

**Detaljplan för
Södra Salnecke, Salnecke 8:1 m.fl.,
Örsundsbro,
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2007-12-04
Laga kraft 2008-01-10

PLANBESKRIVNING



Upprättad av Enköpings kommun. Godkänd från sekretessynpunkt Lantmäterverket 2004-10-15
Översiktskarta över Örsundsbro med aktuellt planområde markerat.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2007-10-09
- Illustrationskarta, skala 1:1000, 2007-10-11
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2007-10-1, reviderad 2007-11-20
- Fastighetsägareförteckning, 2007-10-18

Till planen finns följande underlag, som också fanns med som handlingar till gällande detaljplan:

- Bullerutredning, 2005-01-31
- Miljöteknisk markundersökning och sedimentprovtagning vid fd Växthuset, Sweco, 2006-11-13
- Miljöteknisk markundersökning fd banvall, Sweco 2004-04-07

PLANENS SYFTE

Syfte

Syftet är att området ska användas för bostäder. Vid utformningen har särskild hänsyn tagits till områdets läge i dalgången med närheten till Örsundaån och Salnecke slott.

Bakgrund och innehåll

En detaljplan för aktuellt område har antagits under 2007. Föreliggande detaljplaneförslag har föranletts av att den nu tillträdande markägaren ser behov av en rad mindre förändringar inom planområdet för att på bra sätt kunna genomföra exploateringen. Den nya detaljplanen kommer därför i allt väsentligt att vara identisk med den nu gällanden, men med en rad små justeringar. Infarten från Uppsalavägen har i föreliggande planförslag flyttats cirka 60 m österut. Tomten avsedd för förskole- och bostadsändamål har också flyttats något österut. Läget för transformatorstation i området har också förändrats i föreliggande planförslag utifrån Vattenfalls behov. Bestämmelser om utnyttjandegrad, placering och utformning av fasad har justerats något.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger öster om och i anslutning till Örsundsbro samhälle. I söder avgränsas det av Örsundaån och i norr av Uppsalavägen. I väst ansluter planområdet till ett detaljplanerat och idag bebyggt bostadsområde, Trädgårdslyckan. I öst gränsar det till åkrar tillhörande Salnecke slott.

Areal

Arealen är ca 14 ha (varav cirka 5,7 ha för bostäder).

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktplan för Örsundsbro, antagen av Kf 1995-03-30, redovisar bostadsbebyggelse för området. Söder om Örsundaån ligger reningsverket vilket den fördjupade översiktsplanen uppmärksammar, se rubrik nedan.

Strandskydd

Strandskydd om 100 m gäller för Örsundaån. I samband med att gällande detaljplan för området vann laga kraft 2007-03-13 ansöktes om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen. Också föreliggande detaljplan förutsätter att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken som omfattar tomtmark, småbåtshamn inklusive parkering, pumphus samt lekplatsen intill småbåtshamnen.

Landskapsbild	En stor del av planområdet ingår i område som omfattas av skydd för landskapsbilden enligt Naturvårdslagen. I samband med att kommunen ansökte om upphävande av strand-skydd för planområdet ansöktes också om att landskapsbildsskyddet upphävs inom planområdet.
Riksintresse för kulturminnesvården	Området runt Salnecke slott fram till planområdet är av riksintresse för kulturminnesvården.
Detaljplaner	Gällande detaljplan för området (Dpl 1099, 2007-03-13) är Detaljplan för Södra Salnecke, Salnecke 1:98 m.fl. Örsundsbro.
Bostadsförsörjningsprogram	I bostadsförsörjningsprogrammet 1996-98, antaget av kommunfullmäktige 1995-11-30, ingår området tillsammans med angränsande område i väster med 50 bostäder.
Program för planområdet	Planprogram har ej bedömts vara nödvändigt då detaljplaneförslaget innebär endast små förändringar jämfört med gällande detaljplan och förutsätts kunna hanteras i ett enkelt planförfarande. Detaljplanen har också stöd i fördjupad översiktsplan för Örsundsbro.
Miljökonsekvensbeskrivning	Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Behovsbedömning har samrådats med länsstyrelsen, som delar kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Området sluttar från Uppsalavägen ned mot Örsundaån. Diagonalt över området löper den gamla järnvägsbanken. Tidigare har området använts för trädgårdsodling men ligger nu i träda. Vid ån övergår marken till flack strandäng med enstaka träd och buskage vid åkanten. Enstaka bevarandevärda träd finns vid områdets infart. Dessa träd sparas och har säkerställts i planen. Marklov krävs för fällning av dessa träd. Området är en öppen söderslutning och har därmed goda ljusförhållanden men är på samma gång exponerat för sydliga vindar.
<i>Geoteknik</i>	En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av VBB Viak. Utlåtandet bifogas planhandlingarna. Skrivelse från VBB Viak angående skred bifogas även (1997-07-29). I norra delen är lera torrskorpefast och grundläggning av småhus med normala uppfyllnadshöjder kan ske i mark. Inom den södra delen erfordras låg höjdsättning för att begränsa uppfyllnadshöjderna. Lastkompensation och/eller grundförstärkning med pålning erfordras. Sätt-

ningar kan uppkomma. Småbåtshamnen kan anläggas men belastningen närmast stranden måste begränsas. Kompletterande undersökningar erfordras vid detaljprojektering. Se även miljökonsekvensbeskrivningen.

Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Med hänsyn till det exponerade läget ska vikt läggas vid byggnadernas utformning. Den tidigare bestämmelsen om att fasader skall utföras i trä med mild och bruten kulör kompletteras så även putsfasader tillåts. I övrigt regleras antalet våningar, placering av byggnader, takutformning och anpassning till landskapet på samma sätt som i gällande plan.

Service

Ett nytt läge (jämfört med gällande plan) för en eventuell förskola föreslås inom planområdet. Området för förskolan ges dock en flexibel användning och kan också användas för bostäder om behovet av förskola inte uppstår.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort med skyddsnivå 2. Det är ej aktuellt att bygga skyddsrum inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom gemensamhetsanläggningen, i södra delen av planområdet mot småbåtshamnen, är det tänkt att en större lekplats anläggas för hela bostadsområdet.

Övriga friytor inom planområdet är naturområdet vid ån.

Naturmiljö

Området närmast ån (20-50 m brett) avses fungera som ett strövområde för allmänheten. För att få en tillräcklig avskärmning mot bebyggelsen ska plantering av låga och medelhöga buskar med inslag av träd göras utmed bostadskvarteren, främst efter Uppsalavägen men dock inte efter bostadskvarteren i söder mot ån. Samråd skall föras med Vägverket samt teknikförvaltningens parkavdelning vid utformningen av planteringen. Öppningar i planteringen för att ge utblickar från bostäderna förutsätts. Utmed naturområdet i söder, som avses vara högräsytor, finns det utrymme för att anlägga ett eventuellt framtida gångstråk, se illustrationskartan. Denna placering föreslås för att naturmarken i övrigt ska bli så fri som möjligt.

För att kunna omhänderta dagvattnet lokalt kan en del av vattnet behöva föras till ån. Eventuellt kan mindre vattenytor anläggas inom gemensamhetsanläggningen som de boende ska sköta om. Inom delar av naturområdet ligger järnvägsbanken, delen närmast ån. Denna föreslås bibehållas i nuvarande utformning.

Utmed östra kanten föreslås ett naturområde som utformas så att en naturlig övergång från tätbebyggelse till jordbrukslandskap fås. Ytan avses att planteras med träd/buskvegetation som kommer att skapa volym och ge en skogsliknande karaktär med brynvegetation. Planteringen kommer att ske med landskapsväxter som får utvecklas fritt och karaktären gallras fram successivt över tiden.

Inom gemensamhetsanläggningen vid småbåthamnen får parkering för

ca 20 bilar för båthamnen anordnas.

Vattenområden

Vid Örsundaån kan småbåtshamn anläggas genom att ån vidgas. Ca 40 båtar beräknas rymmas. Utformning av samma typ som hamnområdet inne i Örsundsbro föreslås.

Vad gäller uppläggning av båtarna vintertid så bedömer ÖBK att nuvarande uppläggningsplats är maximalt utnyttjad och utvidgning eller alternativ plats behövs.

Örsundaån svämmar ibland över på våarna. En utredning över Örsundaåns vattenstånd har utförts av SMHI och både gällande och föreliggande detaljplan har utformats med hänsyn till denna.

På grund av översvämningsrisken får ej källare byggas i de låglänta husraderna. Källare får endast byggas närmast Uppsalavägen. Den nedre delen av tomtmarken närmast ån får ej heller bebyggas.

Gator och trafik

Gator

Infarten flyttas cirka 60 m österut jämfört med gällande plan. Infartens lutning blir mindre och sikten längs Uppsalavägen blir bättre. Vägverket är väghållare för väg 569 (Uppsalavägen).

Järnvägsbanken skärs av på några ställen och används till en del för internvägarna inom bostadsområdet. Justeringar av banken i höjd förutsätts för att goda nivåer och anpassning till tomtmarken ska fås.

Internvägen har utformats med en typsektion av 6,5 m. Typsektionen har en körbana som är 5 m med en stödremsa på 0,25 m och en sidoyta på 0,5 m för snöupplag.

Med en utbyggnad av 58 villor och att varje villa har ett flöde på 4,5 fordon/dygn blir trafikökningen på väg 569, 261 fordon/dygn. Om en förskola byggs samt att det blir 55 villor bedöms flödet från villabebyggelsen bli ca 250 fordon/dygn samt från förskolan med två avdelningar ca 70 fordon/dygn, vilket leder till en total ökning på ca 320 fordon/dygn. I dagsläget bedöms dock inte att en förskola är aktuellt inom området men planen ger dock möjligheter att bygga en.

GC-nät

Bebyggelsen kan nås via en GC-väg på gamla järnvägsbanken. Denna förbinds med intilliggande bostadsområde vid Kastanjevägen och därmed Örsundsbro centrala delar. Övrig gång- och cykeltrafik inom planområdet sker som blandtrafik på de interna gatorna. Vid infarten till bostadsområdet breddas interngatan med en 3 m bred separat GC-väg.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Uppsalavägen i anslutning till områdets infart. Uppsala länstrafik trafikerar Örsundsbro med busslinje 804 (Enköping-Örsundsbro-Uppsala), 877 (Strängnäs-Enköping-Örsundsbro-Uppsala) och 895 (Uppsala-Örsundsbro-Bålsta).

Parkering

Parkering förutsätts ske på den egna tomten. Varje bostad ska ha två platser för personbil. Bestämmelse för garageplacering är utformad med tanke på detta.

Störningar

Trafikbuller

Trafikmätning utfördes på Uppsalavägen 1987 med resultat 1750 axelpar/Åmd. Bostadsområdet i norra Salnecke var då ej helt utbyggt. Trafikmängden kan förmodas ha ökat sedan 1987.

I samband med framtagandet av gällande detaljplan utfördes en bullerberäkning *Ingemansson Technology*, daterad 2005-01-31. Bullerberäkningen utfördes för 2500 fordon/Åmd och visar att Naturvårdsverkets riktlinjer underskrids.

För norra delarna av planområdet föreslås en avskärmande plantering samt att bebyggelsen kan placeras längre från vägen. Avsikten med denna är i första hand att få en visuell gräns mellan vägen och bebyggelsen.

För de norra delarna av planen, ska bebyggelsen placeras så att den fungerar som skärm mot uteplats i söderläge.

Reningsverket

Eventuella störningar från reningsverket, se nedan.

Förorenad mark

Se genomförandebeskrivningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig vattentäkt bedöms klara tillkommande bebyggelse, enligt den fördjupade översiktsplanen. Planområdet innehåller idag inga kommunala va-ledningar. Tidigare vattentäkt inom området är ej längre i bruk.

Bebyggelsen ansluts till befintliga kommunala huvudvattenledningar för renvatten och till avloppsledningar i sydvästra delen av planområdet.

Dagvatten

Dagvattnets omhändertagande har diskuterats i samband med framtagandet av gällande plan. Kommunens inriktning är att dagvattnet skall omhändertas inom planområdet. Sweco FFNS gjorde en dagvattenutredning, 2002-05-15, som ger ett förslag på lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) då förutsättningarna för detta finns.

Motivet för lokalt omhändertagande är dels att återföra dagvattnet till marken för att förändringarna i grundvattennivån ska bli så små som möjligt och minska sättningsrisken, dels att dagvattnet renas på naturlig väg innan den når recipienten samt dels för att minska anläggningskostnaderna. Metoden är att regnvatten från taken förs med utkastare på tomtens gräsmatta, från vägarna förs dagvattnet ut på gräsytor, i diken - överskottsvatten leds över vegetationsytor.

I projekteringsskedet utreds lösningar för detta. Detaljplanens utformning förhindrar ej en lösning enligt ovan.

Dagvattenledningar från bostadsområdena norr om planområdet behöver ledas genom planområdet till de öppna dagvattenytorna i planens södra del. I planen finns u-områden som säkerställer dagvattenledningarnas placering och åtkomst.

<i>Reningsverket</i>	Projektering/planering för utbyggnad av reningverket är utförd. Den dag då reningsverket belastas av mer än 2400 Pe kommer en tillbyggnad av ett biosteg ske. Vid detta tillfälle är det troligt att det befintliga kompostfiltret behöver byggas ut för att klara den tillkommande belastningen.
<i>Brandvatten</i>	Brandvattenförsörjning sker enligt Räddningstjänstens rekommendationer.
<i>Fjärrvärme</i>	En mindre fjärrvärmeanläggning finns i Örsundsbro men att få fjärrvärme till detta planområdet bedöms vara svårt ur ekonomiskt synvinkel. Om ej fjärrvärme är möjligt, förutsetts individuell uppvärmning med vattenburet system.
<i>El</i>	Högspänningskabel korsar området söder om banvallen. U-område anges för del av kabeln. Resterande del föreslås flyttas norrut och förläggas inom gamla banvallens område inom den allmänna platsmarken. Lågspänningskablar ur drift finns i anslutning till gamla trädgårdsmästeriets byggnader. Läge för ny transformatorstation föreslås i planområdets nordöstra del, intill banvallen samt i planområdets södra del, intill planerad pumpstation.
<i>Tele</i>	Telia har två telekablar förlagda i banvallen varav en är rikskabel. Kablarna behöver flyttas i sidled inom den allmänna platsmarken och ev placeras i rör beroende på trädplantering. Delar av banvallen är föreslagen som allmän platsmark varför u-område ej anges inom dessa områden.
<i>Avfall</i>	Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Den längre tiden är motiverad av att etappvis utbyggnad, anpassad till bostadsefterfrågan i Örsundsbro, ska ske.
------------------------	--

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen tas fram med enkelt förfarande. Tidplanen gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer och att detaljplanen överklagas. Preliminär tidplan: - Beslut om samråd i MBN 2007-10-23 - Samråd i oktober-november 2007 - Antagande MBN i december 2007 Laga-kraft-tid 3 veckor
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Den längre tiden är motiverad av att etappvis utbyggnad, anpassad till bostadsefterfrågan i Örsundsbro, ska ske.
Huvudmannaskap	För utbyggnad inom kvartersmark ansvarar markägaren. Detta innefattar även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning och innefattar internigator, lekplats, grönytor, dagvattenhantering etc. I ordningsställande av naturmarken, betecknat NATUR samt anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är kommunens ansvar genom Teknikförvaltningen. Utbyggnad av elförsörjningen ombesörjs av Vattenfall. Vägverket är väghållare för väg 569 (Uppsalavägen)
Avtal	Avtal har upprättats mellan markägaren och kommunen genom fastighetskontoret. I avtalet regleras bl a ersättningsfrågor, marköverföringar och genomförandefrågor för allmänna platser, småbåtshamnen, ombyggnation på väg 569 samt dagvattenhanteringen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Marköverföringar ska ske enligt avtal ovan
Gemensamhetsanläggning	För gemensamma områden inom kvartersmarken bildas gemensamhetsanläggningar för skötseln. I gemensamhetsanläggningen ingår internigator, dagvattenanläggning, grönytor, lekplats i södra delen av planen, parkering för småbåtshamnen och infartsväg till småbåtshamnen. Se även punkten ovan om huvudmannaskap.
Servitut	Ledningsrätt finns för telekablarna i banvallen. Eventuellt erfordras ny ledningsförrättning om kablarnas placering behöver ändras i sidled. Markägaren ska vid byggnation kontakta ledningsinnehavaren samt ta initiativ till ny ledningsrättsförrättning om sådan erfordras. Salnecke 8:1 belastas av servitut för väg till förmån för Salnecke 1:10, 1:98 och 10:1. Servituten föreslås tas bort för Salnecke 10:1 och 1:98 samt ombildas för 1:10 i den mån det behövs. Servitut för kraftledning till förmån för Älvkarleby Västanån 6:6 belastar Salnecke 1:10, 10:1 och 5:4. I de delar där ledningarnas läge förändras

behövs eventuellt ny förrättning. Servitut för vattenledning till förmån för Salnecke 10:1 belastar Salnecke 5:4 och 1:98 samt servitut för vattenledning till förmån för Salnecke 5:4 belastar Salnecke 8:1. Dessa föreslås tas bort då vattentakten har upphört. Servitut för väg för Salnecke 5:3 belastar Salnecke 5:4. Om detta avser den del av 5:4 inom planområdet där utfarten stängs föreslås att servitutet tas bort. Servitut föreslås för x-område i planen för GC-vägar. Ledningsrätt föreslås för i planen märkta u-områden.

ÖVRIGT

Hamnen

Detaljplanen ger möjlighet till att en småbåtshamn kan anläggas. Örsundsbro Båtklubb har samrådsyttrande visat intresse för att den nya båthamnen införlivas i ÖBK:s verksamhet. Parkeringen och hamnen kommer att skötas och ägas av de boende i området via en samfällighetsförening som skapas vid planens genomförande. Stängsel får ej uppföras.

Muddring i ån är anmälnings- eller tillståndspliktigt enligt Miljöbalken.

Verksamhetsområde

Kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp föreslås utökas till att även innefatta planområdet. Beslut av Kf behövs för detta.

Strandskydd

Länsstyrelsen behöver upphäva strandskyddet för delar av planområdet. Kommunen har i samband med antagandet av gällande plan ansökt om detta hos länsstyrelsen.

Landskapsbildsskydd

Landskapsbildsskyddet föreslås upphävas för planområdet. Kommunen har i samband med antagandet av gällande plan ansökt om detta hos länsstyrelsen.

Förorenad mark

Översiktliga miljötekniska markundersökningar har genomförts i samband med framtagandet av gällande detaljplan. De områden som undersökts är nordvästra delen av planområdet norr om banvallen (2006-11-13), där det har funnits växthusbyggnader samt banvallen (2004-04-07) som går diagonalt genom planområdet. Kompletterande undersökning (2006-11-13), av sediment har gjorts i anslutning till den tänkta småbåtshamnen. De översiktliga miljötekniska undersökningarna visar att efter banvallen finns en förhöjd punkt med nickel som överskrider känslig markanvändning men att risken bedöms liten att markföroreningarna är farliga för hälsa och miljön med den planerade markanvändningen (gång- och cykelstråk).

När det gäller den tidigare handelsträdgårdstomten i nordvästra hörnet av planområdet visar den miljötekniska markundersökningen, daterad 2006-11-13, följande slutsatser. De riktvärden som finns tar hänsyn till olika typer av markanvändning i detta fall KM, känslig markanvändning bostadsområde. Sweco skriver i sin rapport:

"Det förekommer förhöjda metallhalter i marken på området som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). I marken påträffas även halter av organiska ämnen i form av PAH:er, klorbensener, klorfenoler och organiska klorpesticider. Halten hexaklorbensenen överskrider riktvärdet för KM.

De påträffade föroreningarna i marken bedöms inte medföra någon akut risk för människors hälsa eller för miljön i dagsläget. Innan området bebyggs med bostäder bör dock en noggrannare provtagning av huvudsakligen markens ytlager genomföras samt en fördjupad riskbe-

dömning.

Vid eventuella schaktarbeten i marken inom området ska personal på plats vara uppmärksam på att det förekommer förhöjda halter av föroreningar i marken. Schaktmassorna från området ska inte användas på annan plats utan föregående kontroll av föroreningshalter. Förorenade massor ska omhändertas på ett miljöriktigt sätt.

Miljö- och Stadsbyggnadskontoret i Enköpings kommun ska enligt upplysningsplikten, Miljöbalken 10 kap, 9 §, underrättas om att föroreningar har påträffats på området.

Sedimentet i Örsundaån är påverkat av måttligt höga metallhalter (krom, koppar och nickel). Halterna bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa eller för miljön i dagsläget. I samband med att småbåtshamnen ska anläggas bör dock de förhöjda metallhalterna i sedimentet beaktas.”

Fortsatt hantering av den förorenade marken

De noggrannare miljötekniska undersökningar som krävs för att avgränsa utbredningen av föroreningssituationen med tillhörande riskbedömning samt förslag till hur sanering ska hanteras, skall utföras innan bygglov kan ges inom det planerade området. Undersökningarna har påbörjats och samråd förs mellan exploatören och Miljö & Stadsbyggnad för hur de noggranna undersökningarna skall utföras samt hur förorenade massor skall hanteras både på mark och i småbåtshamnen.

Uppsalavägen (väg 569)

I samband med exploatering behövs väg 569 (Uppsalavägen) breddas vid infarten till bostadsområdet. Kostnader som uppkommer i samband med en breddning för att klara ett svängande körfält bekostas av exploatören. En trafiksäker passage i form av övergångsställe skall uppföras för att kunna ta sig från bostadsområdet norrut, se illustrationskarta. Åtagandena med byggnation av övergångsställe samt breddning av väg 569 vid infarten till bostadsområdet regleras i exploateringsavtalet. Exploatören skall ha kontinuerlig kontakt med Vägverket vid utförandet av breddningen samt övergångsstället efter väg 569 (Uppsalavägen).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare till planen är planarkitekt Karin Komstadius. Gällande plan, varpå föreliggande plan bygger, författades av planarkitekt Mika Viisteensaari.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
Planarkitekt