

Detaljplan för Örsundsbro 32:1

Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen
2023-05-29

Laga kraft
2023-06-29



Planområdets läge i Örsundsbro.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2023-04-27
- Planbeskrivning, 2023-04-27
- Fastighetsägareförteckning, 2023-04-27
- Samrådsredogörelse, 2023-02-09 (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 2023-03-31 (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	5
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	13
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14
REVIDERINGAR	Fel! Bokmärket är inte definierat.

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med planen är att upprätta en ny detaljplan för Örsundsbro 32:1 med utgångspunkt att caféverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas enligt inkommen ansökan. Syftet med planen är även att bevara det gamla bönhuset som bedöms fylla ett kulturhistoriskt värde för Örsundsbro.

Detaljplanen är inte tänkt att resultera i någon fastighetsbildning eller övrig upprättslåtelse.

Bakgrund

En ansökan om planbesked som syftar till att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Örsundsbro 32:1 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2020.

Hela Människan har bedrivit second hand-butik och café på platsen sedan 2013. Verksamheten beviljades tidsbegränsat bygglov i fem år som 2018 förlängdes med ytterligare fem år. Hela Människan upphörde med sin verksamhet under våren 2020 men liknande verksamhet bedrivs för närvarande av nya hyresgäster. Fastigheten har tidigare inrymt församlingsverksamhet i den före detta Filadelfiakyrkan som uppfördes i mitten av 1930-talet. Sökande anser att det gamla bönhuset bör bevaras av kulturhistoriska skäl.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att se över detaljplanen för den aktuella fastigheten för att möjliggöra att nuvarande eller liknande verksamhet fortsatt kan finnas och utvecklas. Det är värdefullt att lokala verksamheter har förutsättningar att fortsätta utvecklas i kommunens kransorter. Det är även lämpligt att se över bestämmelserna för bostadsändamålet som i dagsläget begränsar användningen till endast en bostadslägenhet.

Det gamla bönhuset bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och bör bevaras. Under planprocessen behöver det därmed studeras i vilken omfattning en utveckling av fastigheten kan ske vad gäller bebyggelsestruktur och användning.

En ändring av detaljplanen enligt ansökan bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen bedöms kunna vara färdig för ställningstagande om antagande i början av 2023.

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	2020-09-10
Beslut om samråd	2020-09-10
Samråd	2023-01-16 – 2023-02-06
Granskning	2023-03-13 – 2023-03-27
Beslut om antagande PLEX-utskott	2023-05-17
Beslut om antagande KS	2023-05-29

Plandata

Lägesbestämning Planområdet omfattar enbart fastigheten Örsundsbro 32:1 som är beläget i centrala Örsundsbro och avgränsas i norr av Bangårdsvägen och i öst av Verkstadsvägen.

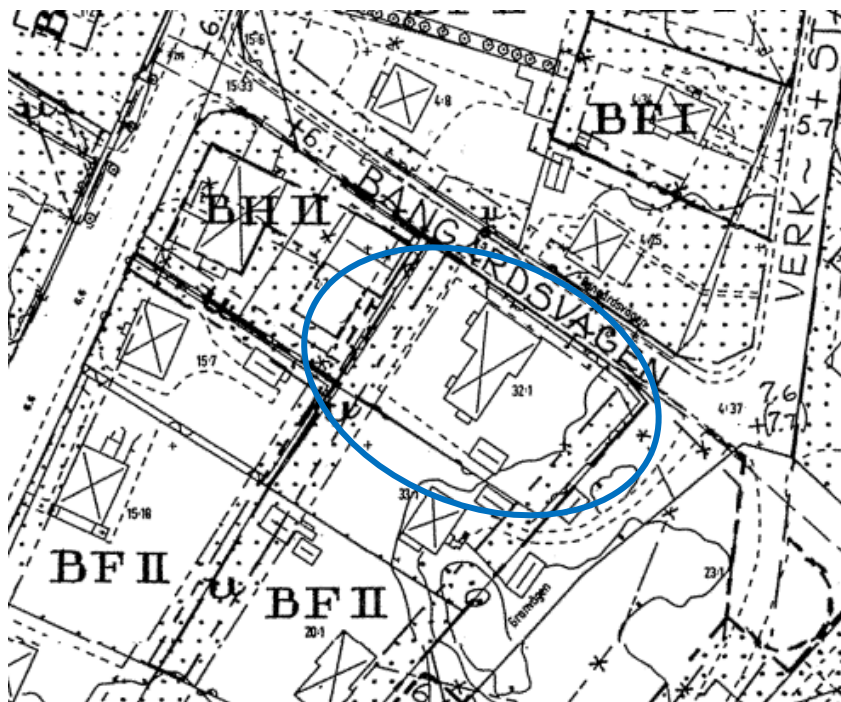
Areal Fastigheten omfattar 1820 kvm.

Markägo-förhållanden Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer I översiktsplanen nämns Örsundsbro som en tillväxtort och det finns en fördjupad översiktsplan för Örsundsbro som antogs 1995. Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar för närvarande med att uppdatera den kommuntäckande översiktsplanen. I samband med det ska särskilda fördjupningskapitel tas fram för respektive kransort som ska ersätta de befintliga fördjupade översiktsplanerna från 90-talet. I detta fall bedöms en ny detaljplan kunna tas fram innan den nya översiktsplanen är färdigställd då det handlar om en utveckling av begränsad omfattning.

Gällande detaljplaner Fastigheten ingår i Stadsplanen 1023 (1987) och omfattas av användningen bostadsändamål, fristående hus i max två våningar. Utöver detta anges att endast en huvudbyggnad får uppföras på tomten samt att huvudbyggnaden endast får inrymma en bostadslägenhet.



Utdrag ur gällande detaljplan Stadsplan 1023.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte behövs upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Kommunala beslut i övrigt

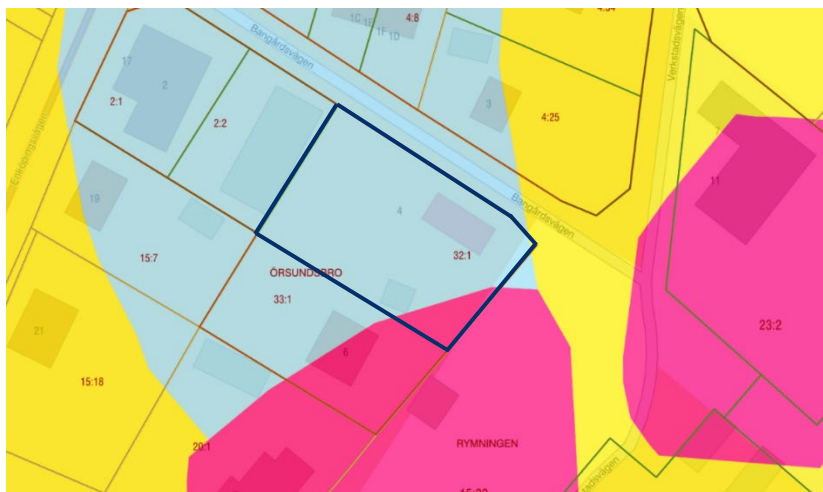
Verksamheten beviljades tidsbegränsat bygglov i fem år som 2018 förlängdes med ytterligare fem år.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av fastigheten består av hårdgjorda ytor genom byggnader och kör/parkeringsytor. Övriga delar av planområdet består till större del av gräsbevuxna ytor med mindre samlingar buskage.

*Geotekniska
förhållanden*

Jordartskarta över Örsundsbro m.fl. hämtad från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning).

Marken inom fastigheten består till största del av morän (ljusblått på kartan) och en mindre del av urberg (mörkrosa på kartan).

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området.

*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*

Idag finns det en lägenhet på fastighetens övre våning. Fastigheten angränsas i söder till privata villatomter.

*Arbetsplatser, övrig
bebyggelse*

Öster om planområdet ligger Örsundsbro's verksamhetsområde med till större del mindre verksamheter.

*Offentlig och
kommersiell service*

Fastigheten ligger centralt i Örsundsbro med närhet till den offentliga och kommersiella service som finns där, t.ex. vårdcentral, livsmedelsbutik och skola.

Friytor*Lek och rekreation*

Örsundsbro's skolan och dess tillhörande lekplatser ligger ca 200 m väster om detaljplaneområdet. Fastigheten utgör ett gott utrymme som ger möjlighet för rekreation då fastigheten har en stor trädgårdsdel.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik



Fastighetens placering i förhållande till övrig bebyggelse (Lantmäteriet).

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 idag av ca 20 stycken parkeringsplatser vilka bedöms vara en rimlig riktlinje för fastighetens användning, vilket även kan bekräftas genom bygglovshandlingar från 2018.



Befintlig parkeringslösning på grusplan (Enköpings kommun).

Störningar

Trafikbuller

Dagens trafik bedöms efter en trafikmätning som utfördes under 2020 inte generera trafikbuller av betydande grad enligt riktlinjerna i "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*" framtagna av Boverket och SKR. En separat bullerutredning har därför bedömts inte vara nödvändig.

Verksamhetsbuller

Närmaste bullerkällor för verksamheter finns ca 150 meter öster om planområdet, inom verksamhetsområdet. Den avlägsna lokaliseringen av dessa bedöms inte utgöra verksamhetsbuller av betydande grad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I gällande detaljplan (Stadsplan 1023) är ett u-område utmarkerat för åtkomst till de kommunala ledningarna. Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten/avlopp och dagvatten.

El

Fastigheten är ansluten till befintligt elnätverk sedan tidigare.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostad och centrum

Inom planområdet finns idag en café- och secondhand-verksamhet som ska bevaras för att kommande ägare ska kunna bedriva liknande verksamhet i lokalerna. Det finns även en lägenhet på fastighetens övre våning.

Användningen Centrum, som tillförs i planen, innebär all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor som exempelvis butiker och småindustri. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheten som exempelvis parkering, lastområden och utrymmen som behövs för de anställda. Användningen Centrum gäller endast nedervåningen.

Byggnadskultur och gestaltning

Det gamla missionshuset, f.d Filadelfiakyrkan, uppfördes under 1930-talet och tillhörde Lagunda församling. Missionshus började byggas i mycket stort antal i hela Sverige från 1850-talet och hade en mycket stor betydelse för mindre samhällen. Det kunde finnas tre missionshus i en by eller sockel med några hundra invånare. I Örsundsbro har det funnits ett. Efter att Filadelfiakyrkan upphörde har missionshuset fyllt en viktig funktion som samlingsplats för många Örsundsbrobor, både ur ett lokalhistoriskt perspektiv och ett socialt perspektiv. Det gamla missionshuset bedöms ha ett kulturhistoriskt värde för Örsundsbro och bör bevaras. Missionshuset i Örsundsbro uppfördes med lätt klassicerad panelarkitektur.



Huvudingången till kyrkbyggnaden (Enköpings kommun).



Huvudbyggnad till höger och tillbyggnad till vänster (Enköpings kommun).

För att bibehålla och säkra det gamla missionshusets kulturhistoriska värde har planen försetts med bestämmelser som syftar till att bevara den kulturmiljö som idag finns på platsen i enlighet med det som framgår i översiktsplanen. Dessa bestämmelser regleras med varsamhetsbestämmelse, k_1 , *karaktärsdrag vad gäller byggnadens fönstersättning ska bibehållas. Tak ska vara i valmad utformning.* Att just byggnadens fönstersättning har fått en varsamhetsbestämmelse är för att både fönstrens utformning och dess avstånd till varandra ses som ett karaktäristiskt drag för ett missionshus uppfört i trä under 1930-talet. Att även missionshusets tak har fått en varsamhetsbestämmelse är för att på ett ytterligare sätt kunna bevara byggnadens karaktär för kommande generationer.

En bestämmelse för byggnadsarea, e_1 och e_2 , är även satt till 300 kvm byggnadsarea respektive 350 kvm byggnadsarea. Bestämmelser för nockhöjd, h_1 och h_2 , är satt till 11 meter respektive 6 meter.

Fastighetsstorlek

En bestämmelse för minsta fastighetsstorlek är satt till 1800 kvm. Detaljplanens genomförande kräver inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet innebär inte några större förändringar i allmänt tillgängliga ytor. Det bedöms finnas tillräckligt med yta för lek och rekreation inom fastigheten.



Del av fastighetens trädgård med uthus t.h. i bakgrunden (Enköpings kommun).

Gator och trafik*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

Planförslaget bedöms inte tillföra några större förändringar till befintlig parkeringslösning, utfarter eller varumottagning i och med att det kommer att bedrivas liknande verksamhet i fastigheten utöver lägenheten som finns i fastigheten.

Om den befintliga parkeringslösningen (ca 20 parkeringsplatser) som idag finns på platsen inte räcker till för verksamheten, finns det två allmänna parkeringsytor med 34 parkeringsplatser respektive 39 parkeringsplatser ca 80 meter väster om fastigheten.

Störningar*Trafikbuller*

Planförslaget bedöms inte tillföra något trafikbuller av betydande grad utöver det som framgick i trafikmätningen 2020.

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.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

I gällande detaljplan (Stadsplan 1023) är ett u-område utmarkerat för åtkomst till de kommunala ledningarna. Detta u-område kvarstår även i den nya detaljplanen. Befintlig byggnad är ansluten till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten.

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.

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

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade

områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. 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 och delsträckan Lårstaviken-Alstasjö. 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 som exempelvis reningsverk, förorenade områden och jordbruk.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi Detaljplanen har finansierats genom planavtal med fastighetsägaren till Örsundsbro 32:1 och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Andersson i samråd med planchef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planchef

Amanda Andersson
Planarkitekt