idag utnyttjar den befintliga vägen leds istället ut på den nya vägen.

I detaljplaneprogrammet och i den fördjupade översiktsplanen för Ytterenhörna visades en sträckning på vägen som motsvarar den rosa punktstreckade linjen på flygbilden nedan. Efter programsamrådet utökade man det valda skolområdet åt söder så att det även omfattar åkerholmen. Detta innebär att den nya vägen föreslås gå väster om åkerholmen istället för öster om densamma. Den nya sträckningen visas med streckad orange linje. Denna sträckning är något längre och kommer att ta mer åkermark i anspråk men det uppvägs av att skoltomten blir bättre och att åkerholmen får ett användningsområde som gör att den inte förfaller.



Ny väg mot Sandviken. Orange streckad linje visar vägens föreslagna sträckning. Rosa punktstreckad linje visar vägens tidigare föreslagna läge i planprogrammet och den fördjupade översiktsplanen..

Gång- och cykeltrafik

Idag har många barn i närområdet skolskjuts på grund av avsaknad av trygga skolvägar. En gång- och cykelväg planeras längs med hela den nya vägen till Sandviken. Detta innebär att säkra skolvägar kommer att kunna ordnas till den nya skolan från både Sandviken, Tuna/Väsby och Ekeby.

Angöring

Parkering ska lösas inom skolfastigheten. Parkering och tillfart ska anordnas med hänsyn till topografi och vegetation.

Kollektivtrafik

Skolan har idag ett kollektivtrafikläge som är något sämre än Vallaskolan. När den nya vägen är klar och bostäderna längs med vägen börjar byggas ut finns det dock bra framtida möjligheter för bussen att köra vissa turer via Sandviken och ett hållplatsläge kommer då att kunna ligga vid skolan. Redan innan bussen kör reguljära turer till Sandviken ska bussvändslinga byggas till skolan så att det finns en praktisk möjlighet för bussen att vid vissa turer köra in och hämta/lämna vid skolan.

Även om bussen på sikt kan komma att köra reguljära turer till Sandviken så kommer inte alla turer ha möjlighet att gå den sträckan. Vissa turer kommer troligtvis bara att stanna ute vid Enhörnavägen. I samband med utbyggnaden av den nya vägen planeras en busshållplats i anslutning till den nya korsningen. Hållplatsen ska vara placerad på Enhörnavägens norra sida och utformad så att man som gående inte behöver korsa Enhörnavägen (likt de hållplatser som idag finns i Tuna och vid

Lillängsvägen i Ekeby). Busshållplatsen vid Enhörnavägen (väg 522) bör kompletteras med bra parkeringsmöjligheter för cykel och i viss mån även för bil, för de som har för långt att gå till hållplatsen.

Den nya vägen mot Sandviken får en hög standard och SL var vid den fördjupade översiktsplanens framtagna positiva till att trafikera vägen med buss ut till Sandviken. Den ökade exploateringen ger större befolkningsunderlag för kollektivtrafiken, vilket på sikt kan ge bättre turtäthet.

Störningar och risker

Buller

Skoltomten bedöms inte utsättas för buller som överskrider uppsatta riktvärden.

Farligt gods och kemikalier

Risken för att transporter av farligt gods ska utgöra en fara för området är liten då det inte finns några större verksamheter i området som kräver sådana varor. Genomfart med farligt gods är förbjuden på den del av Enhörnavägen som passerar Underås, vilket minimerar risken för att sådant sker.

Den planerade nya bebyggelsen kan innebära ökade restriktioner för användandet av kemiska bekämpningsmedel på jordbruksmarken.

Luftföroreningar

Inom planområdet finns inga kända luftföroreningar.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Radonhalten i området är låg till medelhög.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns inga kända risker för skred eller höga vattenstånd.

Djurhållning

Idag finns ingen större djurhållning inom området. Dock kan luktproblem uppstå vid gödselspridning på åkrarna i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA) och dagvatten

Skolan kommer eventuellt att ges en ekologisk profil vilket kan påverka valet av vatten- och avloppshantering. Skolan kan anslutas till det planerade kommunala vatten- och avloppsnätet som kommer att byggas ut mot Sandviken och de nya bostäder som planeras längs med den nya vägens sträckning. Det är också möjligt att man helt eller delvis väljer lösningar med egen rening av vatten och avlopp. Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt på den egna fastigheten. Enligt den geotekniska undersökning som genomfördes våren 2013 är det goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten i norra delen av planområdet.

Värme

Ur miljöhänsyn bör uppvärmning av byggnaderna inte ske enbart med direktverkande el, elpanna eller oljepanna. Den nya bebyggelsen skall vara välisolerad och energisnål. Fjärrvärme kommer troligtvis inte att byggas ut till områdena

El

Med ett ökat åretruntboende och med nya bebyggelseområden i närområdet kommer förstärkningsarbeten troligtvis att behöva göras för att klara det ökade kravet på eldistribution. Koncessionen för elnätet i området innehåller av Telge Nät. Många luftledningar i närområdet har lagts ned i mark under 2006-2007.

Bredband

I samband med att ett kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut bör också tomrör för bredband läggas ner.

Barn och ungdomar

Uppförandet av en ny skola i Enhörna är positivt ur ett barn- och ungdomsperspektiv. För övrigt kan inte planens genomförande sägas få några speciella konsekvenser i detta avseende.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Plansamråd:	3:e kvartalet 2012
Granskning:	4:e kvartalet 2013
Antagande/Laga Kraft:	3:e kvartalet 2014

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägare

Södertälje kommun äger fastigheten Ekeby 4:1.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats - gator och parkmark. Telge Nät ska vara huvudman för allmänna VA-ledningar fram till tomtgräns.

Ansvarsfördelning

Blivande fastighetsägare ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark samt den framtida förvaltningen av densamma. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och blivande fastighetsägare. Avtalet kommer att reglera köpeskilling, fastighetsregleringar, genomförandefrågor såsom teknisk försörjning samt

uppförande av bebyggelse inom planområdet enligt detaljplan. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen samtidigt som detaljplanen antas efter utställningsskedet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Kvartersmark kommer, att genom avstyckning, bilda en egen fastighet som kommer att överlåtas till blivande fastighetsägare.

Planområdet berör två gemensamhetsanläggningar för befintlig lokal avloppsanläggning (Ekeby GA:6) och befintlig vattentäkt med ledning (Ekeby GA:7) samt servitut för väg (0181K-7/1986.6) till förmån för fastigheten Ekeby 1:346.

Gemensamhetsanläggningarna kan upphävas om syftet med gemensamhetsanläggningarna kan tillgodoses på annat sätt, t.ex. då området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Vägservitutets sträckning ska ändras så att utfarten ansluter mot den nya allmänna vägsträckningen.

Kommunen ansvarar för ansökan och de kostnader som uppstår i samband med förrättningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen har ett upprättat plankostnadsavtal med Telge Fastigheter. Den blivande fastighetsägaren bokostar utbyggnad på kvartersmark. Kommunen bekostar utbyggnad av allmän plats. Kommunen får intäkter genom markförsäljning. I det fall som flytt av Skanovas befintliga ledningar krävs för planens genomförande så ska detta bekostas av exploitören.

Anslutningsavgifter

Blivande fastighetsägare betalar anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Tekniska frågor

Tillkommande bebyggelse

Planens syfte är att möjliggöra en ny skola för ca 600 elever.

Gator samt gång och cykeltrafik

Planförslaget innebär att en ny gata, med separerad gång- och cykelväg, fram till den blivande skolfastigheten ska byggas. Gatan är en första del av en ny gata fram till Sandviksvägen, som ska ge möjligheter till nya bostäder och delvis ersätta befintlig väg till Sandviken.

Parkering

All parkering sker inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät i tomtgräns.

Dagvatten

Dagvatten förutsätts kunna omhändertas lokalt genom infiltration.

Fornlämningar och kulturhistoria

Fornlämningar finns inom planområdet men bedöms inte beröras av bebyggelsen.

Avfallshantering

Områdets avfallshantering ska utformas i samråd med Telge Återvinning.

Buller, geoteknik, radon

Vid uppförande av ny bebyggelse kan en geoteknisk undersökning behövas inom fastigheten, som ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Nödvändiga geotekniska undersökningar på tomtmark tillkommer blivande fastighetsägare. Detsamma gäller för radonundersökningar och andra undersökningar som kan bli aktuella. Åtgärder mot buller ska beaktas av byggherren vid byggnadernas uppförande

Medverkande tjänstemän

Malin Hultman	Exploateringsingenjör
Britt-Marie Hedström	Karttekniker

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Urban Dahlberg	Isak Ericsson
Plan- och bygglovchef	Planarkitekt