

2001-07-08

Reviderad
2001-11-15

1(10)

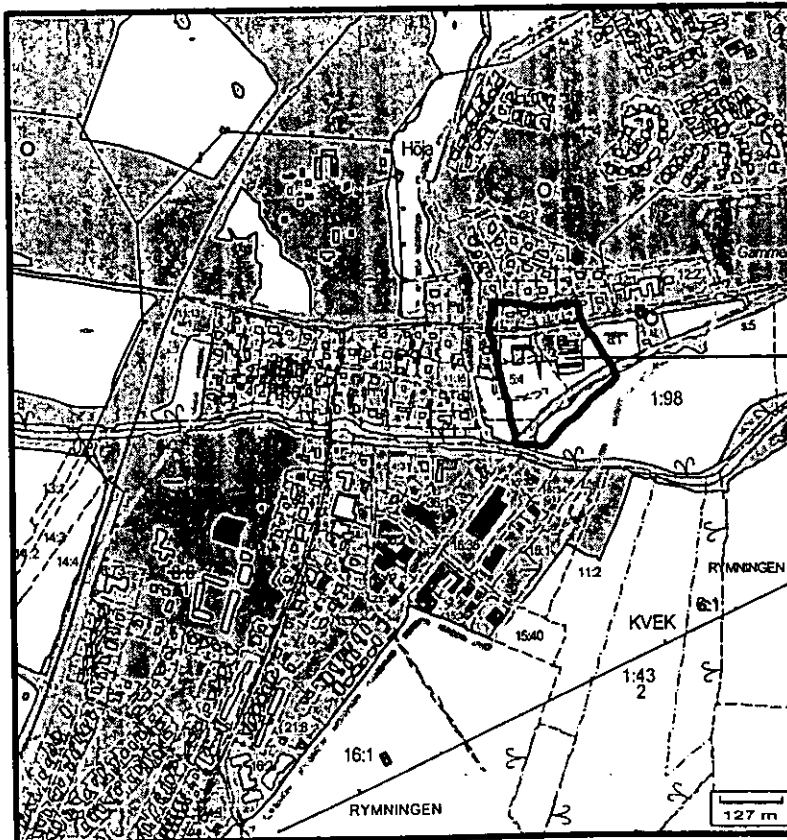
ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
SALNECKE 5:3, 5:4 M.F.L.
Örsundsbro, Enköpings Kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse



Planområdet

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av enfamiljsbostäder inom delar av planområdet. Detaljplanen medger småbåtshamn avsedd för de genom denna plan nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet. Planen reglerar vägutbyggnaden inom området, områdets tekniska försörjning samt behandlar bevarande av bäcken och naturområdet i områdets västra och södra del.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget inom Salneckeområdet, inom nordöstra delen av Örsundsbro samhälle. Planen gränsar i norr till byggnadsplan för Örsundsbro samhälle, fastställd 1995-01-26, i väster till stadsplan för nordöstra delen av Örsundsbro, fastställd 1987-07-03, i öster till planerat framtida bostadsområde för vilket en detaljplan är under arbete.

Detaljplaneområdets areal är ca 3,2 ha, varav vattenområdet utgör ca 1,8 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Skanska Mark och Exploatering AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Enköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige i maj 2001 samt fördjupad översiktsplan antagen 1995-03-30 anger att planområdet omfattas av tätorten Örsundsbro och ska användas för ändamålet bostadsbebyggelse. Utveckling och komplettering av bebyggelse i planområdet är förenliga med vad som anges i kommunens översiktliga planer.

Detaljplaner

Den detaljplan som gäller inom planområdet kommer att upphävas i och med att rubricerad detaljplan vinner laga kraft. Den fastställdes 1993-01-13 och medger byggande av markbostäder i grupphusform, ca 30 stycken. Bostäderna skulle ha upplåtits med bostadsrätt.

Strandskydd

Längs Örsundaån i söder gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL, plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Rubricerad detaljplan ersätter en 1993-års fastställd detaljplan som medger ett 30-tal bostäder. Rubricerad detaljplan bedöms alltså innebära en mindre exploateringsgrad än vad som medges idag i området. Områdets förutsättningar och den påverkan detaljplanen innebär beskrivs i denna planbeskrivning. Utifrån denna beskrivning bedömer Miljö och Stadsbyggnad att genomförande av rubricerad plan inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2000-09-05 § 219 att ge Miljö och Stadsbyggnad uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur****Mark och vegetation**

Området består av ett öppet markparti som sluttar mot syd och övergår i en flack strandäng invid Örsundaån. Bostadsområdets avgränsning får stöd i terrängen mot norr genom Uppsalavägens vägbank, samt mot den f.d. järnvägsbanken i sydöstra dalen. Järnvägsbanken avses att bevaras som ett synligt minne av den tidigare järnvägstrafiken.

En del värdefulla solitära träd finns inom områdets västra del, och utgör en viktig resurs som bör så långt möjligt bevaras i det färdiga bostadsområdet. I väster finns en naturlig bäckfåra som avses bevaras i sin naturliga sträckning. Det är av stor vikt att bäcken inte förlorar sin naturliga fåra eller fördärvas på annat sätt. Bäckens regleras som öppet vattenområde. Bäckens närmaste omgivning regleras som naturmark. I framtiden kan kommunen komma att anordna gc-stig/väg i nord-sydlig riktning genom detta naturområde.

Planområdets ytterområden utgörs till stora delar av vatten- och naturområden.

Geotekniska förhållanden

Geotekniskt undersökning av området, utförd under oktober 2001 av AB Jacobsson & Widmark visar att grunden består genomgående av humushaltig yttjord med 0.2 - 0.3 meter tjocklek som följs av lera. Marken inom tomtområdet är stabil och någon risk för skred föreligger inte. Om marken kommer att höjas genom fyllning kommer sättningar att uppkomma inom i huvudsak samtliga byggnadslägen. För samtliga villor inom området skall grundläggning ske till fasta bottenlager med spetsburna pålar av stål eller betong. För garage- och förrådsbyggnader får grundläggning avgöras från fall till fall.

Radon

Vid samma geotekniska undersökning som ovan gjordes även radonmätningar som visar att radonhalten i jordluft uppgår till 3-6 kBq/m³. Utifrån utredningens resultat har området klassats som lågriskområde vilket innebär att några åtgärder mot radoninträngning ej behöver vidtagas. Radonfrågan hanteras i bygglov- och bygganmälansskedet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planområdets nordvästra del finns det ett bostadshus som får planbestämmelsen bostadsändamål med en byggrätt som motsvarar bostadshuset samt eventuellt tillkommande nödvändiga komplementbyggnader, sammanlagt 250 m². 15 nya bostadstomter för enfamiljshus kommer att tillkomma i området efter detaljplanens genomförande. Den sammanlagda tillåtna byggnadsarean på varje fastighet är 200 m². Området kommer troligtvis att bebyggas under en längre tid, vilket innebär att tomterna i söder kan komma att bebyggas senare än tomterna i norr. För att undvika risken att tvåvåningsbyggnader på tomterna i söder kan skymma sikten för envåningsbyggnader i norr har högsta antal våningar i hela området satts till en våning. Högsta tillåtna taklutning är 38°. Vindsvåningen går att inreda och bo i vilket innebär möjligheten att få stor boyta.

Av hänsyn till risken för översvämning ska byggnaderna närmast Örsundaån i södra delen av planområdet vara källarlösa.

Offentlig och kommersiell Service

Planområdet utgör en integrerad del av Örsundsbro samhälle som har ett varierat utbud av olika typer av service och samhällstjänster, bl.a. butiker, låg- och

mellanstadieskola och distriktssköterska. Inom planområdet avses det inte byggas någon offentlig eller kommersiell service.

Tillgänglighet

Planområdet nås via Uppsalavägen som tangerar området i norr. Avståndet till närmaste busshållplats på Uppsalavägen är ca 200 meter. Gångvägar inom planområdet samt inom området öster om planområdet leder till busshållplatsen.

Efter genomförande av planen blir områdets tillgänglighet gynnsam med små nivåskillnader. Lokalgatan är utformad så att samtliga tomter har direkt anslutning till denna.

Byggnadskultur och Gestaltning

Med hänsyn till områdets exponerade läge, samt närheten till bl.a. Salnecke slott skall stor vikt läggas vid byggnadernas utformning och utseende. Särskilda föreskrifter i detaljplanen reglerar att husfasader skall utföras av trä alternativt putsas samt att taktäckning ska vara röda takpannor, bandfalsad röd plåt eller takvegetation som bedöms vara ett ur ekologiskt synpunkt fördelaktigt alternativ bl.a. genom att den tar hand om dagvattnet.

Skyddsrum

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

Friytor Naturmiljö

Vid Örsundaån gäller strandskyddet generellt inom 100 meter från strandlinjen. Detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder. Med NATUR - betecknat område kommer att vara tillgängligt för såväl boende inom området som allmänheten i övrigt.

I västra delen av planområdet, öster om bäcken ska ett 10 meter brett område från bäckravinens slänkrön behållas som naturmark och regleras med beteckningen NATUR. Även mellan kvartersmarken och Örsundaån regleras marken som NATUR. Inom naturområde kvarstår strandskyddet.

Vattenområden

I områdets södra del rinner Örsundaån. Denna kommer att vara tillgänglig för allmänheten. Inom med WB₁ - betecknat område medger planområdet båtbyggare som

är avsedda för de genom denna detaljplan nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet.

I områdets västra del rinner det en naturlig bäck som ska bevaras i sitt naturliga läge och med sin naturliga form. Bestämmelsen W₁ dels i Kastanjevägens förlängning och dels vid ån medger överbyggnad av bäcken med gång- och cykelbroar. Bäckens behålls som vattenområde, W och bäckens närområde, 10 meter brett från bäckravinens slänkrön behålls som naturmark, NATUR.

Båtuppläggning förutsätts ej ske inom planområdet. Eventuellt behov av båtuppläggning föreslås ske på andra sidan Örsundaån mot reningsverket.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En lokalgata som ansluter samtliga fastigheter till Uppsalavägen samlar upp trafiken inom området. Lokalgatan har en körbanebredd av 5,0 meter inom ett vägområde av totalt 7,0 meter inom vilket snöupplag bedöms inrymmas. Lokalgatan slutar i två vändplaner i öster och väster.

Även gång-, cykel- och mopedtrafik inom planområdet sker på lokalgatan. Västerut förlängs lokalgatan i en gång- och cykelväg som genom en enkel broanordning korsar bäckravinens. Lokalgatans förlängning söderut gör det möjligt att nå friytorna och vattenområdet i söder. Förlängningen ligger delvis som servitut i naturmark. Österut fortsätter lokalgatan i en gång- och cykelväg som ansluter planområdet till området öster om det. Genom denna lösning kan man på ett rationellt sätt ta sig till bl.a. busshållplatsen vid Uppsalavägen. Tidigare har det diskuterats att anlägga en gång- och cykelväg som skulle löpa längst Uppsalavägen mellan planområdets utfart och den aktuella busshållplatsen. På grund av släntens starka nivåskillnader och därmed behovet av stora utfyllnader har dock det alternativet utgått.

För att klara trafiksäkerheten för gående till busshållplatsen i avvaktan på att området öster om planområdet byggs ut, har det under samrådsskedet framförts önskemål om provisorisk gångväg till busshållplatsen. Diskussioner om detta pågår.

Ett övergångsställe för gång- och cykeltrafik över Uppsalavägen behöver anordnas i anslutning till Kastanje-

Kollektiv trafik

vägen. Denna åtgärd berörs inte vidare i den här detaljplanen.

Busshållplats finns på Uppsalavägen inom ca 200 meters gångavstånd.

Parkering, Infart

Parkering för bostäderna sker inom varje fastighet. Parkering för besökare sker på gatan i anslutning till varje fastighet.

Idag nås området från Uppsalavägen via dels en infart från vägen till den befintliga bostadstomten, Salnecke 5:3 och en infart öster om den. I gällande detaljplan ligger utfarten från området i samma läge som den för Salnecke 5:3. När området byggs ut enligt denna detaljplan kommer antalet fordon som ska köra ut på Uppsalavägen från planområdet att öka i antal. Efter detaljplanens genomförande kommer området att av trafiksäkerhetsskäl nås via enbart en infart från Uppsalavägen. Infarten utförs enligt Vägverkets föreskrifter och ligger i ett läge längre österut. För att anlägga den nya utfarten måste tre björkar tas bort. Siktröjning i form av uppsamling av träd behöver göras längs Uppsalavägen, från lokalgatans anslutning och västerut. Bedömning av vilka träd som behöver stammas upp sker på plats.

Störningar

Den nuvarande Uppsalavägen är den enda gata i området som beräknas att få större trafikmängder. För en punkt inom planområdet har en preliminär kontrollberäkning av trafikbullernivån utförts. Följande förutsättningar har legat till grund för beräkningen.

Trafiken på Uppsalavägen har antagits ha hastigheten 50 km/tim med ett trafikflöde på 2000 fordon/dygn med 10% tung trafik. Terrängen är svagt lutande och Uppsalavägen ligger på en ca 3 meter hög bank. Avståndet till närmaste husfasad i befintlig byggnad är 33 meter från Uppsalavägens vägmitt. Beräkning har utförts för mjuk mark, samt för frifält, d.v.s. ingen avskärmning av trafikbuller.

Trafikflödet 2000 fordon/dygn medför ett utgångsbuller värde på 60 db(A). För 3 meter hög vägbank och avståndet 33 meter erhålls ljudreduktionen ca 8,5 db(A). För den aktuella byggnaden närmast vägen kan trafikbullret beräknas bli högst 51,5 db(A) på uteplats. Med normal ljudreduktion i vägg kan inomhusbullret beräknas bli högst 26,5 db(A).

De planerade bostäderna ligger på ännu större avstånd från Uppsalavägen än den befintliga byggnaden. Detta

innebär att de nya bostäderna uppfyller med god marginal kravet 55 db(A) på uteplats och 30 db(A) inomhus.

Enligt SMHI, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut, 1997 ger ett högsta värde på vattenståndet för ett 100-års flöde i kombination med högt vattenstånd i Mälaren ett vattenstånd vid planområdet på ca 1,5 meter. För att klara av eventuella översvämningrisker ska byggnaderna närmast Örsundaån i söder utföras källarlösa samt att lägsta nivån för färdigt golv ska vara 2 meter inom hela planområdet.

Gatunamn

Den befintliga vägen till området heter Lindvägen. Av den anledningen att den infarten saneras bort föreslås namnet Lindvägen föras över till den planerade lokalgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunens huvudledningar för vatten och spillvatten. Området ansluts med självfallsledningar för avlopp till anslutningspunkt Ø 225 vid Häggvägen, väster om planområdet.

Området kopplas till befintlig vattenledning Ø 100 invid fastigheten Salnecke 5:3. En brandpost anläggs i anslutning till den västra vändplanen.

I gällande detaljplan finns det ett u – område i planområdets sydvästra del för vatten- och avloppsledningar. För att inte inkräkta på några tomter kommer det u-området att flyttas österut till lokalgatans förlängning, matarvägen till naturområdet. Matarvägen ingår i gemensamhetsanläggningen.

Nytt u – område tillkommer i områdets västra del för befintliga VA-ledningar som betjänar bl.a. den befintliga bostadsfastigheten.

VA-lösningen för den befintliga bostadsfastigheten Salnecke 5:3 påverkas inte av denna detaljplan.

Dagvattnet ska omhändertas genom LOD, Lokalt Omhändertagande av Dagvatten. Detta kan ske genom flera olika tekniska lösningar. Det pågår diskussion om att regnvatten från tak via stuprör och utkastare kan föras ut på marken. För att sådant vatten inte ska rinna på granntomten nedanför läggs avskärande dräneringsrör i tomtgräns ut till gatans dräneringsrör. Det pågår också

diskussion om att gatusektionen utformas med litet dike med beläggning för översilning. På så sätt fördröjs och renas dagvattnet från främst gatan innan det förs ut i Örsundaån. Översilningsyta ryms inom gatumarkens bredd om 7 meter.

Värme

Vattenfall svarar för utbyggnaden av elnätet dimensionerat för såväl hushållsel, som för bostadsuppvärmning. Bostäderna uppvärms genom vattenburen värme.

Uppvärmning av den befintliga fastigheten Salnecke 5:3 påverkas inte av denna detaljplan.

EI

En eltransformator kommer att placeras där gång- och cykelvägen i områdets västra del möter Kastanjevägen.

Den här detaljplanen påverkar inte elförsörjning av den befintliga bostadsfastigheten Salnecke 5:3.

Tele

I områdets sydöstra hörn finns det ett teleskåp till vilket området planeras anslutas. I anslutning till detta teleskåp har Telia viktiga kablar som ligger där banvallen ligger. Det området är reglerat som naturmark i detaljplanen.

För områdets anslutning till teleskåpet kommer Telia att behöva anlägga kablar från teleskåpet och norrut. För att möjliggöra detta anordnas u - område vid områdets östra gräns. U - området ligger delvis inom tomtmark.

Den här detaljplanen påverkar inte teleanslutningen av den befintliga bostadsfastigheten Salnecke 5:3.

Avfall

Sophämtning sker vid fastigheterna. Sopbilar förutsätts kunna vända och ta sig ut från området på vändplanerna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen planen har vunnit lagakraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av detaljplanen har planarkitekt Ragnhild Sjöberg, arkitekt Göran Sollenberg från A5 Arkitekter & Ingenjörer AB samt Ingvar Magnusson från Skanska Sverige AB medverkat.

REVIDERINGAR



Gunnar Axinge
Miljö- och Stadsbyggnadschef

Detaljplanen har reviderats efter samrådsskedet. Där revideringar har gjorts markeras detta med ett streck inom vänstermarginalen. Se vidare samrådsredogörelsen. I övrigt har det enbart gjorts redaktionella revideringar.

Bitu Almasian
Planarkitekt, A5 Arkitekter & Ingenjörer AB