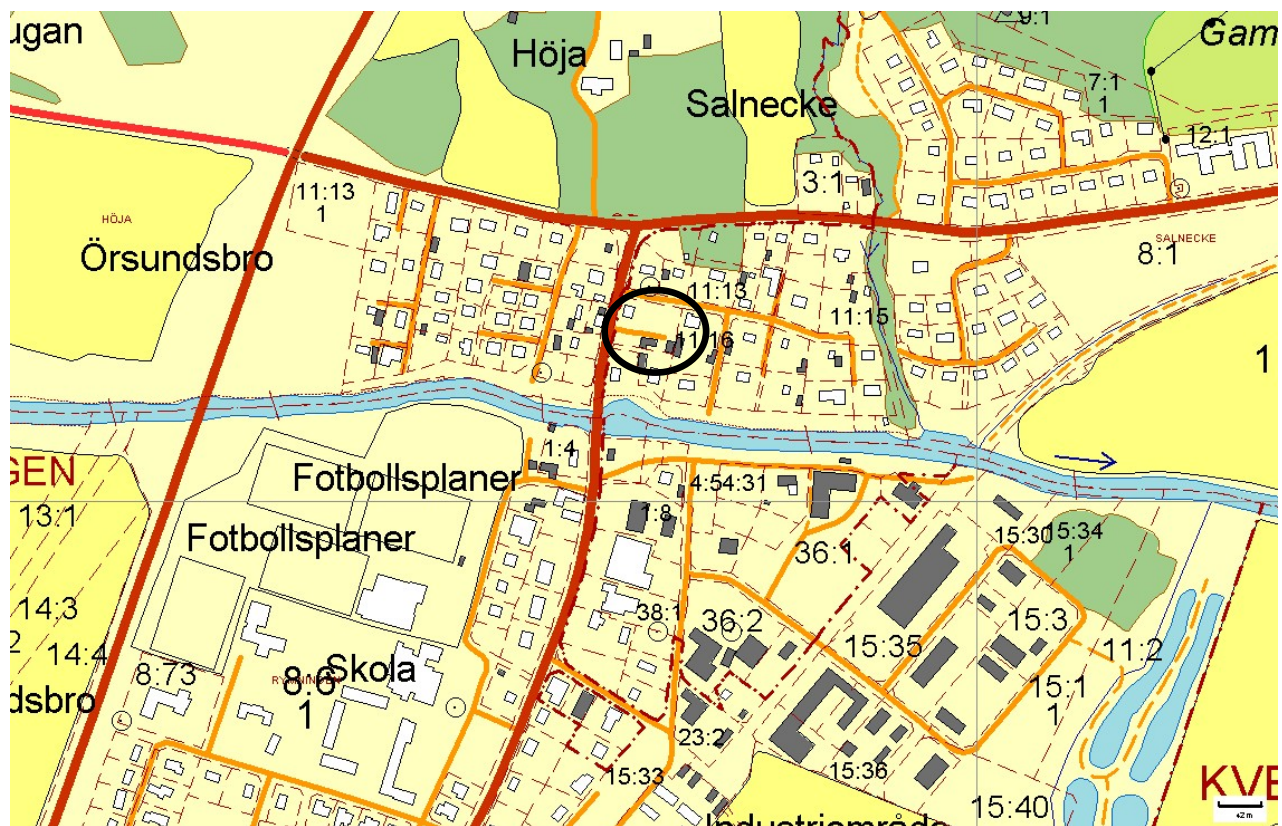


# Detaljplan för Salnecke 11:2, Gamla affären Enköpings kommun - enkelt planförfarande

Antagen 2007-09-11  
Laga kraft 2007-10-17

# PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild. Planområdets läge i Örsundsbro.

## HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:500, 2007-07-12, reviderad 2007-08-24
- Planbeskrivning, 2007-07-12
- Genomförandebeskrivning, 2007-07-12
- Fastighetsägareförteckning, 2007-06-13

## PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till att pröva möjligheten att uppföra lägenheter/radhus för personer över 55 år eller pensionärer. Bostäderna ska vara anpassade efter deras behov av tillgänglig och lättskött utemiljö.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Från en allmän synpunkt god hushållning enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken bedömer planavdelningen att ändamålet bostäder enligt gällande detaljplan är det bästa för platsen.

Detaljplaneförslaget uppfyller kraven i Miljöbalkens 4 och 5 kapitel eftersom området ej innefattas av de områden som beskrivs i kapitel fyra samt att genomförandet av planen inte skulle medverka till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Örsundsbro endast två kvarter norr om Örsundaån och gränsar till Enköpingsvägen i väster, Kastanjevägen i norr, mot befintliga villatomter i öster och söder.

### Areal

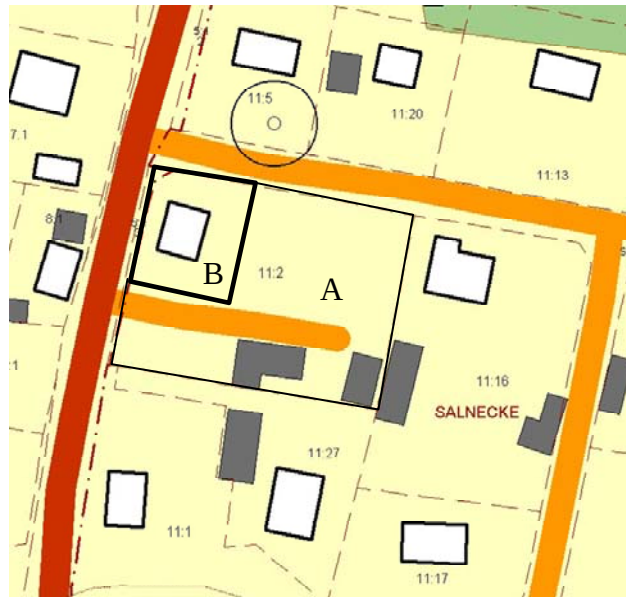
Salnecke 11:2 har en areal om 2932 kvm.

### Markägoförhållanden

Idag ägs Salnecke 11:2 av en privatperson. Han har valt att sälja den till Störvreta bygg och installation AB. Köpet träder i kraft den 13 juni 2007. Lindborg & Söner avser att köpa del av Salnecke 11:2 av Störvreta bygg och installation AB om denna detaljplan vinner laga kraft, se den föreslagna fastighetsindelningen nedan (bild 2).



Bilden visar fastigheten Salnecke 11:2 omfattning. (Copyright Lantmäteriet).



Bilden visar framtida fastighetsindelning. (Copyright Lantmäteriet).

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

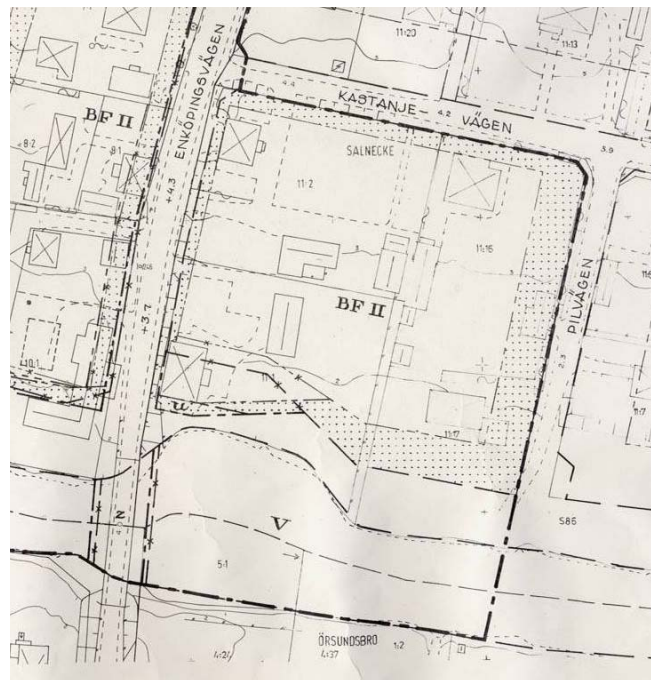
I den kommuntäckande översiktsplanen från 2001 framkommer att fastigheten ligger inom kommunalt intresse för kulturmiljövård. Örsundsbro samhälle har haft en viktig roll ända sedan yngre järnålder – tidig medeltid.

Säkert har närheten till den ståtliga gården Höja också spelat in för utpekandet av området som kommunalt intresse för kulturmiljövården. Fastigheten omfattas inte av strandskydd då detta aldrig är infört pga. att fastigheten var planlagd då strandskyddslagstiftningen infördes.

I den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro är området utpekad för bostadsändamål.

### Detaljplaner

Gällande stadsplan fastställd 1978, S 1012, anger användning (BFII) bostäder uppförda fristående i två våningar. Prickmark, mark som inte får bebyggas, belastar fastigheten 5,0 meter ut mot Kastanjevägen och 3,0 meter ut mot Enköpingsvägen. Planen tillåter en sammanlagd yta för huvudbyggnad och komplementbyggnad om 220 kvm. Komplementbyggnad får högst uppta 50 kvm. Det är endast tillåtet med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Byggnadshöjden är begränsad till 7,6 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. I äldre planer som denna gäller en generell bestämmelse om att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.



*Gällande detaljplan S1012.*

## Förfarande

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande eftersom den överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro och uppfyller ställda krav i PBL om enkelt planförfarande. Planen är av begränsad betydelse dvs. av rutinmässig karaktär, eftersom det är fråga om en reglering av bygggrätten för ny fastighetsindelning i ett befintligt bostadsområde. Planen bedöms sakna intresse för allmänheten utöver sakägarekretsen.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts huruvida detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan eller inte. Genomförandet av detaljplanen innebär inte några intrång i några värdefulla miljöer eller riksintressen. Den påverkan genomförandet kan ha på det kommunala intresset för kulturmiljövården skall åtgärdas vid utformning och placering av den planerade bebyggelsen. Sammantaget bedömer Miljö & Stadsbyggnad att det aktuella projektet inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Konsekvenserna av detaljplanen finns att läsa i denna planbeskrivning. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömningen sker i samband med samråd om planförslaget.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-04-24, § 118, att meddelasökanden att frågan om möjligheten att uppföra lägenheter/radhus på Salnecke 11:2 kommer att prövas genom upprättande av detaljplan med enkelt förfarande, samt att antal enheter anpassas till tomtens storlek då redovisat förslag bedöms vara alltför tätt exploaterat.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

*Mark och vegetation* Tomten är inramad av häck och utgörs till största del av gräsmatta med fruktträd. Framför huset finns en grusgång samt grusad uppfart till befintligt garage och förråd.

*Geotekniska förhållanden* Enligt jordartskartan består marken av lera. Det finns ingen geoteknisk undersökning för fastigheten Salnecke 11:2. En geoteknisk undersökning bör utföras vid byggnation.

*Förorenad mark* Salnecke 11:2 är inte ett identifierat objekt i länsstyrelsens MIFO-inventering. De två äldre förråden som finns på tomten har före 1960 använts som slakteri och förråd. Man har haft förvaring av djur innan slakt. I dagsläget används de endast som förråd och garage. I förrådet står mest gamla utemöbler och dylikt.

Det befintliga enbostadshuset på tomten har använts som livsmedelsbutik där sedvanliga livsmedelsvaror såldes. Lagret till butiken fanns i källaren.

Med denna historik är risken för föroreningar i marken liten.

*Radon* Befintligt enbostadshus är uppfört ca 1936 vilket innebär att radonsäkert byggande inte tillämpats. Vid upprustning av huset innan försäljning för bostadsändamål bör radonmätningar genomföras.

Radhusen skall uppföras radonsäkert.

*Översvämningsrisk* Regeringen tillsatte 2005 en utredning, Klimat- och sårbarhetsutredningen, om effekterna av klimatförändring och hur samhällets sårbarhet för dessa kan minskas.

Utredningen har presenterat ett delbetänkande, "Översvämningshot, Risker och åtgärder för Mälaren, Hjälmaren och Väneren", där översvämningsrisker och avtappningsmöjligheter för berörda sjöar har studerats och åtgärder och finansiering av åtgärderna föreslås. Utredningen föreslår att berörda kommuner ska undvika tillsvidare nybyggnation kring Mälaren under nivå på (+ 2,3 m) Vissa undantag kan göras men under 100-års nivån (+1,3 m) bör enbart enkla byggnader som uthus mm tillåtas. Denna byggpolicy bör gälla till dessa nya avtappningsmöjligheter finns tillgängliga och bör åstadkommas genom att kommunerna i sitt ordinarie planarbete beaktar risken för översvämnningar till dessa nivåer.

Efter att ha tittat på höjdkurvorna i området ser man att det är en i huvudsak jämn sluttning. Tremeterskurvan går en liten bit norr om fastighetsgränsen och två meterskurvan en bra bit söder om på grannfastigheten. Det är rimligt att anta att vid Salnecke 11:2 södra fastighet ligger marknivån på ca 2,5 m ö h i RH00. Den planerade byggnationen placeras då ovanför föreskriven dimensionerad nivå på 2,3 m. Planen tillåter inte källare. Det befintliga huset har redan källare så där bevaras det

som det ser ut idag. Men om detta hus rivs och ett nytt hus byggs upp tillåts inte källare.

#### *Fornlämningar*

Idag finns det inga registrerade fornlämningar i området. Om man vid anläggningsarbetet inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

#### **Bebyggelseområden**

##### *Befintlig bebyggelse*

Befintlig bebyggelse på fastigheten Salnecke 11:2 utgörs av ett enbostadshus från 1939. Huset är byggt i två våningar med källare och har en byggnadsyta om ca 85 kvm. Fasaden utgörs av gul träpanel. Huset har en takvinkel på 30 grader samt en byggnadshöjd på ca 6,5 meter.

Detaljplanen medger en byggnadsyta för huvudbyggnad om 85 kvm i två våningar, vilket innebär att det inte är möjligt att bygga till huset. Det är dock tillåtet att bygga en altan/inglasat uterum om 20 kvm. Vid nybyggnation är endast källarlösa hus tillåtna eftersom huset ligger relativt nära en höjd på + 2,3 m ö h. Se stycket ovan om översvämningensrisk. Högsta byggnadshöjd i detaljplanen bibehålls enligt befintligt hus byggnadshöjd som är 6,5 meter. Utöver huvudbyggnad tillåts garage om 50 kvm inom korsprickad mark. Tanken är att komplementbyggnaden i huvudsak ska nyttjas som garage men att det ska finnas möjlighet att lösa förvaring. Den korsprickade marken är utlagd längs med den framtida östra fastighetsgränsen. Detta för att garaget ska vara tillgängligt från Kastanjevägen samt inte hindra uppförande av altan eller uterum på södra delen av tomten. Detaljplanen medger en placering av garage och sophus 1,0 meter från tomtgräns eller sammanbyggt med grannens garage/sophus. Om byggnaden placeras 1,0 meter från tomtgräns finns möjligheten att ta hand om underhåll av byggnaden utan att behöva överträda fastighetsgränsen.



*Befintligt enbostadshus på Salnecke 11:2.*

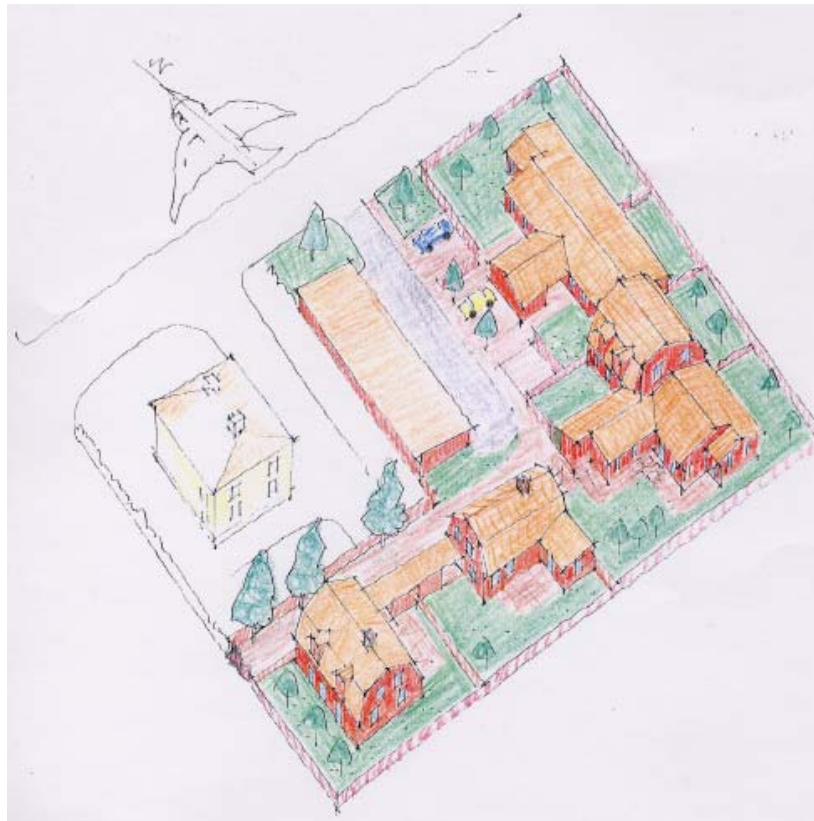
Inom fastigheten finns idag även två uthus, ett garage och ett förråd. Garaget är byggnaden närmast Enköpingsvägen.



Befintliga uthus på Salnecke 11:2. Garaget syns tydligast på bilden.

### *Föreslagen bebyggelse*

Lindborg & Söner föreslår en radhusbebyggelse i två våningar. Detaljplanen anger bostadsändamål i två våningar indelat i högst 6 tomter utöver avstyckningen av befintligt enbostadshus. Största byggnadsyta för huvudbyggnad är 85 kvm och 10 kvm för komplementbyggnad per blivande fastighet. Antalet tomter är anpassat till miljön för att undvika att området blir för tätt exploaterat samt att skapa fungerande utemiljöer.



Förslag till ny bebyggelse.

Området längs med del av västra tomtgränsen är korsprickad mark, markerat för garage, sophus och gemensamt förråd. Det är möjligt att uppföra 6 stycken garage i en länga. Utöver detta är det möjligt att uppföra ett sophus med ca 3 soptunnor. Om de boende i radhusen

önskar uppföra ett gemensamt förråd för förvaring av trädgårdsredskap så som gräsklippare tillåter planen även detta. Detaljplanen medger en placering av komplementbyggnad/garage/sophus 1,0 meter från tomtgräns eller sammanbyggt med grannens komplementbyggnad/garage/sophus. Om komplementbyggnaden placeras 1,0 meter från tomtgräns finns möjlighet att ta hand om underhåll av byggnaden utan att behöva överträda fastighetsgränsen.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är densamma som befintligt enbostadshus för att den nya byggnationen ska passa in i området. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter. Det är en traditionell höjd för en komplementbyggnad och bedöms lämplig inom området.

*Offentlig och kommersiell service*

Det är gångavstånd in till centrala Örsundsbro, där service finns i form av livsmedelsbutik, bensinstation, blomsterhandel, vårdcentral och äldreboendet Liljegården.

*Tillgänglighet*

Tillgänglighetsaspekten tas tillvara i bygglovsskedet.

*Byggnadskultur och gestaltning*

Bebyggelsen ligger inom kommunalt intresse för kulturmiljövården. Området är en blandning av relativt välbevarade friliggande bostadshus och uthus på tomterna, tillsammans med uppvuxen vegetation. Ett bevarande av området med dess karaktär där byggnader av olika slag och vegetation samspelar i en måttlig exploatering utan något dominerande inslag är motiverat. Befintliga uthus bör också kunna ge inspiration vad avser karaktären på den nya bebyggelsen. Det är av detta skäl planen anger att fasadmateriäl ska utgöras av trä och målas i faluröd-färg samt att takmateriäl ska vara tegelröda takpannor.

**Skyddsrum**

Kommunen kommer inte att ställa krav på anordning av skyddsrum vid byggnation.

**Friytor**

*utevistelse och rekreation*

Utevistelse sker i första hand inom egen tomtmark. Det finns även ett elljusspår i Örsundsbro.

*Strandskydd*

Fastigheten Salnecke 11:2 ligger endast ca 50 meter från Örsundaån men omfattas inte av strandskydd då detta aldrig är infört pga. att fastigheten var planlagd då strandskyddet infördes.

**Gator och trafik**

*Gatunät, gång, cykel*

Planområdet ligger i hörnet av Enköpingsvägen och Kastanjevägen. Vid infarten till Kastanjevägen har man gjort en avfasning av hörnet för att behålla god sikt i korsningen. Frågan om det är möjligt att anordna en trafiksäker övergång från Kastanjevägen över Enköpingsvägen har ställts till Vägverket. De har varit på plats och konstaterat att en möjlig åtgärd skulle kunna vara att smalna av Enköpingsvägen 0,5 meter på varje sida och kommer i så fall att genomföras ungefär år 2011-2012 då det finns avsatt pengar för trafiksäkerhetsåtgärder i Örsundsbro.

*Kollektivtrafik*

Busshållplatser finns vid Uppsalavägen i anslutning till områdets infart.

Uppsala länstrafik trafikerar Örsundsbro med busslinje 804 (Enköping-Örsundsbro-Uppsala), 877 (Strängnäs-Enköping-Örsundsbro-Uppsala) och 895 (Uppsala-Örsundsbro-Bålsta). Busshållsplats finns precis intill fastigheten på Enköpingsvägen.

*Parkering, utfarter*

I detaljplanen finns två stycken ytor som är korsprickade, dessa anger att marken endast får bebyggas med garage. För befintligt gult hus är det möjligt att uppföra ett garage om 50 kvm längs med östra tomtgränsen. Detta kan byggas samman med grannens garagelänga eller placeras minst 1,0 meter från tomtgränsen. För de föreslagna radhusen är det möjligt att bygg 6 stycken garage, ett till respektive radhus längs med västra tomtgränsen. Garagen får byggas samman med grannens garage eller placeras minst 1,0 meter från tomtgränsen. Det finns möjlighet att anordna 6 st gästparkeringar mellan garagen och radhusen.

Detaljplanen anger att körbar utfart mot Enköpingsvägen ej får anordnas. Gång- och cykeltrafik är tillåten mot detta håll. Utfarterna för befintligt enbostadshus och radhusområdet sker mot Kastanjevägen.

**Störningar**

*Bullerberäkningar*

Exploatören har låtit utföra bullerberäkningar för trafiken på Enköpingsvägen. Utredningen visar ekvivalenta bullernivåer på 51 dbA. Gällande riktvärde är 55 dbA vid fasad. Utredningen visar maximala bullernivåer på 72 dbA. Gällande riktvärde för uteplats är 70 dbA.

Detta innebär att uteplatsen längst i väster skall försees med bullerdämpande åtgärder som medför att man erhåller nivåer som klara riktvärdena.

**Teknisk försörjning**

*Vatten och avlopp*

Befintligt bostadshus på fastigheten Salnecke 11:2 är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp i Kastanjevägen. De planerade radhusen kommer att anslutas på samma sätt.

*Fjärrvärme*

Det finns en panncentral i Örsundsbro på andra sidan ån.

*El och värme*

Det befintliga bostadshuset värmeförsörjs idag med vattenburen oljepanna. Vid förestående ägarbyte förutsätts denna bytas ut till ett mer miljövänligare alternativ t.ex. pellets. Enköpings kommun förordar värmelösningar som baserar sig på förnyelsebara energikällor och för nybyggnationen förutsätts en gemensam miljövänlig uppvärmning.

*Avfall*

Sophanteringen sker enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun. Sophusen kommer att ligga inne på fastigheten men sopbilen förväntas stanna ute på Kastanjevägen och inte köra in i på det nya området.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

**Genomförandetid**

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bengt Svensson, museichef

Patrik Holm  
Planavdelningschef

Åsa Rudhage  
Planarkitekt

**Detaljplan för  
Salnecke 11:2, Gamla affären  
Enköpings kommun  
- enkelt planförfarande**

Antagen 2007-09-11  
Laga kraft 2007-10-17

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tidplan</b>           | Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande. Detaljplanen skickades ut på samråd under sommaren 2007. Planförslaget med eventuella revideringar avses att antas av miljö- och byggnadsnämnden i september 2007.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Genomförandetid</b>   | Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägaren har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna för att icke utnyttjad byggrätt minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver detaljplanen fortsätter den att gälla och ger byggrätt som tidigare. |
| <b>Ansvarsfördelning</b> | Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Huvudmannaskap</b>    | För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive markägare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm</b> | Planen medger en uppdelning av Salnecke 11:2 till 6 fastigheter utöver den fastighet som styckas av för befintligt bostadshus. En gemensamhetsanläggning för parkering och sophus samt en gemensamhetsanläggning för infartsväg, gc-väg och parkering bildas. En gemensamhetsanläggning ägs och förvaltas gemensamt av en samfällighetsförening. Fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan ställs till Lantmäterimyndigheten i Uppsala län, Box 986, 751 09 Uppsala. |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### EKONOMISKA FRÅGOR

|                    |                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planekonomi</b> | Planavtal har upprättats mellan Miljö & Stadsbyggnad, Enköpings kommun och AB Lindborg & Söner, som reglerar kostnader och an- |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

svarsfördelning för upprättande av detaljplan.

## TEKNISKA FRÅGOR

**Tekniska utredningar** En bullerutredning har tagits fram av konsult.

Patrik Holm  
Planavdelningschef

Åsa Rudhage  
Planarkitekt