

Antagen
2017-08-29

Laga kraft
2017-09-26

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2017-05-15
- Planbeskrivning, 2017-06-01
- Fastighetsägareförteckning, 2017-04-20
- Samrådsredogörelse, 2017-05-15
- Utlåtande, 2017-06-01

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	5
PLANFÖRSLAGET	8
KONSEKVENSER	8
GENOMFÖRANDE	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Ekonomiska frågor	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

INLEDNING

Planens syfte

Planen syftar till att utöka byggrätten för fastigheterna Rymningen 16:2, Liljegården och Rymningen 21:8, Örsundsbro Vårdcentral för att möjliggöra uthus och mindre utbyggnader.

Planen ersätter Dpl 1039 och Dpl 1080.

Bakgrund

Liljegårdens kök behöver byggas om och ut och för att på plats med det behöver förrådsutrymme som idag finns inom byggnaden ersättas med ett fristående förråd på gården. Gällande detaljplan medger inte detta. På sikt finns önskemål från verksamheten om att också kunna uppföra carport och eventuellt också en vinterträdgård.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggandsförvaltningens plan- och exploateringsavdelning bedömer att en förenkling av planförhållandena genom att ersätta delar av prickmarken med generella bestämmelser för uthus, carports och garage samt placering av dessa i förhållande till fastighetsgräns, ökar möjligheterna till ett rationellt nyttjande av fastigheten utan att några allmänna intressen påverkas. I sammanhanget kan det även vara lämpligt att göra en översyn av hela Dpl1080 som omfattar Örsundsbro vårdcentral.

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 planuppdrag	2017-02-09
Beslut om samråd	2017-02-09
Samråd (2 v)	April-maj 2017
Granskning (2 v)	maj 2017
Beslut om antagande PLEX-utskott	2017-06-15
Beslut om antagande KS	2017-08-29

Plandata

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i centrala Örsundsbro, intill Enköpingsvägen. Planområdet omfattar fastigheterna Rymningen 16:2 och Rymningen 21:8.
Areal	Fastigheten Rymningen 16:2 är 13763 kvm stor. Fastigheten Rymningen 21:8 är 6250 kvm.
Markägo-förhållanden	Enköpings kommun äger Rymningen 16:2, det vill säga Liljegården. Uppsala läns landsting äger fastigheten Rymningen 21:8 där Örsundsbro vårdcentral är belägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	Den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro från 1995 anger huvudmarkanvändning bostäder för planområdet.
Gällande detaljplaner	För huvuddelen av Rymningen 16:2 (Liljegården) gäller detaljplan 1039 från 1992 med markanvändning B – Bostäder och på mindre del även D₁ – Dagcentral. Stora ytor på fastigheten har försetts med så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas) enligt då brukligt sätt att rita detaljplaner. Byggnader får uppföras i 1-2 våningar och med byggnadshöjd reglerad till 4 respektive 6 meter. Byggrätten är i övrigt angiven med största bruttoarea samt begränsad av prickmarken. Detaljplanen togs fram inför byggandet av Liljegården och är detaljerat utformad för att styra den byggnationen. Örsundsbro vårdcentral med infart över Rymningen 16:8 omfattas av detaljplan 1080 från 2002. Detaljplanen anger användningen D – vård. Också i denna detaljplan har fastigheten till stora delar "prickats" men i övrigt begränsas byggrätten endast av en bestämmelse om att byggnad högst får vara i två våningar. Detaljplanen togs fram inför byggandet av vårdcentralen.
Program för planområdet	Ändringen av planförhållandena är av mycket begränsad omfattning och är i linje med den fördjupade översiktsplanen, program har därför inte bedömts vara nödvändigt.
Miljökonsekvensbeskrivning	En behovsbedömning har upprättats och denna visar att planen som innebär en mindre justering av gällande plan inte ger upphov till sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Kommunen samråder med Länsstyrelsen i frågan parallellt med plansamrådet.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott fattade i samband med beslut om planuppdrag också beslut om samråd, detta skedde vid sammanträde 2017-02-09.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av bebyggd mark, asfalterade kör- och parkeringsytor och trädgårdsytor med klippt gräs, träd och buskar.



Ortofoto med planområdet markerat med rosa streckad linje. Gräns mellan ingående fastigheter markerad med gul streckad linje.

<i>Geotekniska förhållanden</i>	Fastigheterna är belägna inom område som enligt jordartskartan består av lera.
<i>Förorenad mark</i>	Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	Ingen känd risk för skred eller höga vattenstånd föreligger.
<i>Fornlämningar</i>	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

<i>Bostäder, vårdlokaler</i>	Bebyggelsen på Rymningen 16:2 består av två sammanlänkade byggnadskroppar byggda på 1990-talet samt några mindre uthus. Omvårdnadsboendet Liljegården består av 49 lägenheter fördelat på 3 avdelningar. Alla lägenheter har kök eller kokmöjligheter samt toalett och dusch. I boendet finns också gemensamma ytor i form av mat- och allrum samt restaurang med uteplats. Boendet är kommunalt. Örsundsbro Vårdcentral byggdes i början av 2000-talet. Huvudbyggnaden består av tre sammanlänkade byggnadskroppar och ett mindre uthus.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Inom planområdet finns offentlig service i form av äldreboende och vårdcentral. På Liljegården finns också hemtjänstverksamhet för Örsundsbro med omland.

Friytor

<i>Rekreation</i>	Till boendet på Rymningen 16:8 (Liljegården) hör gården med rekreativa ytor i form av exempelvis gångvägsslinga i trädgårdsmiljö och uteplats. I det nordvästra hörnet av Rymningen 21:8 (Vårdcentralen) finns en gång- och cykelvägsinfart som ansluter mot Stationsvägen och grönområdet på andra sidan denna.
-------------------	--

Gator och trafik

<i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	Planområdet angörs med bil via gemensam infart (Tulpanvägen) från Enköpingsvägen (väg 568). Liljegården har också en infart mot huvudentrén från väg 583. Från Stationsvägen kan planområdet angöras via en gång- och cykelväg över Rymningen 21:8.
--	---

<i>Kollektivtrafik</i>	Cirka 300 meter från planområdet finns busshållplats som trafikeras av regionbuss 804 som går mellan Enköping och Uppsala.
<i>Parkering, utfarter, varumottagning</i>	Liljegårdens parkering finns både på byggnadens entrésida mot söder och på den norra gårdssidan. Parkeringen omfattar både besökande, parkering för anställda och hemtjänstens bilar. Vårdcentralen har parkering för anställda och besökande väster om huvudbyggnaden. Varuleveranser till Liljegården angör från Tulpanvägen (område markerat g i detaljplanen).

Störningar

<i>Trafikbuller</i>	Trafiken längs Enköpingsvägen genererar visst buller. Planen innebär ingen förändring av bullersituationen.
---------------------	---

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Avloppsledningar som passerar över fastigheterna har i planen getts skydd i form av u-område.
<i>Dagvatten</i>	Planen innebär ingen förändring vad gäller uppkomsten av dagvatten.
<i>El</i>	Fastigheterna inom planområdet är anslutna till elnätet, Vattenfall är nätägare. Ledningar finns inom Rymningen 16:2. Servisledning till befintliga byggnader finns inom båda fastigheterna inom planområdet. Elledningar som passerar över (ej servisledning) Rymningen 16:8 har i planen skyddats med u-område.
<i>Fjärrvärme</i>	Rymningen 16:2 är ansluten till fjärrvärme. Ledning som försörjer grannfastighet korsar också fastigheten och har i planen skydd genom u-område.
<i>Avfall</i>	Avfallshanteringen är och skall vara anpassad enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Liljegården och vårdcentralen

Inom fastigheten Rymningen 16:2 (Liljegården) anger detaljplanen användningen bostäder, vård och kontor. Inom Rymningen 21:8 (Vårdcentralen) anger planen användningen vård och kontor.

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten för respektive fastighet för att möjliggöra framtida kompletteringar av bebyggelsen. För Liljegården finns exempelvis planer på att bygga carport och förråd för verksamheten.

Inom byggrätt för hela planområdet anges högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 9,0 meter och för uthus till 4,5 meter. Exploateringsgraden är begränsad genom att byggnadsarean högst får utgöra 30% av fastighetens area.

Störningar

Trafikbuller

Detaljplanen innebär ingen förändring av bullersituationen. Planen innebär heller inte att bostäder tillåts där det inte redan var tillåtet i gällande detaljplan. Planen syftar i huvudsak till att möjliggöra uthus och eventuellt mindre utbyggnader. Bullerutredning har därför inte bedömts vara nödvändig.

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.

Miljöbedömning

Planen omfattar bara en mindre förändring av byggrätten i huvudsak för att möjliggöra ytterligare uthus inom planområdet och bedöms medföra marginell eller ingen negativ påverkan alls. Någon miljöbedömning med MKB har därför inte upprättats.

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 miljökvalitet. 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 som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. De miljöproblem som finns för Örsundaån i den aktuella sträckan mellan Alstasjön och Lårstaviken är övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan.

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

All mark inom planområdet är kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för genomförande på den egna fastigheten. Kommunen äger Rymningen 16:2 och Landstinget äger Rymningen 21:8.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

De båda fastigheterna inom planområdet delar infart (Tulpanvägen) över Rymningen 16:2. Infarten var försedd med ett g – marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, i detaljplan 1080. Gemensamhetsanläggning har inte inrättats.

I föreliggande plan har infarten på motsvarande sätt försetts med den administrativa bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning, dvs g – marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg. Fastigheterna Rymningen 16:2 och 21:8 bedöms bli delägande, något som fastställs i lantmäteriförrättning. Kommunen avser initiera förrättning för inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Kommunen önskar få rättighet för befintlig VA-ledning över Rymningen 21:8 och kommer därför att initiera en förrättning i detta syfte. Den aktuella sträckningen har försetts med ett u (Marken skall vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning) i gällande detaljplan. Planen ger också möjlighet att inrätta ledningsrätt för befintlig elledning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för kostnader förknippade med verksamhet och förändringar inom Rymningen 16:2.

Kommunen svarar för kostnader förknippat med inrättandet av rättighet för ledning över annans mark.

Markägare till de båda ingående fastigheterna (Rymningen 16:2 och 21:8) ansvarar för kostnader förknippade med inrättning av gemensamhetsanläggning, samt framtida drift av densamma.

Andelskostnader för upprättande av detaljplan för den del som berör Rymningen 16:2 bekostas av Enköpings kommun genom samhällsbyggandsförvaltningens fastighetsavdelning. Den andel av kostnaderna för upprättande av plan som avser Rymningen 21:8 kommer att tas ut som en planavgift i samband med framtida bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Karin Komstadius
Planarkitekt