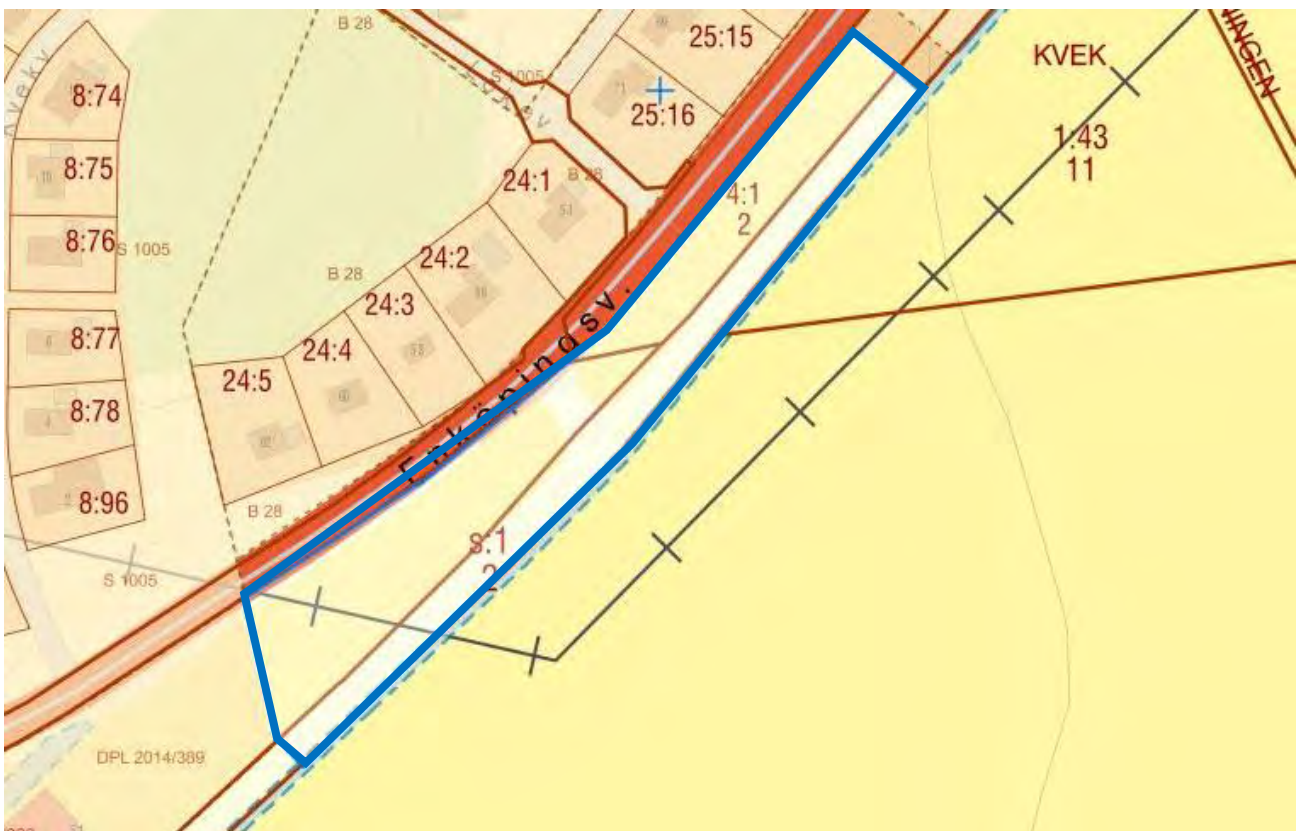


Detaljplan för Del av Rymningen 8:6 m.fl.

Antagen
201X-XX-XX
Laga kraft
201X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Örsundsbro.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2022-11-28
- Planbeskrivning, 2022-11-28
- Barnkonsekvensanalys, 2022-09-08
- Fastighetsägareförteckning, 2023-01-12
- Samrådsredogörelse, 2021-06-10
- Utlåtande, 2022-11-28 (från granskningen mellan 12 juli och 23 augusti 2021)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	4
Planprocessen.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	7
PLANFÖRSLAGET	12
KONSEKVENSER.....	25
GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32
REVIDERINGAR	32

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplan är att pröva markens lämplighet för uppförande av nya bostäder. På det sättet avses komplettera bostadsbebyggelse i sydöstra delen av Örsundsbro.

Område i fråga ligger i utkanten av Örsundsbro som präglar gles småhusbebyggelse. För att komplettera bostadsbestånd i Örsundsbro utan att äventyra områdets småhuskaraktär bedöms småskaliga flerbostadshus i två plan som mest lämpliga bebyggelseformen. Flerbostadshus i den storleken motsvarar en friliggande villa eller parhus och med detta harmoniserar med omgivningens trädgårdsstadsliknande karaktär.

Efter etablering av den nya brandstationen söder om planområdet blev den här remsan den enda sträckan längs Enköpingsvägen kvar som oexploaterad mark. Kommunens har för avsikt att utveckla och förtäta kransorter med bostäder och på det viset skapa bättre förutsättningar för deras ekonomiska tillväxt. Därav beslut att anvisa mark inom aktuellt planområde för ny bostadsbebyggelse i enlighet med fördjupad översiktsplan för Örsundsbro från 1995.

Kommunens rådighet över marken i planområdet ger den möjlighet att bestämma vilken typ av bostadsbebyggelse som skulle kunna uppföras. För att minska rådande brist på hyresbostäder i Örsundsbro har kommunen beslutat om att anvisa mark till privata aktörer som vill uppföra hyresbostäder. Med tanke på markens placering i tätorten och bra förbindelse med både Enköping och Uppsala är det befogat att pröva markens lämplighet för detta ändamål.

Närhet till kommunal infrastruktur gör området lämpligt för exploatering och kan förstås god hushållning med resurser.

Bakgrund

Korsbacken Informationssystem AB (numera *Korsbacken Invest AB*) har inkommit med en förfrågan om att få markanvisning för ett område i sydöstra delen av Örsundsbro med avsikt att uppföra ett antal små hyresbostäder enligt kommunens önskemål (markanvisningskrav).

Planområde, inklusive del av Enköpingsvägen, har omkring 14 200 m² i areal och är inte planlagt. Det omfattar kvarstående del av fastighet Rymningen 8:6 (norr om nya brandstationen), fastighet Örsundsbro 4:1 och del av gamla banvallen som förr hade varit en del av fastighet Fröslunda s:1.

Med tanke på bristfälligt utbud av gång- och cykelinfrastruktur i den delen av Örsundsbro och framtida bostadsområden sydost om gamla banvallen (enligt fördjupad översiktsplan för Örsundsbro från 1995) har kommunen förvärvat fastigheten Fröslunda s:1 från Trafikverket för att på lång sikt anlägga en gång- och cykelväg. Fastighet Fröslunda s:1 har genom fastighetsreglering lagt samman med fastighet Rymningen 8:6 som ska sedan i samband med genomförande av detaljplan styckas av för att skapa förutsättningar för områdets planerade exploatering.

En ny cykelväg parallellt med Enköpingsvägen som ska på lång sikt även ingå i regionalt cykelnät innebär en ny kvalitet för hela den delen av Örsundsbro.

Utveckling av gång- och cykelinfrastrukturen ligger i linje med kommunens Trafikstrategi (antagen 2018) som syftar till hållbart resande och som uppmuntrar alla åtgärder som syftar till att främja kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik framför biltrafik.

Kommunens bedömning

Områdes exploatering för hyresbostäder i anslutning till centrala Örsundsbro och dess utbud av offentlig och kommersiell service i kollektivtrafiknära läge är i linje med kommunens översiktsplan.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2018-02-01
Beslut om samråd	2019-09-05
Samråd	2019-09-23
Granskning	2021-07-12 – 2021-08-23
Beslut om antagande PLEX-utskott	2023-XX-XX
Beslut om antagande KS/KF	2023-XX-XX

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger sydost om Enköpingsvägen och avgränsas i söder av den nya brandstationen och i norr av befintliga enbostadshus.

Areal

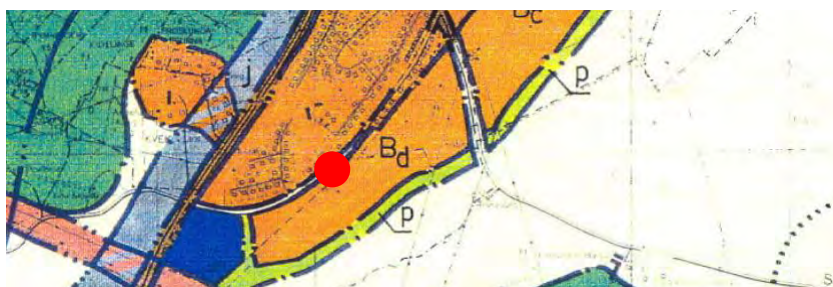
Planområdet omfattar ca 14 200 m² stor areal inklusive del av Enköpingsvägen.

**Markägo-
förhållanden**

Fastigheter Rymningen 8:6 och Örsundsbro 4:1 är i kommunal ägo. Fastigheter Kvek s:1 och Rymningen s:1 (Enköpingsvägen) ägs av Trafikverket (väghållare).

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Planområde ingår i fördjupad översiktsplan för Örsundsbro från 1995, se Figur 1.



Figur 1. Utdrag ur FÖP för Örsundsbro (1995) med planområdet (röd punkt)

Aktuellt område är i gällande fördjupad översiktsplan utpekad som reservområde för bostadsbebyggelse med krav på att detaljplanläggning sker innan bygglov kan ges.

**Gällande
detaljplaner**

Planområdet är inte planlagt sen tidigare.

**Program för
planområdet**

Det finns inget antaget detaljplaneprogram för planområdet.

**Konsekvenser för
barn**

Barnkonsekvensanalys finns upprättad som särskilt underlagsdokument. Den visar att genomförande av detaljplan enligt planförslaget skulle innebära en tydlig förbättring av förhållanden sett ur ett barnperspektiv.

Förbättringar syftar till att göra planområdet tillgänglig för barn med hjälp av nya gång och cykelvägar som skulle förbinda planområdet med omgivningen och befintliga målpunkter samt göra det attraktivt för vistelse med nya bilfria bostadsgårdar i tyst och skyddat läge.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

Kommunen har i samband med framtagande av samrådsförslaget gjort en undersökning om aktuell plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har genom analys av alla relevanta aspekter bedömt att genomförande av detaljplanen **inte** antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har i samband med plansamråd skickat framtagen undersökning om betydande miljöpåverkan till Länsstyrelsen för

samråd. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande i likhet med kommunen funnit att rubricerad detaljplan **inte** kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB. Därav miljökonsekvenserna beskrivs i den ordinarie planbeskrivningen.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Kommunstyrelsens plan-, mark och exploateringsutskott har i samband med beslut om planbesked beslutat om att mark inom planområdet ska anvisas för hyresbostäder.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Planområde präglar en gräsyta och åkermark. Banvallen i nuvarande skick ligger i nästan samma nivå som angränsande åker. Marknivå inom planområdet ligger under gatunivån och sluttar mot nordost.

Tvärs över fastighet Rymningen 8:6 löper en liten avdelande grusväg, ungefär i mitten av området (ca 60 m från korsningen Enköpingsvägen/Lokevägen). Den södra delen är beväxt med snår och den andra, norra delen med gräsmatta.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning saknas för själva planområdet. Däremot kan nyttig information om geotekniska förhållanden inom planområdet fås från en geoteknisk undersökning som togs fram som underlag till detaljplan för den nya brandstationen söder om planområdet.

I den utredningen framgick att jorden består av lera ovanpå friktionsjord och berg. Leran bedömdes som torrskorpefast till ett djup av ca 1,8 – 2 m under markytan. Berg påträffades ca 8,7 – 9,4 m under markytan. Ett grundvattenrör installerades och avlästes vid ett tillfälle, då visades grundvattennivån på ca +18,2, motsvarandes 1,2 m under markytan. En tidigare mätning visade ca 1,4 m under mark. Det är troligt att liknande förhållanden råder inom planområdet också.

Jordbruksmark

Planområde ligger söder om befintliga bostadsområden i södra Örsundsbro och i utkanten av öppna jordbrukslandskapet Graneberg. Gamla banvallen avskiljer planområde från jordbrukslandskapet Graneberg från sydöst sida medan befintlig bebyggelse och Enköpingsvägen begränsas det från nordost, nordväst respektive sydväst, se Figur 2.



Figur 2. Planområdets placering avseende brukningsvärd jordbruksmark och befintlig bebyggelse

Förorenad mark

Det finns ingen anmärkning enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2018) på potentiellt förorenade mark inom delen av planområdet som avses planlägga som kvartersmark för bostadsändamål.

Små halter av föroreningar har dock identifierats i marken under gamla banvallen med hjälp av prover som togs fram inom ramen av översiktliga miljötekniska markundersökningen som SWECO tog fram på uppdrag av kommunen (november 2019).

Mer detaljer kring föroreningar under gamla banvallen finns i framtagna översiktliga miljötekniska markundersökning (bilaga till planhandlingarna).

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområde ligger på en svag sluttning mot nordost mellan ca 14 och 19 m över havet. Inom planområdet finns inga aktiva vattendrag. Risk för skred eller hög vattenstånd bedöms försumbar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

<i>Bostäder</i>	Inom planområdet finns ingen befintlig bostadsbebyggelse. Bostäder i angränsande område tillkommer i form av småhus i en respektive två våningar.
<i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i>	Inom planområdet finns inga arbetsplatser. Ny brandstation för deltid brandkår söder om planområdet ska innehålla några få arbetsplatser. Utöver det finns ytterligare arbetsplatser inom verksamhetsområde söder om brandstationen samt länge bort i centrum norr om planområdet.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Inom planområdet finns varken offentlig eller kommersiell service. Närmaste offentlig service är brandstation samt skolan nordväst om planområdet. Kommersiell service i form av lokaler av olika slag finns några hundra meter norr om planområdet i centrum av Örsundsbro.

Friytor

<i>Lek och rekreation</i>	Inga anordnade lek- eller rekreationsplatser finns inom planområdet.
<i>Naturmiljö</i>	Marken inom planområdet används som åkermark och/eller betesmark.

Vattenområden

<i>Markavvattning</i>	Det finns inga markavvattningsföretag inom eller direkt angränsande till planområdet.
-----------------------	---

Gator och trafik

<i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	Planområde omfattar ca 280 m lång sträcka av Enköpingsvägen som är huvudled från E55 till centrum av Örsundsbro i riktning till och från Enköping. Enköpingsvägen består av en bred körbana utan trottoar eller annan avgränsad/planskild yta för gående och cyklister.
<i>Kollektivtrafik</i>	Regionalbussar Enköping - Uppsala trafikerar Enköpingsvägen. Närmaste busshållplats i båda riktningarna ligger ca 50 respektive 100 m sydväst om planområdet (mitt emot nya brandstationen).
<i>Parkering, utfarter, varumottagning</i>	Det finns en stig/grusväg tvärs över fastighet Rymningen 8:6, ca 60 m söder om korsningen Enköpingsvägen/Lokevägen. Det är framför allt lantbrukarna som använder grusväg för att komma till/från jordbruksmark sydöst om gamla banvallen (Granneberg 1:1, Kvek 1:43 m.fl.)

Störningar

Trafikbuller

Enköpingsvägen är huvudkälla för trafikbuller. Senaste trafikmätningar från 2015 visar att Enköpingsvägen trafikerar mellan 1800 – 2100 fordon per dygn varav ca 10% av den siffran är tunga fordon.

Verksamhetsbuller

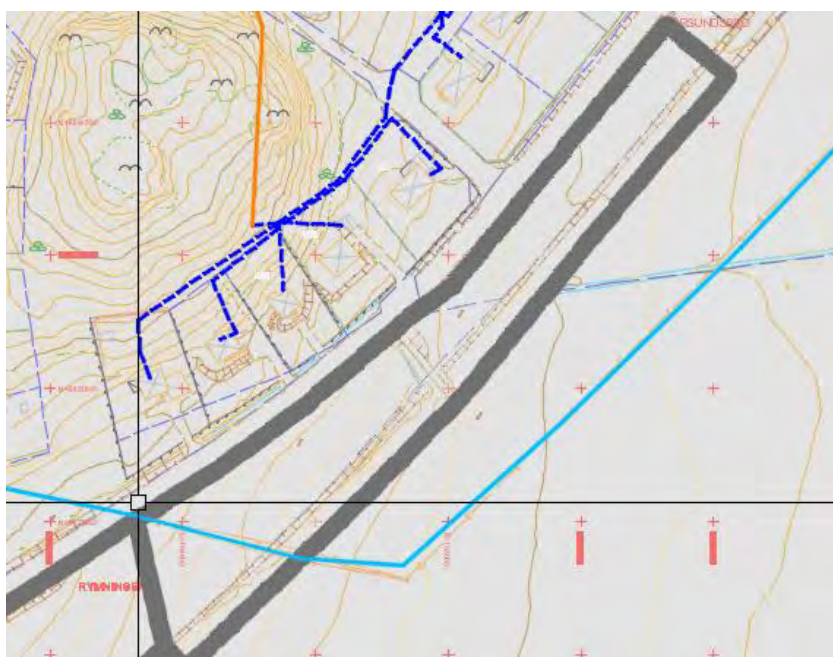
Utöver brandstationen sydväst om planområdet finns det inga andra verksamheter inom eller i närheten av planområdet som alstrar eller skulle kunna alstra buller vid vissa tillfällen och/eller under vissa omständigheter.

Teknisk försörjning

El

Planområde är obebyggt och därför inte anslutet till elnät. Vattenfall har elanläggningar norr och sydost samt tvärs över södra delen av planområdet (se Figur 3 nedan):

- turkos linje = 20 kV högspänningsledning,
- blå/orange linje = 0,4 kV lågspänningsledning



Figur 3. Vattenfalls elanläggningar inom och i närheten av planområdet

Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Luftburen högspänningsledning som sträcker sig tvärs över södra delen av planområdet skulle på lång sikt omplaceras men tidplan för detta är oklar i nuläget. Därför anpassas exploatering av den delen av planområdet till luftledningens befintliga läge och tillhörande skyddszon med en bredd på 10 meter från var sida om yttersta fas.

Skyddszon skall vara intakt fram tills att det blir aktuellt med en eventuell framtida ombyggnad av aktuell luftledning.

Det är möjligt att ansluta kommande bebyggelse inom planområdet till elnät. Anslutning av nya bostäder till elnätet avtalas mellan fastighetsägare och leverantör.

Vatten och avlopp

Planområde ligger inom VA-verksamhetsområde. Det är möjligt att ansluta kommande bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Infiltration av dagvatten i del av planområdet som avses exploatera är begränsad eftersom marken består av lera. Trots att området är obebyggt sker det en ytlig avrinning av området. Avrinningen sker ytligt i diken i östra kanten av området och vidare till diken i den angränsade åkermarken och i nordöstlig riktning mot Örsundaån.

Avfall

I nuläget finns det inget avfall att hantera inom planområdet. Hantering av avfall vid kommande exploatering ska ske enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

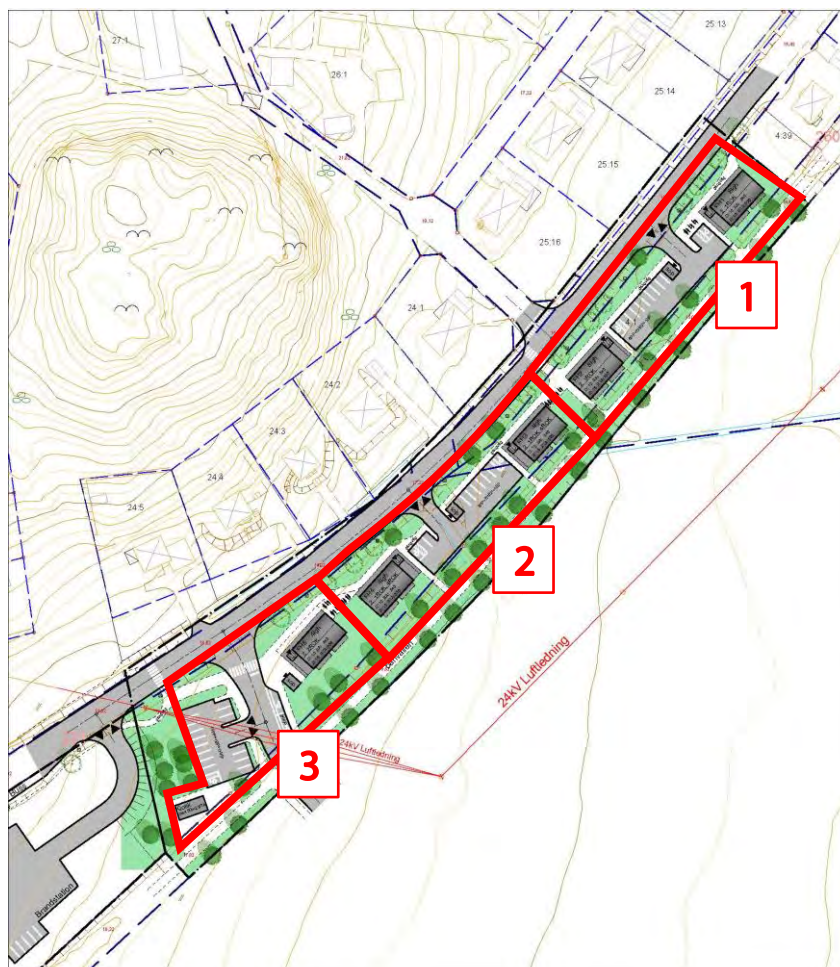
Bostäder

Kommunen har tillsammans med intressenten tagit fram förslag till exploatering av planområdet. Framtagen illustrationskiss visar möjlig exploatering i form av sju stycken småskaliga flerbostadshus som avses placera på ett fristående sätt och därmed komplettera bostadsbebyggelse med liknande byggnadsstruktur.

Planområde avses exploatera i flera etapper så att alla etapper blir självständiga vad gäller parkering, sophämtning och dylikt. Förslag till etapputförande visas i Figur 4 nedan;

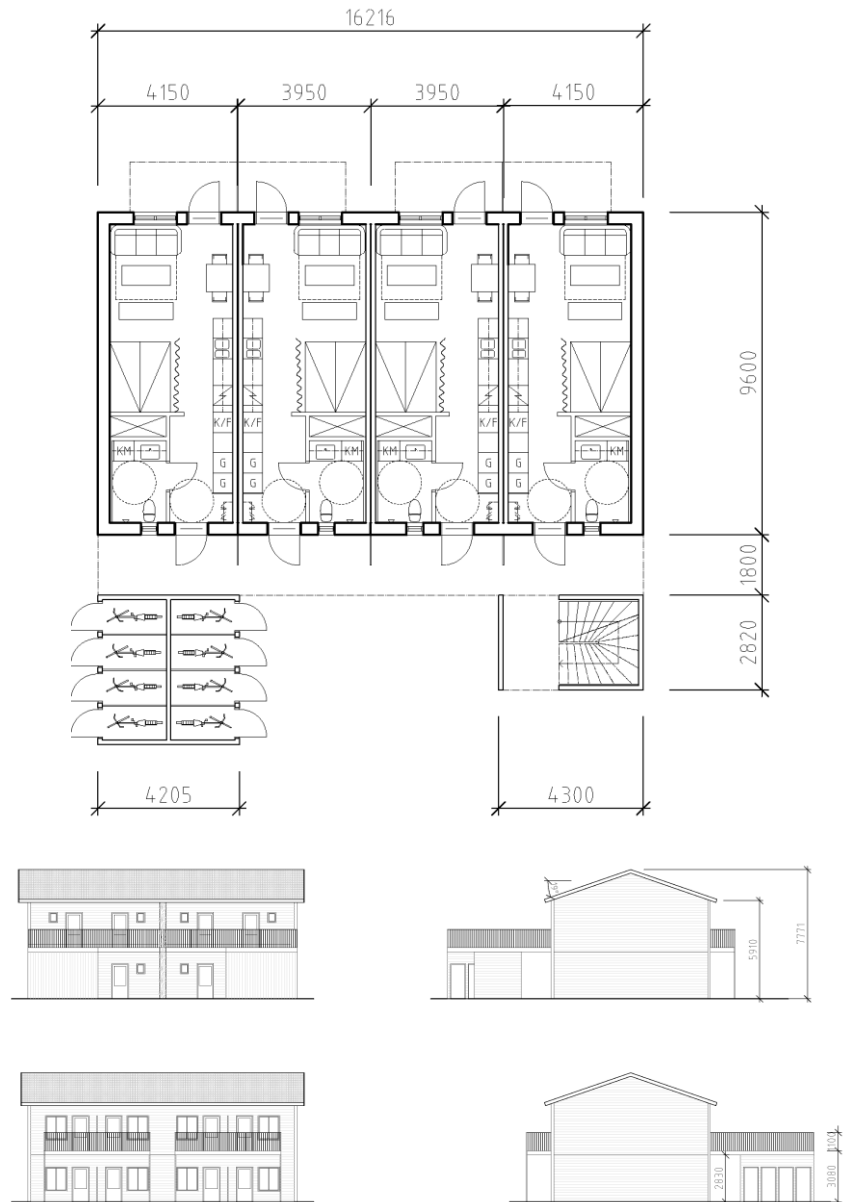
- etapp 1 med små studentbostäder/ungdomsbostäder (1 ROK),
- etapper 2 och 3 med antingen små studentbostäder (1 ROK) eller större bostäder (2 ROK, 4 ROK).

Genomförande, etappindelning

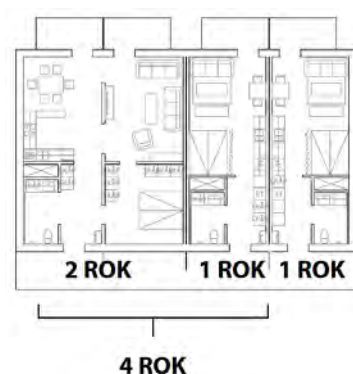


Figur 4. Illustration (2021) med förslag till etappindelning

Som underlag till illustrationsskiss har sökanden tagit fram en skissritning för en typbyggnad med små ungdomsbostäder (1ROK) på ca 40 m² BTA var (se Figur 5 nedan).



Figur 5. Typhus, januari 2019, förslag till gestaltning (källa: a-sidan arkitekter)



Figur 6. Typhus, januari 2019, Förslag till olika lägenhetsuppdelning inom samma byggnadskropp

Byggnadskultur och gestaltning

För att behålla befintlig bebyggelsekaraktär med småhus i en respektive två våningar föreslås små fristående flerbostadshus enligt Figur 5 och 6. De är i nästan samma storlek som befintliga småhus mitt emot fast i två plan. Friståendehus med öppen grönyta utan fysiska gränser (staket eller liknande) emellan syftar till att behålla den trädgårdsstadskaraktären som präglar den delen av Örsundsbro.

I och med att planområdet ligger lägre än befintlig bebyggelse på norra sidan Enköpingsvägen finns det liten risk att de nya byggnaderna ska på något sätt skapa olägenheter för de befintliga villorna genom skuggning eller liknande. Storlek och avstånd mellan de nya fristående flerbostadshusen syftar också till att behålla utsikt från befintlig bebyggelse mot öppet jordbrukslandskap och naturen i största möjliga mån.

Förslag till planlösning som visas i Figur 5 och 6 möjliggör inom samma huskropp uppförande av bostäder i olika storlekar, små ungdomsbostäder (1 ROK), mellanstora bostäder (2 ROK) och även stora bostäder (4 ROK).



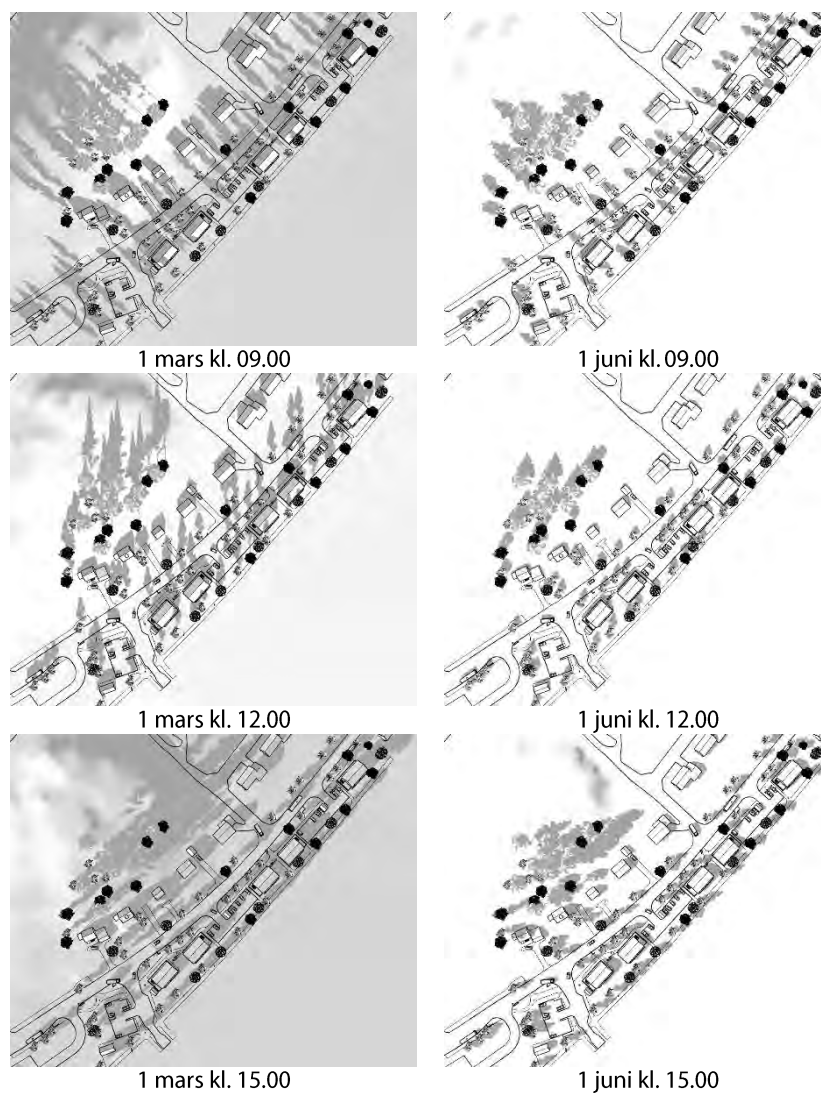
Figur 7. Vy från nordväst (3D modell, Enköping kommun, 2022) – förhållande mellan befintlig och planerad bostadsbebyggelse

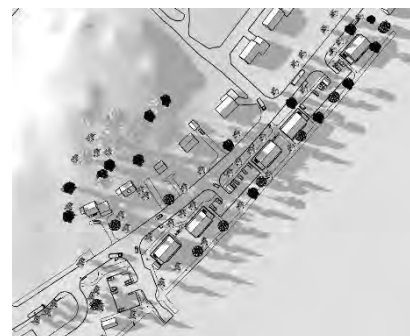
Gestaltningmässigt är avsikt att utforma byggnader med trädpaneller och med röda takpannor (eller liknande) i kulörer som passar väl till utkanten av Örsundsbro och närliggande bebyggelse. Detta för att inte äventyra kransortens karaktär.

Skuggning

För att utreda om det ska uppstå eventuell störning i form av skuggning har kommunen i samband med framtagande av planförslag tagit fram också en 3D-modell som använts för en solstudie.

Solstudie, se Figur 8, visar att under minst 8 månader ska ingen av befintliga hus på norra sidan av Enköpingsvägen skuggas av den nya bebyggelsen som avses uppföra inom planområdet.





1 juni kl. 18.00

Figur 8. Solstudie (3D modell, Enköping kommun, 2022)

Friytor

Lek och rekreation

Lek och rekreation kan vid behov tillkomma i anslutning till byggnaderna. Enligt förslaget ska för det behovet finnas tillräckligt med plats (ca 75 m² av nettogrönyta planeras per 100 m² BTA).*

**Minst 20 m² av netto grönyta per 100 m² BTA rekommenderas enligt forskning*

Naturmiljö

Inom planområdet finns inte natur som har bevarandevärde. Åkermark sydost om planområden och gamla banvallen innan den exploateras för nya bostadsområden ska utgöra en kultiverad naturmiljö i anslutning till planområdet. En annan typ av naturmiljö i närheten av planområdet hittar man i skogbevuxen kulle bakom friliggande villor norr om Enköpingsvägen.

Gator och trafik

Trafikstrategi

Vill man minska klimatpåverkan från fordonstrafik är det även här i Örsundsbro befogat att tillämpa principer från antagen trafikstrategi som i princip gäller endast Enköpings stad.

Trafikstrategin syftar till att (bl.a.):

- Både gångnätet och cykelnätet ska vara attraktivt, tryggt, trafiksäkert, funktionellt och sammanhängande.
- Biltrafiknätet ska vara utformat i god avvägning med andra trafikslag.
- Parkeringssituationen för bil och cykel ska bidra till effektivt utnyttjande av marken, god sammanvägd tillgänglighet samt stödja utvecklingen för en attraktiv stad.
- Trafiksystemet ska bidra till bättre folkhälsa genom att locka fler att gå och cykla.

För att uppnå de målen föreslås inom ramen av den här detaljplanen följande åtgärder i fysiskt rum:

- Tillräcklig bred remsa (19 m) för en ny funktionell och tilltalande gestaltad stadsgata/lokalgata mot kommande bostadsområde. Den ska planläggas som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap;
- Säkerställa plats för GC-väg längs gamla banvallen för att främja hållbart resande (allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap);
- Gruppera parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm i kollektivtrafikhärläge för att möjliggöra etapputbyggnad och motivera andra färdmedel före bil.

Gatunät

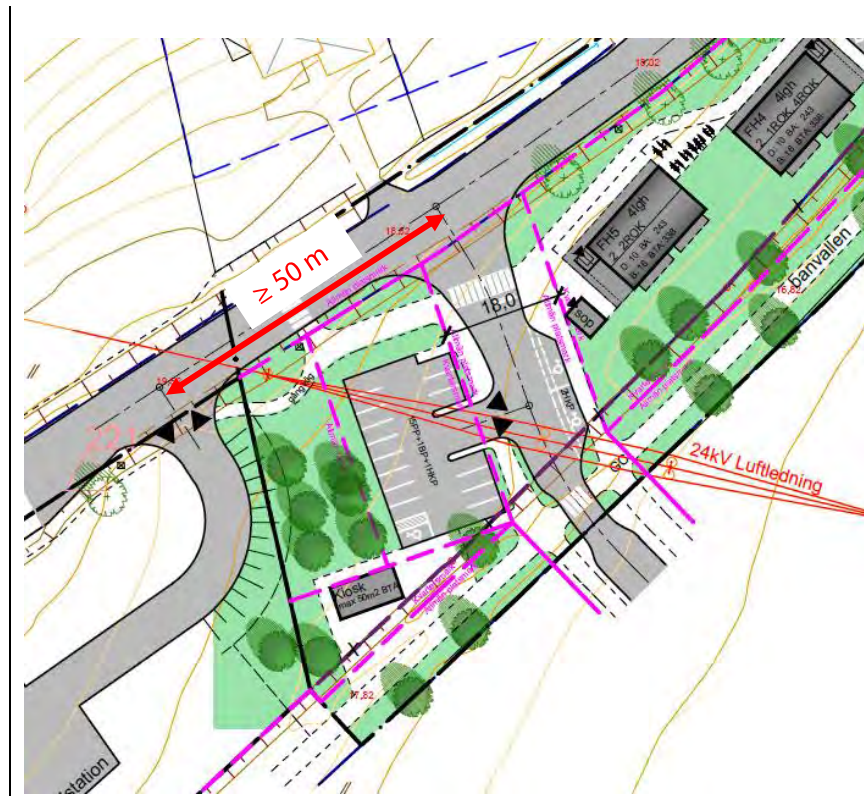
Planområdet ligger intill Enköpingsvägen som är huvudled för hela Örsundsbro till och från Enköping.

För att säkerställa att eventuellt nytt bostadsområde sydost om gamla banvallen ska ha möjlighet för trafikanslutning till övrigt gatunät på fler än ett ställe reserveras inom ramen av den här detaljplanen en ca 18 m bred remsa under befintlig luftledning för en ny stadsgata/lokalgata inklusive plats för ev. P-platser, grönska, gång- och cykelvägar.

Enligt skissen i Figur 9 föreslås placera den nya stadsgatan/lokalgatan under befintlig luftledning med avstånd till närmaste korsningen (in/utfart till brandstation) enligt VGU.

Med detta kan mark under befintlig luftledning som inte får exploateras för bebyggelse användas för ett allmännyttigt ändamål. Innan en ny bostadsbebyggelse sydost om gamla banvallen blir aktuell ska den här ytan användas av lantbrukarna som ersättnings in- och utfartsväg mot åkermark sydost om gamla banvallen. Detta eftersom grusväg de använder idag ska enligt planförslag tas bort.

Ytan mellan den nya lokalgatan och brandstationen ska planläggas som parkering med avsikt att försörja bostadshus närmast brandstationen med nödvändiga parkeringsplatser enligt parkeringsnorm.



Figur 9. Plats för en ny stadsgata/lokalgata mot området söder om gamla banvallen. Illustration visar möjlig fördelning av ytor. (2022)

Gång, cykel- och mopedtrafik

Planerad bostadsbebyggelse avses förse med flera gång- och cykelvägar. Avsikt med detta är att främja säker gångtrafik till och från planområdet inklusive utmed Enköpingsvägen och även till och från busshållplatserna utanför brandstationen.

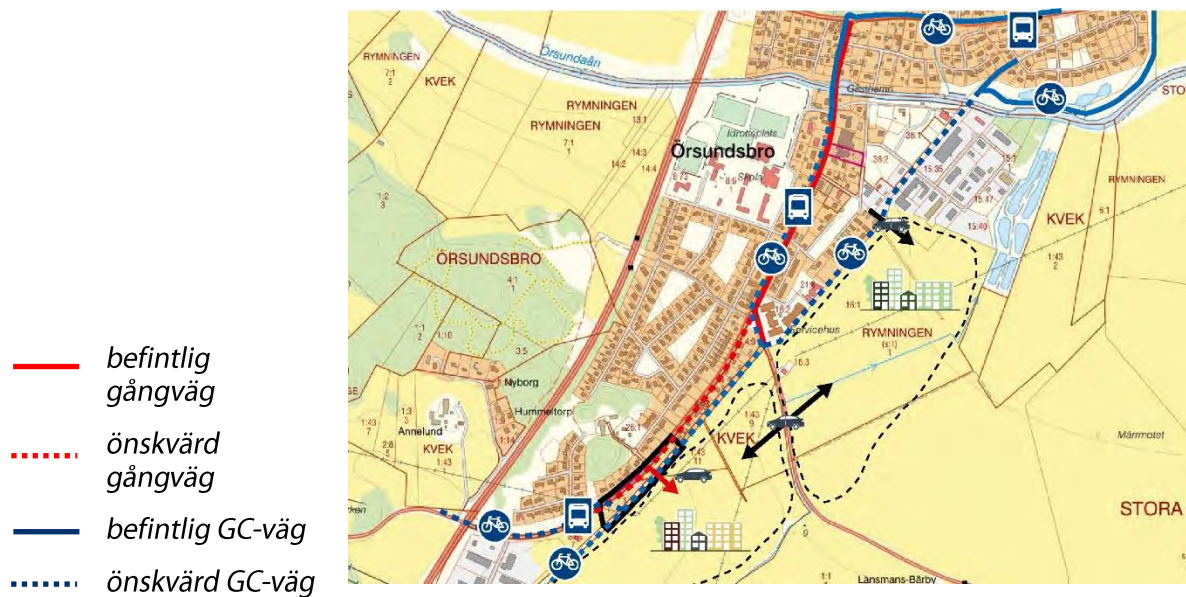
Huvud gång- och cykelväg avses placera ovanpå den gamla banvallen som föreslås planlägga som allmän platsmark (1). Andra gång- och cykelvägar som redovisas i Figur 10 inklusive vägar mellan bostadsbebyggelse och Enköpingsvägen avses anlägga på kvartersmark.



Figur 10 Gång- och cykelvägar enligt skiss, 2022 (gult)

Gång- och cykelvägar utmed Enköpingsvägen ska ingå i exploatering av kvartersmark med avsikt att tillgängliggöra bostadshus för gående och cyklister. De avses anläggas utanför Trafikverkets vägområde. För att säkerställa plats för gång- och cykelvägar mellan bostadsbebyggelse och Enköpingsvägen kompletteras plankarta med prickmark som i den delen begränsar markens exploatering för bostadsbebyggelse. Enligt illustrationen skulle gång- och cykelvägen utanför nya bostadshus kunna fortsätta även norrut mot Örsundsbro centrum.

Ytterligare ska gång- och cykeltrafik förbättras även med en ny gång- och cykelväg längs den gamla banvallen med syfte att skapa bra förutsättningar för Örsundsbro's framtida utveckling.



Figur 11. Planområde i förhållande till övergripande GC-infrastruktur, dess potential för utveckling samt eventuella framtida bostadsområden enligt gällande FÖP/förslag till en ny ÖP (2022)

Kollektivtrafik

Regionalbussar mellan Enköping och Uppsala trafikerar och ska fortsätta trafikera Enköpingsvägen. Inga nya busshållplatser planeras uppföra inom planområdet. Befintliga busshållplatser utanför brandstationen ligger tillräckligt nära planområdet och därmed anses planområde ansluten till kollektivtrafik.

Parkering, utfarter, varumottagning

För att tillgodose behov av parkeringsplatser för boende används parkeringstal för Zon 2 som gäller även för Örsundsbro enligt framtagen parkeringsnorm (2021).

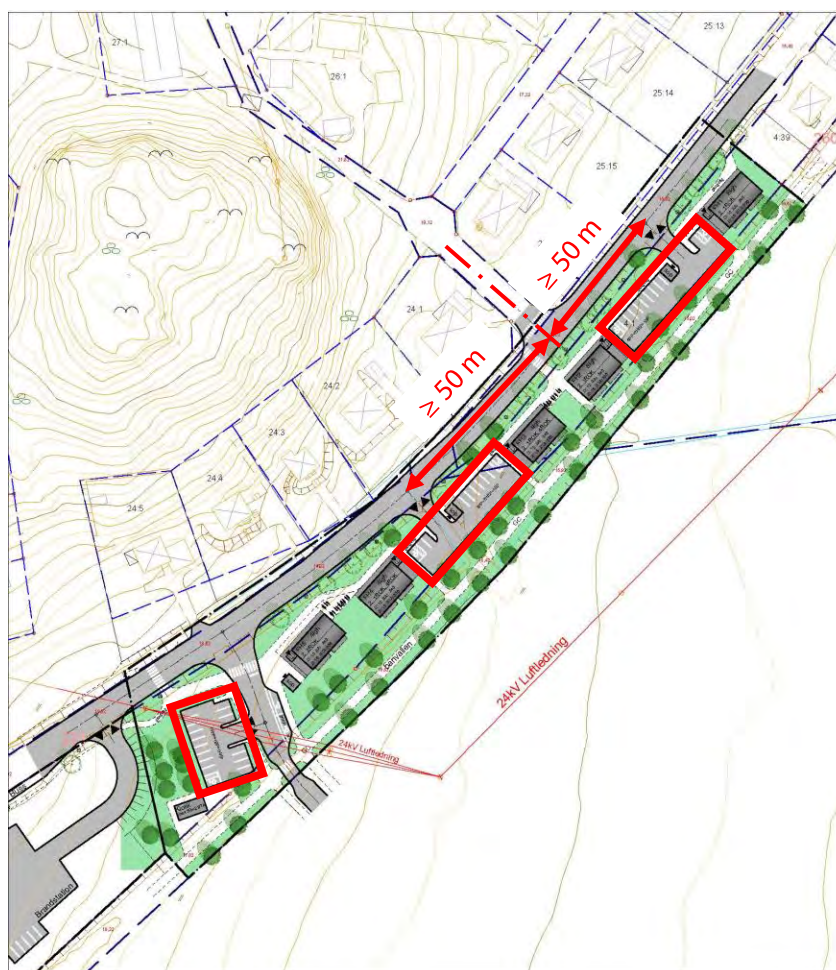
Parkeringsplatser ska grupperas i två samlade parkeringar som bör placeras mellan bostadshus samt på en samlad parkeringsplats intill brandstationen enligt illustrationskiss (se Figur 12). Detta för att möjliggöra uppdelning av planområdet i tre eller fyra etapper och därmed göra genomförande mer flexibelt. Alla parkeringsytor utom den som ligger intill brandstationen ska ha en direkt utfart mot Enköpingsvägen. Parkeringsyta intill brandstationen ska ha direkt in/utfart mot den nyplanerade lokalgatan.

För att säkerställa ytor för parkeringen planläggs kvartersmark för bostadsändamål som korsmarkerad yta vilket tillåter uppförande av enbart komplementbyggnader (sopbod och ev. carport). Ytorna är dimensionerade utifrån förslag till kommunens parkeringsnorm.

För att reglera med detaljplan tillräcklig breda in/utfarter och därmed möjliggöra genomförande enligt regelverket har kommunen med hjälp av programvaran simulerat rörelser av fordon som skulle kunna använda de in/utfarterna (personbilar, sopbilar, brandbilar).

Med hänsyn till att Trafikverket är väghållare för Enköpingsvägen placeras in/utfarter från samlade parkeringar så att minimiavstånd mellan in/utfarter och befintliga korsningar uppfyller krav från VGU.

Nytt



Figur 12 Parkeringsytor enligt illustrationskiss (2022)

Störningar

Trafikbuller

WSP Environmental Sverige AB har på uppdrag av kommunen tagit fram en trafikbullerutredning. Syftet med utredningen var att kartlägga ljudnivåer från trafikbuller och närliggande brandstation och bedöma hur framtagna illustrationsplan förhåller sig till gällande bedömningsgrunder och riktvärden beträffande buller. Detta för att

bedöma om framtagen illustrationsplan är acceptabelt underlag till detaljplan ur bullerperspektiv.

Som underlag för beräkning av bullervärden har WSP använt mätsiffror från och från Trafikverkets vägflödeskarta, kommunens egen trafikmätning från 2020 samt prognos 2040.

Möjligheterna till uppförande av bostäder har bedömts efter riktvärdena i Trafikbullerförordningen SFS2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359.

Enligt utredningen (slutrapport juni 2022) beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppfyllas vid samtliga fasader. Det betyder att det **inte finns** några hinder för att uppföra bostäder. För en god boendemiljö med möjlighet att hålla vädringsöppet vore det bra med genomgående lägenheter som har tillgång till fasad i söderläget (dvs. mot f.d. banvallen), men det är inte något krav.

Ekvivalent ljudnivå överskrider 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på flertalet fasader, vilket motsvarar riktvärdena för uteplats. En del fasader, bl.a. fasader i rakt söderläge (dvs. mot f.d. banvallen), uppfyller dock riktvärdena. Om det finns en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdet kan övriga uteplatser ses som ett komplement och uteplatser kan placeras i samtliga lägen.

Slutsatser är att **riktvärden uppfylls** och att utifrån bullerperspektiv inte finns några hinder att bygga bostadshus på den platsen enligt framtagen illustrationsplan (se Figur 4).

Mer detaljer kring buller finns i framtagen trafikbullerutredning (bilaga till planhandlingarna).

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Spill- och dricksvattenledningar ligger utanför planområdet, på norra sidan Enköpingsvägen. Detta betyder att det är möjligt att ansluta planområde till spill- och dricksvatten.

Dagvatten

Närmaste anslutningspunkt till kommunalt dagvattenledningsnät (dagvattenbrunn) ligger också utanför planområdet, vid Enköpingsvägens sydöstra kant, nära gränsen mellan fastigheter Örsundsbro 4:39 och 4:33, ca 45 m norr om planområdet.

För att utreda möjligheter för omhändertagande av dagvatten inom planområdet (enligt kommunens dagvattenpolicy) har WSP Sverige AB fått i uppdrag från kommunen att ta fram en dagvattenutredning.

Enligt dagvattenutredningen kommer planområde enligt illustrationsplan att bebyggas relativt sparsamt med stora grönytor mellan husen. Detta ger goda förutsättningar för att omhänderta dagvattnet lokalt. De ytorna som kommer generera mest dagvatten är tak, gångvägar och parkeringar. Det dagvattnet som det inte finns möjlighet att ta om hand inom den egna fastigheten föreslås avledas till dike längs med banvallen och vidare i befintliga diken till Örsundaån.

Dagvattenutredningen föreslår en dagvattenhantering som består av följande åtgärder:

- Översilningsytor i form av grönytor,
- Grusade gång- och cykelvägar,
- Regnbäddar för bilvägen på den allmänna ytan,
- Makadamdike för uppsamling och avledning av tak- och parkeringsytor,
- Makadamdike för GC-vägen och som översvämningsskydd.



Figur 13. Föreslagen placering av dagvattenåtgärder samt ytor och ytlig flödesriktning (källa: Dagvattenutredningen, WSP Sverige AB, 2021) – bör uppdateras

Placering av de åtgärderna, olika ytor samt föreslagen ytlig flödesriktning visas i Figur 13. På det här sättet blir det möjligt att ta hand om dagvatten lokalt som kommunens dagvattenpolicy föreskriver.

Mer detaljer kring omhändertagande av dagvatten finns i framtagna dagvattenutredningen (bilaga till planhandlingarna).

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i *Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009*.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning

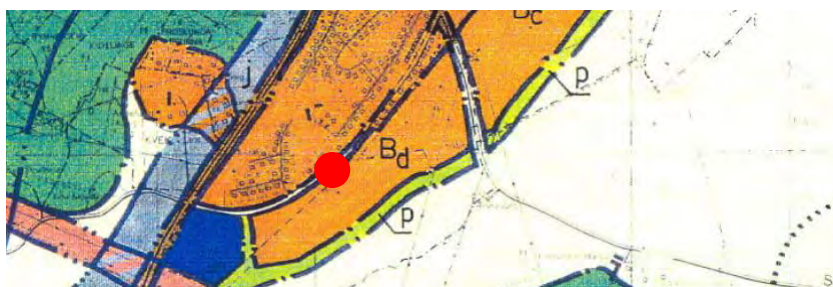
En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts av ansvarig förvaltning i samband med framtagande av samrådsförslaget och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen **inte** medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen som i likhet med kommunen har bedömt att rubricerad detaljplan **inte** kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Jordbruksmark

Genomförandet av planen innebär att cirka 6 000 kvm jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse mellan Enköpingsvägen och gamla banvallen. Området är omringad av bebyggelse och gamla banvallen som begränsar dess potential för ekonomiskt hållbart jordbruk.

En förändring av markanvändningen till bostäder har stöd i gällande fördjupad översiktsplanen (FÖP) för Örsundsbro från 1995 som har utpekat aktuellt område som reservområde för bostadsbebyggelse med krav på att detaljplaneläggning sker innan bygglov kan ges.



Figur 14. Utdrag ur FÖP för Örsundsbro (1995) med planområdet (röd punkt)

Kommunen har 2020 påbörjat arbete med en ny kommunövergripande översiktsplan som ska innehålla geografiska fördjupningar vilka avses ersätta gamla översiktsplaner för kransorter. Arbete och diskussioner pågår fortfarande (Q3-2021) men intention att bygga inåt och förtäta istället för att breda ut staden

eller tätorter i onödan (som kommunen har uttryckt i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort 2040) ska genomsyra även kommande kommunövergripande översiktsplan.

Då bostadsförsörjningen är ett väsentligt samhällsintresse i Örsundsbro med avsikt att skapa bättre underlag för dess tillväxt bedömer kommunen att ianspråktagandet av en smal och begränsad del av jordbruksmark i utkanten och fysiskt separerad från det storskaliga jordbrukslandskapet Graneberg sydöst om Örsundsbro är i det här fallet motiverat.

Detta eftersom en sådan markexploatering rimmar med grundläggande intentioner, att bygga inåt, förtäta tätorter där det finns förutsättningar för det (såsom allmän infrastruktur, närhet till kollektiv trafik och dylikt).

Buller

Inga särskilda bullerdämpande åtgärder i form av bullerplank eller liknande behövs för att minska störningar från trafikbuller.

Tekniska åtgärder förordas för fasad och fönster mot Enköpingsvägen som behöver dimensioneras efter maximala ljudnivån att riktvärden inomhus uppfylls. Det borde ske i samråd med en akustiker under bygglovs –och/eller projekteringskedje.

Mer detaljer kring ev. behov av tekniska lösningar som har bullerdämpande effekter som bör vidtas i bygglovsskede och projektering finns i framtagna trafikbullerutredning (bilaga till planhandlingarna).

Trafik

Genomförande av detaljplanen bedöms **inte** medföra väsentlig utökning av fordonstrafik jämfört med idag. Kollektivtrafiklinje förblir som idag och områdets tillgänglighet för cyklisterna respektive fotgängare kan endast förbättras.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms **inte** medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Örsundaån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status

men som samtidigt uppnår inte god kemisk ytvattenstatus (2016). (exklusive kvicksilver).

Det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret har under lång tid ackumulerats i skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka. (källa: Dagvattenutredningen, WSP Sverige AB, 2021-05-17).

I och med att dagvatten som uppstår till följd av exploatering ska tas hand om lokalt enligt föreslagna åtgärder är bedömningen att genomförande av planen **inte** ska påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

För att säkerställa det reglerar planförslaget bl.a.:

- markens användning,
- högsta byggnadsyta för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad för att möjliggöra fördröjning och infiltration av dagvatten enligt dagvattenutredningen,

Andra tekniska åtgärder avseende miljö kvalitetsnormer såsom miljövänligt materialval mm ska vidtas i bygglov respektive utbyggnadsskede.

Barnperspektivet

Barnkonsekvens- utredning

Hur genomförande av detaljplan skulle kunna påverka barn och ungdomar har redogjorts i framtagna barnkonsekvensanalys.

Områdets exploatering enligt planförslaget ska innebära en tydlig förbättring av förhållanden sett från ett barnperspektiv. För att skapa en god boendemiljö kan vissa grundläggande förutsättningar regleras i detaljplan, så som bebyggelsestruktur och placering av bostadshus. På det sättet säkerställs att det finns utrymme att anlägga ändamålsenliga bostadsgårdar i ett tyst och skyddat läge. Med detta omvandlas idag otillgänglig mark till en tillgänglig och användbar mark för barn och boende.

Nya gång- och cykelvägar separerade från körbanan skulle göra alla rörelser inom planområdet säkrare för barn jämfört med idag. Detta och den nya bebyggelsen ska ändra på Enköpingsvägens karaktär till en stadsgata med saktare fordonstrafik vilket direkt bidrar till en trafiksäker och trygg miljö för barn.

Byggherren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Utöver byggnaderna i sig är det viktigt att utforma gårdsmiljöer med god

kvalitet och medvetenhet om barn som användare liksom gång- och cykelvägar utmed Enköpingsvägen som ligger på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för komplettering av gång- och cykelinfrastruktur inom och i anslutning till planområdet på allmän platsmark för att säkerställa trafiksäker och trygg miljö för barn och andra oskyddade trafikanter framför allt mot befintliga målpunkter (t.ex. busshållplatser, skola, förskola).

Då förändringen inte innebär att några befintliga målpunkter eller stråk påverkas negativt bedöms det inte vara aktuellt med särskilda kompensatoriska åtgärder. Sammanlagt avses genomförande av detaljplan kunna medföra flera förbättringar sett från barnperspektivet.

Teknisk försörjning

Bredband

Generellt önskar ledningsägare att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter ledningsägare generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

El

Flytt av befintliga luftledningen är inte aktuell i nuläget (2021). Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar och/eller luftledningen utförs av Vattenfall. Alla andra aspekter (kostnadsfördelning mm) sker i överenskommelse mellan Vattenfall och exploatören.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

**Huvudmannaskap/
ansvarsfördelning** Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen har efter genomfört plansamråd förvärvat fastighet Fröslunda s:1 (gamla banvallen) från Trafikverket.

Genom en lantmäteriförrättning skedde en fastighetsreglering från Fröslunda s:1 skifte 2 till Rymningen 8:6 skifte 7. Med detta har kommunen blivit lagfaren ägare till den gamla banvallen.

Avtal

Genomförandeavtal Ett genomförandeavtal skall upprättas mellan kommunen och byggherren.

Tecknandet av ett genomförandeavtal ersätter markanvisningsavtalet. Genomförandeavtal reglerar ansvarsförhållandena mellan parterna under utbyggnadstiden.

Markanvisningsavtal Kommunstyrelsens PLEX-utskott har 2018-02-01 beslutat att till ett Bolag anvisa del av fastigheterna Rymningen 8:6 och Örsundsbro 4:1 i Örsundsbro. Området som avses anvisa är cirka 6 000 m² stort. Markangivningsavtal är upprättat, Dnr KS2017/542. På grund av en längre planprocess än beräknat har kommunen och Bolaget tecknat en förlängning av markanvisningsavtal underskriven av kommunen 2021-01-29.

Markangivningsavtal mellan Bolaget och kommunen syftar till att fastställa att det angivna området ska planläggas för bostäder. Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Markangivningsavtal huvudsakligen reglerar:

- samverkan beträffande detaljplan,
- ekonomiska konsekvenser beträffande utredningskostnader, bygg- och anläggningskostnader, marköverlåtelse och tomträttsupplåtelse
- köpeavtal/tomträttsavtal och genomförandeavtal som kommer att tecknas i samband med marköverlåtelsen för att reglera genomförandefrågor mer i detalj,
- villkor för markanvisning,
- återställande- och anslutningsarbeten
- avtalets giltighet

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

Detaljplanområde omfattar del av fastigheten Rymningen 8:6 och del av Örsundsbro 4:1, båda i kommunal ägo.

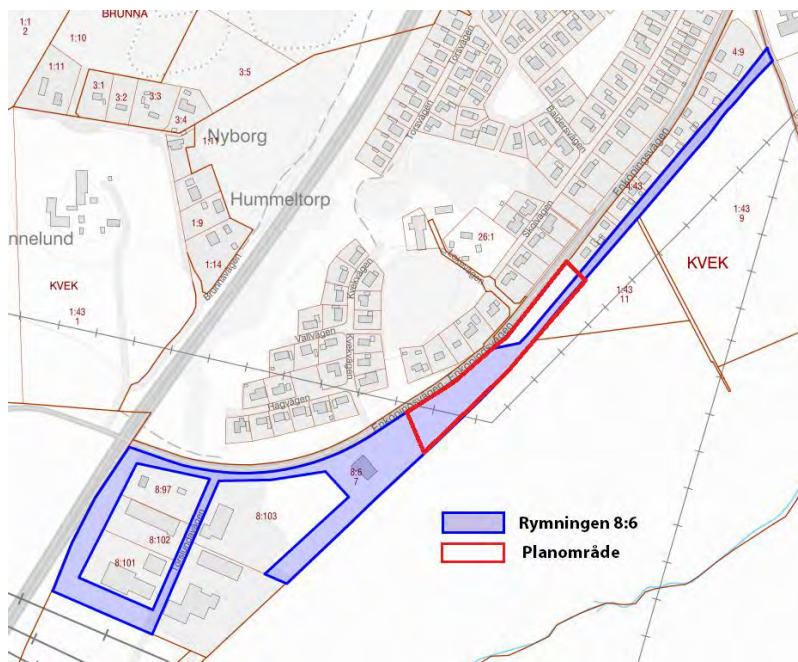
Fastighetsreglering har skett från Fröslunda s:1 till Rymningen 8:6 skifte 7 enligt överenskommelse om fastighetsreglering med Trafikverket. Syftet med fastighetsregleringen var att planlägga den för allmän platsmark som gång – och cykelväg. Fastighetsbildningen har genomförts och vunnit laga kraft.

Detaljplanen möjliggör avstyckning samt fastighetsreglering av en fastighet/fastigheter för bostadsändamål.

Avstyckning och fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslag (1970:988).

Del av nybildade fastighet Rymningen 8:6 skifte 7 och fastighet Örsundsbro 4:1 som enligt planförslaget planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och parkering (P) avser kommunen anvisa till Bolaget enligt markanvisningsavtal och genom avstyckning och fastighetsreglering bilda en egen fastighet.

Eventuell ytterligare avstyckning om den ska behövas (beroende på eventuellt etappvis genomförande) ska ske genom fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslag (1970:988).



Figur 15. Nybildad fastighet Rymningen 8:6 skifte 7 och plangräns.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av kommunen.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av byggnader, ledningar och åtgärder som är nödvändiga för exploateringsgenomförande.

Förrättningskostnaden skall betalas av byggherren.

Inlösen

Kommunen kan med stöd av detaljplanen ha rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsen om någon part begär det. Fastighetsägaren kan kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för allmänna ändamål. I detta fall är kommunen lagfaren ägare till den allmänna platsmarken. Fastighetsreglering av allmän plats kommer att ske innan markförsäljning.

Planekonomi

Detaljplanen skall finansieras genom markförsäljning och någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, *SWECO, 2019*

Skissritning, *a-sidan arkitekter, 2019*

Dagvattenutredning, *WSP Sverige AB, 2022*

Trafikbullerutredning, *WSP Environmental Sverige, 2022*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän på planavdelningen.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört granskning mellan 12 juli 2021 och 23 augusti 2021 markeras med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas
Planarkitekt/tf. stadsarkitekt