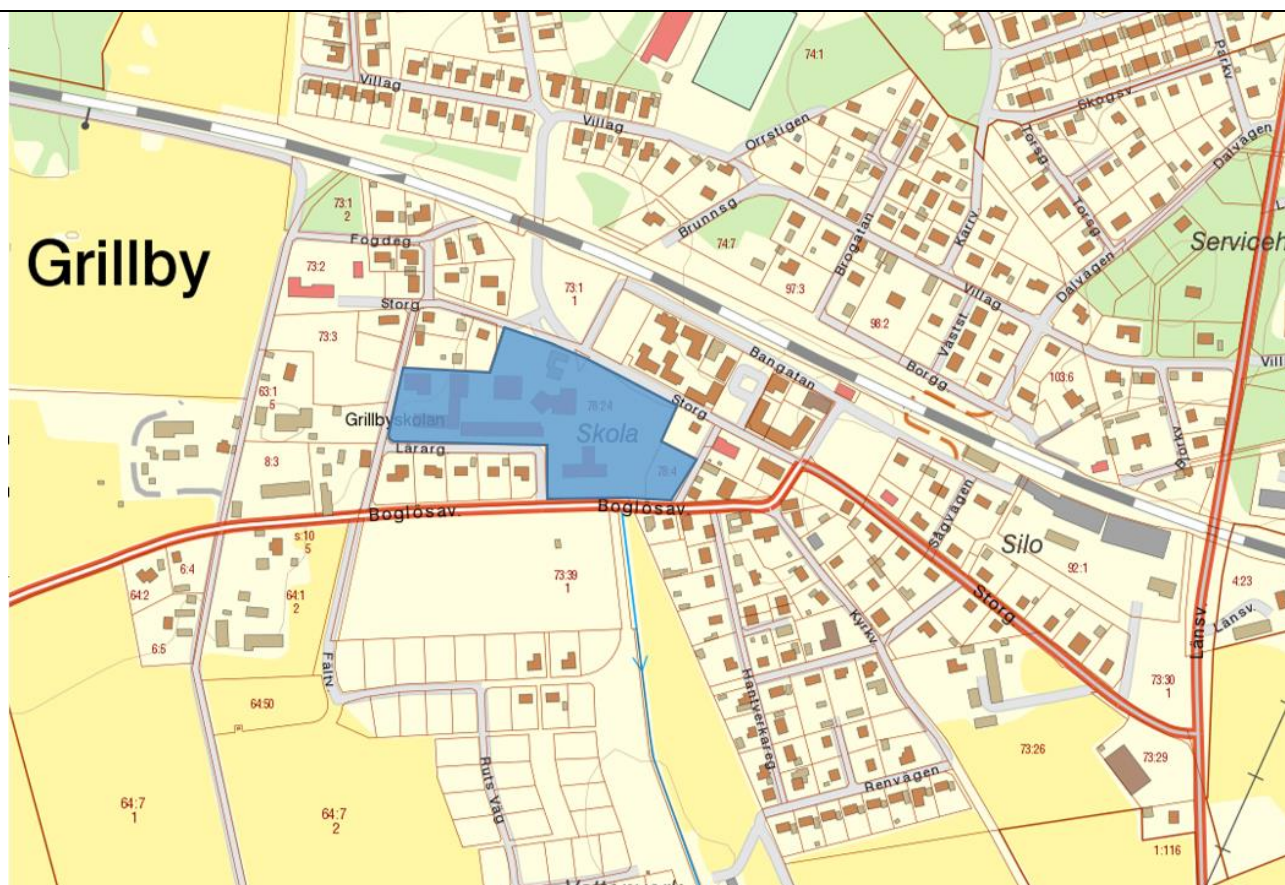


**Detaljplan för  
Grillbyskolan, Grillby 78:4 m.fl.  
Enköpings kommun  
- standardförfarande**

Antagen 2016-08-30  
Laga kraft 2016-09-29

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



*Orienteringsbild som visar det aktuella områdets läge, centrala Grillby.*

### HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-05-14
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-05-16
- Fastighetsägareförteckning, 2016-04-27
- Samrådsredogörelse, 2016-04-14
- Utlåtande, 2016-05-16

## PLANENS SYFTE

Syftet med den nya detaljplanen är att tillåta större område för skolverksamhet samt bibliotek för att möjliggöra framtida utbyggnad av ortens skolverksamhet.

## 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 (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.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Grillby, söder om järnvägen.



*Flygbild över Grillby tätort med planområdet markerat i rött.*

### Areal

Cirka 2,6 hektar.

### Markägoförhållanden

Enköpings kommun äger fastigheterna Grillby 78:24, 78:4 samt 73:40 och Handelsbolaget med firma L Bovo och son äger fastigheten Grillby 78:14.

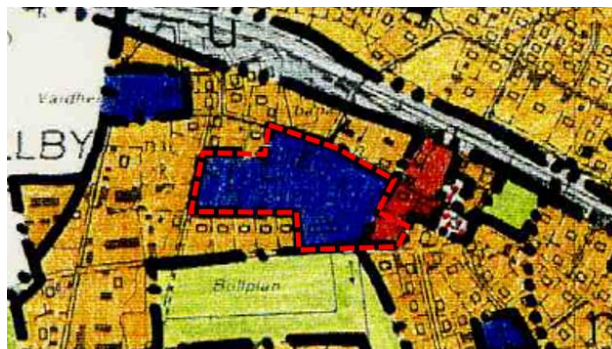
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Den fördjupade översiktsplanen för Grillby tätort (1992) utpekar större delen av området för skolverksamhet och den mindre delen i sydost för centrum- och bostadsändamål. Ortens centrumbildning ligger nordost om kvarteret vid torget. Den fördjupade översiktsplanen hade sikte på år 2010 och kommunen har genomfört flera ortsanalyser för kommunens mindre orter där Grillby är en av dessa. Ortsanalyserna ska sedan integreras i Översiktsplanen och då helt ersätta de gamla fördjupade översiktsplanerna.

Det framgår i ortsanalysen för Grillby att den befintliga skolan ses som

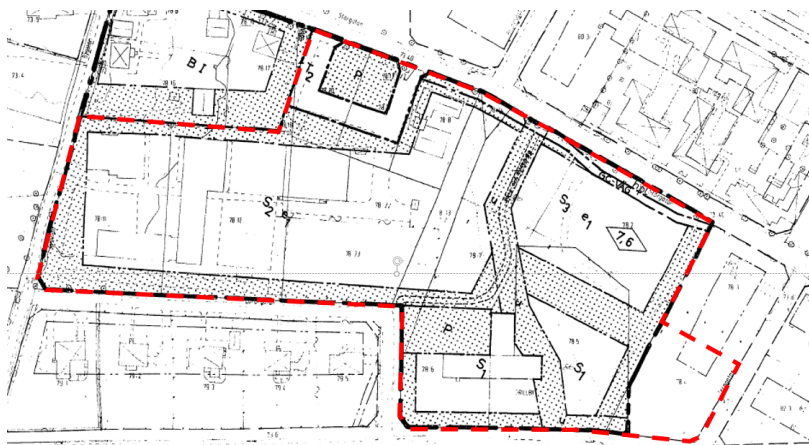
en stor del av ortens identitet och Grillby har en stor andel i åldern 0-19 år jämfört med resterande delar av Enköpings kommun. Det pågår även nybyggnation inom orten, främst på Grillbyängen, vilket innebär cirka 120 nya villor och flerbostadshus (cirka 20 lägenheter). Detta kommer inom några år innebära att en expanderings av dagens skolverksamhet behövs.



Utdrag ur  
markanvändningskartan  
från den Fördjupade  
Översiktsplanen för  
Grillby med planområdet  
markerat i rött.

## Detaljplaner

Inom större delen av planområdet gäller Stadsplan 1027 (år 1990). Planen reglerar skolverksamhet för S1 = förskola, S2 = låg- och mellanstadium (får bebygga max 50% av ytan) och S3 = högstadium (får bebygga max 50% av ytan och byggnadshöjden är 7,6m). Parkeringsytor finns planlagda varav den i norr med vändplan och hållplats för skolbuss. Gång- och cykelväg är planlagd längs med Storgatan. Större ytor har prickad mark som ej får bebyggas och det finns ett u-område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.



Stadsplan 1027.



Stadsplan 1001.

I sydöstra delen av planområdet gäller Stadsplan 1001 (år 1961). Området är planlagt för bostäder och handel i två våningar. Stor del av ytan är planlagt med prickad mark som inte får bebyggas.

|                                   |                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Miljökonsekvensbeskrivning</b> | En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande meddelat att de delar kommunens uppfattning. |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bakgrund</b>                  | Kommunens fastighetsavdelning inkom med planansökan i juni 2015. I sin ansökan skriver de att de vill skapa möjlighet för en ny förskola inom fastigheten Grillby 78:4 (sydost) som ska sammankopplas med befintlig skolverksamhet väster om fastigheten. Plan- och exploateringsavdelningen gjorde bedömningen att befintliga skolverksamheten även bör tas med den nya detaljplanen för att få ett helhetsgrepp på skolverksamheten samt för att rensa och uppdatera gällande planbestämmelser.                                                                                                      |
| <b>Kommunens bedömning</b>       | Kommunen bedömer att utökat skoländamål till att även innefatta Grillby 78:4 är en naturlig utveckling av Grillby tätort. Centrumbildningen i orten är placerad nordost om planområdet och bedöms inte längre vara aktuellt inom fastigheten Grillby 78:4. Fastigheten angränsar till befintlig skolverksamhet och är den enda anslutande markytan som inte är ianspråktagen för annan användning, så som bostäder. Skolan kommer med stor sannolikhet inom några år behöva utöka sin verksamhet tack vare all nybebyggelse och skulle i och med föreslagen ny detaljplan då ha tillräcklig beredskap. |
| <b>Natur</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Mark och vegetation</i>       | Planområdet består till stor del av skolgård med stora öppna lektyor (gräs- och asfaltsytor). Inga större höjdskillnader förekommer inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Markbeskaffenhet</i>          | Hela planområdet består av postglacial finlera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Förorenad mark</i>            | <p>Inom planområdets östra del har tidigare Grillby Metallfabrik varit belägen (Mifo-objekt). År 2008 genomfördes en förstudie av marken och det visade sig att marken innehöll markföroreningar. Sanering genomfördes år 2010 och uppfyller kraven för känslig markanvändning (tex. skola och bostäder).</p> <p>Den före detta brandstationen inom planområdet har ej sanerats från bland annat de PAH:er som påvisats och viss sanering kan bli aktuell. Alla framtida åtgärder vid den före detta brandstationen ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.</p>                                      |
| <i>Radon</i>                     | Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Risk för höga vattenstånd</i> | Det föreligger ingen översvämningrisk inom planområdet eller dess närhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Fornlämningar</i>             | Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Bebyggelseområden

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bostäder</i>                          | Planområdet omringas av villabebyggelse som uppkommit i takt med att Grillby stationssamhälle växt fram. Nordost om planområdet finns några lägre flerbostadshus belägna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Offentlig och kommersiell service</i> | Det finns en mataffär och några mindre verksamheter så som pizzeria och mataffär. För andra ärenden är Enköping det närmaste alternativet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Befintlig skolverksamhet</i>          | Det bedrivs skolverksamhet från skolår 1 till 6 samt förskola. Inom förskolan går cirka 90 barn och inom grundskolan går cirka 160 elever. Det finns trä- och syslöjdsal, gymnastiksal och matsal. Inom planområdet finns flera skolbyggnader som byggts succesivt med åren med en första skolbyggnad år 1906. Grillby Bibliotek är belägen inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Tillgänglighet</i>                    | Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Byggnadskultur och gestaltning</i>    | <p>År 1906 uppfördes skolhuset i Grillby som exteriört än idag till stor del är bevarad bortsett från spröjsen i fönstren och delar av takbeläggningen. Fasadfärgen är ungefär den samma, men på bilderna nedan skiljer de sig mycket och detta beror på kamerautvecklingens framsteg. Byggnaden har liggande träpanel och hade från början röda tegelpannor som delvis bytts ut till röd plåt. Byggnaden har flera takkupor (olika storlekar) och entréer på vardera långsidan.</p> <p>Skolhuset förses med bestämmelsen q - byggnadens arkitektoniska uttryck exteriört, så som fasadkulör (gul ton), röda takpannor i tegel, liggande träpanel, ska bevaras. Vid restaurering ska fönsterspröjsens originalutformning efterliknas. Inga nya takkupor och större tillbyggnader tillåts.</p> |



Skolhuset 2016.



Skolhuset 1907.



*Skolhuset 2016.*



*Skolhuset 1907.*

Senare år 1963 uppfördes nya skollokaler som var utrustade med trä- och syslöjdsal, gymnastiksal och matsal. Ytterligare skollokaler samt förskola har tillkommit. Senast har en skolbyggnad i sydvästra delen ersatt en nedbrunnen byggnad.



*Delar av den nyare skolbebyggelsen.*

### *Ny bebyggelse*

Detaljplanen reglerar utformningen av det äldre skolhuset inom planområdet se avsnitt "*byggnadskultur och gestaltning*" ovan. För resterande byggnader regleras nockhöjden till 15 meter för huvudbyggnad och 5,5 meter för komplementbyggnader. Den totala byggnadsarean är 9 200kvm för hela planområdet. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras minsta 1,5 meter från fastighetsgräns. Byggnader får placeras närmare med grannes medgivande, kommunen kan inte vara en sådan granne.

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Skolgården består till större delen av gräs- och asfaltsytor och en större yta för spontanlek finns. Gården ska i första hand rymma vistelseytor för lek och samvaro och i andra hand parkering.

#### *Skolgård*

Skolgården ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer. Boverkets allmänna råd FRI-BFS 2015:1 och vägledning "Gör plats för barn och unga" ska följas. På de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet får det vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Målsättningen är att resterande ytor för lek ska ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Se avsnitt "*störningar*" nedan.



## Vattenområden

### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

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 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Del av dagvattnet infiltreras lokalt inom skolområdet på de större grönytorner. Det dagvattnet som inte infiltreras lokalt inom skolområdet leds via flera diken och kulvertar vidare söder ut i jordbrukslandskapet och större delen av dagvattnet infiltreras på vägen och en ytterst liten del eller inget alls av dagvattnet mynnar ut i Ekaviken och till sist ut i Mälaren. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon negativ inverkan av miljökvalitetsnormerna för ytvatten, grundvatten och skyddade områden.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Det finns en gång- och cykelväg längs med Storgatan som nyttjas av skolelever inom Grillby.

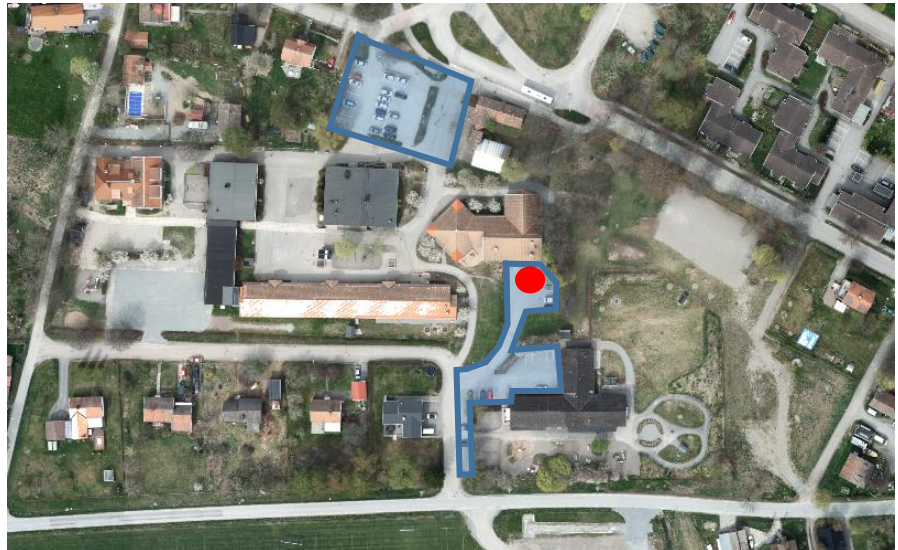
### *Kollektivtrafik*

UL trafikerar med en busslinje (223) med hållplats vid Grillbyskolan. Linjen går till/från Enköpings station via Lillkyrka och Skolsta. Enkel resa tar cirka 20-30 minuter.

*Parkering, utfarter, varumottagning*

Den befintliga skolverksamheten har en större parkeringsplats där även hämtning och lämning förekommer. Vid förskolan finns även en mindre parkering för personal samt för hämtning och lämning. Viss del av hämtningen och lämningen sköts via parkeringsplatser längs med Lärargatan. Varumottagning och sophämtning sker via den södra parkeringsytan.

Mot Boglösavägen får ny in- och utfart endast uppföras mitt emot befintlig utfart till det nya bostadsområdet söder om planområdet.



Översiktskarta med parkeringsytorna markerade med blått och varumottagningen markerad med rött.

*Hämtning och lämning till skolan*

Hämtning och lämning med buss sker i norr med en bussficka som går parallellt med Storgatan. Hämtning och lämning med bil och taxi kan även förekomma vid denna yta. Till den befintliga förskolan i söder sker hämtning och lämning i anslutning till verksamhetens parkeringsyta. Viss hämtning/lämning sker även längs med Bygatan (väster) där inga parkeringsplatser finns anlagda, utan parkering sker längs med gatan i anslutning mot fastigheten Grillby 73:3 och 63:1.

**Störningar**

*Buller*

Järnvägen går rakt igenom Grillby och skolan ligger cirka 100 meter söder om spåren. Det finns ett högre bullerplank som sträcker sig genom hela Grillby som ger en bra bullerdämpande effekt.

I skollokaler får den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA och den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA. Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga!" (2015) bör de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Målsättningen är att resterande ytor för lek ska ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket Boverkets rapport "Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering och byggande av bostäder" (2004) rekommenderar. Rapporten förespråkar att den maximala ljudnivån inte får överstiga 70 dBA. Maximal ljudnivå får överstigas fem gånger per årsmedelmax-timme dagtid (mellan klockan 06.00 och 22.00).

## **Teknisk försörjning**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Vatten och avlopp</i> | Fastigheten är redan i dagsläget kopplad till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Större vatten-, dagvatten- och avloppsledningar korsar planområdet i nordsydlig riktning. Det finns en mindre vatten- och avloppsledning längs med fastighetsgränsen till Grillby 78:4 och 78:24. Ledningarna kan behöva flyttas då ny skollokal uppförs. Flytt av ledningar och kostnader kopplade till flytt bekostas av den som initierar åtgärden. I detaljplanen anges de nuvarande ledningarnas lägen med varsitt a-område (skyddsområde för underjordiska ledningar) som gäller så länge de befintliga vatten-, dagvatten- och avloppsledningarna är i bruk. |
| <i>El och bredband</i>   | Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde. Vattenfall har markförlagda kablar som inte får byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Bredbandsanslutning finns tillgängligt och skolverksamheten är redan i dagsläget ansluten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Avfall</i>            | Avfallshanteringen anpassas enligt Enköpings kommuns råd och anvisningar gällande utrymmen för avfall samt transportvägar som Vafab Miljö ansvarar för.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

|                        |                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Genomförandetid</b> | Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Miljöbedömning**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Buller</b> | Järnvägen går rakt igenom Grillby och skolan ligger cirka 100 meter söder om spåren. Det finns ett högre bullerplank som sträcker sig genom hela Grillby som ger en bra bullerdämpande effekt. Planområdet riskerar inte att överskrida gällande riktvärden för buller som rekommenderas i vägledningen "Gör plats för barn och unga" (2015) och Boverkets rapport "Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering och byggande av bostäder" (2004). |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Miljö kvalitetsnormer**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utomhusluft</b>       | Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5)                                                               |
| <b>Vattenförekomster</b> | Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar. |

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Beslut om planbesked             | 2015-09-17     |
| Beslut om samråd                 | 2015-09-17     |
| Samråd                           | Mars 2016      |
| Granskning                       | April/maj 2016 |
| Beslut om antagande PLEX-utskott | 2016-06-16     |
| Beslut om antagande KS           | 2016-08-30     |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. 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 fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

### Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning

Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (GCVÄG). Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras i avtal mellan Plan- och exploateringsavdelningen, Enköpings kommun och fastighetsavdelningen, Enköpings kommun. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av kablar och/eller ledningar behövs för att möjliggöra exploatering ska den som initierat åtgärden bekosta den. Eventuell flytt/förändringar av Vattenfalls befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Emeli Cornelius i samråd med biträdande VA-chef Marika Hanson och plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef

Emeli Cornelius  
Planarkitekt