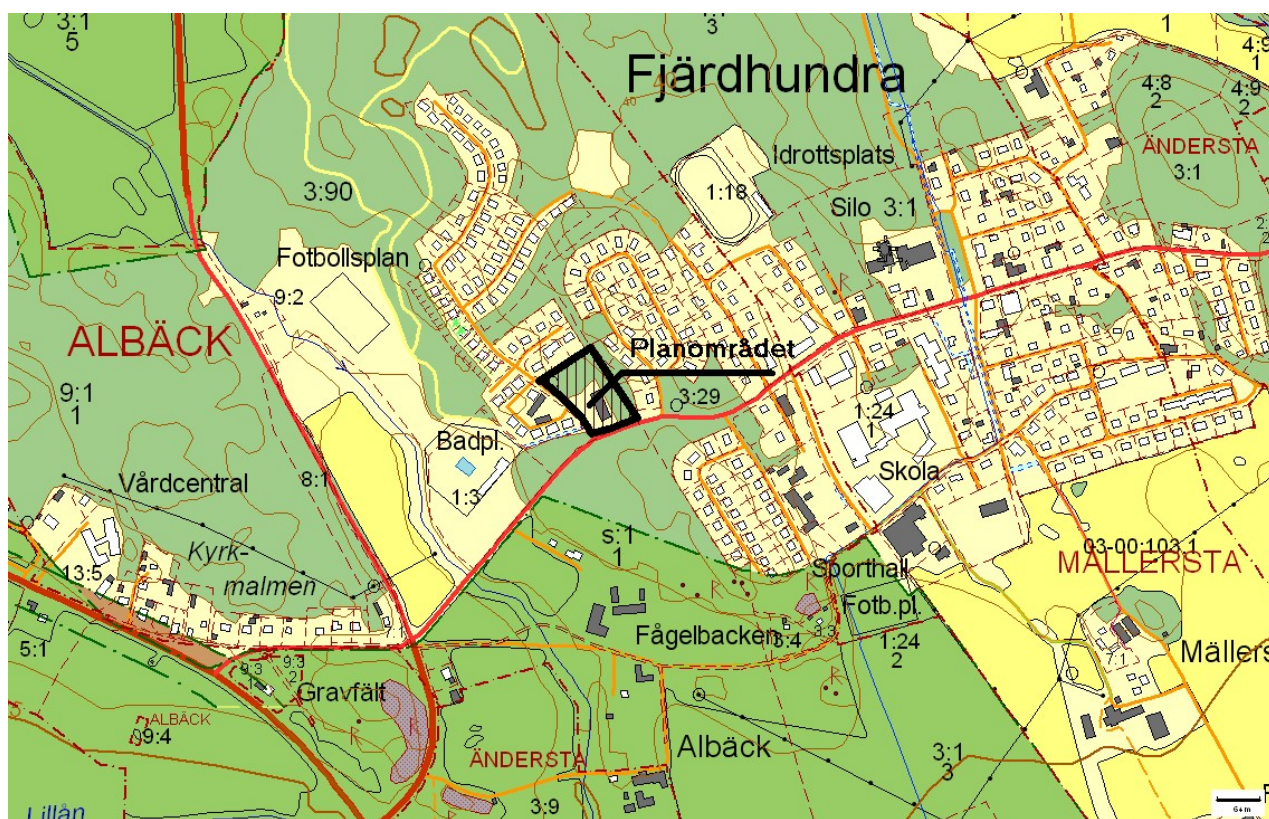


Detaljplan för del av Albäck 3:90 (Sandladan) Enköpings kommun - normalt planförfarande

Antagen 2009-11-17
Laga kraft 2009-12-17

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta som visar var planområdet ligger i Fjärdhundra. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plan- och illustrationskarta, skala 1:1000, 2009-08-24
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2009-08-24, rev 2009-10-16
- Fastighetsägareförteckning, 2009-09-04
- Program, 2009-04-20
- Redogörelse av program, 2009-05-25
- Samrådsredogörelse, 2009-08-24
- PM Miljö- & Geoteknik, 2009-08-24, Bjerking
- Tjänsteutlåtande, 2009-10-16

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten med att uppföra en ny förskola (5 avdelningar) i Fjärdhundra. Planområdet är ca 8300 m² stort och är tänkt att inrymma en förskola (om ca 900 m², räknat i byggnadsarea) innehållande 4 mindre avdelningar (om ca 12 barn/avdelning) samt en större avdelning (om ca 22 barn). Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som föreslås ligga kvar. För att få en smidig lämning och hämtning av barn och för att minimera backrörelser föreslås att en vändplan byggs. Vändplanen bör dimensioneras så att den inrymmer ca 5 bilar.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

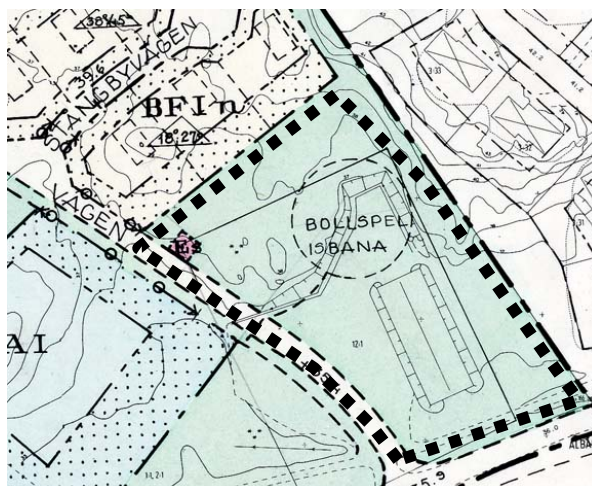
Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medger inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids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

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger i västra Fjärdhundra i korsningen Eklundavägen - Stora vägen.
Areal	Planområdet är ca 8300 m ² stort.
Markägoförhållanden	Planområdet innefattar del av Albäck 3:90 och ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen den 31 maj 2001, finns inga direkta riktlinjer för bebyggelseinriktningar i Fjärdhundra. Området omfattas av förordnandet "sammanhållen bebyggelse". Områden som är utmarkerad som "sammanhållen bebyggelse" innefattas ofta av en fördjupad översiktsplan som ger vägledning om det framtida bostadsbyggandet. Fjärdhundra har ingen fördjupad översiktsplan. Området omfattas inte av några riksintressen eller andra förordnanden än ovan nämnda.
Detaljplaner	Gällande detaljplan S1016 från 1980 anger området för park eller plantering samt plats för transformatorstation (E) efter Eklundavägen. Genomförandetiden för planen har gått ut. Se detaljplanen på nästa sida.



Utdrag detaljplan S1016 från 1980. Planområdet markerat med streckad linje

Program för planområdet

I och med att stöd saknas i gällande översiktsplan och att ingen fördjupad översiktsplan finns över Fjärdhundra så inleds planarbetet med ett programskede. Beslut om att skicka programmet på samråd togs av miljö- och byggnadsnämnden 2009-04-28, § 89/09. Programmet skickades på samråd under tiden 2009-04-30- 2009-05-21 (3 veckor). Yttrandena från programsamrådet finns redovisade i redogörelse av programsamråd, 2009-05-25. Programmet godkändes vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2009-06-09, §124/09.

Från programmets inkomna synpunkter har följande punkter tagits med i beaktande i den fortsatta planläggningen:

- **att** returtorget flyttas och att man hittar en annan plats för returtorget i Fjärdhundra.
- **att** eventuella markföroreningar kartläggs och hur man ska hanteras eventuella markföroreningar.
- **att** tillräckligt stort område E-område (10*10 meter) läggs till för den befintliga transformatorstationen samt att befintlig elkabel säkerställs med ett u-område (4 meter).

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms dock 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 med främst ur aspekterna markföroreningar, buller och stadsbild. 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 miljö kvalitetsnorm överskrids. Samråd har skett med länsstyrelsen, 2009-05-20, angående behovsbedömningen och länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade, den 28 april 2009, § 89/09, att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett detaljplaneprogram för aktuellt område och skicka ut programmet på samråd samt att det

aktuella projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Topografin inom planområdet växlar med skogsklädda höjdpartier mot norr och planare skogsmark öster om sandladan. Centrala delen av planområdet utgörs av utplanad yta med grusplanen och själva sandladan. Nordvästra delen av planområdet utgörs av mycket blockrik moränmark med ett tiotal grövre tallar, enstaka granar och med inslag av asp. Bland blocken finns också antydning till ett grävlinggryt. Östra om sandladan är skogsmarken betydligt planare med mossrik blåbärsgranskog där trädens ålder bedöms variera mellan cirka 40-70 år. Nordost om sandladan består skogsmarken av blockig morän på en uppstickande hällmark där tall dominerar. I norra hörnet finns inslag av grövre asp och sälg. I planområdets närhet kan man lätt angöra till naturområden söder om Stora Vägen, där flera vältrampade stigar finns, norrut via ett grönsläpp mellan tomtmark samt även mot sydväst till badet och motionsspåret som utgår från badet.

Planområdets främsta naturvärden kan sägas bestå i den blockrika skogsmarken i nordvästra delen, här finns vissa geologiska naturvärden vilka i sig ger en pedagogisk- och upplevelsemöjlighet att förstå naturhistorien och istidens slutskede. Ekologiska naturvärden bedöms främst ligga i lövinslaget med grövre asp med hackspethål, grövre sälg med myskbock och tallar i nordväst som på sikt kan ge betydelse för hotad biologisk mångfald. Inga särskilda naturvärden kunde upptäckas i det östra granpartiet. I första hand är naturvärdena av rekreativt, pedagogiskt slag där ett flertal olika vegetationstyper, olika skogstyper med ett flertal träddarter och olika geologiska förutsättningar kommer att utgöra lekmiljö för ett stort antal förskolebarn.

Geotekniska förhållanden

PM Miljö- och geoteknik, 2009-08-24, har tagits fram av Bjerking. Inom de hårdgjorda ytorna utgörs undergrunden överst av upp till 0,8 meter fyllning. Fyllningarna underlagras direkt av friktionsjord eller av 0,1-0,2 meter kohesionsjord ovan friktionsjord. Friktionsjorden underlagras av berg. Prover tagna utanför de hårdgjorda ytorna utgörs överst av ca 0,2 meter mulljord ovan 0,7-1 meter kohesionsjord ovan friktionsjord.Utförda sonderingar har stoppat mot block, berg eller fast lagrad friktionsjord på mellan 0,2-1,7 meters djup.

Förorenad mark

Inom området finns idag en gammal sandlada som historiskt sett har nyttjats av Vägverket för lagring av sand. Under en tidsperiod har ladan även nyttjats för att pressa returpapper och även lagring av papper. Direkt norr om sandladan har man haft tillfällig mellanlagring av massor etc. Ett PM Miljö- & Geoteknik har tagits fram av Bjerking, 2009-08-24. Undersökningen finns i sin helhet som bilaga till planhandlingen.

Sammanfattning

Miljöproverna visar inga halter som överskrider känslig markanvändning (bostäder, daghem, etc). Bedömningen är att den miljötekniska undersökningen inte visar på någon förorening som föranleder särskil-

<i>Radon</i>	da åtgärder innan byggnation. Dock bör man alltid vid schaktarbeten vara uppmärksam på om någon förorening som inte hittas i denna undersökning skulle påträffas.
<i>Fornlämningar</i>	Marken klassificeras som normalradonmark. Ny byggnation skall ske på ett radonskyddat utförande.
<i>Fornlämningar</i>	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid anläggningsarbete inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

<i>Befintlig bebyggelse</i>	Inom området finns idag en stor byggnad som tidigare har nyttjats av Vägverket för lagring av sand. I dagsläget nyttjas ladan tillfälligt för idrott då man nyttjar ladan till fotboll innan det är möjligt att spela på de andra fotbollsplanerna i Fjärdhundra. I anslutning till sandladan finns även ett returtorg för avfall. Efter Eklundavägen finns även en transformatorstation. Väster om planområdet finns ett bostadsområde bestående av rödfärgade parhus medan norr och öster om planområdet finns friliggande villor i 1- 1 ½ plan.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Området ligger nära Fjärdhundraskolan 500 m öster om området samt Vitbjörkens förskola (ca 650 m sydost). Fjärdhundra biblioteket är ett kombinerat folk- och skolbibliotek. Biblioteket är öppet för allmänheten på vissa tider. Ca 650 m öster om planområdet finns en matbutik samt en pizzeria/restaurant.
<i>Tillgänglighet</i>	Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. Vid bygglovsskedet hanteras frågor kring att god tillgänglighet uppnås inom planområdet.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt PBL 3 kap 10 § samt miljö- och stadsbyggnads rekommendationer.

Friytor

<i>Lek och rekreation</i>	Att bygga en förskola i föreslaget läge är lämpligt med tanke på de goda förutsättningar som finns att skapa en intressant skolmiljö för förskolebarnen med natur inom tomten samt i nära anslutning till området. Topografin inom området varierar och stiger mot norr. Det finns goda möjligheter att skapa ex. en pulkabacke mot norr. Förskoleverksamhet idag är ofta ute på utflykter och det finns goda möjligheter för detta i närområdet utan att behöva korsa trafikerade gator och i ett läge där det finns säkra gång- och cykelvägar som ansluter till planområdet. Planområdet ligger också nära Fjärdhundrabadet (200m) där även motionsspår utgår. Det finns en pulkabacke ca 400m norr om planområdet som kan vara ett intressant utflyktsmål vintertid.
---------------------------	--

Gator och trafik

<i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	Stora vägen som angränsar till planområdets södra del är en av Fjärdhundras mest trafikerade gator med ett trafikflöde på 1860 fordon/dygn (Vägverkets trafikmätning från 1997). Eklundavägen angränsar området i väster och där finns ingen aktuell mätning av trafikflödet. Efter Stora Vägen finns en separat gång- och cykelväg medans efter Eklundavägen finns en bred trottoar (ca 3,5m) för gång- och cykel. Detta innebär en säker trafikmiljö och gång- och cykeltrafikanter som ska till förskolan. Under sommaren 2009 genomför Vägverket trafiksäkerhetshöjande förbättringar för gång- och cykeltrafikanter i Fjärdhundras centrala delar bland annat efter Stora Vägen.
<i>Kollektivtrafik</i>	Upplands lokaltrafik trafikerar Fjärdhundra med busslinjen 861 (13 avgångar mån-fre, 5 avgångar lör-sön).
<i>Parkering, utfarter</i>	Angöring till förskolan sker via Eklundavägen. Mot Eklundavägen föreslås att ca 26 st parkeringsplatser byggs för personal och för att hämta och lämna planeras mot Eklundavägen. För att få en smidig lämning och hämtning av förskolebarn och minimera backrörelser föreslås att en vändplan byggs. Vändplanen föreslås rymma ca 5 platser. I planen råder utfartsförbud mot delar av Eklundavägen. Utfartsförbud behövs inte mot Stora vägen då marken närmast Stora vägen är planlagt som allmän platsmark park.
Störningar <i>Planbestämmelse buller</i>	Inom planområdet planeras det att byggas förskola. I samband med detta finns bestämmelser på plankartan som reglerar bullernivåerna inomhus och utomhus. Byggnaderna ska placeras alternativt att bullerskydd (ex. plank) sätts upp så att bullerriktvärdena nedan efterlevs och säkerställs vid bygglovsskedet. På plankartan finns en bestämmelse, <i>m = Inomhus i undervisningslokaler bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB (A). Utomhus vid undervisningslokaler bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 55 dB (A).</i>
<i>Bullerberäkning</i>	Bullerberäkning har genomförts (av Enköpings kommuns teknikförvaltning) och beräkningarna visar att bullernivåerna hamnar på 59 dB(A) vid utomhusmiljön utan åtgärder. Trafikflödet i beräkningarna efter Stora vägen har höjts upp till 2095 fordon/dygn (ÅDT) och trafikflödet efter Eklundavägen har bedömts till 400 fordon/dygn (ÅDT). Om man sätter upp ett bullerplank 3,5 meter från vägkant (efter Stora Vägen) till en höjd av 1 meter så överskrids inte de ovan nämnda bullerriktvärdet.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten, avlopp och dagvatten</i>	Vatten och dagvatten kan anslutas till det kommunala ledningsnätet som finns efter Stora Vägen alternativt efter Eklundavägen. När det gäller avlopp behövs en pumpstation inom förskoletomten och en anslutning till tryckavloppsledningen som går efter Stora Vägen.
<i>Värme</i>	Förskolan föreslås byggas med ett vattenburet värmesystem.
<i>El</i>	Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde för eldistribution.

tion. Efter Eklundavägen finns en befintlig nätstation.

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsförordningen för Enköpings kommun. En miljöbod föreslås ligga i anslutning till vändplanen.

Tele, bredband

Planområdet kan anslutas till telenätet efter Eklundavägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Miljö- och byggnadsnämnden godkände 2009-06-09, § 124/09, godprogrammet med tillhörande redogörelse samt gav Miljö och stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer och att detaljplanen inte överklagas.

- Programsamråd april/maj
- Samråd i juni-aug 2009
- Utställning i sept/okt 2009
- Godkännande dec 2009
- Antagande KF febr 2010

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören (Enköpings kommun) ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Vägverket är väghållare för Stora vägen som angränsar planområdet i söder och Enköpings kommun är huvudman för Eklundavägen som angränsar planområdet i väster samt parkmarken som angränsar planområdet i norr.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Ny fastighet för den nya förskolan avstyckas från fastigheten Albäck 3:90. Eklundavägen breddas med ca 1,5 m (som lokalgata) mot den föreslagna förskoletomten för att kunna lägga upp snö i samband med vinterväghållningen. Nätstationen planläggs som E-område och säkertställs med servitut alternativt med ledningsrätt.

Fastighetsbildningsåtgärder 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

I planavtalet som tecknas mellan Miljö och stadsbyggnad och Teknikförvaltningen Enköpings kommun som reglerar parternas åtaganden i planprocessen. Planavtalet skall undertecknas innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Ny byggnation skall ske på ett radonskyddat utförande sätt. Bullerberäkningar skall tas fram till bygglovsskedet för att säkerställa att bullerriktvärdena underskrids vid uteplats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Mika Viisteensaari i samråd med planavdelningschef Patrik Holm, Miljö och stadsbyggnad.

Andra medverkande tjänstemän från Enköpings kommun
Carl-Rune Pettersson, VA, Teknikförvaltningen
Kurt Geschwindt, Fastighetsförvaltning, Teknikförvaltningen
Tomas Lindvall, Park, Teknikförvaltningen
Anders Lindholm, kommunekolog, Miljö och stadsbyggnad
Ola Larsson, Gata, teknikförvaltningen

REVIDERINGAR

Stycken som markerats med ett streck i marginalen har ändrats.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Mika Viisteensaari
Planarkitekt