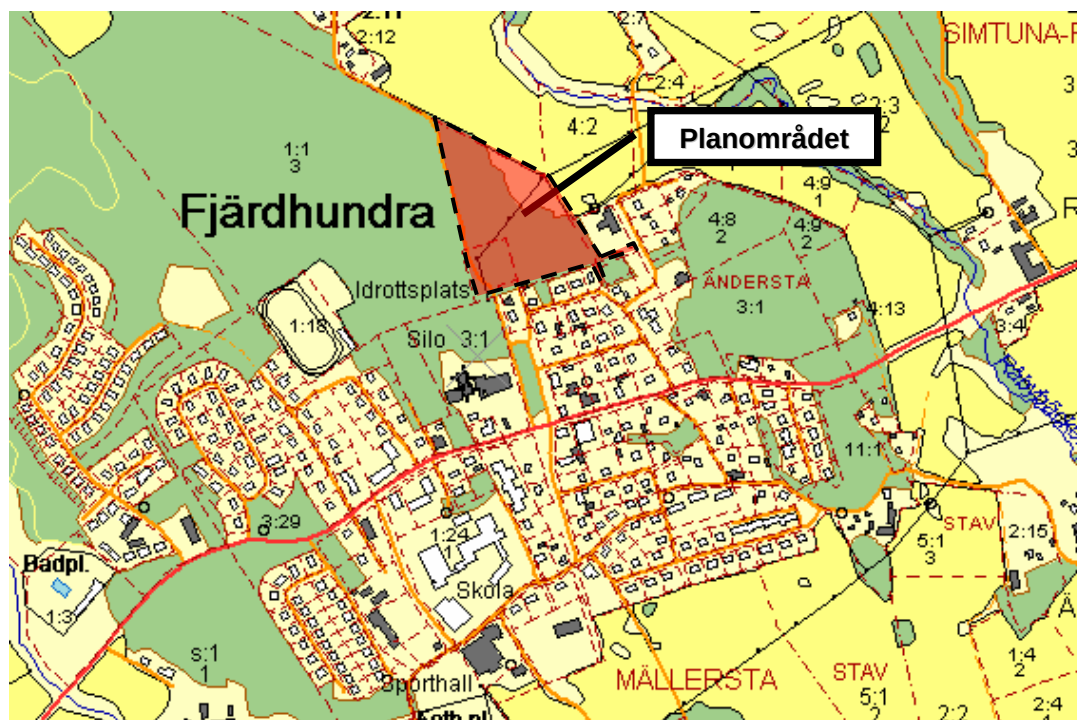


**Detaljplan för
del av Mallersta 1:1, Fjärdhundra
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 200X-XX-XX
Laga kraft 200X-XX-XX

PLANBESKRIVNING



Copyright Lantmäteriverket. Översiktskarta över planområdet

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2007-04-04, rev 2007-12-21
- Illustrationskarta, skala 1:1000, 2007-04-04, rev 2007-10-10
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2007-04-04, rev 2007-12-21
- Fastighetsägareförteckning, 2007-03-23, rev 2007-10-11
- Översiktlig miljöteknisk undersökning Hifab, 2007-03-08, kompletterad 2007-08-24 (finns tillgänglig hos Miljö & Stadsbyggnad)
- Samrådsredogörelse, 2007-10-05
- Utlåtande, 2007-12-19

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

I Fjärdhundra har det varit ett lågt bebyggelsetryck under en längre tid gentemot andra orter i Enköpings kommun. Genom att skapa möjligheter för ett attraktivt bostadsområde hoppas markägaren till fastigheten Mällerst 1:1, att vända befolkningstrenden i Fjärdhundra. Planens syfte är att möjliggöra ca 21 st villor i Fjärdhundra med tomtstorlekar mellan ca 1200-1500 m² i 1-2 våningar. Minsta tomtstorlek är satt till 1200 m² och största byggnadsarea 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader. Inom planområdet är intentionerna att befintlig vegetation i möjligaste mån ska bevaras för att skapa en intressant boendemiljö och dessutom bli en bra övergång mot det öppna odlingslandskapet samt ett skydd mot vind.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. 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. Planen medger inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

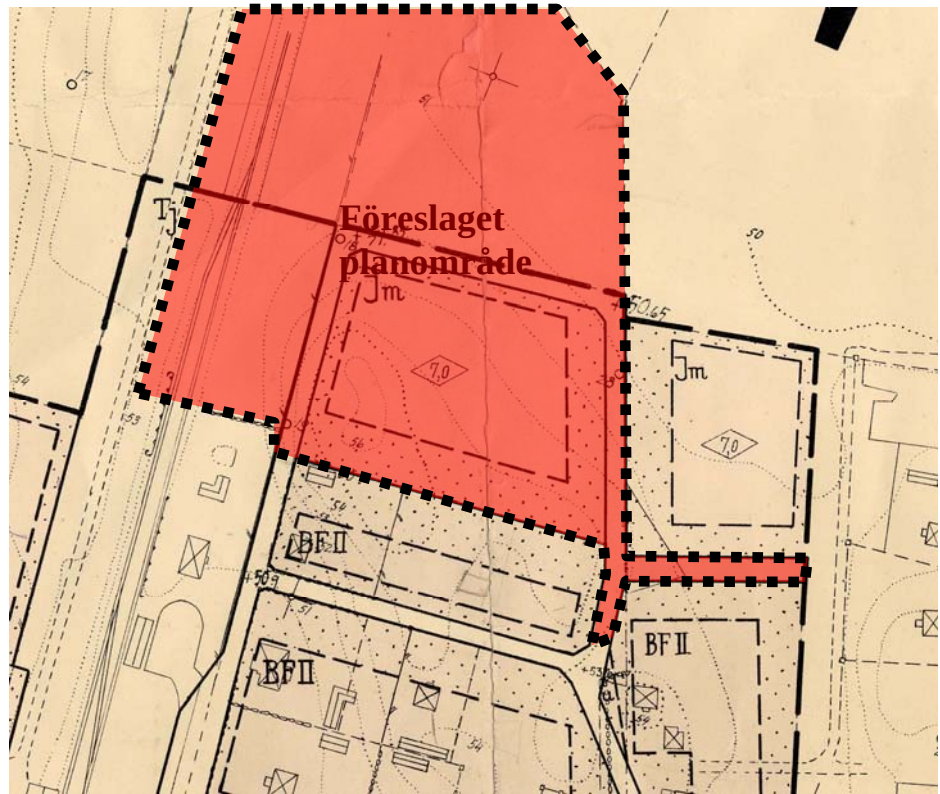
PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger i norra delen av Fjärdhundra. I väster angränsar området till Vångavägen, i söder till ett befintligt bostadsområde, i öster delvis till en åkeriverksamhet och i norr till ett odlingslandskap.
Areal	Planområdet är ca 4 ha stort.
Markägförhållanden	Marken är till största del i privat ägo och består av del av fastigheten Mällerst 1:1. Enköpings kommun äger fastigheten Mällerst 2:11 i planens sydvästra del som innefattar ca 2 föreslagna bostadstomter samt en plats för en ny nätstation som ska elförsörja planområdet. I planområdet ingår även del av Ändersta 4:10.

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 " <i>sammanhållen bebyggelse</i> ". Områden som är utmarkerat som " <i>sammanhållen bebyggelse</i> " innefattas ofta av en fördjupad översiktsplan som ger vägledning om det framtida byggandet. Fjärdhundra har ingen fördjupad översiktsplan. Området omfattas inte av några riksintressen eller några andra förordnanden än ovan nämnda.
Detaljplaner	För det aktuella planområdets södra del finns en byggnadsplan B6 för småindustri, järnvägsändamål (mot Vångavägen) samt allmänt ändamål gata. Byggnadsplanen B6 är från 1956 och genomförandetiden har

gått ut. För de norra delarna av planområdet finns ingen gällande detaljplan eller byggnadsplan.



Utdrag från gällande byggnadsplan B6.

Program för planområdet

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade, den 25 april 2006, § 115, att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett detaljplaneprogram för aktuellt område samt att det aktuella projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneprogrammet var utskickat på samråd under tiden 2006-06-14 – 2006-08-10. Redogörelsen för programsamrådet, daterad 2006-08-23, finns som bilaga till planhandlingen. Programmet godkändes av miljö- och byggnadsnämnden 2006-09-12, § 209, och nämnden gav Miljö och stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett detaljplaneförslag för området med utgångspunkt från programmet, se nedan.

Behovsbedömning av planen

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 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, eftersom projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till en utbyggnad av ca 21 villor. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär inte att risk för människors hälsa eller för miljön föreligger, eller att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Samråd har skett med länsstyrelsen angående behovsbedömningen och länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning. Läs mer om planens konsekvenser längre

fram i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken är relativt plan och består till stor del av småblockig terräng och sluttar svagt mot nordost mot Råbybäcken. Marken är till dominerande del bevuxen med gles tallskog med inslag av lövskog. Genom området finns en gammal banvall som skär genom planområdet i nord-sydlig riktning. Odlingslandskapet ansluter planområdet mot de norra delarna. Ca 150 m norr om planområdet slingrar sig Råbybäcken fram. I delar av området är marken inhägnad och används som betesmark för hästar. Betesmarken kommer att utgå i samband med exploatering.

Föreslagen natur

Inom planområdet är intentionerna att befintlig vegetation i möjligaste mån ska bevaras för att skapa en intressant boendemiljö och dessutom bli en bra övergång mot det öppna odlingslandskapet samt ett skydd mot vind. En generell planbestämmelse om bevarande av träd finns inom planområdet. Den nya bebyggelsen skall anpassas till den befintliga vegetationen. Träd med större omkrets än 30 cm skall i möjligaste mån bevaras. Byggnaders placering i terrängen skall ske med hänsyn till befintlig vegetation.



Bild tagen från planområdets norra del mot söder.



Bilden tagen på odlingslandskapet som ligger norr om planområdet.

Råbybäcken slingrar sig vid trädriddån.

Geotekniska förhållanden Översiktliga geotekniska undersökningar skall utföras innan byggnation påbörjas för att avgöra vilket grundläggningssätt som är lämpligast för bostadsbebyggelsen.

Förorenad mark Genom planområdets västra del i nord-sydlig riktning går en gammal banvall. Banvallen har undersökts med hänsyn till eventuella markföroreningar av Hifab, daterad 2007-03-08. HIFAB gjorde 7 st provgropar med ca 30 meter mellanrum på ett grävdjup på ca 1,5 meter på fastigheterna Mällerstä 2:11 och Mällerstä 1:1 som berör planområdet.

Proverna visar i flera fall förhöjda arsenikhalter och till viss del även något förhöjda nickelhalter.

Utdrag från rapporten (som finns bifogad i planhandlingarna):

"Det är möjligt att en utökad provtagning kan friskriva delar av den järnvägsbank som nu anses vara kontaminerad eller tvärtom, påvisar att den kontaminerade ytan/volymen är större. Rekommendationen vid ett beslut om utökad provtagning att se om justering av den uppskattade bredden (3m) och djupet (1m) är aktuellt. Att finna delsträckor mellan provpunkterna som ej är kontaminerade känns inte relevant. Givetvis bedöms övriga delar av sträckan, som befinner sig utanför det undersökta området, vara kontaminerat i liknande omfattning. Alternativet att täcka över föroreningen med liknande (icke kontaminerade) massor i området där eventuellt också en geotextilduk placeras på nuvarande markyta kan också vara lämpligt att utreda i samråd med kommunen. Vad gäller ansvarsfördelning beträffande föroreningens uppkomst och möjlighet att erhålla statliga eller kommunala medel hänvisas till Enköpings kommun."

Efter samrådet har noggrannare markundersökningar utförts. Antalet provgropar utökades till 17 och i fem av dessa överskreds platsspecifikt riktvärde för arsenik. Riktvärdet för nickel överskreds inte. De platser där riktvärden överskreds föreslås åtgärdas genom bortgrävning av den förorenade jorden. Bedömningen görs att grävning behöver ske ner till 1 m djup. En sanering ska föregås av en anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och miljöskydd. Anmälan ska inlämnas till Miljö och Stadsbyggnad senast 6 veckor före det att saneringen avses startas. Ansvar för sanering av förorenad mark regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

Radon Byggnation skall ske på ett radonsäkert sätt.

Fornlämningar Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid anläggningsarbete inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Bebyggelseområden

Bebyggelse i närområdet

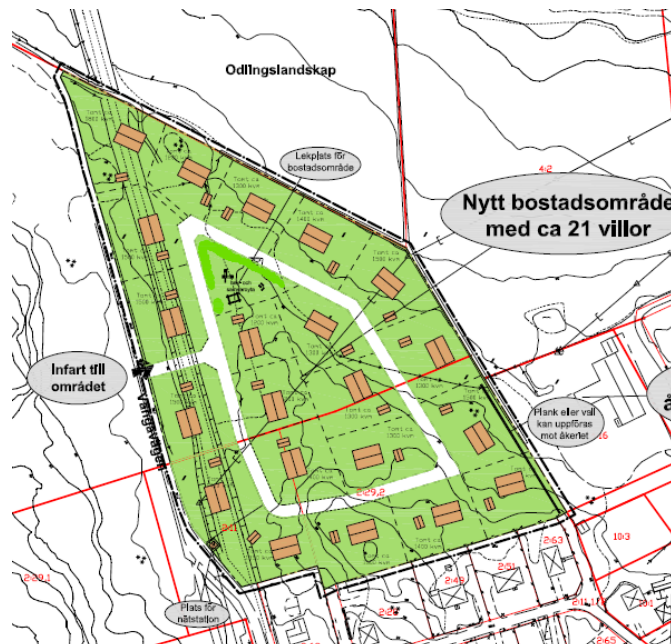
Inom planområdet finns inga befintliga byggnader. Planområdet ansluter i de södra delarna mot ett villaområde (från mitten av 1960-talet) bestående av mindre (ca 90kvm) villor i ett plan där flertalet är byggda i tegel med sadeltak. Planområdets sydöstra del gränsar mot en åkerifirma. En bit norr om planområdet ca 300 m finns några enstaka villor efter Vångavägen. I anslutning till dessa villor finns ett antal betesytor (hagar), ca 250 m från planområdet, för hästar.



Bilden tagen på bostadsområdet söder om planområdet, efter Villavägen

Föreslagen bebyggelse

Inom planområdet föreslås villabebyggelse med tillhörande gator. Inriktningen är att tomterna ska vara mellan 1200-1500 m² stora. I och med att hela planområdet är ca 34000 m² leder detta till att området kan inrymma ca 21 tomter. Gestaltningssidén för bebyggelse är friliggande villor i 1-2 våningar med sadeltak. Minsta tomtstorlek är satt till 1200 m² och största byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader för varje bostadstomt. Förslaget på illustrationskarta innefattar ca 21 tomter, se illustration nästa sida. Inom planområdets centrala del finns även en gemensam grönyta för lek. I planens sydvästra del mot Vångavägen finns en plats för en nätstation som ska leverera el till området.



Nya tomter, utdrag från illustrationskartan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Mot planområdets sydöstra del finns idag en befintlig åkeriverksamhet. Verksamheten har tung trafik, se vidare under avsnittet "Störningar" sidan 8.



Bilden tagen öster om åkeriet, västerut.

Offentlig service

Området ligger nära befintliga skolor som Fjärdhundra förskola (ca 200m), Fjärdhundraskolan (ca 500m) samt Vitbjörkens förskola (ca 500m). Fjärdhundra-biblioteket är ett kombinerat folk- och skolbibliotek. Biblioteket är öppet för allmänheten på vissa tider.

Kommersiell service

Ca 300 meter söder om planområdet finns en matbutik (Ica Nära) samt en restaurang/pizzeria. På Kyrkmalmen finns även Bar 70 och en bensinstation.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till hu-

sens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. I bygglovsskedet hanteras frågor om tillgängligheten i planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 1 § samt miljö- och stadsbyggnads rekommendationer.

Skyddsrum

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

Friytor

Lek och rekreation

Väster om planområdet, ca 700m, finns motionsspår och ca 300 m västerut ligger Mellevis idrottsplats. Vid den västra infarten till Fjärdhundra (från Enköping) ligger en badplats, ca 1000m från området. Vid Fjärdhundraskolan finns en sporthall.

Föreslagen lek och rekreation

Inom planområdet föreslås att en gemensam lekplats anordnas. Lekplatsen kommer att skötas av samfällighetsföreningen som bildas i samband med exploateringen. I anslutning till planområdet finns naturområden med goda möjligheter för lek och rekreation.

Gator och trafik

Gatunät

Vångavägen som angränsar det aktuella planområdets västra del är en asfalterad väg fram till infarten till bostadsområdet. Vägen är en samfällid väg med statliga bidrag. Planområdet ansluts lättast till Vångavägen. Inom planområdet finns en interngata som är 6,5 meter (gatubredd på 5 m samt slänter/diken på 0,75 meter på vardera sidan om gatan). I samband med planens genomförande bildas en samfällighetsförening som sköter om gatan.

En gång- och cykelväg i Stationsvägens förlängning skapas i planens södra del och ingår även den i gemensamhetsanläggningen för bostadsområdet.

Enligt gällande detaljplan finns mark avsatt för allmän platsmark, gata, mellan Mällersta 2:63 och Ändersta 10:3 samt mellan Ändersta 10:3 och 4:16. Området är markerat på karta på nästa sida. Tanken var att vägen skulle flyttas hit, men detta har aldrig genomförts. Utrymmet är för litet för att inrymma ett vägområde och lämpar sig bättre som bostadsmark. Ingen påverkas av ändringen eftersom befintliga förhållanden fastläggs. Infarten till Ändersta 10:3 påverkas inte heller.



Gatemark som ändras till bostadsändamål.

Kollektivtrafik

Upplands länstrafik trafikerar Fjärdhundra med busslinje 861 med 13 bussturer/dag (mån-fre) och 5 bussturer/dag (lör-sön). Närmaste hållplats ligger i Fjärdhundra centrum.

Parkering, utfarter

Parkering förutsätts ske på den egna tomten. In- och utfart till det nya bostadsområdet sker via en gemensam interngata som ansluts till Vångavägen.

Störningar

I planområdets sydöstra del finns ett åkeri med ett antal lastbilar. Åkeriet bedöms alstra ca 10-20 fordon/dygn. Trafiken från åkerifastigheten åker ut via Råbyvägen-Villavägen och sedan ut på Stora vägen. Ett störningsskydd kan eventuellt behövas i form av bullerplank eller bullervall mot åkeriföretaget. I planen finns planbestämmelsen plank, som möjliggör att bullerplank eller bullervall får uppföras om det behövs.

Planens konsekvenser Inom området finns inga större naturvärden som går förlorade utan det är främst skogsmark som till viss del har nyttjas som tillfällig betesmark. Inom området finns idag en banvall som kommer att utgå och ingå i kvartersmark för bostadsändamål. De översiktliga miljötekniska undersökningarna visar det att det finns markföroreningar efter den aktuella banvallen. Dessa markföroreningar skall åtgärdas på ett godtagbart sätt (i samråd med miljökontoret) för att det skall bli möjligt att bygga bostäder inom aktuellt område. Inom planområdet finns en del träd mestadels bestående av tall där intentionerna i planen är att så mycket som möjligt av det befintliga trädbeståndet ska bevaras då man bebygger området. För Fjärdhundra i stort som ort skulle ett nytillskott av bostäder leda till att offentlig och kommersiell service får ett bättre kundunderlag. Fjärdhundra har varit en ort som under en längre tid haft en negativ befolkningsutveckling. Ny bostadsbebyggelse skulle kunna vända denna trend. Inom planområdet finns ett antal ledningar som måste läggas om i ett nytt läge.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Planområdet kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet söderifrån. Ledningen kommer att förläggas till största del i interngatan inom planområdet men behöver några passager över tomtmark som i planen betecknas med planbestämmelsen u-område. Ledningen planeras att fortsätta norrut, utanför planområdet, och ansluta ett tiotal tomter där. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.
<i>Dagvatten</i>	Dagvatten bedöms kunna tas om hand lokalt och fördröjas inom varje tomt innan vattnet leds till omkringliggande lågpunkter/grönytor.
<i>Tele</i>	Inom planområdet i en befintlig banvall finns telekablar, s.k. mellanortskablar, nedgrävda. Banvallen är tänkt att användas för bostadsändamål och därför flyttas telekablar österut (ca 15 meter) till de föreslagna u-områdena samt i interngatan.
<i>Värme</i>	I Fjärdhundra finns en lokal fjärrvärmeanläggning vid Fjärdhundraskolan men en anslutning till det lokala fjärrvärmenätet har utretts och bedöms inte vara ekonomiskt genomförbart. För tillkommande bebyggelse föreslås individuella vattenburna värmesystem.
<i>El</i>	Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde för eldistribution. Genom planområdet finns en luftburen elledning som måste läggas om i mark. Anslutningsmöjligheter finns till denna elledning men området behöver eventuellt förstärkas med en transformatorstation/nätstation för att klara en utbyggnad med ca 20 villor. I planen finns en plats avsatt för nätstationen.
<i>Avfall</i>	Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer och att detaljplanen överklagas.

Preliminär tidplan

- Samråd i april 2007
- Utställning i oktober - november 2007
- Godkännande MBN i jan 2008
- Antagande KF i feb 2008

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Utbyggnad inom kvartersmark förutsätts ske och bekostas av exploatören. Detta innefattar förutom bostadstomterna även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning och innefattar interngata, lekplats, grönytor etc. Nedläggning av luftledning i mark och kostnader för flytt av elledningar bekostas av exploatören men utförs av Vattenfall. Befintliga telekablar (mellanortskablar) flyttas från banvallen ca 15 meter österut och förläggas i föreslagna u-områden samt i interngatan och bekostas av exploatören.

En gång- och cykelväg ska byggas mellan det nya bostadsområdet och fastigheterna Mällerst 2:62 och 2:28 och anslutas till Stationsvägen. Exploatören bekostar byggnationen av gång- och cykelvägen och den ska ingå i gemensamhetsanläggningen för planområdet. Driften av den del av gång- och cykelvägen som berör planområdet ska också skötas av samfällighetsföreningen.

Huvudmannaskap

Gatan samt grönytorna inom bostadsområdet anläggs av exploatören och ska sedan skötas av samfällighetsföreningen som bildas i samband med exploateringen. För att ansluta det nya bostadsområdets interngata till Vångavägen bör den nybildade samfällighetsföreningen även bidra med andel i gemensamhetsanläggningen för Vångavägen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören Lars-Göran Eriksson (fastighetsägare till Mällerst 1:1) och Enköpings kommun genom fastighetskontoret. I avtalet regleras bl a ersättningsfrågor för anslutningsavgifter, vatten- och avlopp, marköverlåtelse, ledningar, gata, lekplats, hantering av markföroreningar och buller från åkeriet. Detaljplanen får inte antas före avtalets undertecknande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Nya fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning från fastigheterna Mällerst 1:1 samt Mällerst 2:1. För gemensamma områden inom kvartersmarken bildas gemensamhetsanläggning för skötseln av dessa ytor och varje nybildad bostadsfastighet får en andel i

denna gemensamhetsanläggning. I gemensamhetsanläggningen ingår interngator, lekplatser, grönytor etc inom kvartersmark. Ledningsrätt eller servitut kan bli aktuellt för i planen utpekade u-områden. Vattenfall ges möjlighet att genom servitut, ledningsrätt eller äganderätt förlägga transformatorstation på Mällerstå 2:11. 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.

Fastighetsreglering kommer att ske för del av Mällerstå 2:11. Avtal kommer att tecknas mellan Enköpings kommun och ägaren till Mällerstå 2:63.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

I planavtalet som tecknas mellan Miljö och stadsbyggnad, Enköpings kommun, och fastighetsägaren till Mällerstå 1:1, Lars-Göran Eriksson regleras bland annat parternas åtaganden i planprocessen. Planavtalet ska undertecknas innan detaljplanen antas.

Planavtal ska även tecknas mellan fastighetsägaren till Mällerstå 2:63 och Miljö och stadsbyggnad, Enköpings kommun, innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning finns gjord, av HIFAB, daterad 2007-03-08, över de delar av banvallen som berör planområde. Den kompletterades med ytterligare en undersökning, daterad 2007-08-24. En geoteknisk utredning skall göras över de delar som ska bebyggas för att klargöra vilket typ av grundläggning som är lämplig inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Mika Viisteensaari och Åsa Rudhage i samråd med avdelningschef Patrik Holm, Miljö och stadsbyggnad. Miljötekniska undersökningen efter banvallen är gjord av Hifab. Jenny Albrektsson, markexploatering, Teknikförvaltningen har medverkat i genomförandebeskrivningen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Åsa Rudhage
Planarkitekt