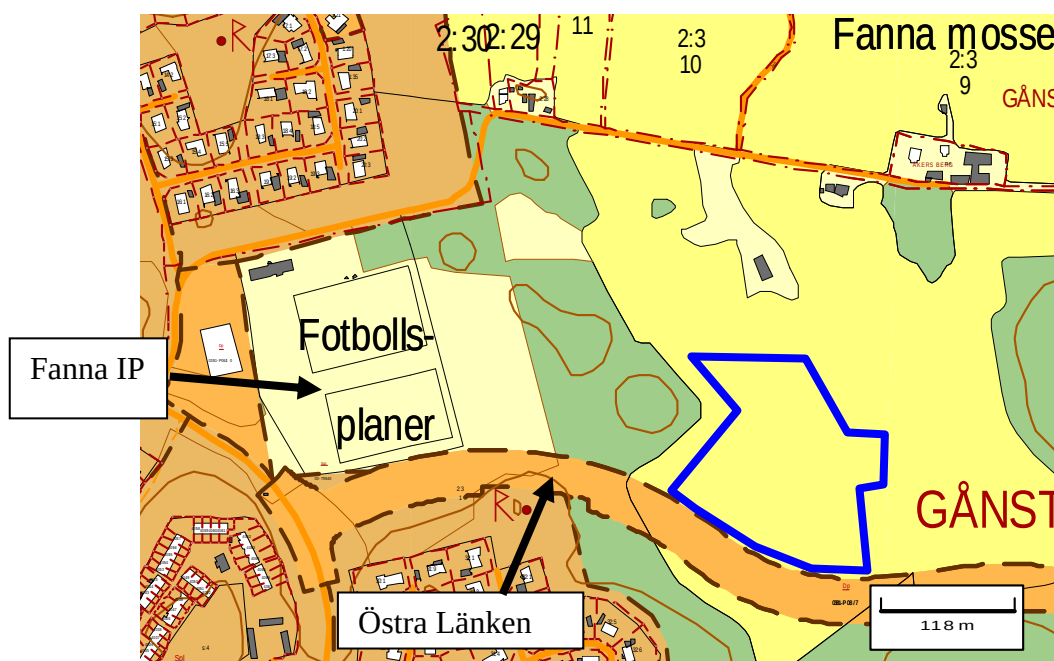


**Detaljplan för
del av Gånsta 2:3,
förskola/omvårdnadsboende Åkersberg
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2011-10-04
Laga kraft 2011-10-28

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild där planområdet är utmarkerat. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plan- och illustrationskarta med bestämmelser, skala 1:1 000, 2011-03-28 rev 2011-09-15
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2011-03-28 rev 2011-09-15
- Gestaltungsprogram för Åkersberg (Tengbom arkitekter), 2011-06-28
- Fastighetsägareförteckning, 2011-03-17
- Utlåtande, 2011-09-15

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra skolverksamhet och omvårdnadsboende inom fastigheten. En förskola med fyra - sex avdelningar

samt ett omvårdnadsboende med ca 50 lägenheter planeras.

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. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i utkanten av Enköpings tätort, strax öster om Fanna IP och i direkt anslutning till den planerade Östra Länken.
Areal	Planområdet omfattar ca 2,6 ha.
Markägoförhållanden	Marken inom och i anslutning till planområdet ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, antagen 2008, pekas Åkersberg ut som ett större framtida bostadsområde.
Program för planområdet	Ett planprogram har tagits fram för en framtida utbyggnad av Åkersberg, där aktuellt planområde ingår. Planprogrammet tog fram en övergripande struktur för lokalisering av bebyggelse, vägar, gång- och cykelvägar och grönstruktur m.m. Totalt bedöms ca 500 bostäder inrymmas i området. Viktiga riktlinjer i arbetet har bl.a. varit att prioritera en utbyggnad av gång- och cykelnätet i området samt att bevara och utveckla grönstrukturen. Planprogrammet för Åkersberg pekar ut aktuellt planområde som lämplig för offentlig service såsom förskola och omvårdnadsboende.
Detaljplaner	Området är inte detaljplanlagt tidigare men gränsar i söder till detaljplan 414 för Östra Länken. Den vann laga kraft 2008.
Miljökonsekvensbeskrivning	En behovsbedömning gjordes i samband med att planprogrammet för Åkersberg togs fram. Miljö & stadsbyggnad gjorde bedömningen att genomförandet av planförslaget sammantaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning.
Kommunala beslut i övrigt	Vid kommunstyrelsens sammanträde den 2011-03-07 § 28 godkändes ett reviderat planprogram för Åkersberg med tillhörande samrådsredogörelse. Samtidigt fattades beslut om att ge planuppdrag för del av Gånsta 2:3, förskola/omvårdnadsboende Åkersberg och att ärendet ska hanteras med ett enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av relativt plan åkermark. Ingen åkerholme eller annan biotop berörs av planförslaget.

Enligt jordartskartan består marken av lera. Pålning kan bli aktuellt.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

I den arkeologiska utredningen som togs fram för hela Åkersbergsområdet i samband med programarbetet, fanns en observation noterad väster om aktuellt planområde. Ett litet område med visst inslag av skärvsten kunde eventuellt vara en boplatssyta.

Efter samrådet har en arkeologisk utredning, steg 2, genomförts. Upplandsmusett har på plats gjort ett par grävschakt, men inte hittat något som tyder på att det finns fornlämningar i området.

Bebyggelseområden

Förskola, omvårdnadsboende

Enköpings kommun är i stort behov av en ny förskola i området, då man behöver ersätta tre befintliga avdelningar i Gånsta som stänger 2012 pga. arbetsmiljöskäl. Ytterligare avdelningar behövs dessutom med tanke på både dagens och morgondagens barnomsorgsskö.

Omkring år 2015 – 2017 bedöms att behov finns av ett nytt omvårdnadsboende om ca 50 lägenheter i Enköping. Vård- och omsorgsnämnden fattade 2011-03-31 beslut om att påbörja planeringen av ett omvårdnadsboende i Åkersberg. Genom att placera omvårdnadsboendet i anslutning till förskolan ges möjlighet att samnyttja vissa gemensamma resurser, exempelvis kök. Varutransporter och parkeringsplatser kan också samordnas.

Detaljplanen föreslår genom plan-bestämmelsen "BDS" markanvändning för boende-, vård- och skolverksamhet.

En förskola med fyra - sex avdelningar planeras. Skolbyggnaden kan uppföras i en eller två våningar. En byggnad i två plan innebär en bättre energieffektivitet och att mindre gårdsyta behöver tas i anspråk.

Fyra - sex avdelningar innebär maximalt ca 120 barn. Byggnader bör placeras så att utevistelseytorna blir så stora som möjligt. I detta fall, då det rör sig om exploatering i ett tidigare obebyggt område, finns relativt stora ytor att tillgå. Man bör eftersträva att minst 40 kvm/barn eller mer kan nyttjas som utevistelseyta. Dessutom finns skog i nära anslutning utanför planområdet som barnen kan besöka.

Ett omvårdnadsboende kan inrymma ca 50 lägenheter och kan uppföras i två - fyra våningsplan, beroende på hur tomten disponeras och tekniska anordningar placeras i huset. De boende ska ha en gemensam utegård.

Verksamheterna föreslås bedrivas separat men möjlighet finns att koppla samman byggnaderna så att gemensamma funktioner kan

användas av båda verksamheterna.



Till vänster visas ett skissförslag, utformat av Studio A Arkitekter, på en förskola med sex avdelningar. Omvårdnadsboendet är inte illustrerat. Exakt utformning bestäms i bygglovskedet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås enligt gällande lagstiftning. Tillgänglighet till lokaler hanteras i bygglovsskedet. Byggnad och tomt skall anpassas efter de krav som verksamheterna för med sig avseende tillgänglighet.

Gestaltningssprogram för Åkersberg

Ett gestaltningssprogram för hela Åkersberg har tagits fram parallellt med denna detaljplan och färdigställdes i juni 2011. Gestaltningssprogrammet ska ligga till grund för utformningen i kommande detaljplaneområden i Åkersberg. Programmet ger bl.a. förslag till utformning av Åkersbergsvägen, entréer, belysning i området, utformning av komplementbyggnader och tekniska anläggningar samt utformning av bebyggelsen i respektive delområde.

Med tanke på det exponerade läget intill områdets huvudgata (Åkersbergsvägen) bör byggnader inom aktuellt planområde utformas med omsorg och hög kvalitet. Komplementbyggnader, som t.ex. tekniska anläggningar, ska ansluta till närliggande byggnaders färg/form/uttryck.

Bilden på nästa sida är hämtad ur gestaltningssprogrammet och visar den vägsektion som föreslås för Åkersbergsvägen. För att vägen ska upplevas som trivsamt vistelsemiljö, där fordonens hastighet hålls nere och inte får karaktären av genomfartsled, föreslås bl.a. träd- och buskplanteringar, möjlighet att gå på båda sidor om vägen och möjlighet att sitta ner längs vistelsestråket.

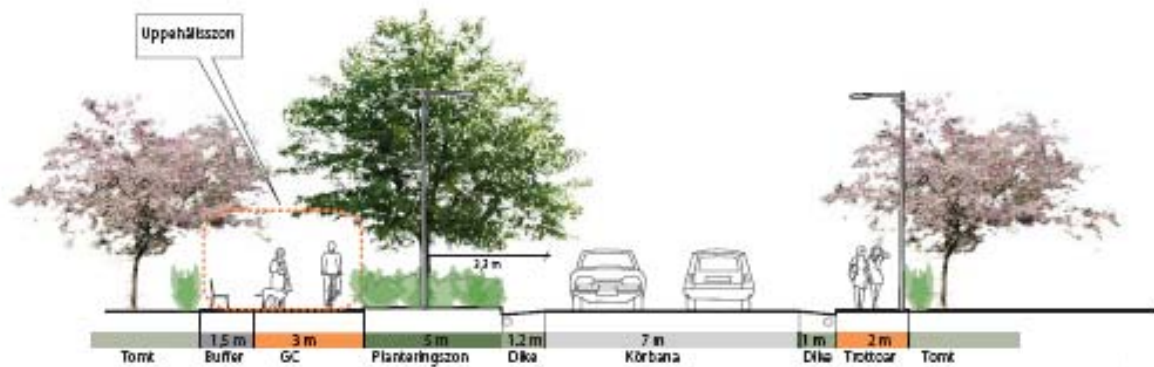
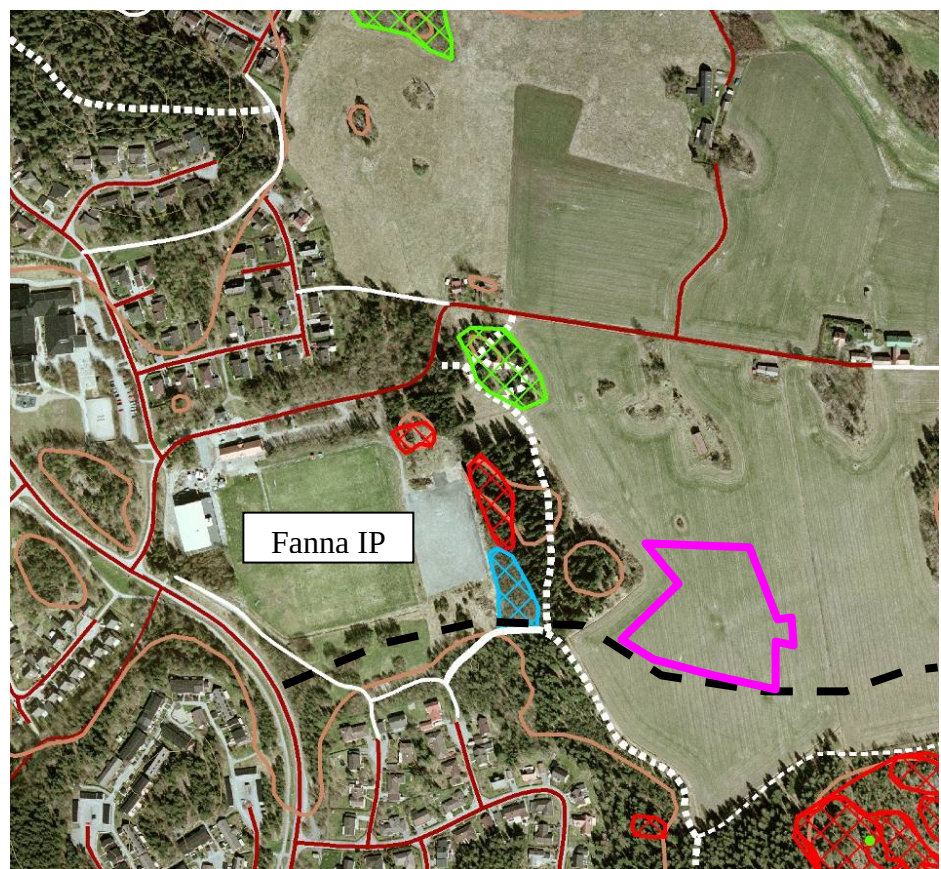


Illustration hämtad från gestaltningsprogrammet (Tengboms arkitekter).

Friytor

Lek och rekreation

Förskolan och omvårdnadsboendet får tillgång till fina naturområden i sin omedelbara närhet, se karta denna sida. Moränbackarna öster om Fanna IP används flitigt av förskola och skola i närområdet. Särskilt välanvända är de skogsbevuxna ytorna, men även den öppna gräsmarken mellan skogspartierna är vältrampad som lekyta. En välanvänd stig går längs brynet och genom det frekventerade skogspartiet öster om Fanna IP. Stigen knyter ihop gång- och cykelvägar i Bergvreten med gc-vägar i södra Gånsta.



Bilden är hämtad från inventeringen av ekologiska, geologiska, upplevelsemässiga och rekreativa naturvärden som gjordes för planprogrammet för Åkersberg. Röda ytor markerar blockrika moräntor, blå yta markerar ett mindre alkärr och grön yta markerar naturvärden. Planområdet är markerat med rosa. Copyright Enköpings kommun.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Östra Länken kommer att byggas ut med början under 2011. Vägen gränsar till planområdets södra del. På längre sikt, när Åkersberg har byggts ut, beräknas vägen trafikeras av ca 2000 fordon/dygn (enligt framtagna trafikprognos för år 2030, bilaga fördjupad översiktsplan Enköpings tätort).

För att kunna nå planområdet byggs en väganslutning söderifrån i samband med att Östra Länken byggs ut. Förslag till utformning av gatan ges på sidan 5.

Utbyggnaden av gång- och cykelnätet i Åkersberg har hög prioritet. En gc-väg är planerad längs med Östra Länken, dvs. direkt söder om aktuellt planområde. En gc-väg planeras också längs Åkersbergsvägen. På längre sikt, när Åkersberg har byggts ut i större utsträckning, föreslås även en gc-väg väster och eventuellt norr om aktuellt planområde för att skapa en genare väg i gc-nätet. Eftersom en sådan sträckning ännu är osäker lämnas detta utrymme utanför planläggningen i nuläget.

Vägnamn i området

Vägen som ansluter mot Östra Länken föreslås få namnet Åkersbergsvägen.

Kollektivtrafik

Åkersbergsvägen och Östra Länken kan anslutas till kollektivtrafik.

Parkering, utfarter

Angöring till förskolan och omvårdnadsboendet sker från Åkersbergsvägen. Ytterligare utfarter mot Östra Länken bör begränsas och därför har utfartsförbud införts.

För att kunna separera transporter vid förskolan, dvs. dels lämning/hämtning av barn och dels varutransporter etc., föreslås två olika infarter. Tanken är att varutransporterna ska kunna samordnas med det framtida omvårdnadsboendet.

Erforderlig parkering för förskolan respektive omvårdnadsboendet ska ordnas inom fastigheten. Antalet platser ska ställas i relation till exploaterings omfattning, antalet sysselsatta samt besöksfrekvens. Förslagsvis läggs parkeringsplatserna nära Åkersbergsvägen.

Störningar

Buller

I trafikutredningen för Östra Länken har bullerberäkningar av ekvivalenta ljudnivåer gjorts för vägsträckningen. Beräkningarna visar att man når ner till 55 dB(A) ca 35-40 meter från den planerade väglinjen. Beräkningen baserades på att bostadsområdet är helt utbyggt, att 2800 fordon/dygn passerar på Östra Länken och att skyltad hastighet är 70 km/h. Eftersom utbyggnaden av bostadsområdet beräknas pågå under 10 – 20 år kommer det att dröja innan man eventuellt kommer upp i dessa nivåer. Detaljplanen har dock ändå tagit hänsyn till dessa förutsättningar och infört en bullerbestämmelse. Möjligheten att bebygga marken har också begränsats.

Den ekvivalenta ljudnivån bör inte överskrida 55 dB(A) vid uteplatser och lekplatser. Inomhus i undervisningslokaler bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB (A).

Teknisk försörjning

*Vatten och avlopp,
täckdike*

Anslutning sker till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Det täckdike som går genom planområdet idag flyttas och läggs i allmän platsmark. Diket kommer att kulverteras.

Dagvatten

Inom hela Åkersbergsområdet avses flera fördröjningsdammar att anläggas. Vattnet inom aktuellt planområde leds norrut till en planerad fördröjningsdamm i anslutning till golfbanan/förlängningen av Vulcanusvägen. Därifrån leds vattnet vidare till vattenparken vid Korsängsfältet för ytterligare fördröjning och reningssteg. Därefter leds vattnet vidare ut till Mälaren.

Fjärrvärme

I samband med utbyggnaden av Östra Länken läggs även fjärrvärmeledningar ner. Planområdet ansluts till fjärrvärme.

El

Planområdet är beläget inom EON elnät Sverige AB:s verksamhetsområde för eldistribution. Elnätet i området behöver byggas ut för att kunna elförsörja förskolan, omvårdnadsboendet och framtida bostadsbebyggelse. En transformatorstation anläggs i anslutning till Åkersbergsvägen.

Tele

En underjordisk telekabel går genom planområdets norra del och behöver flyttas i samband med byggnation.

Avfall

Hämtning av avfall sker från Åkersbergsvägen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplan för planprocessen:

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott	5 april 2011
Samråd	7 april – 5 maj 2011
Antagande i kommunstyrelsen	4 oktober 2011
Laga kraft	okt - nov 2011

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov lämnas in till Miljö och stadsbyggnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Utbyggnad inom kvartermark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, dvs. för lokalgata.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning mm**

Planen möjliggör avstyckning av fastigheten Gånsta 2:3.

Underjordiska ledningar inom planområdets södra del (u-områden) har

ledningsrätt som avses vara kvar.

En underjordisk telekabel går genom planområdets norra del och behöver flyttas i samband med byggnation. Kostnader för detta bärs av exploatören. Ett u-område har reserverats i planområdets kant.

Transformatorstationens placering bör säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för planen regleras i ett avtal mellan planavdelningen och mark- och exploateringsavdelningen, Teknikförvaltningen. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

För eventuella markundersökningar för att avgöra lämpligt grundläggningssätt svarar byggherren.

REVIDERINGAR

De stycken som har reviderats efter samrådet har markerats med ett streck i marginalen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Åsa Rudhage
Planarkitekt