

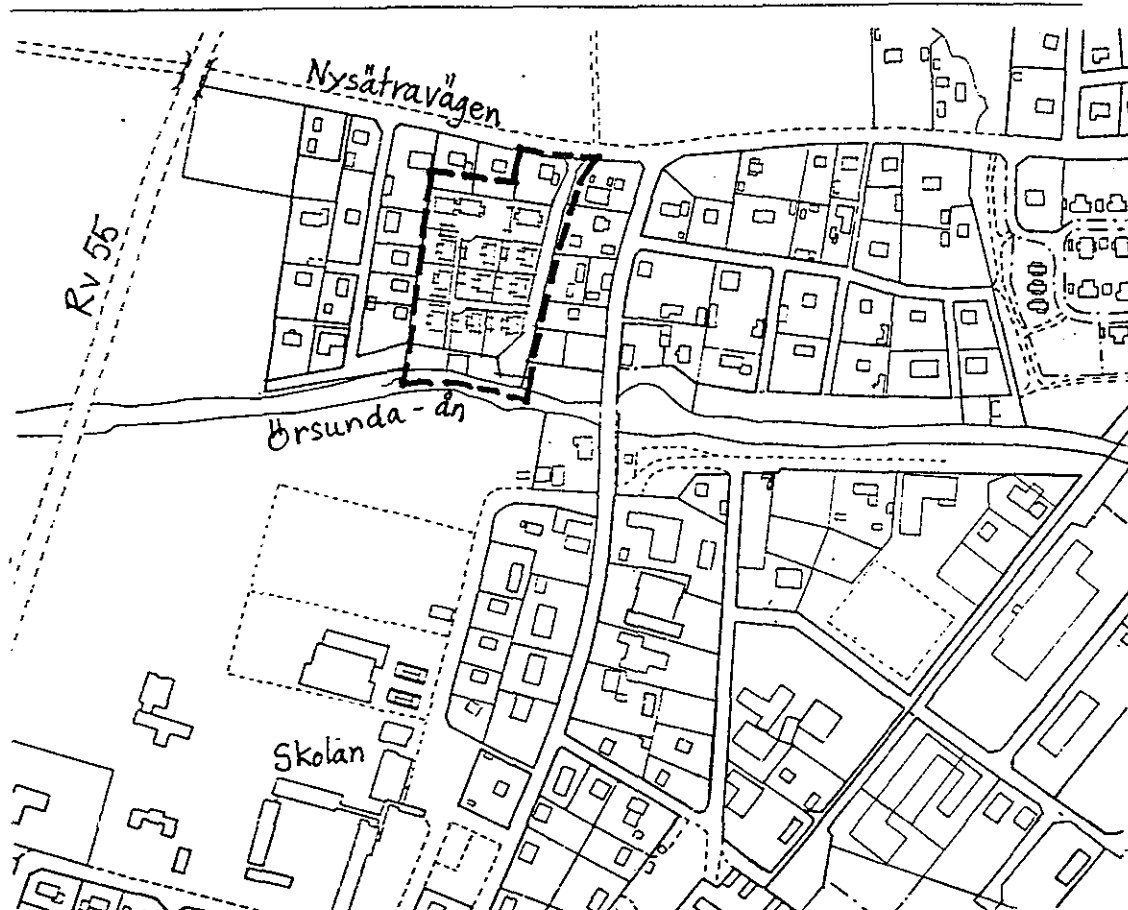
2000-02-21, REV 00-04-17

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Höja 2:3 m fl, Örsundsbro, "Trädgårdsmästaren",
Enköpings kommun

Antagen av BN 2000-04-1
Laga kraft 2000-05-19

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsägarförteckning
Utlåtande

SYFTE

Detaljplanen syftar till att större delen av Höja 2:3 ska användas för nya bostäder i flerbostadshus och enbostadshus.
Fastigheten används idag för odling av trädgårdsväxter.

planbeskr.doc

2000-02-21, REV 00-04-17

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger i centrala delen av Örsundsbro på norra å-stranden.
Areal	Planområdet omfattar 1,7 ha varav 0,9 ha är kvartersmark för bostadsändamål, 0,1 ha är allmän platsmark för park, 0,2 ha är allmän platsmark för gata samt 0,1 ha är vattenområde och småbåtshamn.
Markägare	Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Kommunfullmäktige antog 1995-03-30 en fördjupad översiktsplan för Örsundsbro. I denna är planområdet redovisat för bostadsändamål. Detaljplaneförslaget följer riktlinjerna i översiktsplanen.
Gällande detaljplan	För planområdet gäller detaljplan fastställd 26.10.1978 och denna anger för Höja 2:3 ändamålet handelsträdgård. Denna detaljplan gäller även för området som gränsar till planområdet.
Program	Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande då detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen för Örsundsbro. Särskilt program behöver därmed inte upprättas.
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej vara nödvändig då de förändringar som kan ske, nybyggande av bostadshus med därtill hörande anordningar, ej bedöms ha betydande miljöpåverkan.
Kommunala beslut	Förhandsförfrågan om ändring av fastighetsgränser för Höja 2:1, 2:4 och 2:3 samt nybyggnad av carport behandlades av byggnadsnämnden § 303 1998-09-29. Därvid diskuterades framtida tillfart till trädgårdsmästeriets område vid en användning enligt översiktsplanens riktlinjer. Byggnadsnämnden beslutade att låta upprätta förslag till ändrad detaljplan för Höja 2:1, 2:4 och del av 2:3 för att, om möjligt, tillgodose den frågandes önskemål och planarbetet påbörjades. Ärendet har redovisats för planeringsberedningen 1999-09-14 § 17 då tillfarten diskuterades. Tänkt tillfart påverkar Höja 4:1. I samband med nybyggandet av GC-väg utmed Enköpingsvägen har en diskussion om flytt

2000-02-21, REV 00-04-17

ning av verksamheten på Höja 4:1 till annan tomt uppkommit.

Trädgårdsmästeriets markområde övergick till ny ägare under 1999 och denne önskar uppföra bostäder på fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade därför § 327 1999-12-14 att utöka planområdet till att omfatta hela Höja 2:3.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Natur

Planområdet ligger i en svag södersluttning mellan Nysätravägen och Örsundaån. Marken har använts för trädgårdsodling ned till åstranden med växthus placerade i de övre delarna förutom de bebyggda fastigheterna.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning har ej utförts för planområdet.

Geoteknisk undersökning utfördes för Höja 11:9 och 11:10 av K-konsult 22 april 1977. För Höja 11:10 ligger undersökningspunkten ca 60 m från planområdets västra gräns och ca 30 m från strandkanten. Utlåtandet redovisar att grunden överst utgörs av 0,8 – 1,0 m torrskorpelera. Därunder förekommer lös lera med en skjuvhållfasthet mellan 14 – 16 kPa till emellan 12,2 – 13 m under markytan. Leran är med all sannolikhet överkonsoliderad till minst 2 m under markytan och även därunder troligen svagt överkonsoliderad ned till mellan 6 – 7 m under markytan. Den lösa leran överlagrar friktionsmaterial i vilken sonderingen avslutats mot sten eller block på maximalt 14,8 m under markytan. Vatten har ej observerats i kolvborrhålen.

Utlåtandet rekommenderar källarlösa enfamiljshus i trä på styv bottenplatta.

Efter 20 år uppskattas sättningarna på 8 – 10 cm. Utlåtandet innehåller även rekommendationer om uppfyllnader och trädplantering.

Vägverket har under 1999 utfört geoteknisk undersökning vid brofästena. Enligt Förstudien 23 juli 1999 för ny bro över Örsundaån består jorden av 1-1,5 meter torrskorpelera, halvfast till fast lera med varierande djup från 5 till 13 meter och därunder friktionsmaterial som vilar på berg.

Ovanstående utredningar redovisas som information om

2000-02-21, REV 00-04-17

nu kända förhållanden. Vid områdets bebyggande behöver grundläggningsförhållandena särskilt uppmärksammas. I samband med bygglov och projektering behöver geoteknisk undersökning utföras bl a med tanke på markens beskaffenhet, grundvattennivå och risk för ras och skred.

Med anledning av nu kända förhållanden anger planbestämmelser att källare ej får utföras inom planområdet.

Radon

Radonsäkert utförande av de nya husen förutsätts.

Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Ny bebyggelse

Detaljplanen anger i bestämmelse att norra delen av området ska bebyggas med flerbostadshus och att resterande del ska bebyggas med friliggande hus. Byggrätten begränsas för flerbostadshusen med att största bruttoarea anges och för de friliggande husen dels med största bruttoarea samt att högst 8 friliggande hus får byggas. Därutöver anger detaljplanen högst två våningar, att vind ej får inredas samt att endast källarlösa hus får byggas.

I skisser har kommande markägare redovisat hur de vill bebygga området, se illustrationerna.

Flerbostadshusen innehåller vardera 4 mindre lägenheter, totalt 12 st. De åtta villorna är tänkta att ha ett gemensamt tema vad avser utformning. Illustrationen visar två varianter i storlek och tre varianter med olika placering av entréer och uteplatser för att tomtens förutsättningar ska utnyttjas på bästa sätt

Övrig bebyggelse

För befintlig bostadsbyggnad på Höja 2:3 anger detaljplanen motsvarande bestämmelser som i gällande plan, dock tas bestämmelsen om taklutning bort.

Detaljplanen medger även att den södra fastighetsgränsen för Höja 2:4 och 2:1 kan flyttas 10 m söderut.

Service

Tillgänglig service är den som Örsundsbro samhälle erbjuder. Avståndet till livsmedelsbutik är 250 – 300 meter och avståndet till skolan är 4-500 meter.

Bussar trafikerar Enköpingsvägen med hållplats nära Nysätrakorset.

Tillgänglighet

Planområdet har goda förutsättningar för att bostäderna ska få god tillgänglighet för rörelsehindrade.

2000-02-21, REV 00-04-17

Skyddsrum Krav på skyddsrum föreligger ej.

Friytor

Vattenområden För Örsundaån anges användningen till öppet vattenområde vilket innebär att småbryggor inte får anläggas inom detta område. Detta motiveras med att ett område anges för småbåtshamn. Här kan en mindre utvidgning av ån göras för plats för småbåtar vid brygga. Småbåtshamnen förutsätts användas av närboende och därmed behöver den ej kunna nås med bil.

Strandområdet Området utmed ån anges som allmän platsmark park. Avsikten är att det ska vara allmänt tillgängligt och kunna ingå i en promenadväg utmed ån.

Strövområden I den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro anges skogsområdet norr om planområdet och norr om Rv 55 som strövområde. Det utnyttjas i viss utsträckning för detta idag.

rev

I samma plan anges att detta område ska kunna nås via en vandringsled med början direkt väst om Rv 55 där Nysätravägen korsas av riksvägen planskilt. Denna vandringsled har ännu ej kommit till stånd. Örsundsbro är väl försörjt med strövområden och det flitigast använda området ligger mellan Örsundsbro och Alstasjön söder om Örsundaån.

Trafik

Biltrafik

Tillfarten till bostäderna sker från Nysätravägen vid trädgårdsmästeriets nuvarande infart. Ombyggnad av denna behöver därvid ske för att få en säker in- och utfart. Läget anpassas till befintlig bostadsbyggnad vilket innebär att del av Höja 4:1 behöver tas i anspråk. Detaljplanen anger att tillfartsgatan är lokalgata och allmän platsmark. Fastigheterna utmed lokalgatans östra sida har möjlighet att anordna tillfart via lokalgatan.

Nysätravägen har en trafikmängd på ca 970 fordon/dygn.

Då infartsgatan ska vara allmän gata utformas den enligt teknikförvaltningens normer dvs gatuområdesbredden är 7 meter varav 1 m på var sida är vingar och vändplan för vändning av sopbil utan backning (radie 9 m).

rev

Lokalgatans anslutning till Nysätravägen har anpassats i höjdlädd så att vilplan enligt vägverkets önskemål erhål-

2000-02-21, REV 00-04-17

les. Detta för att vägen ska kunna fungera som allmän väg under ombyggnaden av bron.
Gatan beläggs med asfalt.

Av hänsyn till befintliga häckar utmed gatans östra sida har gatuområdesbredden utökats med 1 meter så att 1 m friområde utanbeläggning erhålls mot tomtgränsen. De slänter som behövs för infarten invid Höja 4:1 ryms inom området för lokalgatan. Slänt behövs även vid bostadshuset på Höja 2:3 men denna ligger inom kvartersmarken.

Vändplanen är placerad "söder om kvartersgränsen" vid ån för att möjliggöra ett bra utnyttjande av kvartersmarken.

rev

Vägverket anlägger provisorisk väg inom området för lokalgatan och kommunen genom teknikförvaltningen övertar denna när brons ombyggnadsarbeten är klara.

Parkering

För villorna behöver uppställningsplats för 2 bilar per bostad finnas.
För lägenheterna är behovet mindre. Illustrationens 15 redovisade platser bedöms täcka de 12 lägenheternas behov.

Gångtrafik

Utmed Örsundaåns strand finns utrymme för en framtida promenadväg. När denna ansluts till den nya GC-vägen över bron fås en kortare väg för gående till skola och afärer.

Störningar

Örsundaåns vattenstånd varierar och i samband med vårflooder har vattenståndet varit högt – ån har svämmat över. Enligt tidigare ägare till Höja 2:3 har det dock inte varit översvämningar här.

I samband med planeringen av södra Salnecke utredde SMHI dimensionerande vattenflöden med slutsatsen – "ett högsta värde på vattenståndet för ett 100-års flöde i kombination med högt vattenstånd i Mälaren ger ett vattenstånd vid utbyggnadsområdet (Södra Salnecke) på ca 1,5 meter. Ett registrerat vattenstånd på ca 2 möh går däremot inte helt att bortse ifrån. Därför bör man på något sätt ta hänsyn till detta."

Intilliggande byggnader är placerade ovanför primärkartans nivåkurva för 2 meter.

Plankartans prickmark i södra delen av planområdet medför att byggnader blir placerad ovanför 2 meters

2000-02-21, REV 00-04-17

nivåkurva. Detaljplanen anger även att hus med källare ej får uppföras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

rev

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och de nya bostäderna ansluts till ledningsnätet.

Avsättning för va-försörjning kommer att ske vid två punkter i lokalgatan i anslutning till de två planerade gårdsgatorna.

U-områden för befintliga ledningar anges i detaljplanen. Utmed Höja 2:3:s västra fastighetsgräns ligger huvudmatarledning för vatten till Salnecke-området. U-området för denna ledning ska kunna nås via vägar inom kvarteret och via parkområdet vid ån. Staket eller häckar får ej placeras över u-området, se genomförandebeskrivningen.

Utmed Höja 2:3:s östra gräns finns va-ledningar för närområdet och teleledning.

El

Tvårs över Höja 2:3 finns el-ledning i mark. Ev behöver denna ges nytt läge.

Tele

rev

Teleledning finns inom lokalgatans område och utmed Nysätravägen. Telia förutsätter att ledningarna kan ligga kvar inom sina nuvarande lägen.

Värme

rev

För området planeras uppvärmning ske med vattenburen värme och med värmepumpar. Detaljplanen har planbestämmelse att uppvärmning ska ske med vattenburen värme.

Anslutning till fjärrvärmeverket i Örsundsbro har undersökts men på grund av områdets storlek och avstånd till verket är det ej ekonomiskt genomförbart.

Avfall

rev

Gemensamt sophus för flerbostadshusen planeras i anslutning till parkeringen.

Teknikförvaltningen förutsätter att sophämtningen sker i direkt anslutning till Syrenvägen. Gemensamt soprum bör därför anläggas i direkt anslutning till gatan alternativt att gemensamhetsanläggningen för ut soporna till gatan.

2000-02-21, REV 00-04-17

Övrigt

Gatunamn

Den nya gatan föreslås få namnet Syrenvägen.

Tillfällig bro

Då ny bro byggs för Enköpingsvägen över Örsundaån kommer eventuellt lokalgatan att nyttjas för tillfällig förbindelse över ån under byggtiden, ca 6 månader.

Medverkande

Förslag till ny bebyggelseutformning har tagits fram av JOHAN SKOOG arkitektkontor ab genom arkitekt SAR Nils Simonsson på uppdrag av Lindborg & Söner AB.



Gunnar Axinge
Miljö- och Stadsbyggnadschef



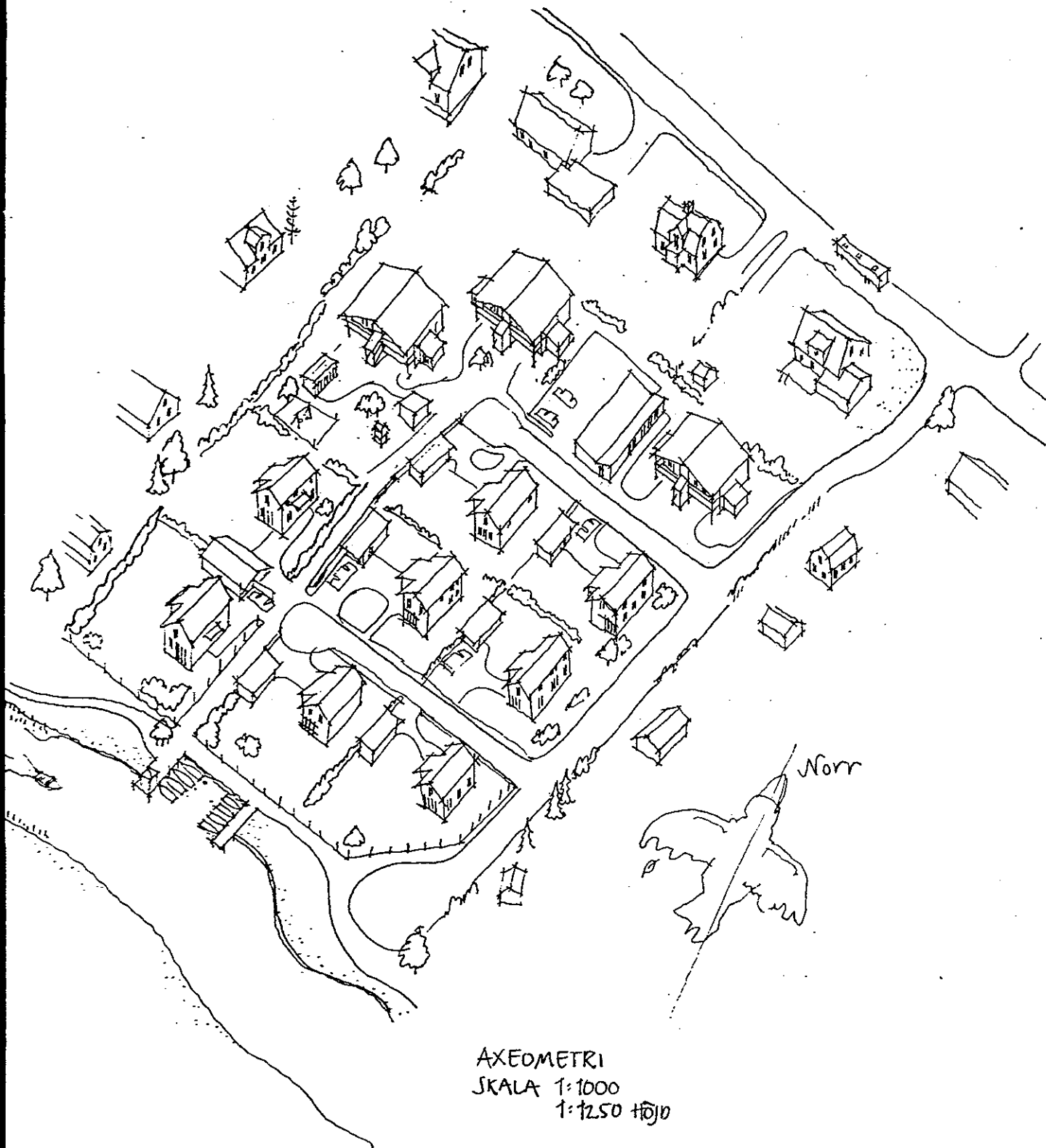
Ragnhild Sjöberg
Planarkitekt



OBS ! Nedförminskad ritning



A		VILDAK, VIOLA, LEAF 0002.18 NS	
BYT	ART	Redovisnings nummer	DATUM
			2008
SAMRÄDISHANDLING			
HÖJA 2:3 ENKÖPING KOMMUN			
"TRÄDGÅRDMÄSTAREN"			
JOHAN SKOOG			
arkitektkontor ab			
Vallbocksgatan 1, 803 33 GÄVLE Tel 026-42 40 30 Fax 026-42 22 71			
UPPGIFTS NR	BYGG NR	PROJEKTSKID	
99 083	NS	NS	
DATUM	ANMÄRKNING		
2008-04-06			
INBYGGNAD AV FLERFAMILJIVILLOR OCH VILLOR			
ILLUSTRATIONSPÅN, AXONOMETRI			
SKALA	MAST	PROJEKT	
1:500	1:100	A 302 : 001	



AXEOMETRI
SKALA 1:1000
1:1250 HÖJD



* VILGÅR, FV1 RAL, LEKPL. 0002.18 NS				
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
SAMRÅDSHANDLING				
HÖJA 2:3 ENKÖPINGI KOMMUN 'TRÄDGÅRDMÄSTAREN'				
JOHAN SKOOG arkitektkontor ab Vallbecksgatan 3, 802 53 GÄVLE Tel 026-62 40 30 Fax 026-62 22 71				
UPPDRAG NR	RTAG AV	HANDLAGGARE		
99083	NS	NS		
DATUM	ANSVARIG			
2000 01 06	Nimman			

