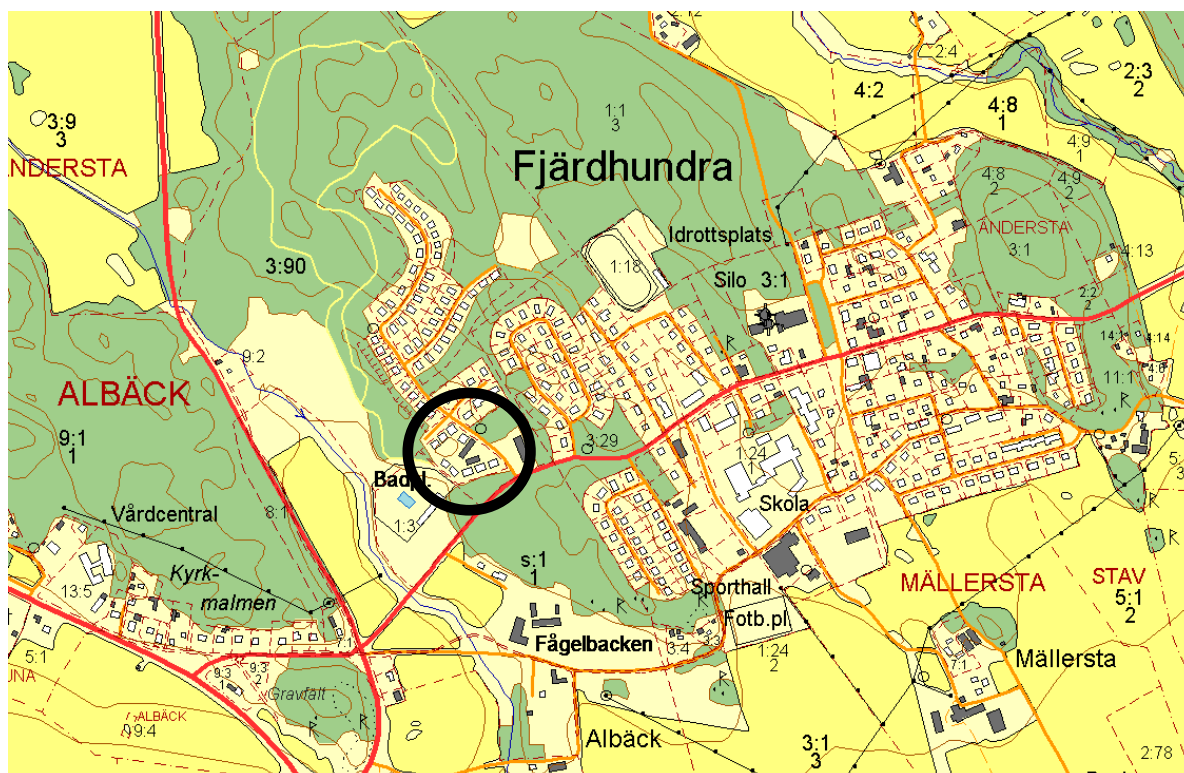


**Detaljplan för
Albäck 3:107 m fl, Lövvstigen
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2006-03-13
Laga kraft 2007-04-19

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild, planområdets lokalisering i Fjärdhundra. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2007-01-15
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2007-01-15, rev. 2007-02-26
- Fastighetsägareförteckning, 2007-01-15
- Utlåtande, 2007-02-22

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att avstycka fastigheten Albäck 3:107 till 18 enskilda fastigheter och gemensamma ytor för garage, natur och lek. Planen möjliggör således en ombildning från hyresrätt till äganderätt.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Den leder inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

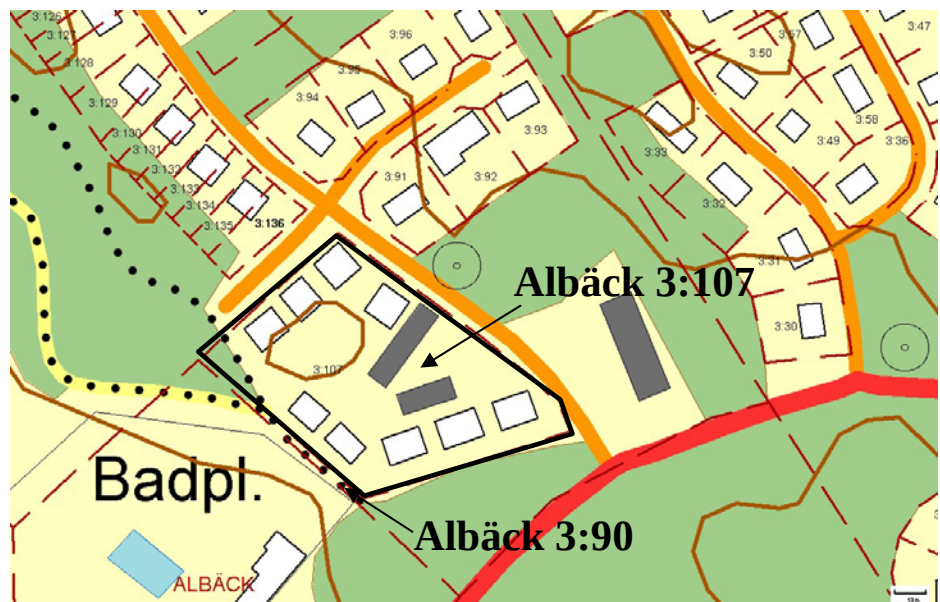
Planområdet är beläget i Fjärdhundra mellan badplatsen och Eklundavägen och omfattas av fastigheten Albäck 3:107 och del av fastigheten Albäck 3:90.

Areal

Ca 0,8 ha.

Markägoförhållanden

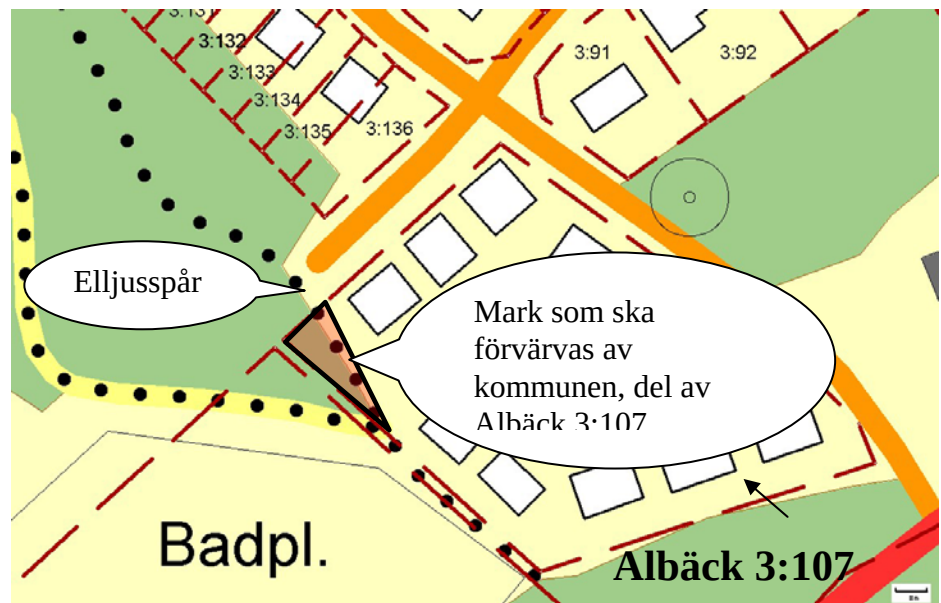
Fastigheten Albäck 3:107 är i privat ägo och fastigheten Albäck 3:90 ägs av Enköpings kommun.



Aktuellt planområde och berörda fastigheter. Copyright Lantmäteriet.

Inlösen av allmän platsmark

Kommunen har för avsikt att lösa in ca 330 kvm av fastigheten Albäck 3:107 som utgörs av natur och elljusspår. Kommunen kommer att ansvara för skötseln av elljusspåret. Gränsen mellan Naturmark inom allmän platsmark och Bostäder inom kvartersmark går 1,0 m utanför elljusspåret sträckning.



Mark som skall förvärvas av kommunen. Copyright Lantmäteriet.

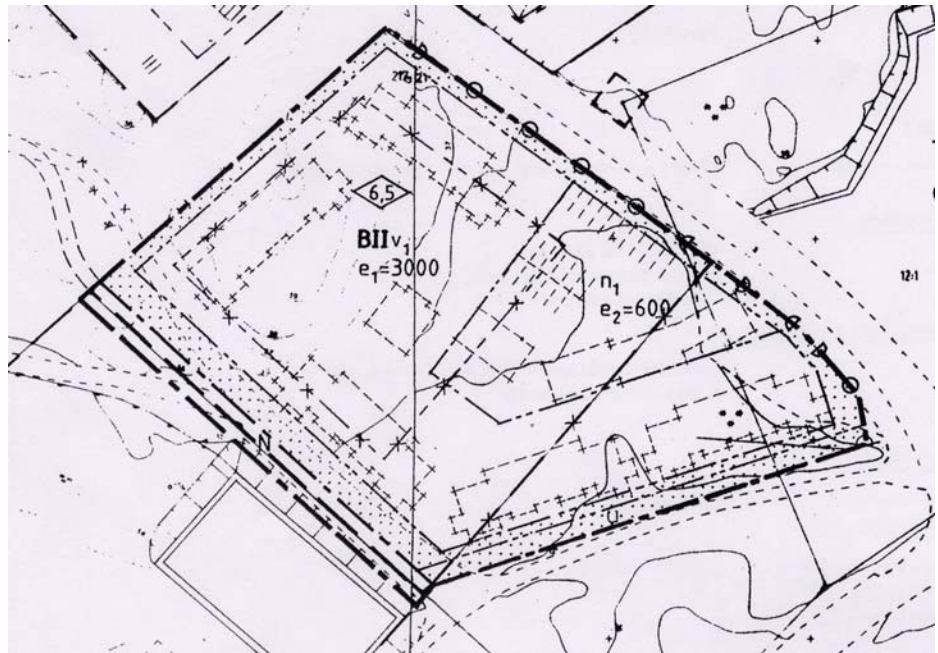
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen den 31 maj 2001, finns inga direkta riktlinjer för bebyggelseinriktningar i Fjärdhundra. Området innefattas av förordnandet "sammanhållen bebyggelse". Områden som är markerat som "sammanhållen bebyggelse" innefattas ofta av en fördjupad översiktsplan som ger vägledning det framtida byggandet. För Fjärdhundra har dock ingen fördjupad översiktsplan gjorts. Området omfattas inte av några riksintressen eller några andra förordnanden.

Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan dpl 1026 från 1991. Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse i två våningar samt naturmark på en liten remsa mellan området och badet. Naturmarken ingår i kvartersmarken och tas inte om hand av kommunen. Byggrätten begränsas av en byggnadshöjd om 6,5 meter och en största sammanlagda BTA 3000 kvm för bostäder och bostadsanknutna utrymmen. Vind får inte inredas. För bostadsanknutna utrymmen och garage anges största sammanlagda BTA 600 kvm. Det finns även en bestämmelse om parkering på samma yta för garagen. Ett utfartsförbud och förbud mot uppförande av staket finns efter gång- och cykelvägen invid Eklundavägen. Det finns ett område för underjordiska allmänna ledningar inlagt i södra delen av området. Prickmark belastar området 6,0 meter mot fastighetsgräns eller 4,0 meter mot fastighetsgräns.



Gällande detaljplan, Dpl 1026

**Program för
planområdet**

Program anses inte vara nödvändigt då användningen av området inte förändras utan endast en anpassning av fastighetsindelningen samt fördelning av byggrätt för att möjliggöra äganderätter istället för hyresrätter.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Eftersom planen endast medför en omfördelning av byggrätten samt ny fastighetsindelning och inte ändrar det huvudsakliga ändamålet bedömer Miljö & Stadsbyggnad vid behovsbedömningen att aktuellt projekt inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen angående behovsbedömningen. Länsstyrelsen bedömer i enlighet med kommunen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-10-24, § 267, att meddela sökanden att fråga om avstyckning av fastigheten Albäck 3:107 till 18 fastigheter och fördelning av byggrätter kommer att prövas genom upprättande av detaljplan, samt att det aktuella projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Bostadsområdet består av 9 parhus med egna trädgårdar. I mitten av området finns asfalterade ytor för garage och parkering. I mitten återfinns även en liten grönyta och en lekplats. Grönytan utgörs av en mindre lövskogsdunge på relativt blockig mark. Grönytan är utpekad i

detaljplanen med planbestämmelsen n och skall bevaras.

*Geotekniska
förhållanden*

Det finns ingen geoteknisk undersökning gjord på området. Husen uppfördes 1993.

Förorenad mark

Det finns inga misstankar om förorenad mark på fastigheten.

Radon

Det framgår av den tekniska beskrivningen utförd vid bygglovets att befintliga hus inte är radonsäkert uppförda. Enligt Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 1999:22 med ändring SOSFS 2004:6 är högsta tillåtna radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål 200 Bq/m³. Enligt regeringen och kommunens miljömål skall detta åtgärdas före år 2020. Kommunen råder boende att utföra radonmätningar i sina hus. Dessa kan idag beställas genom kommunen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av 9 stycken parhus med 18 stycken lägenheter. Husen längst i söder (3 st) är uppförda i en våning medan de andra är uppförda i två våningar. I området finns en mindre grönyta, två garagelängor, parkering, samt en lekplats med gungställning och sandlåda.



Parhus i två våningar.



Parhus i en våning

Möjliga tillbyggnader

För att bibehålla bebyggelsens karaktär föreslås att tillbyggnader medges med utgångspunkt från vad som redan idag är utfört.



Baksida på parhus uppfört i två våningar, utan tillbyggnad.



Baksida på parhus uppfört i två våningar med tillbyggd uteplats.



Förråd och entré på parhus uppfört i två våningar.

Det finns två typer av parhus i området. Det ena har mindre byggnadsyta och är uppfört i två våningar, typhus A enligt illustrationen på plankartan. Typhus B enligt illustration på plankartan har större byggnadsyta och är uppfört i en våning.

För båda hustyperna medger planen att skärmtaket ovanför entréerna på framsidan får byggas in, altan får uppföras på baksidan och glasas in. Förrådet på sidan av huset får byggas ut. Balkonger är också tillåtna enligt plan men får inte uppta större byggnadsyta än altanen. Den streckade linjen på illustrationen på plankarta visar de beskrivna

möjliga tillbyggnaderna.

I bygglovsritningarna tillhörande bygglov anges en byggnadsyta om ca 83 kvm för typhus A och ca 101 kvm för typhus B inklusive skärmtaket över entrén på framsidan och förrådet på sidan av huset. Detaljplanen medger en byggnadsyta för typhus A om 120 kvm med möjliga tillbyggnader inräknade. Största byggnadsyta för typhus B är 135 kvm med möjliga tillbyggnader inräknade. Illustrationen på plankartan visar möjliga tillbyggnader enligt beskrivningen ovan.

*Placering, utformning
och utförande*

Parhusdelen som inte är sammanbyggd med grannen skall placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns mot granne. Det är idag endast 1,5 meter mellan parhusen räknat från sammanbyggt förråd på varje parhus. Parhusen får uppföras i två våningar och garage, sophus och förråd endast i en våning. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Högsta byggnadshöjd för parhusen är den samma som gällande plan anger 6,5 m. Högsta byggnadshöjd för garage, sophus och förråd är 3,5 m. Alla byggnader inom korsprickad mark skall ha samma byggnadshöjd för att ge ett enhetligt intryck. Parhusen är idag uppförda med en taklutning om 14 grader detta utförande säkerställs i planen eftersom taklutningen bidrar till karaktären på området. Vid omfärgning av fasad skall de två hushåll som delar byggnad måla samma kulör. Vid omfärgning av byggnader inom korsprickad mark skall en kulör användas.

Brandsäkerhet

Parhusen är uppförda enligt Brandteknisk byggnadsklass 3 (Br 3) som innefattar småhus enligt Byggnadsnämnden beslut 1991-12-10, § 627, och slutbesiktning utförd 1993-03-12. Det finns tre brandtekniska byggnadsklasser. De lägsta kraven ställs för brandklass 3.

Enligt Brandförsvarets granskningsyttrande vid bygglov från 1991-11-26 anfördes villkor som enligt slutbesiktningen uppfylldes. De villkor som ställdes stämmer överens med dagens krav på brandteknisk avskiljning. De tidigare kraven som ställdes i villkoren var brandklass B60 och B30. De motsvarar dagens brandkrav EI60 samt EI30 –C. Beteckningarna åtföljs av ett tidskrav i minuter dvs i det här fallet 60 minuter samt, 30 minuter.

Brandförsvaret bedömde i bygglovsskedet att insatstiden beräknas vara ≤ 10 minuter och brandbelastningen bedömdes vara ≤ 200 MJ/kvm omslutningsyta.

Samråd har skett med räddningstjänsten angående brandsäkerheten. Fastighetsgränserna har ingen betydelse ur brandsynpunkt. Byggnaderna skall vara uppförda enligt reglerna oavsett om alla står på samma fastighet eller varje lägenhet är en fastighet.

Försäkringar

Idag har hyresvärden tecknat en försäkring för alla parhus samt för garage, sophus och förråd. Hyresgästerna har själva tecknat hyresgästsförsäkringar. Vid ombildandet från hyresrätt till äganderätt är det lämpligt att de enskilda hushållen tecknar egna hemförsäkringar.

Offentlig service

I Fjärdhundra finns offentlig service i form av skola, förskola och äldreboendet Gläntan. Fjärdhundra-biblioteket är ett kombinerat folk- och skolbibliotek. Biblioteket är öppet för allmänheten på vissa tider.

Kommersiell service

Området ligger nära befintliga skolor som Fjärdhundra förskola (ca 200m), Fjärdhundraskolan (ca 500m) samt Vitbjörkens förskola (ca 500m). Närmaste livsmedelsbutik är Ica Nära ca 300m från området och vid butiken ligger en pizzeria. På Kyrkmalmen finns även Bar 70 och en bensinstation.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna ska vara lösta i bygglovsskedet.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum i Fjärdhundra och inga krav på att sådana ska finnas.

Friytor

Lek och rekreation

Lek sker på gemensam lekplats och grönyta i området samt på tomtmark. Planen medger befintlig lekplats för lek samt ett utökande av lekplatsområdet mot garagen för eventuell utbyggnad.

Vid infarten till Fjärdhundra ligger ett bassängbad, Fjärdhundrabadet. Planområdet ligger precis intill badet. Från badet utgår ett motionsspår som går genom varierad skogsmark med stora rekreativa värden. Den del av elljusspåret som ligger på fastigheten Albäck 3:107 planläggs som allmän platsmark – natur och förvärfvas av kommunen. Möjlighet till naturkontakt finns inom promenadavstånd.

Cirka 400 meter öster om planområdet ligger Mellevi idrottsplats. Vid Fjärdhundraskolan finns en sporthall.



Gemensam lekplats i området.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelväg

Infarten till Fjärdhundra sker på Stora vägen som går igenom hela tätorten. Bostadsområdet nås från lokalgatan Eklundavägen. Löfstigen heter vägen inne i parhusområdet. En cykelväg löper längs med Eklundavägen förbi området. Cykelvägen svänger av söder om området ner till badet. En gångväg går förbi området i öster och ansluter till elljusspåret.

Kollektivtrafik

Upplandslokaltrafik trafikerar sträckan Fjärdhundra-Enköping med buss 861.

Parkering, utfarter

Parkering sker i parkeringsgaragen. Varje lägenhet har tillgång till två garageplatser var, en i garage och en p-plats på asfaltsytan intill garagen. Parkeringsbehovet är löst inom planområdet. Planen möjliggör att garage eller förråd också kan uppföras på parkeringsplatserna på asfaltsytan.

Utfart sker idag på två ställen. Ett utfartsförbud har lagts längs med gatan och möjliggör enbart de två befintliga utfartsalternativen.



Garagelängor

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Fjärrvärme

Det finns en fliseldad anläggning för fjärrvärme i Fjärdhundra och delar av orten nyttjar denna. Anläggningen drivs av Agrovärme Enköping AB. Det är för långt avstånd mellan planområdet och anläggningen för att det ska vara ekonomiskt lönsamt att ansluta området till fjärrvärme både idag och i framtiden. Ett alternativt uppvärmningssystem till att använda värmepumpar kunde vara att området gemensamt investerar i en pelletspanna. Det finns inga planer på det idag men ur en miljösynpunkt vore det att föredra.

Värme och el

Parhusen försörjs med el och värme genom värmepumpar. Varje lägenhet försörjs med egen värmepump.

Avfall

Ett gemensamt sophus finns i anslutning till garagen. Sophantering

sker enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Det finns en returstation mitt emot området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande. Detaljplanen ska behandlas i miljö- och byggnadsnämnden i januari 2007 och var ute på samråd under februari 2007. Planförslaget med revideringar avses sedan att antas av miljö- och byggnadsnämnden i mars 2007.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år. Inom denna tid beräknas de föreslagna förändringarna vara genomförda.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan.
Huvudmannaskap	För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive markägare. För åtgärder inom gemensamhetsanläggning ansvarar fastighetsägarna gemensamt i en samfällighetsförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Planen medger en uppdelning av Albäck 3:107 till 18 fastigheter för varje enskild lägenhet samt en gemensamhetsanläggning för gemensam grönytan, lekplats, parkering, förråd och sophus. Gemensamhetsanläggningen ägs och förvaltas gemensamt av en samfällighetsförening. Fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan ställs till Lantmäterimyndigheten i Uppsala län, Box 986, 751 09 Uppsala.
Inlösen av allmän platsmark enligt reglerna i PBL	Kommunen har för avsikt att lösa in del av Albäck 3:107 som utgörs av natur och elljusspår. Detta sker genom ett avtal om inlösen av allmän platsmark. Det kommer att bli kommunens ansvar genom teknikförvaltningen att sköta elljusspåret och naturen intill.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun och CEBO KONSULT AB, som reglerar kostnader och ansvarsfördelning för upprättande av detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tomas Lindvall, landskapsarkitekt
Per-Erik Mossvik, bygglovschef

REVIDERINGAR

Revideringar efter samrådet är markerade med streck i kanten.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Annika Almqvist
Samhällsplanerare