

Socialförvaltningen
Ann-Sofie Ödman
0171-625431
ann-sofie.odman@enkoping.se

Yttrande gällande detaljplan för del av Rymningen 8:6 m.fl

Kommunen har tagit fram ett planförslag för del av Rymningen 8:6 med flera i Örsundsbro. Planförslag har reviderats efter inkomna synpunkter. Detaljplanen skickas återigen ut för granskning till berörda myndigheter, fastighetsägare och föreningar för att få in synpunkter.

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att överlämna yttrandet till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkter gällande detaljplan

Den byggda miljön har en påverkan på barns utveckling och hälsa och det är därför viktigt att beakta barnperspektivet, i enlighet med barnkonventionen, i samhällsbyggnadsprocessen. En barnkonsekvensanalys är genomförd som beaktar barnperspektivet i relation till en trygg och välfungerande utemiljö. Socialnämnden saknar analys av och ser att det är av vikt att planering kring utemiljön tar hänsyn till barn med funktionsnedsättning och deras rätt till aktivt deltagande i samhället.

I barnkonsekvensanalysen framgår att planförslaget inte innebär någon ny service av intresse för barn och ungdomar utan avser använda de som redan finns i Örsundsbro. Utifrån att ökat antal bostäder sannolikt innebär ett större antal barn/ungdomar i befintliga skolor är det av vikt att säkerställa att befintlig skola/förskola har fysiska förutsättningar att bedriva verksamheten med god kvalitet. Förskola och skola är centrala i en god utveckling för barn och ungdomar. Det är därför av vikt att förskola/skola i närområdet har tillräcklig yta, både inomhus och utomhus, samt resurser för att klara ett ökat antal barn/ungdomar.

Ann-Sofie Ödman
Utvecklare
Enköpings kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Domagoj Lovas
0171-625275
domagoj.lovass@enkoping.se

Detaljplan för del av Rymningen 8:6 med flera

Därför har ni fått detta brev

Kommunen har tagit fram ett planförslag för del av Rymningen 8:6 med flera i Örsundsbro. Planförslaget har varit utsänt för samråd och granskning. På grund av synpunkter som kom in under granskningen har planförslag reviderats och skickas igen för granskning till berörda myndigheter, fastighetsägare och föreningar för att kommunen ska få in synpunkter. Granskningstiden för planförslaget är **30 januari 2023 – 19 februari 2023 (3 veckor)**.

Vad innehåller förslaget

Korsbacken Invest AB har kommit in med en förfrågan om att få markanvisning för område i sydöstra delen av Örsundsbro (mellan Enköpingsvägen och gamla banvallen) med önskemål att uppföra ca 40-50 bostäder i olika storlekar (1ROK, 2ROK och 4ROK). För att förbättra utbud av hyresbostäder i Örsundsbro har kommunen 1 februari 2018 beslutat om anvisa aktuellt område för hyresbostäder. Planområdet är omkring 14 000 kvm i areal och är inte planlagt. Det ingår i fördjupad översiktsplan och är utpekad som reservområde för bostadsbebyggelse med krav på att detaljplaneläggning sker innan bygglov kan ges.

För att inte äventyra områdets karaktär planeras småskaliga byggnader i 2 plan med flexibel planlösning som möjliggör olika lägenhetsstorlekar i en och samma volym. Byggnaderna avses placera cirka 6 - 7 m från Enköpingsvägen med lagom stort mellanrum som möjliggör både utsikt från befintliga villor mot åkermark sydost om planområde samt lek, vistelse och parkering. Detta möjliggör etapputbyggnad också.

Kommunen har förvärvat gamla banvallen som löper nästan parallellt med Enköpingsvägen och har för avsikt att planlägga den som allmän plantsmark avsedd för allmän gång- och cykeltrafik. Denna sträcka ska utgöra en del av huvudcykelnät i Örsundsbro och regionalt cykelnätet på sikt.

Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

Så här gör ni:

Skriv ned era synpunkter och skicka dem **senast 19 februari 2023** via e-post till **detaljplan@enkoping.se** eller till:

Enköpings kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsavdelningen
745 80 Enköping

Vad händer sedan?

Alla synpunkter som kommer in under granskningen sammanställs och bemöts i en granskningsutlåtande och planförslaget revideras med anledning av de synpunkterna. Därefter tas planen upp i kommunstyrelsen som tar ställning till om planen ska antas.

Vill du läsa mer om hur planprocessen fungerar kan du göra det på kommunens webbplats www.enkoping.se. På webbplatsen finns också detaljplaneförslaget, se www.enkoping.se/planer.

Om du har frågor, kontakta Domagoj Lovas, planarkitekt/tf. stadsarkitekt via kommunens växel, tel. 0171 – 62 50 00 eller e-post: domagoj.lovass@enkoping.se.

Med vänlig hälsning

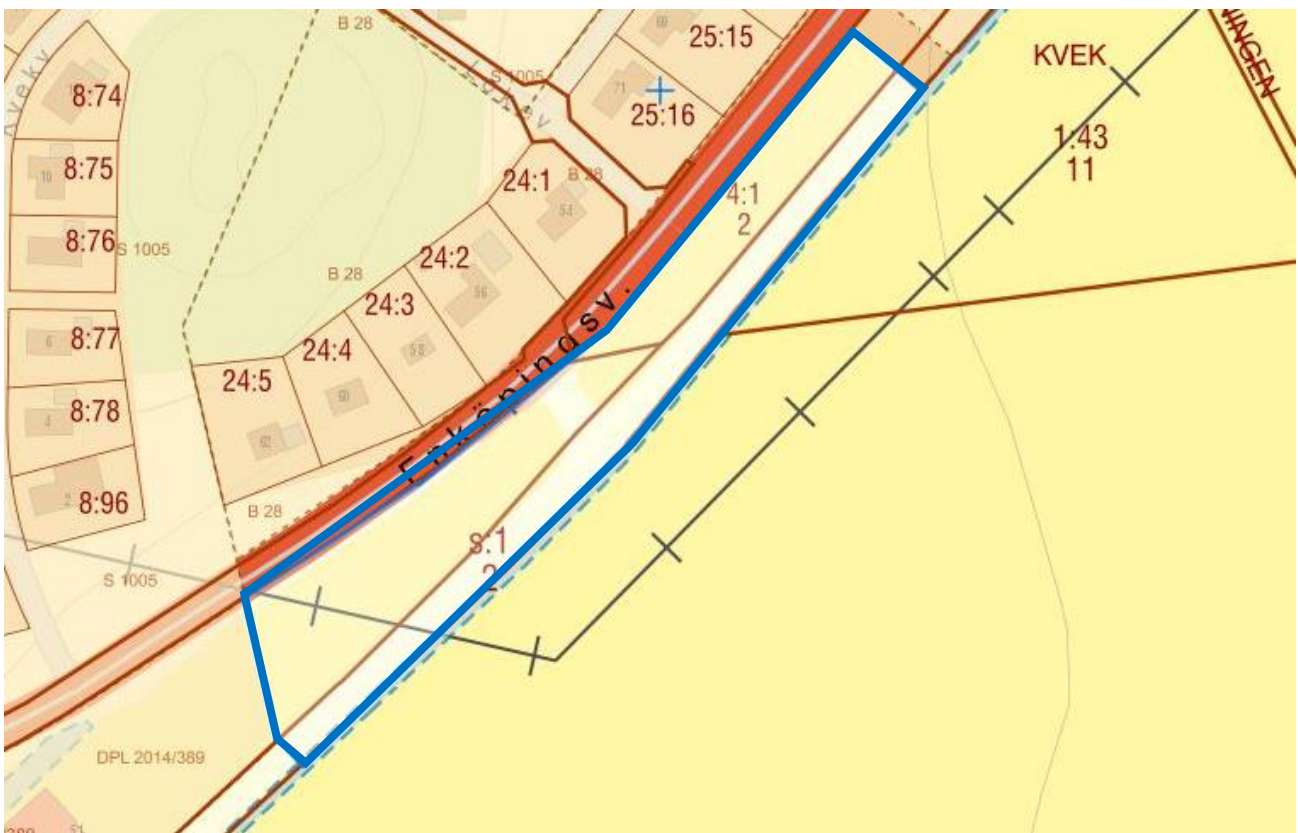
Domagoj Lovas
Stadsarkitekt
Enköpings kommun

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

Detaljplanarbetet 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

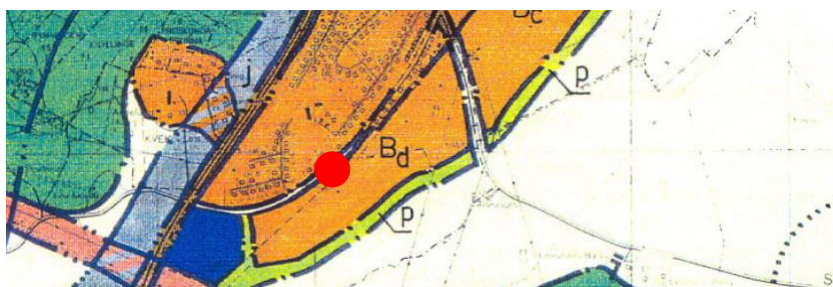
Planområdet omfattar ca 14 200 m² stor areal inklusive del av Enköpingsvägen.

**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**

Planområdet 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

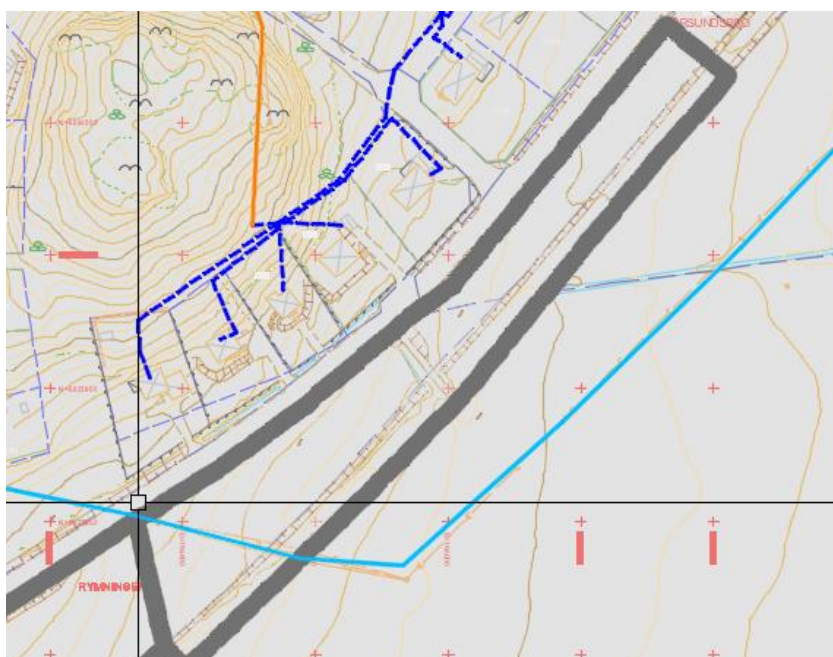
Utöver brandstationen sydväst om planområdet finns det inga andra verksamheter inom eller i närheten av planområdet som alstrar eller skulle kunna alstra buller vid vissa tillfällen och/eller under vissa omständigheter.

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

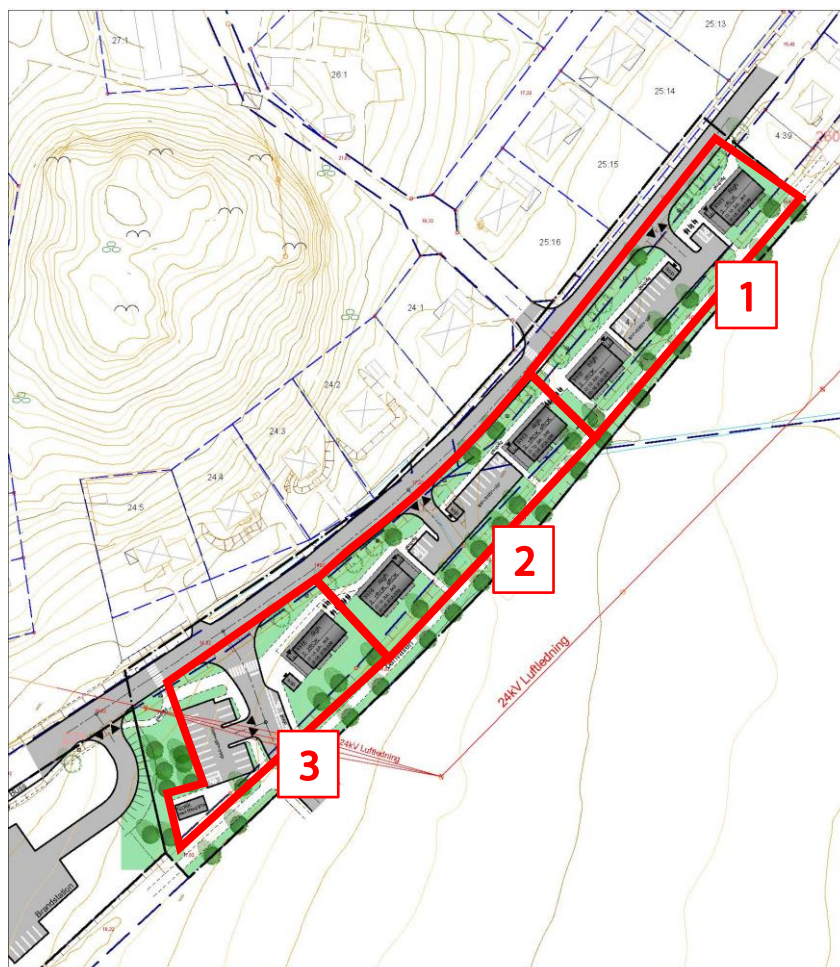
Bostäder

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;

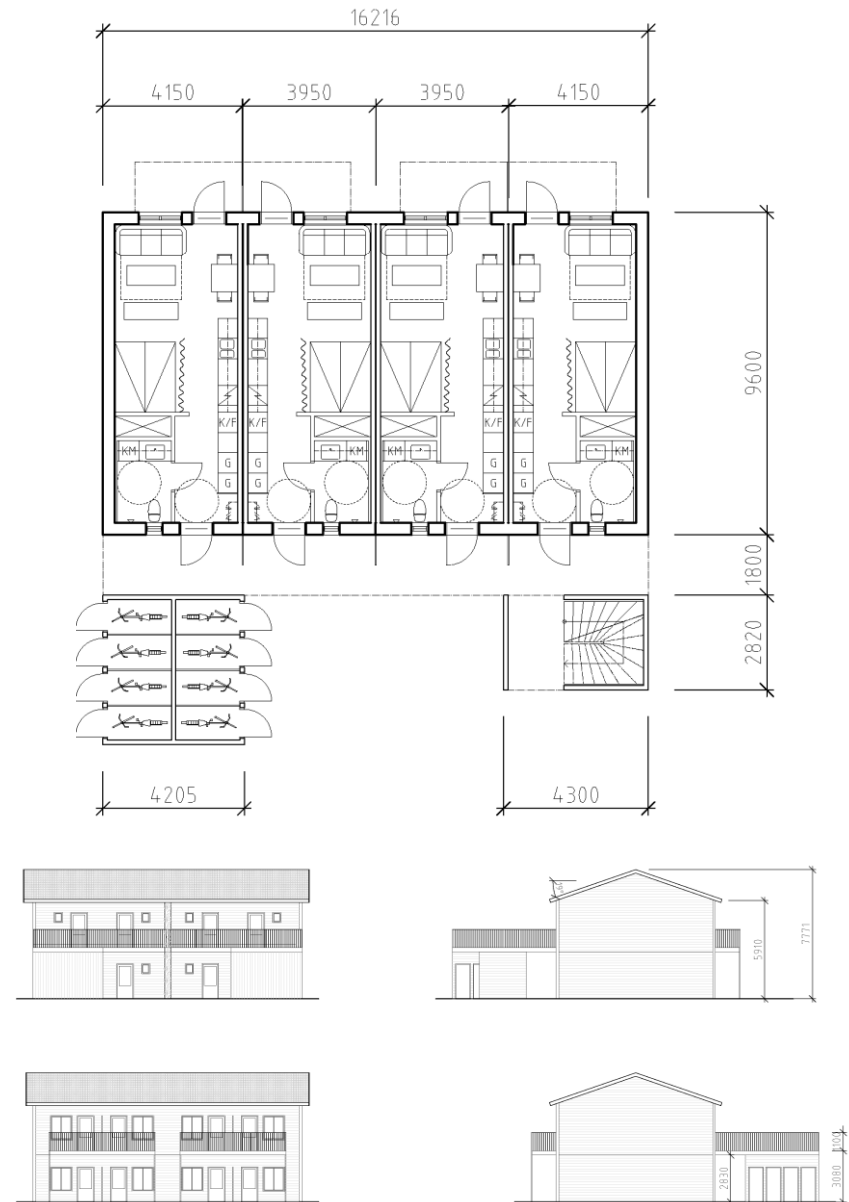
- etapp 1 med små studentbostäder/ungdomsbostäder (1 ROK),
- etapper 2 och 3 med antingen små studentbostäder (1 ROK) eller större bostäder (2 ROK, 4 ROK).

Genomförande, etappindelning

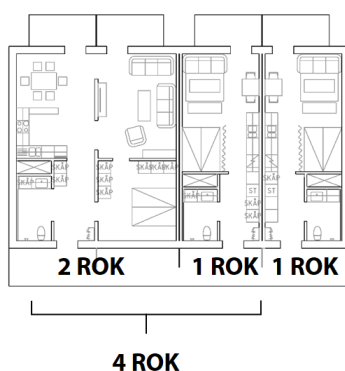


Figur 4. Illustration (2021) med förslag till etappindelning

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).



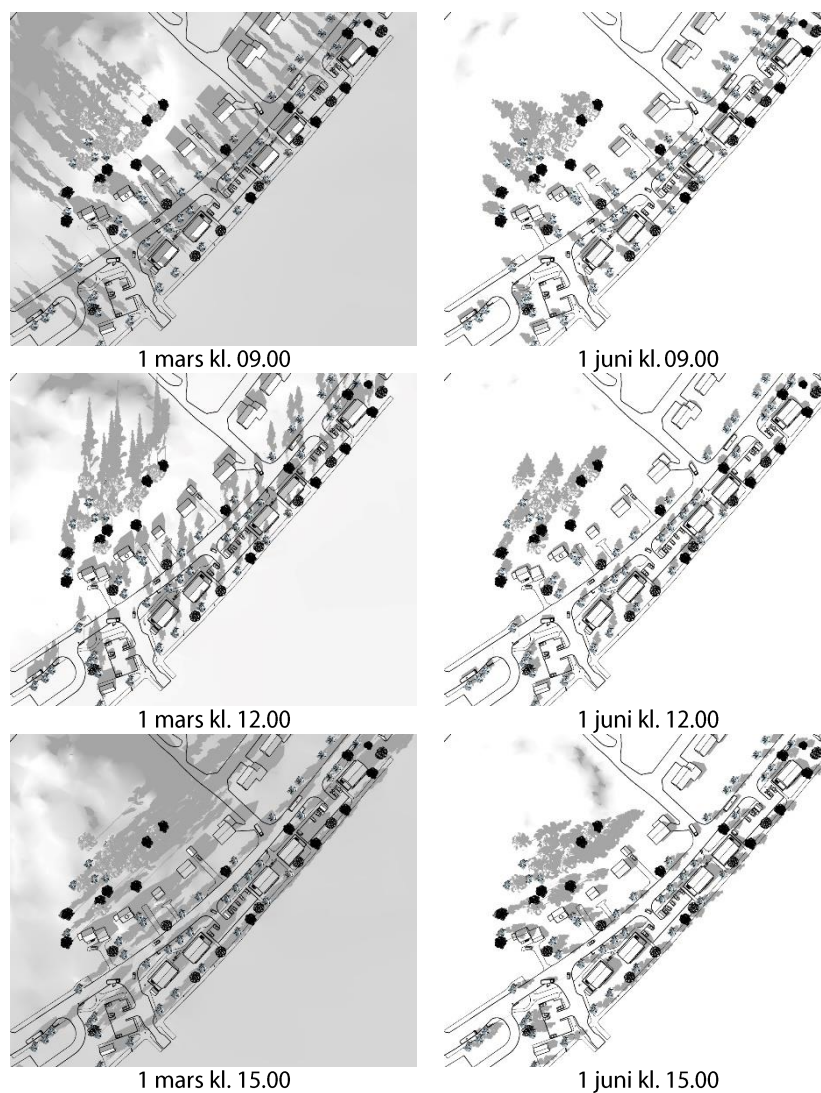
Figur 7. Vy från nordväst (3D modell, Enköping kommun, 2022) – förhållande mellan befintlig och planerad bostadsbebyggelse

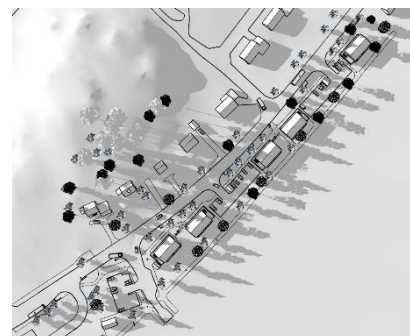
Gestaltningmässigt är avsikt att utforma byggnader med trädpaneller och med röda takpannor (eller liknande) i kulörer som passar väl till utkanten av Örsundsbro och närliggande bebyggelse. Detta för att inte äventyra kransortens karaktär.

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

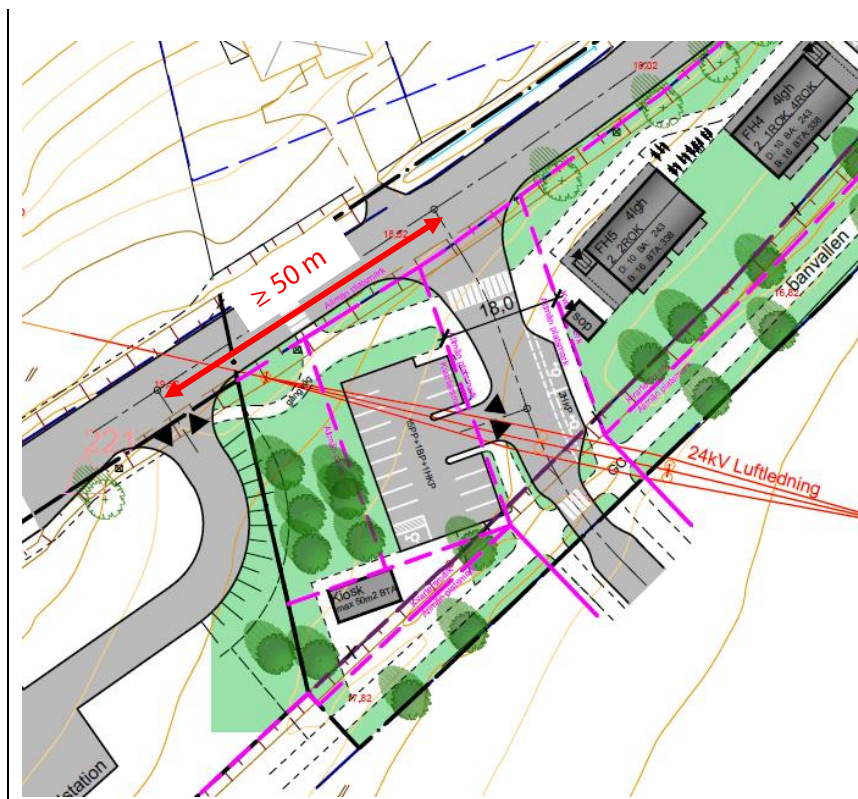
Planområdet ligger intill Enköpingsvägen som är huvudled för hela Örsundsbro till och från Enköping.

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.

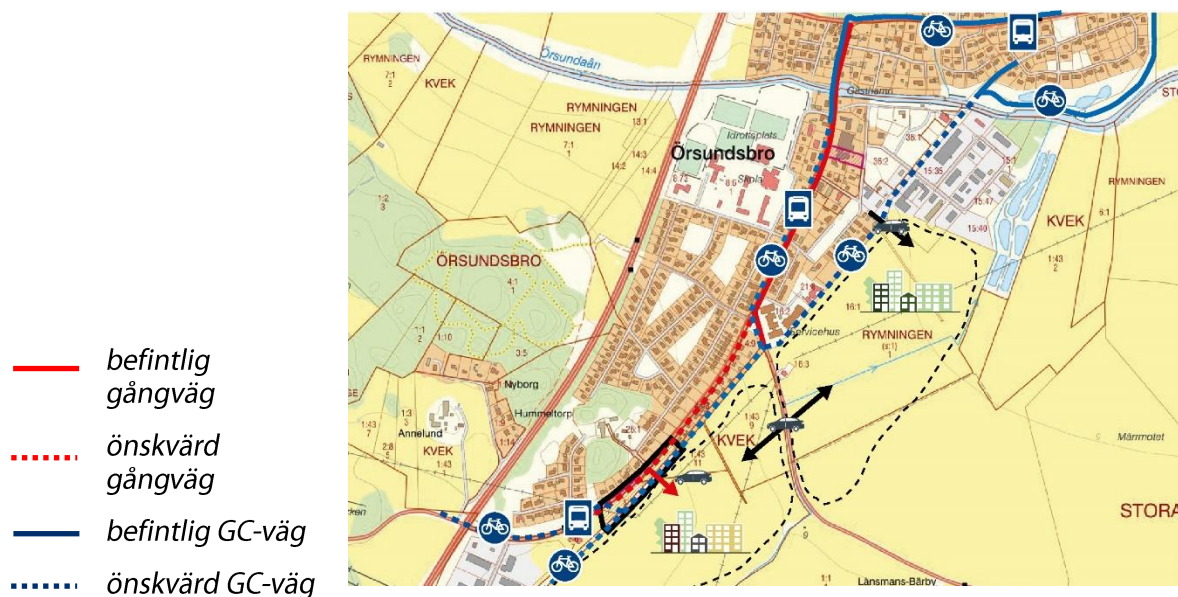
Huvud gång- och cykelväg avses placera ovanpå den gamla banvallen som föreslås planlägga som allmän platsmark (1). Andra gång- och cykelvägar som redovisas i Figur 10 inklusive vägar mellan bostadsbebyggelse och Enköpingsvägen avses anlägga på kvartersmark.



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).

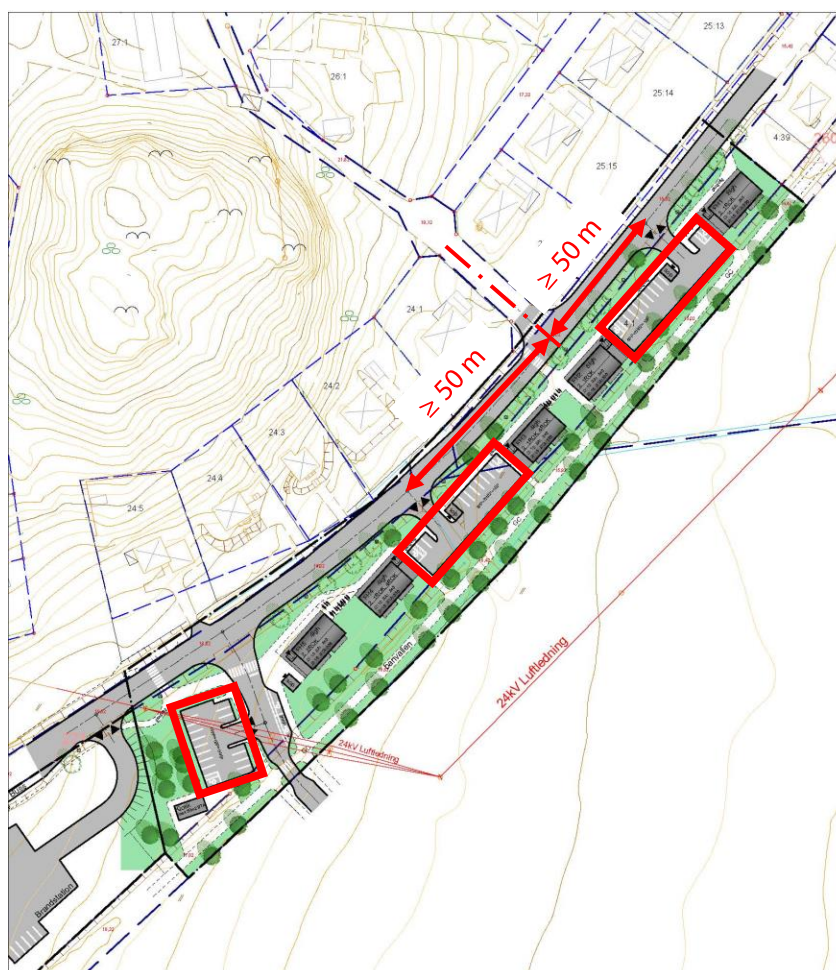
Parkeringsplatser ska grupperas i två samlade parkeringar som bör placeras mellan bostadshus samt på en samlad parkeringsplats intill brandstationen enligt illustrationskiss (se Figur 12). Detta för att möjliggöra uppdelning av planområdet i tre eller fyra etapper och därmed göra genomförande mer flexibelt. 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 (slutrappport 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

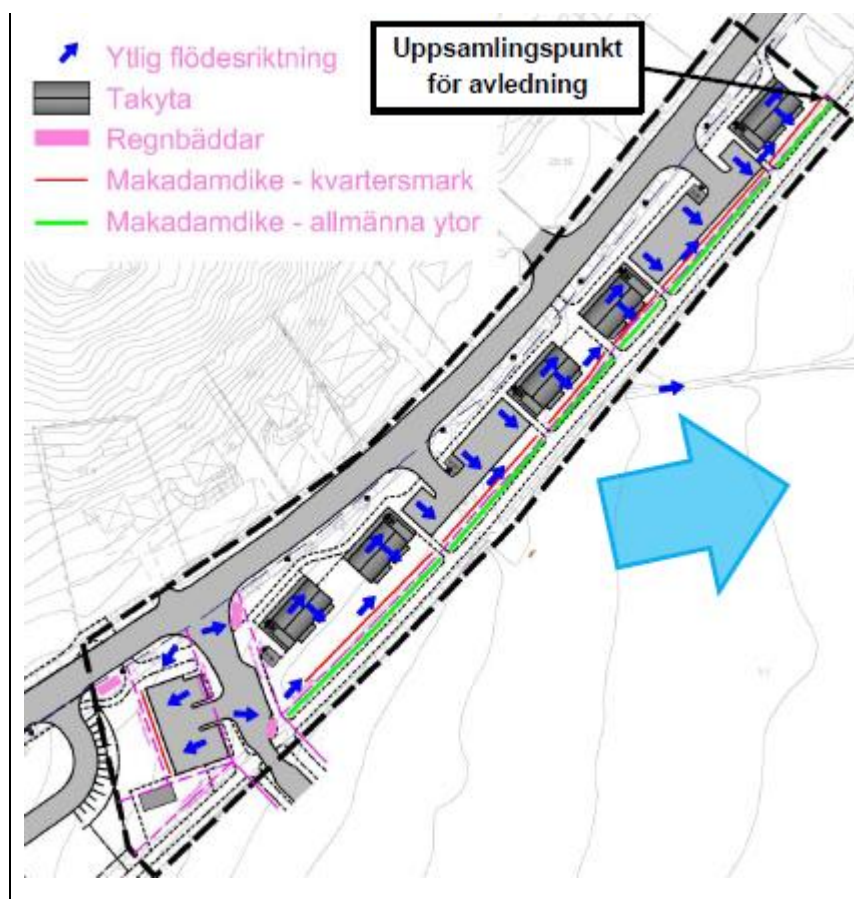
Närmaste anslutningspunkt till kommunalt dagvattenledningsnät (dagvattenbrunn) ligger också utanför planområdet, vid Enköpingsvägens sydöstra kant, nära gränsen mellan fastigheter Örsundsbro 4:39 och 4:33, ca 45 m norr om planområdet.

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

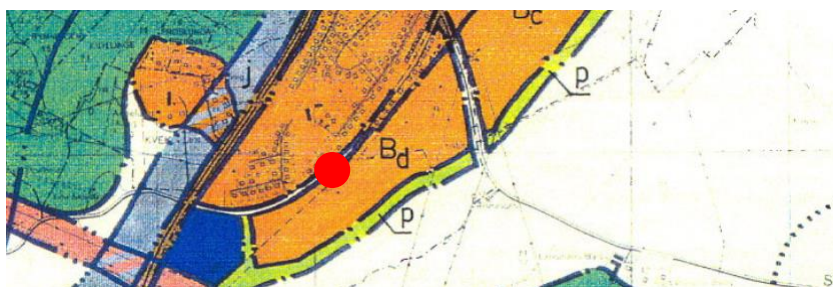
En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts av ansvarig förvaltning i samband med framtagande av samrådsförslaget och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen **inte** medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

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.

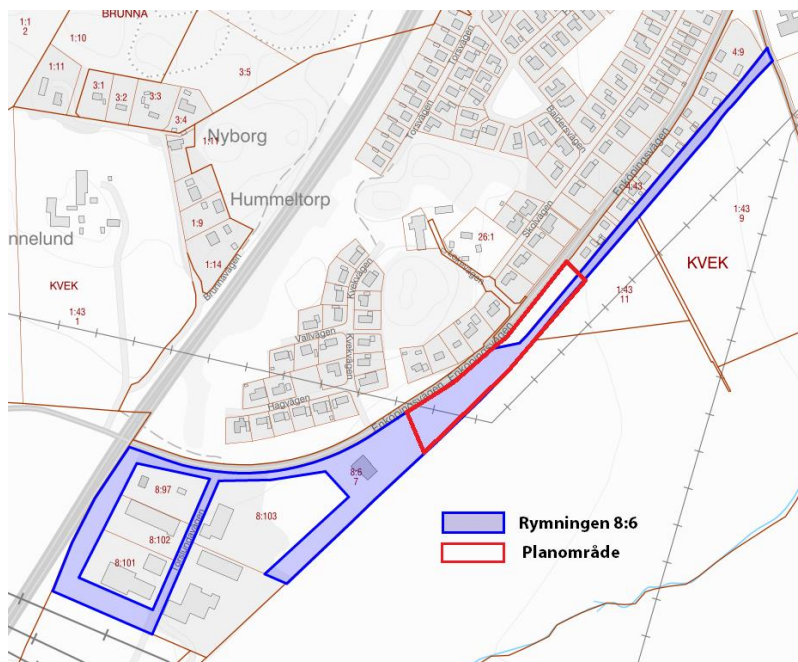
Fastighetsreglering har skett från Fröslunda s:1 till Rymningen 8:6 skifte 7 enligt överenskommelse om fastighetsreglering med Trafikverket. Syftet med fastighetsregleringen var att planlägga den för allmän platsmark som gång – och cykelväg. Fastighetsbildningen har genomförts och vunnit laga kraft.

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

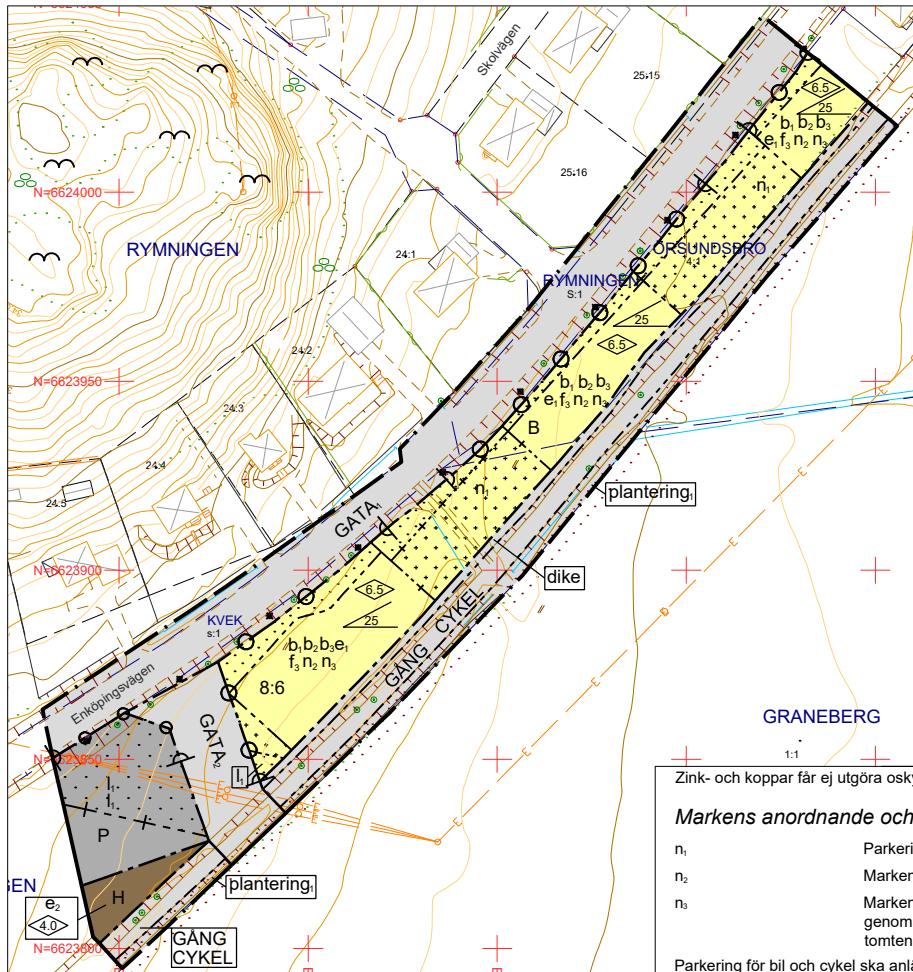
Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän på planavdelningen.

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



BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Nivåkurvor, 0,5 m ekvidistans
- Bostad- resp. uthus, husliv
- Bostad- resp. uthus, takkontur
- Samhällsfunktion, övrig byggnad
- Skärmtak resp. Transformatorstation
- Rättighetsgräns, Ledningsrätt
- Staket resp häck
- Stödmur
- Lövskog, Barrskog
- Berg
- Väggkant
- Markanordningslinje, övrig mark
- Slänt
- Vatten
- CENTRUM**
2;34
23,4
- Markhöjd
- Koordinatkräns
- Luftledning, högspänning

Teknisk beskrivning

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
Framställd genom nymätning och kopiering
från kommunala primärkartan

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2022-11-28
- Fastighetsförteckning, 2023-01-12
- Samrådsredogörelse, 2021-06-10
- Utlåtande, granskning 1, 2022-11-28
- Planavgift tas ej ut vid bygglov

Zink- och koppar får ej utgöra oskyddade ytor utomhus.

Markens anordnande och vegetation, 4 kap. 13 § 1 st 2 p.

- n_1 Parkeringen ska placeras
- n_2 Marken får inte användas för parkering
- n_3 Marken runt om byggnader får inte hårdgöras och skall vara genomsläpplig för dagvatten. Takvatten ska infiltreras på tomten., 4 kap. 10 §

Parkering för bil och cykel ska anläggas enligt kommunens parkeringsnorm., 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart, 4 kap. 9 §

- Stängsel
- Utfart
- Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för uppförande av nya bostadshus, anläggning av lokalgatan, gång- och cykelvägen och dagvattenanläggning inklusive tillhörande infrastruktur för ränn eventuella föroreningar i mark avhjälpts till erforderliga nivåer., 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat, 4 kap. 6 §

- l_1 Markreservat för allmännyttig luftledning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- GÅNG Gångväg
- CYKEL Cykelväg

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- H Detaljhandel
- P Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- plantering, Plantering
- dike Avskärande dike skall anordnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e_1 Största byggnadsarea för huvudbyggnad ovan mark är 260 m². Utöver detta får uthus/cykelförråd och liknande komplementbyggnader upp till 30 m² byggnadsarea per huvudbyggnad tillkomma.
- e_2 Största bruttoarea är 30 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m.
- Största takvinkel i grader

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f_3 Endast friliggande flerbostadshus i högst 2 våningar

Utförande

- b_1 Entréer ska finnas mot allmän plats gata., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b_2 Grundläggning ska utföras radonsäkert., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b_3 Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m² ska orienteras mot en tyst sida.

		GRANSKNINGSHANDLING	
Detaljplan för Del av Rymningen 8:6 m.fl. Enköpings kommun - standard planförfarande		Beslut om samråd 2019-09-05 Beslut om granskning KF/KS Antagande	
Upprättad 2022-11-28		Laga kraft	
Patrik Holm Planavdelningschef		Domagoj Lovas Planarkitekt/UF stadsarkitekt	
Skala: 1:1000 		Utskriftsformat A2	
Diarienummer KS2017/433		Plannummer DPL 2017/433	



2022-11-28
KS2017/433

Rymningen 8:6 m.fl., Örsundsbro

Enköpings kommun Standard planförfarande

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2019-09-05 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2019-09-23– 2019-10-18 (4 veckor).

Under samrådstiden har 13 yttranden inkommit till kommunen varav 7 utan erinran. Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Planförslag reviderades efter samrådet med anledning av inkomna synpunkter och skickades ut för 6 veckors granskning under tiden 2021-07-12 till 2021-08-23 (6 veckor).

Under granskningstiden har 13 yttranden inkommit till kommunen varav 7 utan erinran. I tabellen nedan förtecknas inkomna synpunkter under både samråd och granskningen.

	Myndigheter, organisationer m fl	Samråd	Granskning
1.	Postnord	Information	-
2.	Vård- och omsorgsförvaltningen	Har inga synpunkter	-
3.	Socialnämnd	Har inga synpunkter	12 Har synpunkter
4.	Park- och gatuavdelningen	Har inga synpunkter	-
5.	Vattenfall	Har synpunkter	1 Har inga synpunkter
6.	Lantmäteriet	Har synpunkter	5 Har synpunkter
7.	Utbildningsförvaltningen	Har inga synpunkter	7 Har inga synpunkter
8.	Trafikverket	Information	11 Har synpunkter
9.	Vafab Miljö	Har inga synpunkter	4 Har inga synpunkter
10.	Länsstyrelsen i Uppsala län	Har synpunkter	13 Har synpunkter
11.	Skanova AB	Information	-
12.	Räddningstjänsten	Har inga synpunkter	2 Har inga synpunkter
13.	Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur	Har inga synpunkter	9 Har inga synpunkter
14.	Upplevelsenämnd	-	3 Har inga synpunkter
15.	Privatperson	-	6 Har synpunkter
16.	Svenska kraftnät	-	8 Har inga synpunkter
17.	Miljö- och byggnadsförvaltningen	-	10 Har synpunkter

Sammanfattning av synpunkter som kommit in under granskningstiden samt eventuella samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer redovisas nedan i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Inkomna synpunkter är i stort sätt relevanta för genomförande av detaljplanen. De handlar om juridiska förutsättningar för planens genomförande (plantekniska frågor), konsekvenser av planens genomförande för boende och samhällsservice, trafik, och kvalitet på boendemiljö.

Planhandlingarna ska därför revideras och kompletteras enligt påpekanden från inkomna synpunkter.

På grund av justeringar med anledning av inkomna synpunkter under granskningen som ägde rum mellan 12 juli 2021 och 23 augusti 2021 skickas planförslag ut till berörda för en ny granskning enligt 5 kap. 18 § i plan- och bygglagen (2010:900).

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer, sakägare m.fl.

1. Vattenfall

Har inga synpunkter.

2. Räddningstjänsten

Har inga synpunkter.

3. Upplevelsenämnden, Enköpings kommun

Vissa begrepp som används i planbeskrivningen angående gestaltning ("traditionell" och "svensktypisk") är svårdefinierade. Örsundsbro har både i förhållande till material och kulörer en varierad karaktär. Träpaneler är dock ett bra val givet fastigheternas lantliga läge i utkanten av kransorten, liksom småskaligheten hos de föreslagna husen. I anledning av detta har UPN inga synpunkter i ärendet.

Kommentar

Synpunkt noteras. Planbeskrivning omformuleras.

4. Vafab miljö

Har inga synpunkter.

5. Lantmäteriet

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

Lantmäteriet yttrade sig i samrådet angående fastighetsgränsen mellan Örsundsbro 4:1 och Rymningen s:1. Kommunen har skrivit i samrådsredogörelsen att gränsen ska fastställas i samband med

planens genomförande. Anledningen till att det i vissa fall är lämpligt att fastställa fastighetsgränsen innan detaljplanen vunnit laga kraft är för att användningsgränsen då kan anpassas till fastighetsgränsens läge. Fastställs fastighetsgränsen efter att detaljplanen vunnit laga kraft är det inte säkert att fastighetsgränsen sammanfaller med användningsgränsen, som ju är avsikten, vilket i detta fall skulle kunna innebära att en remsa tillhörande Rymningen s:1 utgör kvartersmark för bostadsändamål. En sådan situation skulle kunna försvåra genomförandet av detaljplanen.

Kommentar

Kommunen har för avsikt att i samband med planens genomförande fastställa fastighetsgräns mellan Rymningen s:1 Örsundsbro 4:1>2 och ta över väghållarskap av Enköpingsvägen också.

Men för att undvika risker som nämns i yttrandet och säkerställa att en sådan osäker fastighetsgräns inte påverkar genomförande av detaljplan om den inte sammanfaller med gränsen i grundkartan (som har använts för användningsgräns) flyttas användningsgränsen i det justerade planförslaget så att allmän platsmark omfattar även slänt utmed Enköpingsvägen som i och för sig tillhör vägområdet.

Detta innebär att fastighetsreglering som ska ske i samband med planens genomförande ska utgå ifrån användningsgränser i detaljplan och inte bero på den osäkra fastighetsgränsen. Därmed blir den i nuläget osäkra fastighetsgränsen inte viktig för planens genomförande.

6. Privatperson

Påpekar att dammbildning som vid vissa tillfällen under vissa perioder uppstår vid brukning av jord kan skapa olägenhet för närliggande bostadsbebyggelse.

Samma gäller även växtskyddsbehandling då ogräs- och svampsprutning kan upplevas obehaglig och även spridning av gödsel, framför allt biogödsel. Då måste man räkna med att viss doft uppstår. Av denna anledning anser att det är olämpligt att bygg bostäder inom planområdet. Om den ska dock fastställas krävs tillräckligt skyddsavstånd mellan åkerkant och bebyggelse.

Dagvatten föreslås avleda till befintlig dagvattenledning i stället till öppet dike i åkermarksområdet.

Kommentar

Synpunkt noteras. Plankarta kompletteras med ett nytt egenskapsområde inom allmän platsmark planlagt för gång- och cykelväg (ovanpå den gamla banvallen mot nuvarande åkermark) som förses med planbestämmelsen som reglerar plantering. Detta för att skapa planstöd för plantering för att minska dammspridning mot bostäder.

Dofter från ogräs- och svampsprutning och även spridning av gödsel märks även i bostadsområden runt om planområdet. I och med att sprutning utförs några få gånger om året tolkas det som en kortvarig händelse vars konsekvens och obehag den medför inte borde utgöra begränsning för exploatering av planområdet för bostadsbebyggelse. Särskilt med tanke på att i den närmaste omgivningen norr om planområdet finns befintliga bostadshus i samma läge och förhållande till jordbruksmark som bostadsbebyggelse som planeras med den här detaljplanen.

Förslag till avledning av dagvatten ska studeras vidare och eventuellt ses över.

7. Utbildningsförvaltningen, Enköpings kommun

Har inga synpunkter.

8. Svenska kraftnät

Har inga synpunkter.

9. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur

Ser positivt på lokalisering av bostäder nära kapacitetsstark kollektivtrafik. Påpekar behov av att ansluta planerad gång- och cykelväg på gamla banvallen till cykelnät på ett bra sätt. Har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Synpunkt noteras. Anslutning av planerad gång- och cykelväg på gamla banvallen till cykelnät sker utanför planområdet och ingår i kommunen övriga planer för utveckling av gång- och cykelinfrastruktur i kransorter.

10. Miljö- och byggnadsförvaltningen, Enköpings kommun

Elektromagnetiska fält

Med de skyddsavstånd som anges bedöms den elektromagnetiska strålningen komma ner till ca 0,1 mikroTesla 10 m i sidled från yttersta ledningen. Se bilaga 1 och 2.

Markföroreningar

Undersökningar har skett två gånger, se bilaga 3 och 4. Inga anmärkningsvärt höga halter har noterats. Rekommendationerna i de två rapporterna bör följas.

Buller

Bullerutredning använder inte resultat från de senaste trafikmätningarna som utförts under våren 2020. Frågan är varför har de inte använts som underlag för beräkning av buller. För att miljöavdelningen ska kunna göra en bedömning av den planerade detaljplanen behöver ovanstående besvaras,

I övrigt anser miljöavdelningen att sovrummen och uteplatser bör ligga på södra sidan av husen.

Kommentar

Elektromagnetiska fält

Synpunkt noteras. Planförslag justeras så att möjlig placering av närmaste bostadshus flyttas ytterligare några meter från luftledningen. Därmed skulle negativa effekter av elektromagnetiska fältet från luftledningen minska ännu mer. I och för sig bygger planförslag på rekommendationer som kommer från ledningsägaren (Vattenfall) och deras kompetenser att mäta elektromagnetiskt fält runt om luftledningar och utifrån det bedöma lämpligt säkerhetsavstånd med hänsyn till hur hög spänning är.

Markföroreningar

Synpunkt noteras.

Buller

Trafikbullerutredning har justerats och nya bullerberäkningar gjorts med trafikmätningar från 2020 som underlag. Enligt rapporten uppfylls riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Det betyder att det inte finns några hinder för att uppföra bostäder. Mer detaljer finns i framtagna trafikbullerutredning (bilaga till planhandlingarna).

På plankartan finns bestämmelse som reglerar att minst hälften av bostadsrummen i bostaden ska vara vända mot en tyst sida vilket är standardbestämmelse och i enlighet med regelverk. Plankarta och möjlig placering av bostadshus som den reglerar möjliggör platser för utevistelse på tyst sida, mot gamla banvallen.

11. Trafikverket

Väghållaransvar

Trafikverket och Enköpings kommun har olika syn på väg 568 nuvarande och framtida funktion. Det kan därför vara aktuellt att se över om väg 568 ska gå över till kommunalt väghållarskap bland annat i och med denna detaljplan.

Trafiksäkerhet - Tillståndspliktig zon

Trafikverket vidhåller sina synpunkter från samrådet om att den tillståndspliktiga zonen på 12 meter ska hållas fri från byggnader. Inom den tillståndspliktiga zonen på 12 meter ska om möjligt inte finnas

byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten. Länsstyrelsen beslutar om tillstånd inom tillståndspliktig zon från väg.

Anslutningar

Trafikverket vill även här vidhålla sina synpunkter från samrådet om att en anslutning till väg 568 från planområdet är lämpligt. Trafikverket arbetar med att hålla nere antalet anslutningar till det statliga vägnätet då varje korsning ökar risken för olyckor. Om ny anslutning till allmän väg behöver upprättas eller om en befintlig anslutning ska ändras måste det enligt väglagen finnas tillstånd från väghållningsmyndigheten. För anslutningar som är reglerade i detaljplanen krävs dock inget tillstånd enligt väglagen. Trafikverket har då prövat frågan om anslutning i samband med samråd och granskning av detaljplanen och ett avtal skrivs mellan kommunen och Trafikverket för att reglera anslutningens utformning och eventuella krav. Trafikverket anser fortsatt att antalet anslutningarna i denna detaljplan inte är befogat med hänsyn till planens låga alstring av trafik och väg 568 utformning. Anslutningarna har en bredd som inte är förenlig med VGU (vägar och gators utformning) och antalet anslutningar är även olämpliga ur trafiksäkerhetsperspektiv. Ett avtal kommer därför inte att tas fram och skrivas på av Trafikverket och anslutningarna kommer därför inte att kunna genomföras.

Sammanfattning

Trafikverket anser inte att aktuell detaljplan är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet och inte genomförbar med tanke på antalet anslutningar som Trafikverket inte medger. Vår rekommendation är därför om kommunen vill gå framåt med detaljplanen att väg 568 övergår till kommunalt väghållarskap.

Kommentar

Väghållaransvar

Kommunen håller på med att göra en analys av vägar i kransorter som är i dagsläget Trafikverkets ansvar. Enköpingsvägen i Örsundsbro är en av de vägarna vars framtida drift och väghållarskap analyseras.

Trafiksäkerhet - Tillståndspliktig zon

Kommunen fortfarande tolkar bestämmelserna i första och andra styckena 47 § Väglagen (1971:948) om krav på tillstånd av länsstyrelsen inom 12 m bred tillståndspliktig zon som någonting som inte gäller om frågan prövas med detaljplan.

Bedömningen är att det inte finns anledning för det, att det inte tjänar något syfte i en tätort samt att det skulle omöjliggöra markens exploatering för småskaliga bostadshus med tanke på planområdets geometri.

Därför avser kommunen att inte acceptera krav på reglering av tillståndspliktiga zonen på 12 meter med prickmark i plankartan som skulle säkerställa att den sträckan inte förses med byggnader. Däremot säkerställ prickmark på plankarta att det minsta möjliga avstånd mellan

bostadshus och kantsten inte underskrider 7 m.

Anslutningar

Kommunen förstår syfte med att ha så få anslutningar som möjligt ur trafiksäkerhetsperspektiv. Därför föreslår detaljplan en minskning från tre till endast 2 nya in/utfarter från samlade parkeringar mot Enköpingsvägen och en ny planerad korsning. Den nya lokalgatan som planeras behövs för att kunna försörja framtida bostadsområden sydöst om gamla banvallen.

Antalet nödvändiga anslutningar utgår ifrån platsens smala geometri, krav på parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga och deras maximalt avstånd från entréer (enligt gällande regelverk) och ett antal andra parametrar också. Två in/utfarter från samlade parkeringsytor är minimiantal in/utfarter som behövs för att kunna förse byggnader och bostäder med nödvändiga parkeringsplatser och baseras inte på trafikalstring den antas medföra.

Med tanke på det och att till samma väg redan idag ansluter sig alla villatomter mitt emot planområdet med var sin in/utfart (7 fastigheter och en lokalgata Lokevägen) och även alla andra fastigheter på samma sida Enköpingsvägen mot centrum av Örsundsbro avses krav på bara en ny anslutning som orimligt.

Förslag till placering av in/utfarter från två samlade parkeringar utgår ifrån VGU:s rekommendationer avseende avstånd mellan korsningar. Detaljplan reglerar inte fysisk utformning av anslutningar till Enköpingsvägen men har simulerat rörelser av fordon som skulle kunna använda de in/utfarterna (personbilar, sopbilar, brandbilar) för att kunna reglera nödvändig bredd med detaljplan och därmed säkerställa genomförandet enligt regelverket. VGU:s rekommendationer ska följas vid projektering.

Med tanke på allt som anges ovan samt att för anslutningar som är reglerade i detaljplanen krävs inget tillstånd enligt väglagen är det svårt för kommunen att acceptera ovannämnda krav därför att detta skulle omöjliggöra exploatering av marken som ur helhetsperspektiv avses rimlig att exploatera för bostadsbebyggelse.

Sammanfattning

Kommunalt väghållarskap av vägar Trafikverket är väghållare för är något kommunen analyserar inte minst i Örsundsbro utan även i andra kransorter som avses utveckla och förtätas. I det syftet har kommunen under 2022 initierat dialog med Trafikverket för att diskutera processen. Avsikt är att under planens genomförandetid ta över Enköpingsvägen och därmed bli huvudman för hela Enköpingsvägen inklusive inom planområdet.

12. Socialnämnden, Enköpings kommun

Socialnämnden ser behov av att bygga fler bostäder i Enköping och är i grunden positiv till det. Nämnden saknar i detta underlag, vilket även lämnats synpunkter på tidigare, förtydligande när det gäller boendeformer, tydlig samplanering med annan nödvändig utbyggnad av samhällsservice men framförallt barnkonsekvensutredning.

Socialnämnden ser även att tidsramen för remissvar, i detta fall som vid flera tillfällen tidigare, är väldigt kort. Detta gör det svårt att hantera remissen i gällande nämndprocess.

Socialnämnden vill även påtala bristen på och saknaden av återkoppling på de synpunkter som getts i tidigare remissvar. Detta dels för att veta att den samlade kompetens som finns inom kommunen tas tillvara men också i ett lärande och för att undvika upprepningar.

Kommentar

Hyresbostäder som boendeform är definierade i beslut om planbesked, punkt 2 (Markanvisning ska gälla hyresrätter) samt i planbeskrivningen på sida 3 och 28.

Med tanke på omfattning, antal möjliga bostäder samt att ungdomsbostäder som avses uppföra i första etappen ska utgöra stor del av bostadsbestånd inom planområdet var bedömningen att genomförande av detaljplan inte ska påverka samhällsservice på ett påtagligt sätt. Detta även med hänsyn till att socialnämnd i sitt samrådsyttrande inte har påpekat detta som eventuell konsekvens som skulle kräva en samordnad planering av olika samhällsfunktioner såsom det påstås nu.

En barnkonsekvensanalys av planförslaget har tagits fram enligt framtagen metod för barnkonsekvensanalyser inom samhällsplaneringen och planbeskrivning har kompletterats med slutsatser. Mer om hur planens genomförandeskulle påverka barn finns i framtagen barnkonsekvensanalys (bilaga till planhandlingarna).

Eftersom Socialnämnden har i sitt yttrande från 2019-10-03 inte haft några synpunkter gällande detaljplaner KS2016/760 och KS2017/433 (aktuell detaljplan för Rymningen 8:6 m.fl.) har planförfattare inte haft någon anledning att återkoppla.

13. Länsstyrelsen i Uppsala län (kommer senast 15 sep)

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att de förhöjda halterna av arsenik, PAH etc. bör utredas närmare och avgränsas för att ge underlag till anmälan om efterbehandling samt att en masshanteringsplan för exploateringen av planområdet bör tas fram.

Länsstyrelsen anser att en planbestämmelse bör införas som utökar marklovplikten inom området i kombination med en planbestämmelse

om efterbehandling som krav för startbesked.

Exploateringen av banvallen bör utföras innan exploatering av bostadsområdet för att undvika risk för att boende exponeras vid schaktning av förorenade massor.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen anser att kommunen bör beakta Trafikverkets synpunkter angående tillståndspliktig zon och anslutningar, se yttrande Trafikverket 2021/85759 (granskningsyttrande).

Planbestämmelser

Länsstyrelsen upplyser kommunen om att planbestämmelse om behov att *följa rekommendationer som anges i utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning* inte är lämplig eftersom planbestämmelser kräver uttryckligt stöd i 4 kap PBL. Länsstyrelsen föreslår att planbestämmelsen ersätts av planbestämmelse om efterbehandling som krav för startbesked.

Vidare anser Länsstyrelsen att den planbestämmelse som anger att *bostadsbyggnader ska uppföras radonsäkert* inte är tillräckligt specifik för att uppfylla tydlighetskravet i PBL. Det är också otydligt att ha flera bestämmelser inbakade i en som i planbestämmelsen b2.

Kommentar

Hälsa och säkerhet

Plankarta har justerats med lämplig formulerad bestämmelse.

Trafiksäkerhet

Plankarta har justerats med anledning av Trafikverkets synpunkter och i i enighet med slutsatser från dialogen som har förts med Länsstyrelsen under 2021 angående trafiksäkerhet.

Planbestämmelser

Med hänsyn till att inom planområdet inte finns förhöjda radonhalter som kräver radonskydd anses bestämmelse radonsäker tillräcklig. Flera bestämmelser som anges som b₂ har separerats i enlighet med Boverkets bestämmelsekatalogen för att skapa tydlighet.

Enköping
2022-11-28

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas
Planarkitekt

2021-06-10
KS2017/433

Rymningen 8:6 m.fl., Örsundsbro

Enköpings kommun
Standard planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2019-09-05 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2019-09-23– 2019-10-18 (4 veckor).

Under samrådstiden har 13 yttranden inkommit till kommunen varav 7 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

	Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning
1.	Postnord	Information
2.	Vård- och omsorgsförvaltningen	Har inga synpunkter
3.	Socialförvaltningen	Har inga synpunkter
4.	Park- och gatuavdelningen	Har inga synpunkter
5.	Vattenfall	Har synpunkter
6.	Lantmäteriet	Har synpunkter
7.	Utbildningsförvaltningen	Har inga synpunkter
8.	Trafikverket	Information
9.	Vafab Miljö	Har inga synpunkter
10.	Länsstyrelsen i Uppsala län	Har synpunkter
11.	Skanova AB	Information
12.	Räddningstjänst	Har inga synpunkter
13.	Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur	Har inga synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Inkomna synpunkter är relevanta för genomförande av detaljplanen. De handlar om avstånd från befintlig luftledning, avstånd från Enköpingsvägen, buller, jordbruksmark och några få plantekniska frågor.

Planhandlingarna ska därför revideras och kompletteras enligt påpekanden från inkomna synpunkter.

Justerat planförslag med anledning av inkomna synpunkter ska skickas ut för granskning till berörda enligt 5 kap. 18 § i plan- och bygglagen (2010:900).

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer, sakägare m.fl.

1. Postnord

Generell information om placering av postlådor vid nybyggnation.

2. Vård- och omsorgsförvaltningen, Enköpings kommun

Har inga synpunkter.

3. Socialförvaltningen, Enköpings kommun

Har inga synpunkter.

4. Park- och gatuavdelningen, Enköpings kommun

Har inga synpunkter.

5. Vattenfall

Inom område för aktuell 24 kV luftledning ska ett L-område anges med en bredd på 10 meter från var sida om yttersta fas.

Inom kvartersmark skall L-området vara prickområde alternativt ledningsrättsområde. Inom detta område får byggnad inte uppföras, upplag inte läggas eller markanläggning t.ex. träd planteras.

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

Kommentar

Planhandlingar har justerats.

6. Lantmäteriet

Planbestämmelser

Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas behöver användningarna för gång och cykel kombineras.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Förslagsvis har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Utnyttjandegrad

Det bör tydligt framgå vilket område bestämmelsen relateras till. Om inget område anges relateras bestämmelsen till egenskapsområdet.

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter för gräns mellan Rymningen 8:6 och Rymningen s:1. Och det borde fastställas.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal har upprättats, men inget ytterligare anges om innehållet. Kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, borde redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna.

Fastighetsrättsliga frågor

Det är bra att vara tydlig i beskrivningen med vilka fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras och vilka åtgärder som planen endast möjliggör men inte måste utföras. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning framgår.

Inlösen av allmän plats

Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas.

Övriga frågor

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar

Planbestämmelser

Plankarta har justerats.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

Plankarta har justerats.

Utnyttjandegrad

Avsikt var för bestämmelsen att relatera till egenskapsområdet därav anges inget annat område bestämmelsen relateras till (fastighet eller tomt).

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

Fastighetsgräns mellan Örsundsbro 4:1 och Rymningen s:1, Enköpingsvägen ska fastställas i samband med planens genomförande.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

Planbeskrivning har kompletterats.

Fastighetsrättsliga frågor

Planbeskrivning har kompletterats.

Inlösen av allmän plats

Planbeskrivning har kompletterats.

Övriga frågor

Utskriftsformat anges på plankartan.

7. Utbildningsförvaltningen, Enköpings kommun

Har inga synpunkter.

8. Trafikverket

Tillståndspliktig zon

Längs allmänna statlig vägar finns en 12 m bred tillståndspliktig zon. För att få uppföra anläggningar inom den tillståndspliktiga zonen krävs tillstånd av Länsstyrelsen, om inte frågan provas i bygglov eller detaljplan. Länsstyrelsens tillstånd krävs inte om åtgärden provas i en detaljplan eller i ett bygglov. Trafikverket anser att den tillståndspliktiga zonen på 12 meter ska säkerställas i plankartan med prickmark.

Förändringar i vägområde

Allmän statlig väg 568 som går längs planområdet är delvis planlagd med HUVUDGATA. Trafikverket anser att statliga allmänna vägar ska planläggas som GENOMFARTSVÄG då den inte utgör gata.

Åtgärder inom vägområdet kräver en process enligt väglagen och ska även vara förenliga med VGU, Vägar och gators utformning. Trafikverket ställer sig något tvekan till lämpligheten av trottoar på platsen då vägen inte är utformad på likartat söder och norr om planområdet. En dialog kring frågan krävs innan granskning mellan kommunen och Trafikverket.

Om byggnation av trottoar blir aktuell krävs ett medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket. Kommunen alternativt exploatören ska även stå för kostnaderna.

Övrigt

Trafikverket är fastighetsägare till Fröslunda S:1. Fastigheten är planlagd med GÅNG- OCH CYKELVÄG. Trafikverket anser att detaljplanen inte ska antas innan försäljning av fastigheten är klar för att säkerställa att alla parter är överens.

Kommentar

Tillståndspliktig zon

I och med att frågan prövas med detaljplan avses att bestämmelserna i första och andra styckena 47 § Väglagen (1971:948) om krav på tillstånd av länsstyrelsen inom 12 m bred tillståndspliktig zon inte gäller i det här fallet.

Krav på reglering av tillståndspliktiga zonen på 12 meter med prickmark i plankartan avses inte acceptera. Bedömningen är att det inte finns anledning för det, att det inte tjänar något syfte i en tätort samt att det skulle omöjliggöra markens exploatering för småskaliga bostadshus med tanke på planområdets geometri. Med detta skulle äventyras kommunens intention i att komplettera bostadsbebyggelse i den delen av Örsundsbro med bostadshus i princip i samma skala som befintlig bostadsbebyggelse på samma sida Enköpingsvägen.

Däremot kompletteras plankarta med prickmark zon utmed Enköpingsvägen fast inte 12 m bred med avsikt att säkerställa att kommande bostadsbebyggelse inte placeras närmare Enköpingsvägen än det som föreslås med illustrationsplan, underlag till detaljplan (se Figur 4 i planbeskrivning) som är godkänd ur trafikbullerperspektiv.

Förändringar i vägområde

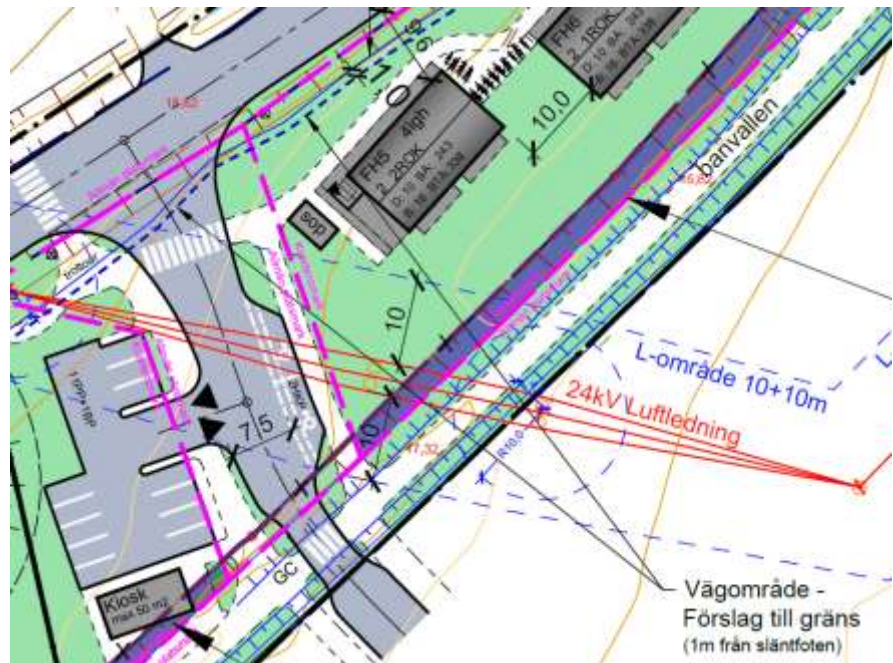
Trots att Trafikverket är väghållare för Enköpingsvägen i nuläget avses Genomfartsväg inte som lämplig kategori för reglering av Enköpingsvägen i detaljplan som ligger inom en tätort.

Detta eftersom Enköpingsvägen skulle inom en tätort på lång sikt ändra sin karaktär från genomfartsväg som den har idag till en gata med en tätortsmässig karaktär och utformning. Därmed avses Huvudgata som lämpligt ändamål med tanke på Enköpingsvägens nuvarande och kommande betydelse i gatunätet och dess önskvärda framtida utformning. Enköpingsvägen är även i gällande stadsplan 1023 som omfattar Örsundsbro centrum söder om Örsundaån planlagt som gata.

Enligt justerat illustrationsplan ska i princip alla åtgärder såsom trottoarer, GC-vägar och annat utmed denna sträcka av Enköpingsvägen utföras utanför vägområdet.

Eventuella nödvändiga åtgärder som dock måste genomföras inom vägområdet med anledning av genomförande av den här detaljplanen (övergångsställen o.d.) ska regleras med medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket.

Kommunen har i diskussion med Trafikverket och i enlighet med tillgänglig information från Trafikverkets hemsida kommit överens med Trafikverket att vägområde på sydöstra sida av Enköpingsvägen skulle omfatta väglänt och en 1 m bred remsa längs släntfot som ligger på fastighet Rymningen 8:6, se bild nedan.



Övrigt

Försäljning av fastigheten i fråga är klar.

9. Vafab miljö

Har inga synpunkter.

10. Länsstyrelsen, Uppsala län

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ser därmed inte att kommunen beaktat buller från den brandstation som direkt angränsar planområdet i sydväst.

Kommunen behöver i den fortsatta planprocessen noga beakta den påverkan buller och annan störning från den intilliggande brandstationen kan antas ha på människors hälsa inom planområdet.

För att få en tillräcklig bild av de störningar som kan antas komma från brandstationen bör kommunen samråda med Räddningstjänsten.

Länsstyrelsen har svårt att avgöra hur väl de förutsättningar som gäller i bullerutredningen stämmer överens med det som plankartan medger. Länsstyrelsen att kommunen ändå bör överväga att förbättra utformningen av plankartan med avseende på trafikbullersituationen. Detta gäller särskilt mot bakgrund av att buller från intilliggande brandstation inte tycks ha beaktats.

Potentiellt förorenad mark

Kommunen skriver i underlaget till behovsbedömningen att det är rimligt att förvänta sig att hitta vissa föroreningar i marken som är typiska för järnvägstrafik.

Länsstyrelsen har inte har några uppgifter om markföroreningar inom planområdet och delar kommunens uppfattning om behovet av provtagningar i banvallen.

I de fall det finns ett misstänkt förorenat område inom ett planområde är det angeläget att detta beaktas tidigt i planeringsprocessen. Kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening i samband med en åtgärd, till exempel en schaktning.

Övriga punkter

Trots att både planområdet och området öster om banvallen finns utpekade för bostäder i den fördjupade översiktsplan (från 1995) som gäller för området är Länsstyrelsen kritisk till att kommunen väljer att exploatera på jordbruksmark.

I planförslaget saknas ett resonemang från kommunens sida som motiverar att jordbruksmark tas i anspråk samt att exploatering av ytterligare jordbruksmark förbereds genom utformningen av förslaget vad gäller huruvida bebyggelsen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse eller om det kan tillgodoses på en annan plats. Planförslaget behöver därför kompletteras i detta hänseende.

Plantekniska frågor

Formuleringen av planens syfte skulle behöva göras tydligare.

Upplýsningar

Eftersom den 1 januari 2018 trädde förändringar i 6 kap. miljöbalken (MB) ikraft som innebär bl.a. att terminologin ändrats kring miljöbedömningar och att kommunen ska göra en undersökning om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan (6 kap. 6 § MB) borde de nya reglerna om miljöbedömningar ska gälla i detta ärende. Kommunen ska även fatta ett beslut om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte enligt 6 kap. 7 § MB senast i samband med beslutet att anta detaljplanen.

Kommentar

Hälsa och säkerhet

Bullerutredningen har kompletterats med buller från brandstationen och uppdaterats utifrån justerat illustrationsplan som används som underlag till granskningsförslag också. Enligt bullerutredningen godkänns förslag till placering av bostadshus enligt illustrationsplan (se Figur 4 i planbeskrivning) ur trafikbullerperspektiv och med hänsyn till eventuellt buller som kan komma från brandstationen.

För att säkerställa att bostadshus inte placeras närmare Enköpingsvägen än det föreslås på illustrationsplan (se Figur 4 i planbeskrivning) och därmed blir ännu mer utsatta för trafikbuller än det har beräknat och utrett i bullerutredningen har plankarta kompletteras med prickamarkzon som följer förslag till placering av bostadshus enligt illustrationsplan. Planbeskrivningen har också justerats med anledning av den uppdaterade bullerutredningen.

Potentiellt förorenad mark

Provtagningen är klar. Provtagningen har bevisat att det finns spår av föroreningar vanliga före detta banvallar och i den Översiktliga miljötekniska markundersökningen har angetts en rad rekommendationer, vad som måste göras i samband med ev. schaktning.

Plankarta har därmed kompletterats med administrativ bestämmelse med avsikt att uppmärksamma och reglera eventuella åtgärder på före detta banvallen vid anläggning av lokalgata respektive gång- och cykelväg och dagvattenledningar som skulle innebära ev. schaktning för att förebygga spridning av föroreningar.

Övriga punkter

Planbeskrivning har kompletterats med resonemang som motiverar att jordbruksmark i planområdet tas i anspråk för bostäder.

Hur och i vilken utsträckning ska eller avses jordbruksmark sydöst om planområdet tas i anspråk för kommande bostadsbebyggelse ska regleras med en ny översiktsplan för Enköpings kommun (under framtagande, juni 2021). Yta som med den här detaljplanen planläggs för lokalgata syftar till att reservera mark som kommer att behövas för trafik, antingen mot det eventuella bostadsområdet. Innan det blir dags för att planlägga och exploatera marken för bostadsbebyggelse sydöst om planområdet ska den användas även av lantbrukare vars nuvarande in/utfart från åker mot Enköpingsvägen ska exploateras och måste ersättas med en ny in/utfart vars topologi är lämplig för lantbruksmaskiner.

Plantekniska frågor

Planens syfte har tydliggjorts.

Upplysningar

Noterat. Framtagen miljöbedömning ska anpassas till den nya lagstiftningen. Beslut om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte enligt 6 kap. 7 § MB ska fattas i samband med beslutet om planens antagande.

11. Skanova AB

Generell information om deras teleanläggningar och om konsekvenser av dess eventuella omplacering.

12. Räddningstjänsten

Riskhänsyn

I planområdets närhet finns inga kända transport- eller anläggningsrisker. Behov av särskild riskhänsyn föreligger därmed inte.

Förutsättning för räddningsingripandet, brandvattenförsörjning

Alternativsystem kan tillämpas i området.

13. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur

Har inga synpunkter.

Enköping
2021-06-10

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas
Planarkitekt