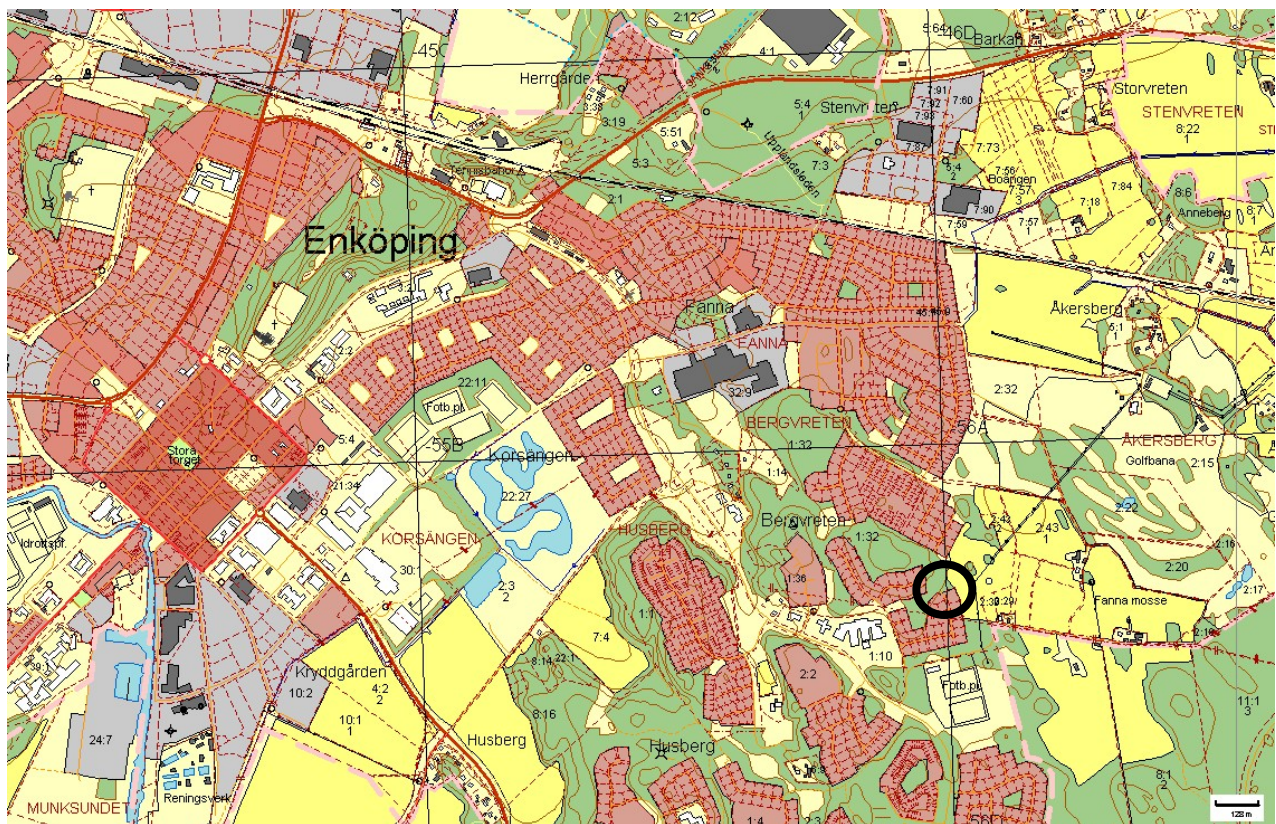


**Detaljplan för
Bergvreten 1: 21 m fl, Skogsviolen
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2007-09-11
Laga kraft 2007-10-17

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild, planområdets läge i förhållande till Enköping centrum. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2007-08-08
- Planbeskrivning, 2007-08-08
- Genomförandebeskrivning, 2007-08-08
- Fastighetsägareförteckning, 2007-06-11

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en flexibel användning av området för både bostadsändamål och förskoleverksamhet. Vid nyttjande av området till förskoleändamål är det viktigt att lektyr bevaras inom tomten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Från en allmän synpunkt god hushållning enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken bedömer planavdelningen att det är lämpligt att markanvändning är flexibel och inrymmer både bostads- och förskoleändamål.

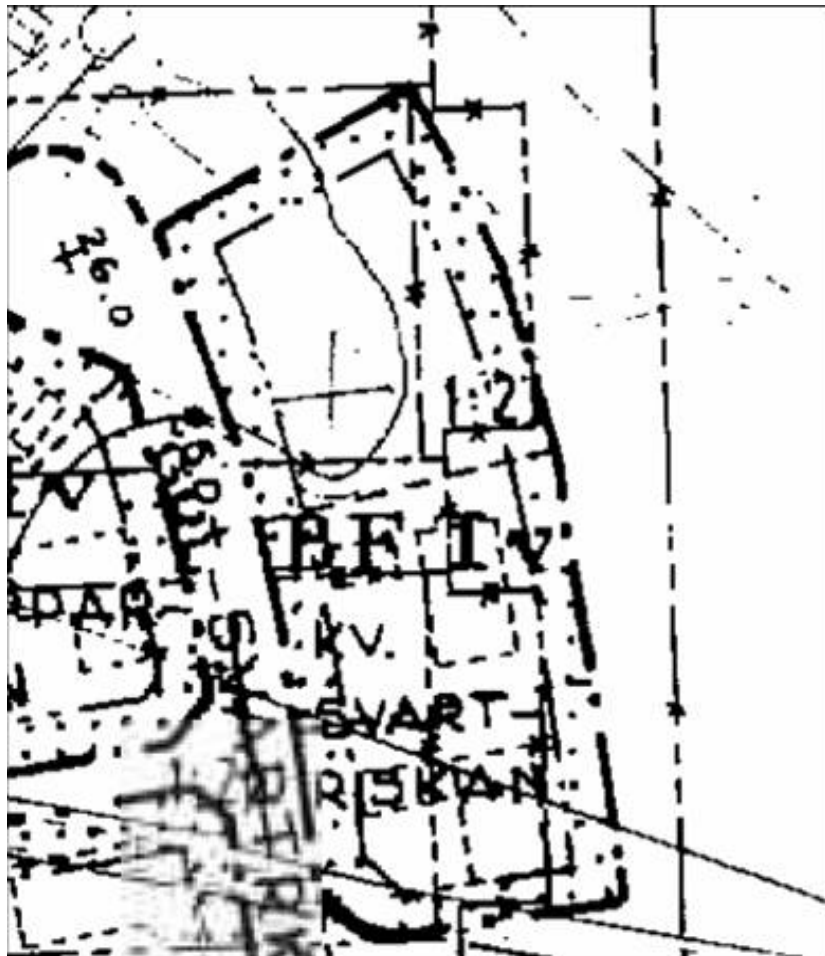
Detaljplaneförslaget uppfyller kraven i Miljöbalkens 4 och 5 kapitel eftersom området ej innefattas av de områden som beskrivs i kapitel fyra samt att genomförandet av planen inte skulle medverka till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning	Naturförskolan är belägen i Bergvreten i ett villaområde ca 3 km från centrum. Planområdet gränsar till en åker i öster, vändplan och Gulriskagatan i väster, grönområde i norr samt villatomter i söder.
Areal	Ca 2478 kvm
Markägoförhållanden	Planområdet utgörs av fastigheterna Bergvreten 1:21, och del av fastigheten Bergvreten 1:32 som båda två ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort från 1993 är området utpekad för bostadsbebyggelse. Den generella rekommendationen för bostadsbebyggelse i planen är att marken huvudsakligen ska användas till bostadsbebyggelse och därmed sammanhängande anläggningar, t ex parker, lekplatser, daghem, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar och dylikt. Bebyggelse, anläggningar och åtgärder som kan försvåra markens användning för bostadsbebyggelse ska inte tillåtas.
Detaljplaner	Gällande stadsplan 148, medger fristående bostäder i en våning med inredningsbar vind. En tredjedel av tomten får bebyggas. En huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Byggnaders högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,6 m. Prickmark, mark som inte får bebyggas, ligger 6,0 m från fastighetsgräns in på tomten med undantag för gräns mot granne där en generell bestämmelse som omfattar alla äldre planer anger att byggnader får uppföras minst 4,5 m från gräns mot granne. För den delen som ligger inom del av fastigheten Bergvreten 1:32 anges markanvändning park eller plantering.



Gällande stadsplan 148.

Förfarande

Det finns stöd i gällande fördjupade översiktsplan för förskoleverksamhet i bostadsområdet. Programskedet är därför inte nödvändigt. Del av Bergvreten 1:32 som ingår i planen är i gällande plan utpekad som park eller plantering inom allmän platsmark. Det är generellt sett så att om allmän plats ändras till kvartersmark ska normalt förfarande tillämpas eftersom parkmark anses vara ett allmänt intresse. I detta fall har kommunen bedömt att trots detta tillämpa ett enkelt planförfarande. En anledning till detta är att den aktuella delen av fastigheten Bergvreten 1:32 har i ca 20 års tid varit en naturlig del av förskolans utemiljö och inte använts till park eller plantering tillgänglig för allmänheten. Därför föreligger inte ett allmänt intresse.

Behovsbedömning

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 till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Samråd med länsstyrelsen angående behovsbedömningen har skett i samband med samråd om planförslaget. Länsstyrelsen har i likhet med miljö- och byggnadsnämnden gjort bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan anses innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken. Konsekvenserna av detaljplanen

finns att läsa i denna planbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden att beslutade vid sammanträde 2007-06-05 § 179 om

att meddela sökanden att frågan om att ändra detaljplanen från bostadsändamål till förskoleverksamhet kommer att prövas genom upprättande av detaljplan som medger en flexibel användning för både bostadsändamål och förskoleverksamhet. Detaljplanen upprättas med enkelt förfarande.

att detaljplaneförslaget sänds ut på samråd

att genomförandet av planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation Tomten är varierande med berg i dagen, gräsmatta och träd.

Markbeskaffenhet Marken utgörs av lera.

Geotekniska förhållanden 1977 utförde K-konsult en geoteknisk undersökning av området i samband med byggnation av befintligt villaområde. Förskoletomten ingick i ett detaljundersökt område. Rekommendationerna som gavs i utredningen angående grundläggningen var att med hänsyn till risk för ojämna sättningar beroende på lerdjupets variation att byggnaderna ska grundläggas på pålar eller plintar medförda till fast botten av friktionsjord eller berg. Detta bör beaktas om befintlig byggnad rivs och byggs om.

Radon Enköpings kommun har som mål att göra radonmätningar i alla förskolor och skolor innan 2008.

Risk för skred/höga vattenstånd Det finns inga kända risker för skred eller höga vattenstånd i området.

Fornlämningar Idag finns det inga registrerade fornlämningar i området. Om man vid anläggningsarbetet inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Bebyggelseområden

Befintlig Förskola Enbostadshuset på fastigheten Bergvreten 1:21 har använts som fritidshem/daghem sedan 1979. Fastigheten Bergvreten 1:21 ägs av Enköpings kommun som hyr ut enbostadshuset till ett personalkooperativ. Naturförskolan är belägen i Bergvreten i ett villaområde ca 3 km från centrum. På förskolan finns 24 barn inskrivna i åldern 1-5 år. Personalen är för närvarande 4 personer. Under hösten beräknas barnantalet sjunka till ca 20 barn. Enbostadshuset har blivit tillbyggt i omgångar och har en byggnadsyta om ca 220 kvm, vilket för närvarande är tillräcklig för förskolans behov.



Naturförskolan Skogsviolen. Bild tagen från norr.

Föreslagen användning

Detaljplanen anger att planområdet får användas både för förskoleverksamhet och för bostadsändamål. Det är meningen att det ska vara möjligt att återgå till att använda befintlig förskolebyggnad till bostadsändamål om behovet av förskola försvinner. Planen möjliggör att byggnadsytan för huvudbyggnaden kan ökas från 220 kvm till 250 kvm. Denna möjlighet att bygga till huvudbyggnaden finns till för att förskolan ska om behov uppkommer kunna utöka verksamheten något. Vid bostadsändamål anges finns samma möjligheter. Högsta antal våningar är en våning med inredningsbar vind. Detta är i likhet med gällande plan och vad som gäller för grannarna. Det är även möjligt att uppföra en komplementbyggnad om 40 kvm. Byggnadshöjden är reglerad till 5,6 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. Byggnadshöjden för huvudbyggnad är den samma som i gällande plan för att huset ska passa ihop med övrig bebyggelse i området. Byggnadshöjden för komplementbyggnad är vald för att denna höjd är vanligt förekommande i Enköping. Alla byggnaderna i området har idag sadeltak. För att området ska upplevas som homogent används takutformningen som en gemensam nämnare och därav bestämmelsen om att byggnader ska uppföras med sadeltak.

Offentlig service

Bergvretensskolan ligger ca 200 m från förskolan.

Kommersiell service

ICA Bergvreten ligger väster om Bergvretensskolan.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekten tas tillvara i bygglovsskedet.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns bra förutsättningar för lekytor inom och i anslutning till tomten. Inom tomten har barnen tillgång till en gungställning, sandlåda samt grönytan som ligger på fastigheten Bergvreten 1:21, norr om

förskolebyggnaden. Denna yta är prickad mark i planen vilket betyder att marken inte får bebyggas. Anledningen till detta är att det är viktigt att bevara de lektyor som idag finns inom området.



Del av utemiljön tillhörande förskolan.



Del av utemiljön tillhörande förskolan.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel

Området nås via JP Johanssonsgata, Kantarellgatan och Gulriskagatan. Gulriskagatan trafikeras av boende i villaområdet. Det finns inga trottoarer längs med gatan men förskolans placering i

området med närhet till gång- och cykelvägen till Bergvretensskolan är ur trafiksäkerhetsperspektiv ett säkert område.

Kollektivtrafik

Buss 212, 202 och 220 går från Enköping centrum till Bervreten via JP Johanssonsgata.

Parkering, utfarter

Idag finns det två befintliga parkeringsplatser mot den norra lekytan samt möjlighet till två platser på grusplanen framför entrén till förskolan. Antal parkeringsplatser bedöms tillräcklig för förskolans personals behov. Föräldrar kan lämna och hämta sina barn genom att stanna till vid vändplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förskolan är anslutet till kommunalt vatten och avlopp i Gulriskagatan.

El och värme

Förskolan värms idag upp med vattenburna element.

Avfall

Avfallshantering sker enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Patrik Holm
Planavdelningschef

Annika Almqvist
Samhällsplanerare