

**Detaljplan för fastigheten
Höja 4:1
i Örsundsbro, Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2005-06-16
Laga kraft 2005-07-15

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Örsundsbro

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2004-11-25, rev 2005-01-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2004-11-25, rev 2005-01-20, 2005-04-26
- Samrådsredogörelse 2005-01-20
- Utlåtande 2005-04-26
- Fastighetsägareförteckning, 2005-02-03

PLANENS SYFTE

Fastighetsägaren till Höja 4:1 har önskemål att bygga bostäder på fastigheten. Fastigheten är planlagd för småindustriändamål men står idag outnyttjad. På fastigheten har det tidigare funnits en bensinstation, vars byggnader revs 2002.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Höja 4:1 och är beläget i Örsundsbro, sydväst om korsningen Enköpingsvägen, Uppsalavägen och Nysätravägen.

Areal

Fastigheten kommer att omfatta 1401 m² efter pågående fastighetsreglering.

Markägförhållanden

Lagfaren ägare till marken är AB Lindborg & Söner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

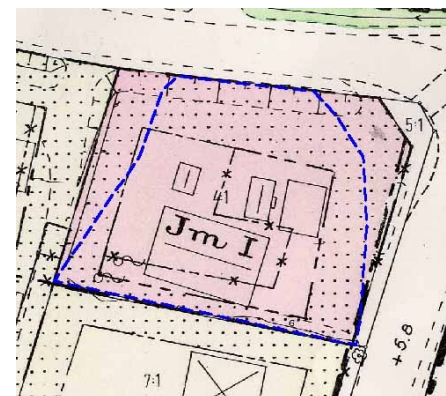
Översiktliga planer

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Örsundsbro, antagen 95-03-30. Planen anger att området är avsett för industri- eller annat verksamhetsområde.

Närområdet mellan Örsundaån och Nysätravägen/Uppsalavägen nyttjas för bostadsändamål, främst friliggande villor. Endast fastigheten Höja 4:1 är i gällande planer avsedd för industriändamål.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är S1012, fastställd 78-10-26. Planen anger att området är avsett för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnader får uppföras i högst en våning och med en högsta byggnadshöjd på 4.4 meter.



— — — — — blivande fastighetsgräns Höja 4:1

Uthus eller gårdsbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 2.5 meter. En del av marken är belagd med byggnadsförbud genom sk punktprickningsbestämmelse, se bild.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra

resurser. Markanvändningen ändras från småindustriändamål till bostadsändamål, där det sist nämnda anses påverka miljön i mindre omfattning. Miljökonsekvensbeskrivning har därmed ej bedömts nödvändig vid upprättande av ny detaljplan.

**Kommunala beslut i
övrigt**

BN 2000-04-17 § 89

Byggnadsnämnden beslutar att upprätta förslag till ändring av detaljplan med enkelt planförfarande för fastigheten Höja 4:1.

*Delegationsbeslut
2002-04-16*

Ansökan om rivningslov av fd bensinstation bifalles.

*Delegationsbeslut
2002-11-04*

Beslut att efterbehandlingsåtgärder (marksanering) av fastigheten är uppfyllda.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fastigheten Höja 4:1 har tidigare varit bebyggd med en bensinstation. Byggnaderna revs under 2002, kvar idag finns endast det skärmtak som täckte bensinpumparna.



Planområdet.

Förorenad mark

Marken har sanerats från de föroreningar som har uppstått pga bensinstationsverksamheten. Saneringen har godkänts och ärendet har avslutats. Rapporten i ärendet visar dock på att restföroreningar fortfarande kan förekomma varför försiktighet skall iakttas och föroreningsskontroll utföras i samband med t ex pålningsarbeten vid framtida bebyggelse inom fastigheten.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom fastigheten.

Bebyggelseområden

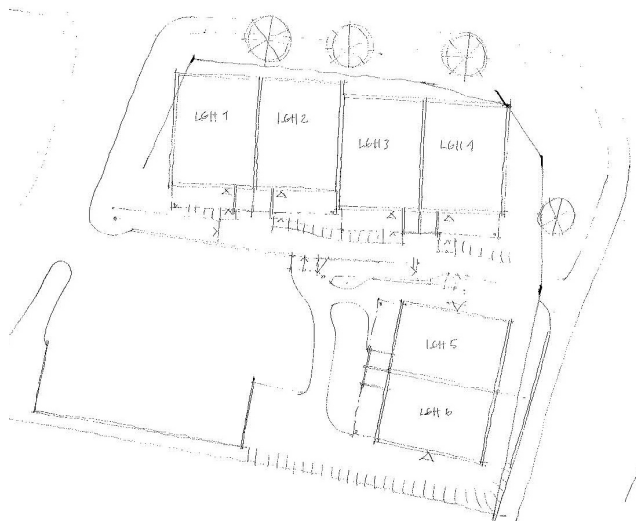
Bostäder

Fastigheten kommer att bebyggas med bostadsbebyggelse i två våningar med radhuskaraktär. Varje lägenhet kommer att ha tillgång till en egen uteplats. På fastigheten avses även garage/carport att uppföras.

Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar och med en högsta byggnadshöjd på 6.5 meter. Uthus och garage får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3.0 meter. Högst 1/3 av tomten får bebyggas.

Huvudbyggnad får ej placeras närmare tomtgräns mot granne än 4.5 meter. Garage och uthus får placeras 1.0 meter från gräns mot granne. Mot allmän platsmark, gata, regleras avstånd till gräns genom sk prickmarksbestämmelse. Byggnader får inte anordnas närmare än 3.0 meter från Syrenvägen, 4.5 meter från Nysätravägen och 1.0-3.5 meter från Enköpingsvägen.

Fastighetsägaren har redovisat två alternativa skisser med sex lägenheter i vardera skiss. Detaljplanen reglerar dock inte antalet lägenheter eller placeringen av byggnader inom fastigheten. Alternativen visar två möjliga placeringar inom detaljplanens bestämmelser.

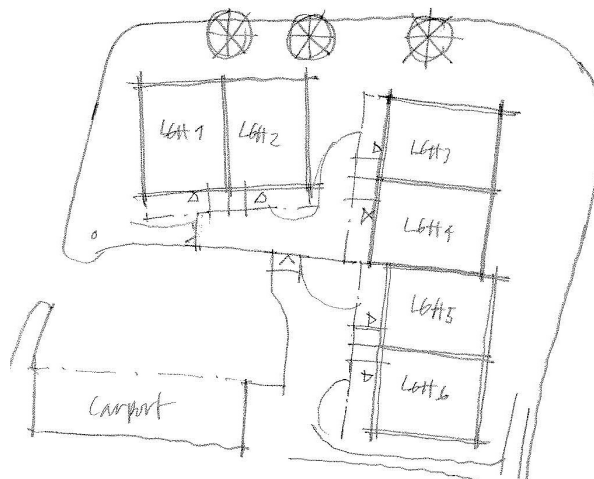


Alternativ A. Illustration: Nils Simonsson, Arkitektgruppen

Alternativ A redovisar en byggnadskropp med fyra lägenheter placerad mot Nysätravägen. En byggnadskropp med två lägenheter placeras mot Enköpingsvägen. Varje lägenhet får en uteplats orienterad mot gården med sol under dagen och en stor del av eftermiddagen/kvällen.

Lägenheterna är orienterade för att slippa få in stålkastarsvep från fordon som rör sig utmed Uppsalavägen/Nysätravägen samt minimera strålkastarsvep från fordon utmed Uppsalavägen/Enköpingsvägen.

Genom öppningen mot Enköpingsvägen skapas en bra förbindelse för gående och cyklister ner mot samhällets centrum. Zonen mellan byggnadskropparna kommer även ta upp den huvudsakliga nivåskillnaden på tomten.



Alternativ B. Illustration: Nils Simonsson, Arkitektgruppen

Alternativ B redovisar en byggnadskropp med fyra lägenheter mot Enköpingsvägen och en byggnadskropp med två lägenheter mot Nysätravägen. I detta alternativ kommer två lägenheter (nr 3 och nr 4) att få något sämre solförhållanden under eftermiddagen/kvällen på uteplatserna.

Alternativ B kan ge en något tystare gårdsmiljö än alternativ A, då det blir en hel fasad utmed Enköpingsvägen.

Jämfört med alternativ A kommer fler lägenheter att drabbas av strålkastarsvep från trafiken utmed Uppsalavägen/Enköpingsvägen.

Lägenhetsutformning

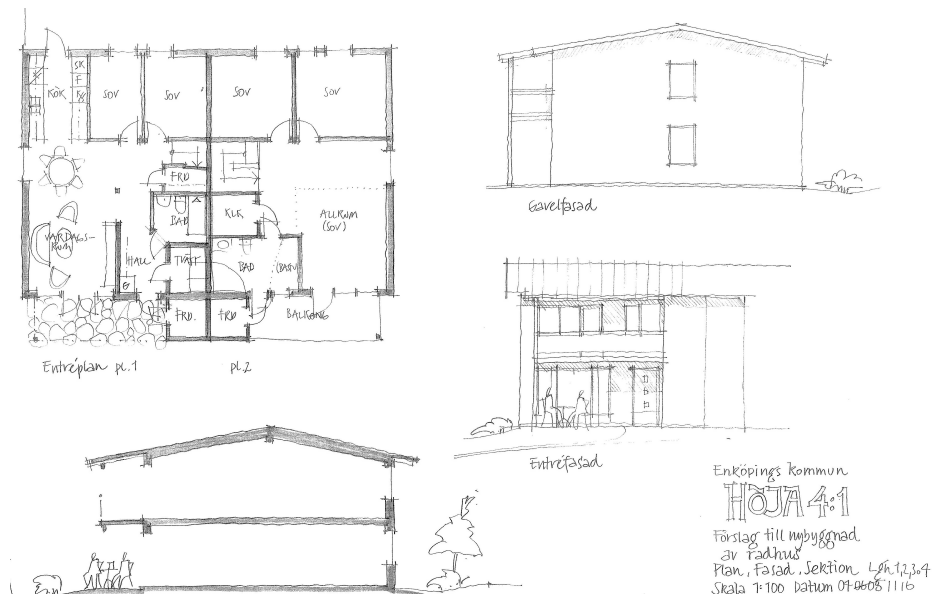


Illustration: Nils Simonsson, Arkitektgruppen

Fastighetsägaren har i skisser redovisat lägenheter i två våningar. Tanken är att den övre våningen inte kommer att inredas i alla lägenheter. Möjligheten att inreda övervåningen kommer att ligga på respektive lägenhetsinnehavare. Fram tills dess fungerar övervåningen som förvaringsrum. Trapp upp till övervåningen samt fönster och isolerade

ytterväggar/tak kommer att anordnas vid byggnationen.

I alternativ A avses de två lägenheterna i den sydligaste byggnaden inredas i två plan. Detta på grund av att denna byggnad har en annan byggnadsutformning och planlösning på lägenheterna.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 200 meter från Örsundsbro centrum. I centrumet finns det bland annat livsmedelsbutik med postkontor och apotekstjänst, matrestaurang, tobaksaffär mm.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelvägar

Planområdet angränsar till Nysätravägen, Uppsalavägen, Enköpingsvägen samt Syrenvägen. Mellan Enköpingsvägen och planområdet finns en gång- och cykelväg.

Avståndet mellan möjlig byggelse och körbanekant är ca 5.5-6.0 meter mot Nysätravägen och mot Enköpingsvägen.

Utfartsförbud

Ut mot Nysätravägen, Uppsalavägen samt Enköpingsvägen råder utfartsförbud. Angöring med fordon till området skall ske via Syrenvägen.

Parkering

Det parkeringsbehov som boende på fastigheten alstrar, motsvarande minst 1.0 parkeringsplatser per lägenhet, skall lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Uppsalavägen/Enköpingsvägen trafikeras av buss i länstrafiken. Busslinjerna omfattar linjerna 804: Västerås - Enköping - Uppsala, 877: Strängnäs - Enköping - Uppsala samt 895: Bålsta - Örsundsbro - Uppsala.

Störningar

Trafikmängden förbi planområdet är enligt uppgift från Vägverket 970 fordon per årsmedeldygn utmed Nysätravägen och 2840 fordon per årsmedeldygn utmed Enköpingsvägen.

Bostäder skall utformas med tanke på trafikbuller. Fasader skall dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus i bostad på högst 30 dB(A). Ekvivalent ljudnivå vid uteplatser får ej överstiga 55 dB(A). Hälften av varje bostadslägenhets boningsrum skall anordnas mot fasad där den ekvivalenta ljudnivån ej får överstiga 55 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp skall anslutas till det kommunala nätet. För dagvattenhantering gäller LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Värme

Kommunen förutsätter att uppvärmning av byggnader sker med vattenburna system och med värmepumpar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. Ett planförslag avses godkännas för utställning av miljö- och byggnadsnämnden 2005-02-01. Detaljplanen avses därefter antas av kommunfullmäktige innan sommaren 2005.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag beslut om antagande vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar alla åtgärder inom den egna fastigheten

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Fastighetsägaren bekostar upprättande av detaljplan. Kostnaden regleras via plankostnadsavtal.
--------------------	--

REVIDERINGAR

Avsnitten under översiktliga planer samt förorenad mark har reviderats efter utställningsskedet.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt