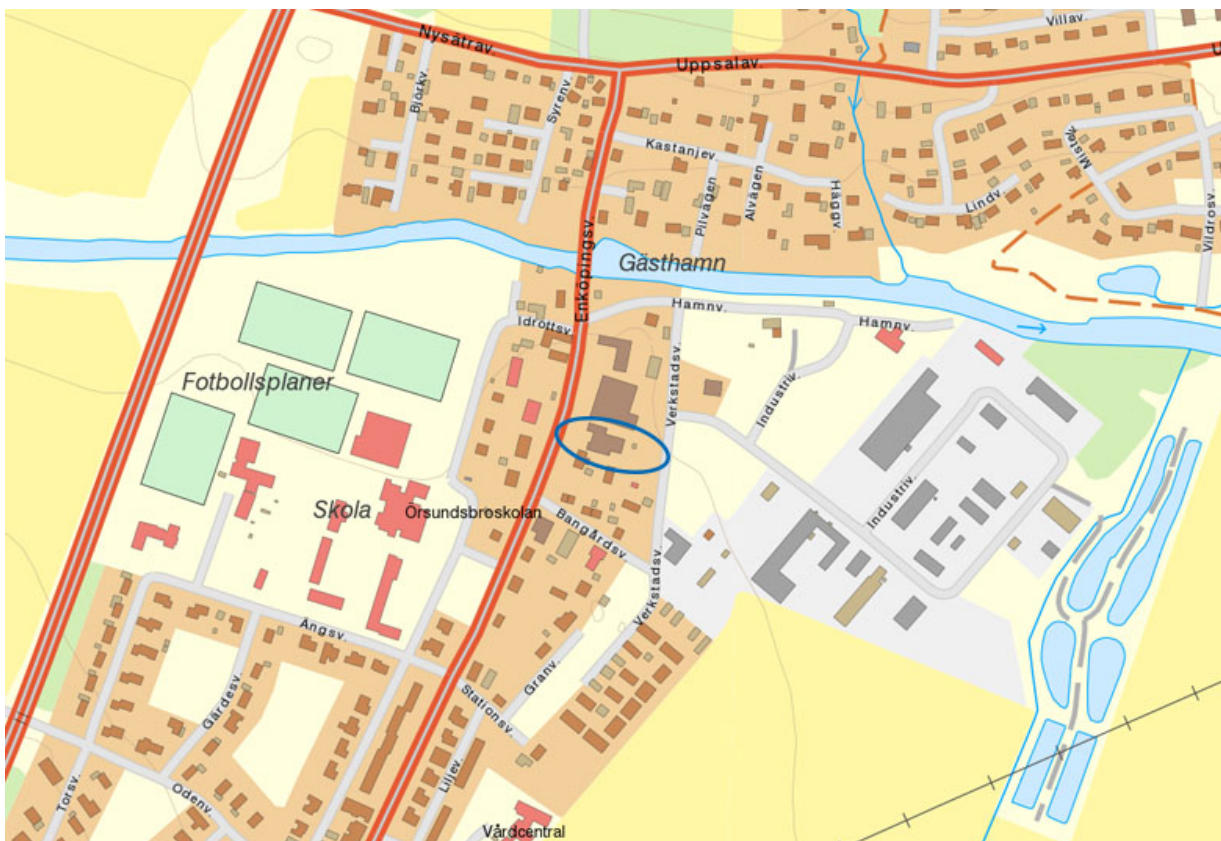


Detaljplan för Örsundsbro 38:1

Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen
2021-05-25

Laga kraft
2021-06-22



Planområdets läge i Örsundsbro.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2020-10-14 reviderad 2021-03-15
- Planbeskrivning, 2020-10-14, reviderad 2021-03-15
- Fastighetsägareförteckning, 2021-03-10
- Samrådsredogörelse, 2021-03-15
- Utlåtande, 2021-04-16

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	5
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	12
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
REVIDERINGAR	15
BILAGA 1	16

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen möjliggör nya bostäder centralt i Örsundsbro med placerings- och utformningskrav som ska säkerställa en lokalt anpassad förtätning. Mark som inte får bebyggas är avgränsad för dels en öppenhet mot Enköpingsvägen dels markreservat för ledningar.

Markanvändning BH (bostad och handel) ger möjlighet till fortsatt detaljhandel men huvudsaklig användning är bostadsändamål och planområdet kan bebyggas med enbart bostäder.

Bakgrund

Fastighetsägaren ansökte 2018 om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra uppförande av (hyres)bostäder. Sökanden tänkte sig att antingen bygga på befintlig byggnad med fler våningar alternativt uppföra en helt ny byggnad. Fastigheten har länge nyttjats för handels- och centrumfunktioner.

Efter initiala diskussioner efter positivt planbesked har idéerna preciserats till att befintlig byggnad på fastigheten rivs och ersätts av två flerbostadshus i två respektive tre plan.

Kommunens bedömning

Utveckling av fastigheten i centrala Örsundsbro med (hyres)bostäder i nära anslutning till kommunikation och service bedöms som god hushållning med marken.

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	2018-05-31
Beslut om samråd	2020-10-08
Samråd	2020-10-19 – 2020-11-09
Granskning	2021-03-22 – 2021-04-12
Beslut om antagande PLEX-utskott	2021-05-06
Beslut om antagande KS	2021-05-25

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är identiskt med fastigheten Örsundsbro 38:1 i centrala Örsundsbro, mellan Enköpingsvägen i väst och Verkstadsvägen i öst.



Planområdet (Örsundsbro 38:1) i centrala Örsundsbro.

Areal och markägo-förhållanden

Fastigheten omfattar 3350 kvadratmeter och är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Tillskapande av bostäder stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro (1995) där fastigheten ligger inom område för centrum och bostäder. Ett tillskott av lägenheter i Örsundsbro är positivt och något som framkommit ur tidigare ortsanalys som önskvärt. Fastighetens centrala läge ger en god tillgänglighet till service och även till kollektivtrafik.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är Dpl 1060 från 1997 som endast omfattar den aktuella fastigheten och anger användningen HK (handel och kontor) i max 1 våning.

Miljökonsekvens-beskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen i Uppsala län har i samrådet meddelat att man delar kommunens bedömning i denna fråga.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation, geotekniska förhållanden

Vegetationen inom planområdet är till större del gräsbevuxna ytor med mindre samlingar buskage. Marken inom planområdet består enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av morän i väst och lera i öst.



Jordartskarta över Örsundsbro 38:1 m.fl. där ljusblått indikerar morän och gult indikerar lera (SGU).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området är inte identifierat av Statens geotekniska institut (SGI) som skredkänsligt. Ingen känd risk för översvämning föreligger.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet idag. Fastigheten angränsar i söder till privata villatomter, varav det kulturhistoriskt intressanta Brotorpet ligger närmast.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Byggnaden som ligger på fastigheten idag uppfördes 1974 och har inhyst dagligvaruhandel och bankkontor bland annat. Byggnaden bedöms inte som skyddsvärd.



Befintlig byggnad på fastigheten, sedd från Enköpingsvägen. I bakgrund Brotorpet (privatbostad).

*Offentlig och
kommersiell service*

Fastighetens centrala läge i Örsundsbro innebär god tillgång till offentlig och kommersiell service. Öster om planområdet ligger Örsundsbro's verksamhetsområde med blandade men huvudsakligen mindre och icke störande verksamheter.

Örsundsbro'skolan (årskurs f-9) ligger cirka 200 meter bort. Det finns även en kommunal förskola samt två fristående förskolor inom 500 meters avstånd från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Örsundsbro'skolan och dess skolgårds lekplatser ligger ca 200 meter sydväst om planområdet. Strax norr om skolan ligger de lokala idrottsföreningarnas lokaler samt fotbollsplaner.

Naturmiljö

Marken inom fastigheten är till stor del hårdgjord med återstående delar bestående av klippt gräs och lätt buskage.

Närområdet utgörs av centrummiljöer i en mindre tätort, det vill säga öppna ytor som kantas av trädgårdar med enstaka trädssamlingar inom grannfastigheter.



Planområdet (inramat med blå, streckad linje) och dess omgivande miljö (Lantmäteriet).

Vattenområden

Vattendrag

Örsundaån rinner genom Örsundsbro ungefär 200 meter norr om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kantas av Enköpingsvägen i väst som är den primära gatan i Örsundsbro och Verkstadsvägen i öst som löper utmed verksamhetsområdet. Enköpingsvägen har god tillgång till trottoar med ett antal hastighetssänkande åtgärder i form av avsmalningar som säkerhetshöjande faktorer.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till UL:s kollektivtrafik. Örsundsbro centrum trafikeras med hög turtäthet av buss 804 mellan Uppsala och Enköping samt buss 895 till Bålsta.

Parkering, utfarter, varumottagning

Fastigheten försörjs i dagsläget av ca 14 parkeringsplatser på byggnadens framsida, med angöring från Enköpingsvägen. Varumottagning sker främst från baksidan och angörs från Verkstadsvägen.

På fastigheten finns ett avtalsservitut som ger grannfastigheten Örsundsbro 7:1 rätt att köra över Örsundsbro 38:1. Grannfastigheten har idag in- och utfart mot Verkstadsvägen som sträcker sig längs planområdets södra gräns.

Störningar

Trafikbuller

Dagens trafik bedömdes i samrådsskedet inte generera trafikbuller av betydande grad enligt riktlinjerna *"Hur mycket bullrar vägtrafiken?"* framtagna av Boverket och SKR (fd. SKL). Efter samrådet har en särskild trafikbullerutredning tagits fram som bekräftar detta även med trafiktal baserade på prognosår 2040. Se vidare nedan.

Verksamhetsbuller

Närmaste bullerkällor för verksamheter finns öster om planområdet, inom verksamhetsområdet. Den avlägsna lokaliseringen av dessa bedöms vid lokalbesök inte utgöra verksamhetsbuller av betydande art.

Bostäder inom den aktuella planen bedöms därför kunna klara riktvärden motsvarande zon A enligt Boverkets vägledning *"Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder"*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. I gällande detaljplan (Dpl 1060) är ett u-område utmarkerat för åtkomst till de kommunala ledningarna.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten infiltreras delvis idag och för hårdgjorda ytor rinner det till kommunens dagvattennät via markbrunnar.

El

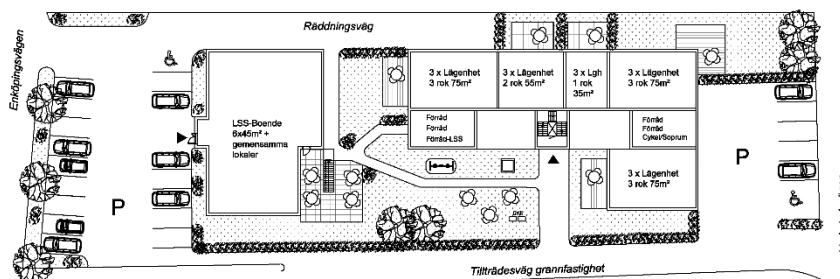
Vattenfall har sedan tidigare ledningar för el inom planområdet från transformatorstationen som befinner sig på grannfastigheten Örsundsbro 4:28.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäder med upp till 9 meter och 12 meter nockhöjd möjliggörs mot Enköpingsvägen respektive Verkstadsvägen. Mot Enköpingsvägen avgränsas bebyggelsen att ligga i linje med bebyggelsen norr om planområdet.



Planerad bebyggelse och gårdsyta sett över markplan, se bilaga 1 (Hallbergs Hus).

Planen har försetts med bestämmelser som syftar till att reglera utformning och skala hos den nya bebyggelsen på sådant sätt att en något tätare bebyggelse kan tillåtas inom området men med en öppen struktur för att anpassa mot den låga bostadsbebyggelse som finns i Örsundsbro, samtidigt som behovet av tillräckliga gårdsmiljöer för bostäderna tillgodoses.

Genom begränsning av byggrätten kommer bostadsgårdar i omfattningen minst 30 kvm/100 kvm bruttoarea (BTA) bostäder kunna anordnas. Med gård avses markyta som inte nyttjas för huvudbyggnader eller parkering/garage med tillhörande körytor. Den erforderliga gårdsytan ska bestå av ett samlat område och skall ha vistelsevärden.

Planförslaget innebär att byggnadsvolymen ökar från dagens en våning till två närmast Enköpingsvägen. Detta bedöms som en lämplig anpassning till centrala Örsundsbro's historiska bebyggelse. Genom planförslaget ökar avståndet till närmaste granne, Brotorpet. Samtidigt ökar dock byggnadsvolymen men avståndet bedöms ändå som acceptabelt. Motsvarande täthet finns på andra platser i centrala Örsundsbro. Växtligheten som finns i form av häck och träd från Enköpingsvägen in mellan Örsundsbro 38:1 och 7:1 bidrar till områdets karaktär och bör bevaras.

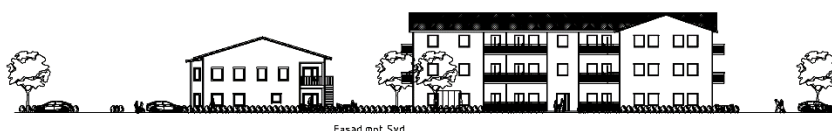
Kommersiell service, "BH"-område

Möjligheten till lokaler för kommersiell service bevaras inom den del av fastigheten som vetter mot Enköpingsvägen i form av H – detaljhandel i plankartan.

Byggnadskultur och gestaltning

För att behålla befintlig bebyggelsekaraktär föreslås viss koppling till omgivande bebyggelse. En minsta takvinkel på 15 grader sett från horisontalplanet är satt för att behålla en grundlig formstil kopplat till omgivande bebyggelse.

Särskilda bestämmelser om utformning utöver volym, placering och höjd har i samråd med Upplandsmuseet och fastighetsägaren lagts till inför detaljplanens antagande: Byggnad närmast Enköpingsvägen ska ha fasad i stående träpanel eller sprutputs och kulören ska vara kulturhistoriskt motiverad, förslagsvis ockragul.



Planerad bebyggelse och gårdsyta sett från söder, se bilaga 1 (Hallbergs Hus).

Friytor***Lek och rekreation, naturmiljö***

Planförslaget innebär inga större förändringar i allmänt tillgängliga friytor. Inom gårdsytan för bostäder i kvartersmarken garanteras en nivå av privat friyta.

Gator och trafik***Parkering, utfarter, varumottagning***

Parkering för bil och cykel ska anläggas enligt kommunens parkeringsnorm. Den är under framtagande men anger för flerbostadshus i Örsundsbro 10 boende- och 0,5 besöksparkeringar per 1000 BTA.

Tidigare parkering mot Enköpingsvägen prickas och får ej föras med byggnad för att bevara en öppenhet mot gatan och fasadlinjen från norr. En fortsatt användning av denna yta som parkering anses som ett bra utnyttjande av marken.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerutredning med trafiksiffror för prognosår 2040 på såväl riksvägg 55 som Enköpingsvägen har genomförts och visar att fastigheten kan bebyggas enligt planförslaget utan särskilda åtgärder för att klara gällande riktlinjer.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger per natt).
- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) för en bostad om högst 35 kvadratmeter.
- 50 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas med 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan 06.00-22.00)

Riktvärden för ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad kan överskridas under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalentnivå, samt att en eventuell uteplats uppfyller en bra ljudmiljö.

Vid ombyggnad, då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids vid den mest exponerade fasaden, räcker det att minst ett bostadsrum orienteras mot skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

Verksamhetsbuller

Närmaste källor för verksamhetsbuller finns öster om planområdet, inom verksamhetsområdet. Den avlägsna lokaliseringen av dessa bedöms vid lokalbesök inte utgöra verksamhetsbuller av betydande art.

Bostäder inom den aktuella planen bedöms kunna klara riktvärden motsvarande zon A enligt Boverkets vägledning "*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*".

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är redan ansluten till kommunal VA.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet med förslag till åtgärder för att fördröja dagvattenflödet från fastigheten till det kommunala dagvattennätet. Detaljplanen kommer sannolikt att bidra till en större andel hårdgjord yta än fastigheten har idag, men med föreslagna åtgärder bedöms recipientens status inte försämrats utan sannolikt förbättras. Det gäller såväl volym som ämneshalter i och med att krav på fördröjning införs tillsammans med krav på att takvatten ska tas omhand lokalt inom tomten.

I plankartan har dessutom införts bestämmelser om att maximalt 80% av fastighetsarean får hårdgöras.

Avfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, utgåva 2018". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall bör sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och bioavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Kommunalförbundet VafabMiljö ska kontaktas under bygglovs-/projekteringsfas för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra korrekt.

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 miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Trafikbuller

Påverkan av trafikbuller på planområdet har i trafikbullerutredning konstaterats understiga gällande riktvärden. Utredningen har gjorts utifrån trafikprognos för 2040.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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

Vattenförekomster

Recipient för dagvattnet är Örsundaån. Örsundaån når inte upp till vattendirektivets kvalitetskrav om god ekologisk kemisk status. Örsundaån har flera miljöproblem bland annat övergödning och miljögifter. Flera källor till påverkan är utpekade så exempelvis reningsverk, förorenade områden och jordbruk.

Den påverkan exploatering kan bidra med är om det finns förorenade områden som läcker eller det dagvatten som uppkommer i samband med att man hårdgör marken. En dagvattenutredning har genomförts som bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Sannolikt ökar fördröjningen något med ett genomförande av detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Detaljplanen omfattar bara kvartersmark. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Om ledningar ska flyttas är det den som initierar åtgärden som även bekostar den hos ledningsägare. Vid behov av bildande av eller förändrad ledningsrätt ansvarar ledningsägaren för att initiera sådant ärende hos Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Detaljplanen medför att det blir möjligt att dela fastigheten i två genom avstyckning. Minsta fastighetsstorlek finns för respektive användningsområde i plankartan och en eventuell delning kan därigenom endast ske i anslutning till användningsgränsen.

För u-områden som saknar ledningsrätt ansvarar respektive ledningsägare att initiera ärende hos Lantmäteriet om bildande av ledningsrätt.

På fastigheten Örsundsbro 38:1 finns ett avtalsservitut som ger grannfastigheten Örsundsbro 7:1 rätt att köra över Örsundsbro 38:1. Grannfastigheten har idag in- och utfart mot Verkstadsvägen som sträcker sig längs planområdets södra gräns. Detta servitut ska kvarstå och föreslås vid en eventuell delning av Örsundsbro 38:1 att omvandlas till officialservitut.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till detaljplanen hör följande tekniska utredningar:

- Dagvattenutredning Örsundsbro 38:1 i Enköpings kommun (Jonas Fitz, Hallbergshus AB, 2021-02-12)
- Nybyggnad av LSS boende och bostadshus, Örsundsbro 38:1 i Enköpings kommun - Åtgärder mot trafikbuller (Byggkonsult Benthien AB, 2020-11-26)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Douglas Carlson och reviderats inför granskning och antagande av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Douglas Carlson
Planarkitekt

Tobias Viberg
Planarkitekt

BILAGA 1

