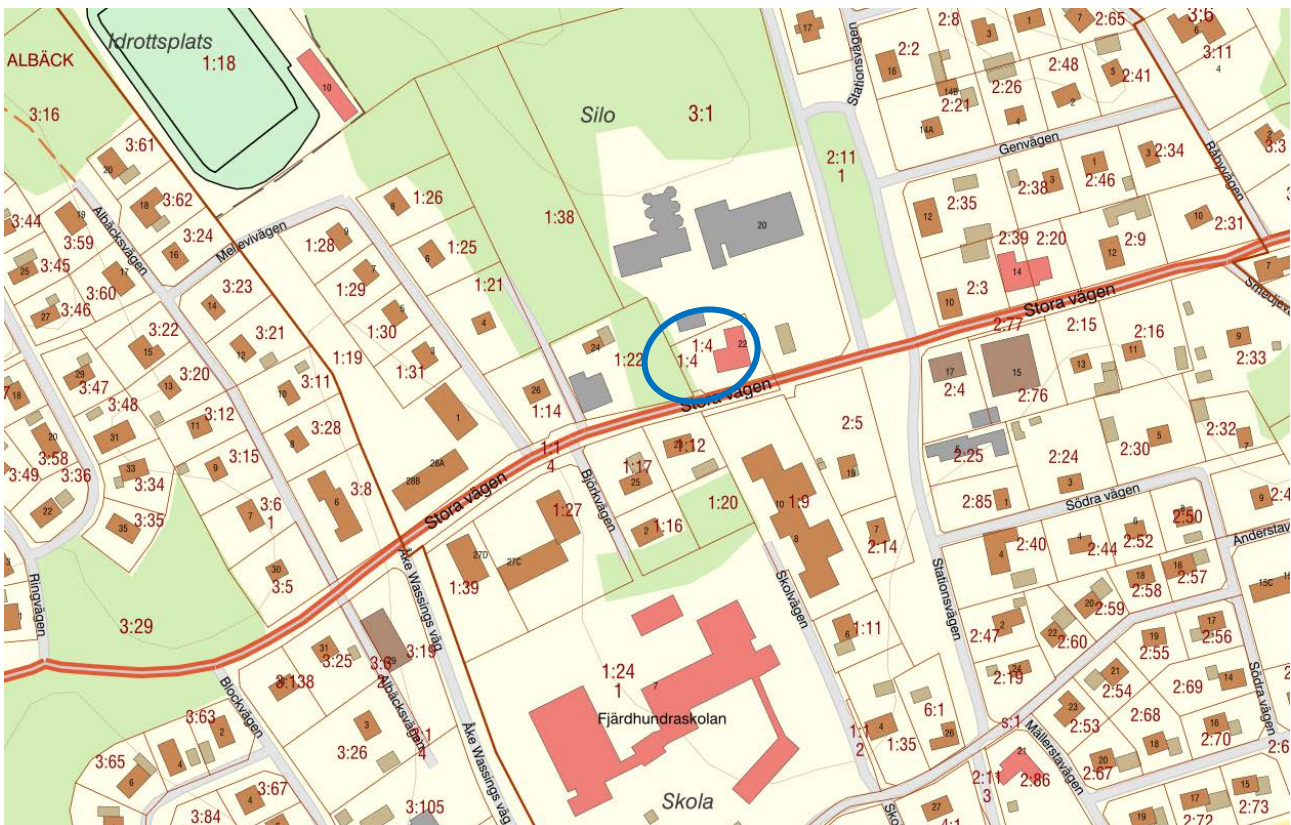


Detaljplan för Mällersta 1:4 och 1:22

Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen
2022-01-25
Laga kraft
2022-02-23



Planområdets läge i Fjärdhundra.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2021-11-23
- Planbeskrivning, 2021-11-23
- Fastighetsägareförteckning, 2021-09-08
- Samrådsredogörelse, 2021-11-02
- Utlåtande, 2021-11-23

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	6
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

INLEDNING

Planens syfte

Svenska kyrkans församlingsverksamhet i Fjärdhundra vill utöka sin fastighet för att få plats med parkeringsyta när deras verksamhet ska utöka. Planen syftar till att möjliggöra den fastighetsregleringen. Syftet är även att se över markanvändningen för planområdet och göra nuvarande användning planerlig och flexibel inför framtiden.

Bakgrund

Fjärdhundra församling har inkommit med ansökan om planbesked för ändrad detaljplan. Församlingen vill bygga ut församlingshemmet i Fjärdhundra och behöver då utöka fastigheten för att få utrymme för ny parkering. Den del av fastigheten där utökningen av parkeringen är tänkt att ske omfattas av prickmark (mark som ej får bebyggas) samt allmän plats- park eller plantering. Då allmän plats inte kan regleras in i en privatägd fastighet behövs en ändring av detaljplanen nödvändig för att möjliggöra åtgärden.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att pröva en planändring för att möjliggöra en utökning av parkeringsytan enligt ansökan. I planprocessen finns behov att se över markanvändningen för de berörda fastigheterna.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanarbetet 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 planbesked	2019-06-05
Beslut om samråd	2019-06-05
Samråd	Oktober 2021
Granskning	November 2021
Beslut om antagande PLEX-utskott	2021-12-09
Beslut om antagande KS/KF	Januari 2022

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Fjärdhundra tätort, granne med silon i Fjärdhundra. Planområdet avgränsas i söder av Stora Vägen och i norr av siloanläggningen samt ett skogsområde.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1900 kvadratmeter.

Markägo- förhållanden

Aktuella fastigheter, Mällersta 1:4 och 1:22, är privatägda, med två olika fastighetsägare.

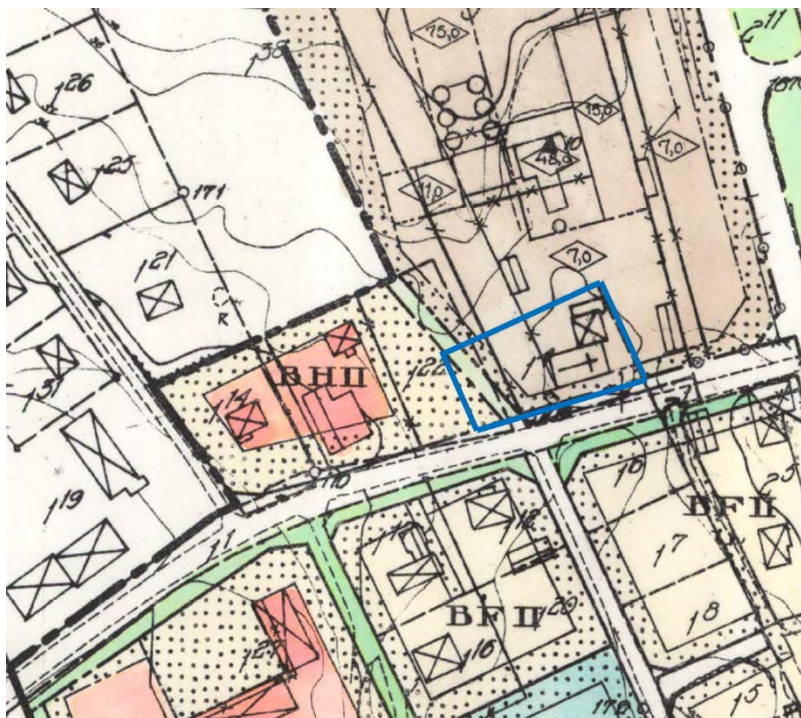
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan förordar ny bebyggelse i anslutning till befintliga tätorter. En av översiktsplanens (2014) utvecklingsstrategier är att utveckla kommunens tätorter och landsbygdscentra, och därför togs ortsanalyser fram. År 2016 antogs en ortsanalys för Fjärdhundra. Ortsanalyserna beskriver orternas karaktär och identitet utifrån bland annat historia, fysiska strukturer och folkliv.

Gällande detaljplaner

Gällande byggnadsplan (40) antogs 1970. Enligt plan är fastigheten Mällersta 1:4 (församlingshemmet) belägen inom område för småindustriändamål. Fastigheten Mällersta 1:22 är planlagd för bostads- och handelsändamål. Den del av fastigheten där utökningen av parkering är tänkt att ske omfattas av prickmark (mark som inte får bebyggas) samt en del som allmän plats – park eller plantering. Den del som är planlagd som allmän plats i gällande plan var tänkt som ett grönsläpp mot skogsområdet norr om fastigheterna, men marken löstes aldrig in av kommunen. Den gata som finns i planområdets västra del är planlagd som kvartersmark för bostäder och handel och saknar därmed planstöd. Kvartersmarken har dock inte genomförts i enlighet med byggnadsplanen.



Utsnitt ur byggnadsplan 40 (1970). Ett ungefärligt planområde utpekad i blått.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade 2019-06-05 att ge positivt planbesked, att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan och skicka det på samråd samt att detaljplanen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur



Vegetation på Mällersta 1:22

Mark och vegetation

Enligt SGUs jordartskarta består marken inom planområdet mestadels av sandig morän. Marken på Mällersta 1:22 är till största del gräsbevuxen med några mindre träd och sly. Marken vid kyrkans hus (Mällersta 1:4) består till största del av grusade ytor samt ett par björkar och mindre buskage.

Förorenad mark

Det finns inga förorenade områden inom planområdet. På fastigheten Mällersta 1:22, utanför planområdet, finns identifierat, men ej klassificerat, mifoobjekt med benämningen *Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier*. Det handlar ofta om små verksamheter där huvudsaklig förorening är olja. Fastigheten Mällersta 3:1 (siloanläggningen) ligger i anslutning till planområdet som är identifierad och inventerat mifoobjekt klass 3 (måttlig risk).

Risk för skred/höga vattenstånd

Det finns ingen känd risk för skred eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I nära anslutning till planområdet finns fornminne L1942:1125 som är en skärvstenshöj. Kommunen bedömer att fornminnet inte kommer

påverkas negativt av ett genomförande av planen och länsstyrelsen remitteras under planprocessen.

Befintlig bebyggelse

Bostäder/ Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Bostadsbebyggelsen i Fjärdhundra tätort består mestadels villor och radhus, men finns även en del flerbostadshus. Inom planområdet finns kyrkans hus på fastigheten Mällerstå 1:4 och en bostadsvilla samt verkstadsbyggnad på Mällerstå 1:22.

Kyrkans hus, det före detta missionshuset, är en viktig mötesplats i Fjärdhundra. Huset är en träbyggnad i ett plan. Kyrkan bedriver flera verksamheter i huset så som öppen barnverksamhet, barnkör, Kyrkokören och soppmässa med mera. Församlingsexpeditionen finns i byggnaden och kyrkorådet med utskott sammanträder i huset.

Silon är landmärke i Fjärdhundra och finns i anslutning till planområdet. Silon är i bruk, med mest aktivitet under skördetid.

Offentlig och kommersiell service

I Fjärdhundra finns viss kommersiell och offentlig service. Bland annat finns livsmedelsbutik och restaurang cirka 100 meter från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Idrottsplatsen Mellevi, Fjärdhundra idrottshall, Fjärdhundrabadet och motionsspår finns i nära anslutning till planområdet.

Naturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till ett skogsområde i norr.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Stora vägen (länsväg 813) är huvudgata genom Fjärdhundra tätort och som är skyltad 50 km/h förbi planområdet. Stora vägen förbinder Fjärdhundra tätort med bebyggelsen runt Simtuna kyrka: Kyrkmalmen. Trafikverket är huvudman för Stora vägen.

Det finns en gång-och cykelväg längs med Stora vägen förbi planområdet på sträckan mellan affären och Fjärdhundrabadet.

Kollektivtrafik

Regionsbussar trafikerar sträckan mellan Fjärdhundra och Enköping samt mellan Fjärdhundra och Heby. Busshållplatsen Fjärdhundra centrum ligger i nära anslutning till planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Fastigheten Mällerstå 1:4 (Kyrkans hus) har en grusad parkeringsyta på omkring 400 kvadratmeter. Infart finns från Stora vägen.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet anses inte vara trafikbullerutsatt. Enligt Trafikverkets mätning 2011 är ÅTD (årsmedeldygnstrafik) på Stora vägen 1525. Cirka 8 procent av ÅTD utgörs av tung trafik på sträckan.

I Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 7 preciseras bullerkraven i lag och förordning. Byggreglerna gäller ljudnivåer inomhus för byggnader, som innehåller bostäder eller lokaler i form av vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt, ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas så att olägenheter för människors hälsa därmed kan undvikas. Det finns inga riktlinjer för omgivningsbuller utomhus för denna typ av verksamhet. Och ingen bullerutredning anses vara nödvändig i samband med detaljplanen. Det är byggherren som är ytterst ansvarig för att den slutliga utformningen av byggnaden innebär att BBR:s krav klaras. Tekniska krav på byggnadernas utförande för att klara BBR:s nivåer inomhus ska inte ställas i detaljplanen utan hanteras i byggprocessen med tekniskt samråd, startbesked och slutbesked.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp/ Dagvatten

Området ingår i befintligt VA-verksamhetsområde med kommunalt vatten, avlopp och dagvattenhantering.

E/

Vattenfall är nätägare i Fjärdhundra och remitteras under planprocessen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Planen möjliggör för en utbyggnad av församlingshemmet samt en utökning av tillhörande parkeringsyta. Byggnadshöjden anpassas till det som idag tillåst på platsen och sätt därmed till en högsta nockhöjd på 11 meter. Församlingen har ett behov av att bygga ut sina lokaler för att långsiktigt kunna bedriva sin verksamhet på platsen. I nu gällande plan är markanvändningen småindustri där församlingshemmet är placerat. Kyrkans hus är en viktig mötesplats i Fjärdhundra och planförslaget innebär istället att markanvändningen anges som centrumverksamhet (C). Det ger en flexibel användning av byggnaden för dagens behov och eventuella förändrade behov i framtiden. Planbestämmelsen om centrumverksamhet möjliggör kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig byggnad är ett äldre missionshus, med en tillbyggnad i norr från 50-talet. Silon som finns på grannfastigheten dominerar dock karaktären i området. Planen möjliggör att kyrkans hus kan byggas ut vilket gör att det kan tillkomma bebyggelse men påverkan på kultur-och landskapsbilden anses bli marginell. Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska dock alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Nockhöjden på tillbyggnader begränsas för att de ska upplevas som underordnande det äldre kapellet, ett mindre torn kan dock uppföras på den nya tillbyggnaden i väster.



Tidig idéskiss över möjlig tillbyggnad, vy från söder. Illustration: Olle Burell

Gator och trafik

Parkering, utfarter, varumottagning

En yta på omkring 400 kvadratmeter tas i anspråk för ny parkeringsyta, marken planläggs som centrumverksamhet med prickmark, mark som ej får förses med byggnad. Det är lämpligt att det även fortsättningsvis endast finns en utfart till Stora Vägen som trafikverket är väghållare för, utfartförbud finns därför i planområdets östra del. För ny utfart behövs tillstånd från trafikverket. Parkeringar får placeras inom mark planlagd som markreservat för allmännyttiga ledningar med ledningsägarnas godkännande så länge framtida underhåll inte omöjliggörs. En eventuell flytt av ledningar görs av ledningsägaren men bekostas av exploatören.

Störningar

Förorenad mark

Det finns inga kända och identifierade Mifo objekt inom planområdet. Dock finns det inom fastigheten Mällersta 1:22, utanför planområdet, identifierat, men ej klassificerat, mifoobjekt med benämningen Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier. Det handlar ofta om små verksamheter där huvudsaklig förorening är olja. Innan markarbeten startar bör det säkerställas att inga cisterner eller annat från verkstaden förekommer på den västra delen av planområdet som planeras för parkering. Utföraren av markarbetet bör ha beredskap för om någon markförorening påträffas vid grävning och vid misstanke om markförorening så ska det anmälas till tillsynsmyndigheten, kommunens miljö- och byggnadsförvaltning.

Teknisk försörjning

Vatten-och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten-och avlopp och befintliga byggnader är redan anslutna till det kommunala nätet. I plankartan finns u-områden för ledningar. Det är ledningsägaren som ansvarar för att söka ledningsrätt i dessa hos Lantmäteriet.

Avfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny-och ombyggnation, utgåva 2018". Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till mer buller än idag inom Fjärdhundra tätort, varken trafik-eller verksamhetsbuller. Silon på grannfastigheten i norr, med tillhörande verksamhet, är betydande källa till buller och damning i närområdet. Källor till buller på fastigheten är exempelvis

fläktsystem i silon och tung trafik. Som följd av verksamheten på grannfastigheten kan det därmed föreligga risk för buller och damning inom planområdet.

Kulturmiljö

Silon som finns på grannfastigheten dominerar karaktären i området. Planen möjliggör att kyrkans hus kan byggas ut vilket gör att det kan tillkomma bebyggelse men påverkan på landskapsbilden anses bli marginell.

Föroreningar

På Mällersta 1:22 finns en verkstadsbyggnad som är ett identifierat men ej klassificerat Mifo-objekt. Verkstaden ingår inte i planområdet. Grannfastigheten är silon i Fjärdhundra som är identifierat och riskklass 3 (måttlig risk). Detaljplanen medför ingen ytterligare bostadsbebyggelse. Ett genomförande anses inte påverka det eventuellt förorenade området. Vid eventuella föroreningar som påträffas vid markarbeten, till exempel i samband med anläggningen av parkeringsplatsen, ska omgående anmälas till miljö- och byggnadsförvaltningen

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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).

Vattenförekomster

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 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Örsundaån (via Lillån) som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk 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 Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Planen består av kvartersmark, åtgärder på kvartersmark ansvarar fastighetsägarna över.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Ett genomförande av planen möjliggör fastighetsreglering mellan Mällerstå 1:4 och 1:22. Fastighetsreglering initieras och bekostas av fastighetsägaren genom en ansökan till Lantmäteriet.

I plankartan finns u-områden (markreservat) för befintliga allmännyttiga ledningar. Det är ledningsägaren som ansvarar för att söka ledningsrätt i dessa hos Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Linnéa Eriksson i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Linnéa Eriksson
Planarkitekt