



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-62 62 84
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Örsundsbro 38:1

Förslag till beslut

Förslag till kommunstyrelsen

Detaljplanen antas.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren ansökte 2018 om att ändra gällande detaljplan för Örsundsbro 38:1 för att möjliggöra uppförande av (hyres)bostäder. Sökanden tänkte sig att antingen bygga på befintlig byggnad med fler våningar alternativt uppföra en helt ny byggnad. Fastigheten har länge nyttjats för handels- och centrumfunktioner.

Efter initiala diskussioner har idéerna preciserats till att befintlig byggnad på fastigheten rivs och ersätts av två flerbostadshus i två respektive tre plan.

PLEX-utskottet fattade beslut om planuppdrag, samråd och att planen inte innebär betydande miljöpåverkan vid sitt sammanträde i maj 2018. Därefter har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett planförslag som varit utsänt för samråd under tre veckor i oktober-november 2020. Planhandlingarna reviderades utifrån inkomna synpunkter och skickades på granskning under tre veckor i mars-april 2021.

Efter genomförd granskning har en sakägare kvarstående synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen bedöms efter genomgången planprocess vara färdig för att antas.

Patrik Holm
Plan och exploateringschef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Kopia till:
Sökande
Sakägare med kvarstående synpunkter

Detaljplan för Örsundsbro 38:1

Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun

Standardförfarande



Planområdets läge i Örsundsbro.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2020-10-14 reviderad 2021-03-15
- Planbeskrivning, 2020-10-14, reviderad 2021-03-15
- Fastighetsägareförteckning, 2021-03-10
- Samrådsredogörelse, 2021-03-15
- Utlåtande, 2021-04-16

Innehåll

| | |
|----------------------------------|----|
| INLEDNING | 3 |
| Planens syfte | 3 |
| Bakgrund | 3 |
| Kommunens bedömning | 3 |
| Planprocessen..... | 3 |
| Plandata | 4 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 4 |
| BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN..... | 5 |
| PLANFÖRSLAGET | 9 |
| KONSEKVENSER..... | 12 |
| GENOMFÖRANDE | 14 |
| Organisatoriska frågor | 14 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 14 |
| Ekonomiska frågor | 14 |
| Tekniska frågor | 15 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 15 |
| REVIDERINGAR | 15 |
| BILAGA 1 | 16 |

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se
E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen möjliggör nya bostäder centralt i Örsundsbro med placerings- och utformningskrav som ska säkerställa en lokalt anpassad förtätning. Mark som inte får bebyggas är avgränsad för dels en öppenhet mot Enköpingsvägen dels markreservat för ledningar.

Markanvändning BH (bostad och handel) ger möjlighet till fortsatt detaljhandel men huvudsaklig användning är bostadsändamål och planområdet kan bebyggas med enbart bostäder.

Bakgrund

Fastighetsägaren ansökte 2018 om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra uppförande av (hyres)bostäder. Sökanden tänkte sig att antingen bygga på befintlig byggnad med fler våningar alternativt uppföra en helt ny byggnad. Fastigheten har länge nyttjats för handels- och centrumfunktioner.

Efter initiala diskussioner efter positivt planbesked har idéerna preciserats till att befintlig byggnad på fastigheten rivs och ersätts av två flerbostadshus i två respektive tre plan.

Kommunens bedömning

Utveckling av fastigheten i centrala Örsundsbro med (hyres)bostäder i nära anslutning till kommunikation och service bedöms som god hushållning med marken.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

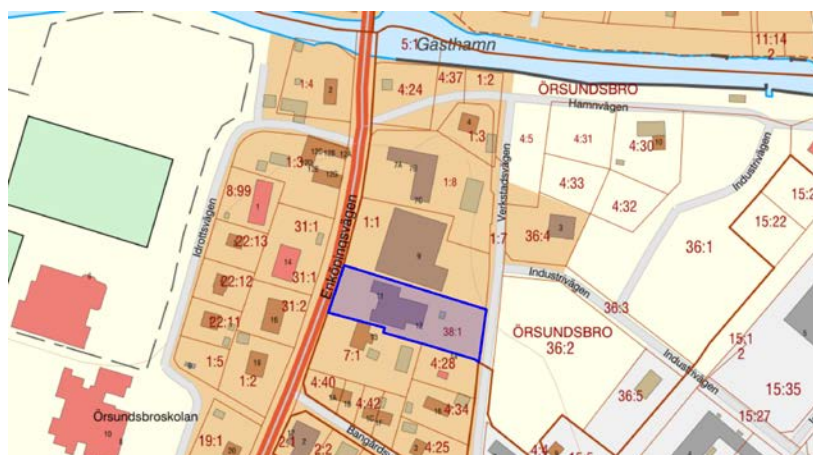
Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Beslut om planbesked | 2018-05-31 |
| Beslut om samråd | 2020-10-08 |
| Samråd | 2020-10-19 – 2020-11-09 |
| Granskning | 2021-03-22 – 2021-04-12 |
| Beslut om antagande PLEX-utskott | 2021-05-06 |
| Beslut om antagande KS | 2021-05-25 |

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är identiskt med fastigheten Örsundsbro 38:1 i centrala Örsundsbro, mellan Enköpingsvägen i väst och Verkstadsvägen i öst.



Planområdet (Örsundsbro 38:1) i centrala Örsundsbro.

Areal och markägförhållanden

Fastigheten omfattar 3350 kvadratmeter och är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Tillskapande av bostäder stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro (1995) där fastigheten ligger inom område för centrum och bostäder. Ett tillskott av lägenheter i Örsundsbro är positivt och något som framkommit ur tidigare ortsanalys som önskvärt. Fastighetens centrala läge ger en god tillgänglighet till service och även till kollektivtrafik.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är Dpl 1060 från 1997 som endast omfattar den aktuella fastigheten och anger användningen HK (handel och kontor) i max 1 våning.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen i Uppsala län har i samrådet meddelat att man delar kommunens bedömning i denna fråga.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation, geotekniska förhållanden

Vegetationen inom planområdet är till större del gräsbevuxna ytor med mindre samlingar buskage. Marken inom planområdet består enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta av morän i väst och lera i öst.



Jordartskarta över Örsundsbro 38:1 m.fl. där ljusblått indikerar morän och gult indikerar lera (SGU).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

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

Inga bostäder finns inom planområdet idag. Fastigheten angränsar i söder till privata villatomter, varav det kulturhistoriskt intressanta Brotorpet ligger närmast.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Byggnaden som ligger på fastigheten idag uppfördes 1974 och har inhyst dagligvaruhandel och bankkontor bland annat. Byggnaden bedöms inte som skyddsvärd.



Befintlig byggnad på fastigheten, sedd från Enköpingsvägen. I bakgrund Brotorpet (privatbostad).

*Offentlig och
kommersiell service*

Fastighetens centrala läge i Örsundsbro innebär god tillgång till offentlig och kommersiell service. Öster om planområdet ligger Örsundsbro's verksamhetsområde med blandade men huvudsakligen mindre och icke störande verksamheter.

Örsundsbro'skolan (årskurs f-9) ligger cirka 200 meter bort. Det finns även en kommunal förskola samt två fristående förskolor inom 500 meters avstånd från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Örsundsbro'skolan och dess skolgårds lekplatser ligger ca 200 meter sydväst om planområdet. Strax norr om skolan ligger de lokala idrottsföreningarnas lokaler samt fotbollsplaner.

Naturmiljö

Marken inom fastigheten är till stor del hårdgjord med återstående delar bestående av klippt gräs och lätt buskage.

Närområdet utgörs av centrummiljöer i en mindre tätort, det vill säga öppna ytor som kantas av trädgårdar med enstaka trädsamlingar inom grannfastigheter.



Planområdet (inramat med blå, streckad linje) och dess omgivande miljö (Lantmäteriet).

Vattenområden

Vattendrag

Örsundaån rinner genom Örsundsbro ungefär 200 meter norr om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kantas av Enköpingsvägen i väst som är den primära gatan i Örsundsbro och Verkstadsvägen i öst som löper utmed verksamhetsområdet. Enköpingsvägen har god tillgång till trottoar med ett antal hastighetssänkande åtgärder i form av avsmalningar som säkerhetshöjande faktorer.

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 i dagsläget av ca 14 parkeringsplatser på byggnadens framsida, med angöring från Enköpingsvägen. Varumottagning sker främst från baksidan och angörs från Verkstadsvägen.

På fastigheten finns ett avtalsservitut som ger grannfastigheten Örsundsbro 7:1 rätt att köra över Örsundsbro 38:1. Grannfastigheten har idag in- och utfart mot Verkstadsvägen som sträcker sig längs planområdets södra gräns.

Störningar

Trafikbuller

Dagens trafik bedömdes i samrådsskedet inte generera trafikbuller av betydande grad enligt riktlinjerna *"Hur mycket bullrar vägtrafiken?"* framtagna av Boverket och SKR (fd. SKL). Efter samrådet har en särskild trafikbullerutredning tagits fram som bekräftar detta även med trafiktal baserade på prognosår 2040. Se vidare nedan.

Verksamhetsbuller

Närmaste bullerkällor för verksamheter finns öster om planområdet, inom verksamhetsområdet. Den avlägsna lokaliseringen av dessa bedöms vid lokalbesök inte utgöra verksamhetsbuller av betydande art.

Bostäder inom den aktuella planen bedöms därför kunna klara riktvärden motsvarande zon A enligt Boverkets vägledning *"Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder"*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. I gällande detaljplan (Dpl 1060) är ett u-område utmarkerat för åtkomst till de kommunala ledningarna.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten infiltreras delvis idag och för hårdgjorda ytor rinner det till kommunens dagvattennät via markbrunnar.

El

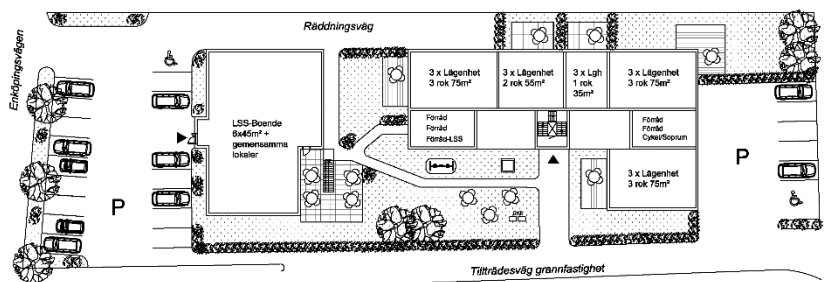
Vattenfall har sedan tidigare ledningar för el inom planområdet från transformatorstationen som befinner sig på grannfastigheten Örsundsbro 4:28.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäder med upp till 9 meter och 12 meter nockhöjd möjliggörs mot Enköpingsvägen respektive Verkstadsvägen. Mot Enköpingsvägen avgränsas bebyggelsen att ligga i linje med bebyggelsen norr om planområdet.



Planerad bebyggelse och gårdsyta sett över markplan, se bilaga 1 (Hallbergs Hus).

Planen har försetts med bestämmelser som syftar till att reglera utformning och skala hos den nya bebyggelsen på sådant sätt att en något tätare bebyggelse kan tillåtas inom området men med en öppen struktur för att anpassa mot den låga bostadsbebyggelse som finns i Örsundsbro, samtidigt som behovet av tillräckliga gårdsmiljöer för bostäderna tillgodoses.

Genom begränsning av byggrätten kommer bostadsgårdar i omfattningen minst 30 kvm/100 kvm bruttoarea (BTA) bostäder kunna anordnas. Med gård avses markyta som inte nyttjas för huvudbyggnader eller parkering/garage med tillhörande körytor. Den erforderliga gårdsytan ska bestå av ett samlat område och skall ha vistelsevärdan.

Planförslaget innebär att byggnadsvolymen ökar från dagens en våning till två närmast Enköpingsvägen. Detta bedöms som en lämplig anpassning till centrala Örsundsbro's historiska bebyggelse. Genom planförslaget ökar avståndet till närmaste granne, Brotorpet. Samtidigt ökar dock byggnadsvolymen men avståndet bedöms ändå som acceptabelt. Motsvarande täthet finns på andra platser i centrala Örsundsbro. Växtligheten som finns i form av häck och träd från Enköpingsvägen in mellan Örsundsbro 38:1 och 7:1 bidrar till områdets karaktär och bör bevaras.

Kommersiell service, "BH"-område

Möjligheten till lokaler för kommersiell service bevaras inom den del av fastigheten som vetter mot Enköpingsvägen i form av H – detaljhandel i plankartan.

Byggnadskultur och gestaltning

För att behålla befintlig bebyggelsekaraktär föreslås viss koppling till omgivande bebyggelse. En minsta takvinkel på 15 grader sett från horisontalplanet är satt för att behålla en grundlig formstil kopplat till omgivande bebyggelse.

Särskilda bestämmelser om utformning utöver volym, placering och höjd har i samråd med Upplandsmuseet och fastighetsägaren lagts till inför detaljplanens antagande: Byggnad närmast Enköpingsvägen ska ha fasad i stående träpanel eller sprutputs och kulören ska vara kulturhistoriskt motiverad, förslagsvis ockragul.



Planerad bebyggelse och gårdsyta sett från söder, se bilaga 1 (Hallbergs Hus).

Friytor**Lek och rekreation, naturmiljö**

Planförslaget innebär inga större förändringar i allmänt tillgängliga friytor. Inom gårdsytan för bostäder i kvartersmarken garanteras en nivå av privat friyta.

Gator och trafik**Parkering, utfarter, varumottagning**

Parkering för bil och cykel ska anläggas enligt kommunens parkeringsnorm. Den är under framtagande men anger för flerbostadshus i Örsundsbro 10 boende- och 0,5 besöksparkeringar per 1000 BTA.

Tidigare parkering mot Enköpingsvägen prickas och får ej förses med byggnad för att bevara en öppenhet mot gatan och fasadlinjen från norr. En fortsatt användning av denna yta som parkering anses som ett bra utnyttjande av marken.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerutredning med trafiksiffror för prognosår 2040 på såväl riksvägg 55 som Enköpingsvägen har genomförts och visar att fastigheten kan bebyggas enligt planförslaget utan särskilda åtgärder för att klara gällande riktlinjer.

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.

Verksamhetsbuller

Närmaste källor för verksamhetsbuller finns öster om planområdet, inom verksamhetsområdet. Den avlägsna lokaliseringen av dessa bedöms vid lokalbesök inte utgöra verksamhetsbuller av betydande art.

Bostäder inom den aktuella planen bedöms kunna klara riktvärden motsvarande zon A enligt Boverkets vägledning "*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*".

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är redan ansluten till kommunal VA.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet med förslag till åtgärder för att fördröja dagvattenflödet från fastigheten till det kommunala dagvattennätet. Detaljplanen kommer sannolikt att bidra till en större andel hårdgjord yta än fastigheten har idag, men med föreslagna åtgärder bedöms recipientens status inte försämrats utan sannolikt förbättras. Det gäller såväl volym som ämneshalter i och med att krav på fördröjning införs tillsammans med krav på att takvatten ska tas omhand lokalt inom tomten.

I plankartan har dessutom införts bestämmelser om att maximalt 80% av fastighetsarean får hårdgöras.

Avfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny-och ombyggnation, utgåva 2018". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall bör sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och bioavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Kommunalförbundet VafabMiljö ska kontaktas under bygglovs-/projekteringsfas för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra korrekt.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Trafikbuller

Påverkan av trafikbuller på planområdet har i trafikbullerutredning konstaterats understiga gällande riktvärden. Utredningen har gjorts utifrån trafikprognos för 2040.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Recipient för dagvattnet är Örsundaån. 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 så exempelvis reningsverk, förorenade områden och jordbruk.

Den påverkan exploatering kan bidra med är om det finns förorenade områden som läcker eller det dagvatten som uppkommer i samband med att man hårdgör marken. En dagvattenutredning har genomförts som bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Sannolikt ökar fördröjningen något med ett genomförande av detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Detaljplanen omfattar bara kvartersmark. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Om ledningar ska flyttas är det den som initierar åtgärden som även bekostar den hos ledningsägare. Vid behov av bildande av eller förändrad ledningsrätt ansvarar ledningsägaren för att initiera sådant ärende hos Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Detaljplanen medför att det blir möjligt att dela fastigheten i två genom avstyckning. Minsta fastighetsstorlek finns för respektive användningsområde i plankartan och en eventuell delning kan därigenom endast ske i anslutning till användningsgränsen.

För u-områden som saknar ledningsrätt ansvarar respektive ledningsägare att initiera ärende hos Lantmäteriet om bildande av ledningsrätt.

På fastigheten Örsundsbro 38:1 finns ett avtalsservitut som ger grannfastigheten Örsundsbro 7:1 rätt att köra över Örsundsbro 38:1. Grannfastigheten har idag in- och utfart mot Verkstadvägen som sträcker sig längs planområdets södra gräns. Detta servitut ska kvarstå och föreslås vid en eventuell delning av Örsundsbro 38:1 att omvandlas till officialservitut.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till detaljplanen hör följande tekniska utredningar:

- Dagvattenutredning Örsundsbro 38:1 i Enköpings kommun (Jonas Fitz, Hallbergshus AB, 2021-02-12)
- Nybyggnad av LSS boende och bostadshus, Örsundsbro 38:1 i Enköpings kommun - Åtgärder mot trafikbuller (Byggkonsult Benthien AB, 2020-11-26)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Douglas Carlson och reviderats inför granskning och antagande av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

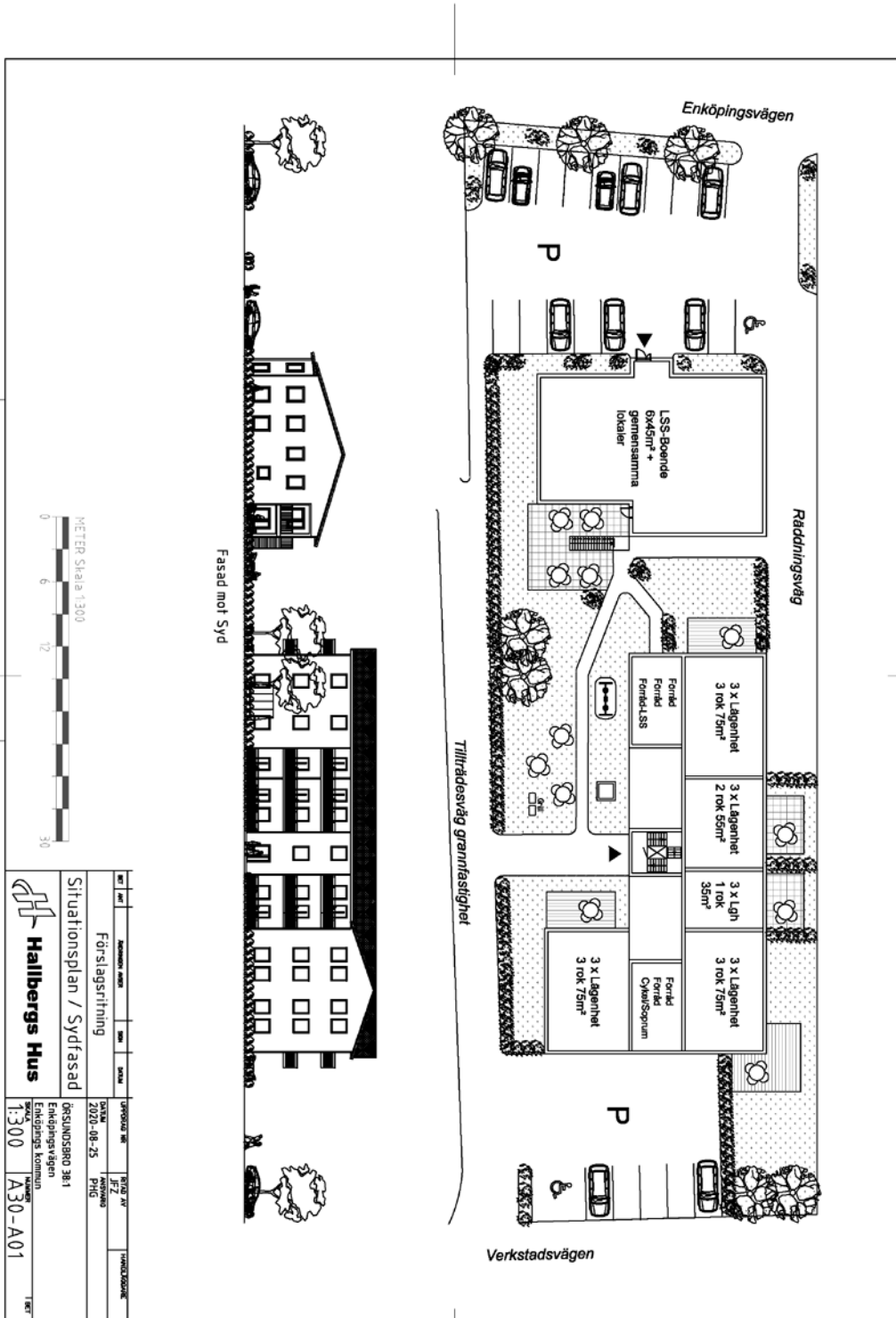
De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

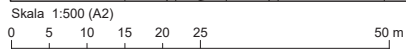
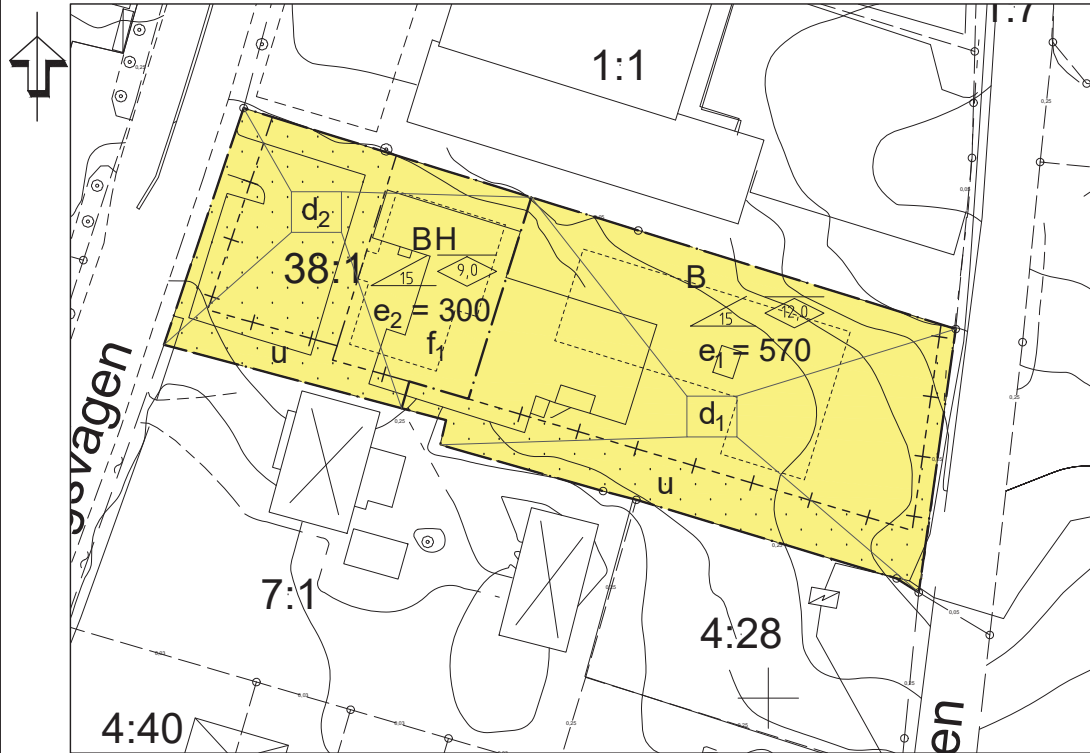
Douglas Carlson
Planarkitekt

Tobias Viberg
Planarkitekt

BILAGA 1



PLANKARTA



GRUNDKARTA

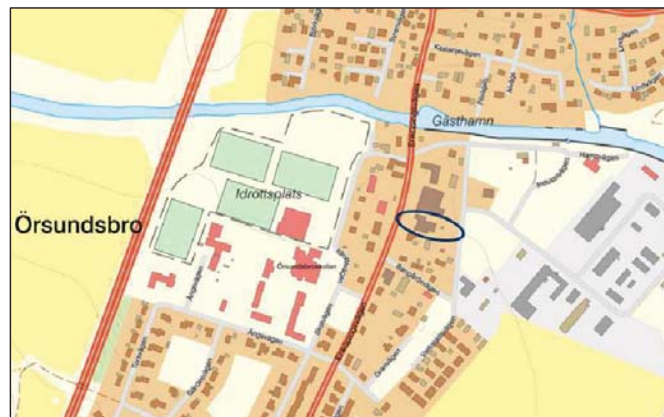
Upprättad från digital primärkarta 2021-03-10
Torgny Appelgren
GIS-ingenjör

ÖRSUNDSBRO 38:1

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Nivåkurvor, 0,5 m ekvidistans
- Bostad- resp. uthus, husliv
- Bostad- resp. uthus, takkontur
- Skärmtak resp. Transformatorstation
- Förmüne
- Förmünebeslagna
- Bestämmelser och rättighetsgränser
- Staket resp häck
- Lövtärd resp. barrträdd
- Vägkant resp. kantsten
- Slätt
- RYMNINGEN 2:34
- 17,5
- +
- Teknisk beskrivning
- Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
- Koordinatsystem i höjd: RH2000
- Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
- Framställd genom nymätning och kopiering från kommunala primärkartan

LOKALISERINGSKARTA



TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2020-10-14 reviderad 2021-03-15
- Fastighetsförteckning, 2020-03-10
- Samrådsredogörelse, 2021-03-15
- Utlåtande, 2021-04-16

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenkapsgräns
- Administrativ och egenkapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- H Detaljhandel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e_1 Största byggnadsarea är 570.0 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_2 Största byggnadsarea är 300.0 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- d_1 Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d_2 Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 Fasad ska utformas med stående träpanel eller grov puts och färgsättas med ockragul kulör, alternativt kulör som samråds med byggelseantikvarisk kompetens, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- Takvatten ska infiltreras på tomten, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast 75 % av fastighetsarean får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas inte ut vid bygglov.

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------|
| | | Antagandehandling |
| <p>Detaljplan för Örsundsbro 38:1 Enköpings kommun - Standardförfarande</p> | | <p>Beslut om samråd 2020-10-08</p> |
| <p>Upprättad 2020-10-14, reviderad 2021-03-15, 2021-04-16</p> | | <p>KS Antagande</p> |
| <p>Patrik Holm Planavdelningschef</p> | | <p>Laga kraft</p> |
| <p>Douglas Carlson / Tobias Viberg Planarkitekt</p> | | <p>Genomförandetid 5 år</p> |
| <p></p> | | <p>Darienummer KS2018/228</p> |
| <p></p> | | <p>Plannummer</p> |



2021-03-15

KS2018/228

**Detaljplan för
Örsundsbro 38:1**

**Enköpings kommun
Standardförfarande**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2018-05-31 § 57 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2020-10-19 – 2020-11-09 (3 veckor).

Under samrådstiden har 13 yttranden inkommit till kommunen varav 6 med synpunkter.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

| Myndigheter, organisationer m fl | Anmärkning | Kvarstående synpunkter |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Synpunkter | - |
| 2. Lantmäteriet | Synpunkter | - |
| 3. TeliaSonera AB (Skanova) | Information | - |
| 4. Trafikverket | Synpunkter | - |
| 5. Vattenfall Eldistribution AB | Information | - |
| 6. Postnord | Information | - |
| 7. Kollektivtrafikförvaltningen UL (Region Uppsala) | Ingen erinran | - |
| 8. Funktionsrätt Enköping | Synpunkter | - |
| 9. Miljö- och byggnadsnämnden | Synpunkter | - |
| 10. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden | Ingen erinran | - |
| 11. Räddningstjänsten | Ingen erinran | - |
| 12. VafabMiljö | Ingen erinran | - |
| Sakägare eller motsvarande | Anmärkning | Kvarstående synpunkter |
| 13. Patrik Granat | Synpunkter | Ja |

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Samrådet har bidragit till att ett antal förtydliganden förts in i plankarta och planbeskrivning. Dagvattenutredning och trafikbullerutredning har genomförts efter samrådet och resultaten av dessa har arbetats in i planförslaget. Med dessa kompletteringar och revideringar bedöms förslaget kunna skickas ut på granskning.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen

"Undersökning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer (MKN)

I planbeskrivningen uppges att detaljplanen sannolikt kommer att bidra till en större andel hårdgjord yta och en dagvattenutredning tas därför fram inför granskningskedet men att genomförandet av planen inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Då det inte finns någon utredning gjord till samrådet kan Länsstyrelsen inte uttala sig om specifika lösningar för platsen eller om det till exempel kan komma att krävas planbestämmelser för att säkerställa att dagvattenhanteringen inte äventyrar MKN-vatten. Länsstyrelsen kan komma att ha synpunkter på detta i granskningsyttrandet.

Länsstyrelsen vill även belysa att det för MKN vatten inte bara finns ett icke-försämringskrav. För vattenförekomster där statusen inte är god räcker det inte med att en plan inte försämrar, utan det måste också finnas förslag till förbättringar. Allmänt kan sägas att det föreligger ett kraftigt underskott av åtgärder, varvid åtgärdstakten generellt sett behöver öka för att det ska vara möjligt att uppnå god ekologisk status till de ovan angivna tiderna. I Åtgärdsprogrammet för Norra Östersjöns vattendistrikt 2016-2021 kan kommunen finna stöd i det fortsatta planarbetet. Det innebär att det för varje ingrepp också är en möjlighet att göra åtgärder som förbättras statusen för miljö kvalitetsnormerna för vatten."

Kommentar

*I granskningshandlingar bifogas dagvattenutredning som bilaga.
Planhandlingarna kompletteras med dagvattenutredningens resultat.*

2. Lantmäteriet

"För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelse finns men beteckningen saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen p1 som reglerar byggnaders placering. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på kartan. Detta behöver åtgärdas.

Delar av planen som bör förbättras

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga in markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Utnyttjandegrad

Det bör av planbestämmelsen tydligt framgå vilket område bestämmelsen relateras till. Att ange utnyttjandegraden i fasta tal för hela egenskapsområdet kan innebära problem vid fastighetsbildning om området delas och hela den tillåtna byggnadsarean redan är utnyttjad av den ena fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Det beskrivs att fastigheten kan delas i två delar genom avstyckning utan att ni har någon bestämmelse kring t.ex. minsta fastighetsstorlek. Planen möjliggör därmed att fastigheten styckas i flera delar.

Ni nämner att det finns ett avtalsservitut som belastar Örsundsbro 38:1 och gäller till förmån för Örsundsbro 7:1. Ni bör motivera vad som bör hända med detta servitut, t.ex. om det bör upphävas.

Ansvarsfördelning

Det beskrivs i ansvarsfördelningen att det är den som initierar åtgärden för att flytta ledningen som ska bekosta den. Om ni menar åtgärden om att bilda ledningsrätt eller servitut för ledningar stämmer den beskrivningen inte. Hur förrättningskostnader fördelas styrs av respektive lagstiftning."

Kommentar

Planhandlingarna revideras enligt Lantmäteriets önskemål.

3. Telia Sonera AB (Skanova)

”Skanova har en markbunda teleanläggningar i planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.”

Kommentar

Informationen förs vidare till berörda parter.

4. Trafikverket

”Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i centrala Örsundsbro. Delar av planområdet behåller även möjlighet för handel. Väster om planområdet går allmän statlig väg 568 som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h och ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på 2863 fordon, mätår 2015.

I samband med detaljplanering, främst gällande bostäder och skolor, anser Trafikverket att en bedömning av bullersituationen ska göras och att riktvärdena enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) ska innehållas. En bullerutredning bör även tas fram vid bullerutsatta områden om så inte anses obehövt. Med obehövt avses exempelvis om de planerade bostäderna endast utsätts för omgivningsbuller i ringa omfattning. Trafikverket gjorde en översiktlig beräkning på bullernivåerna vid planområdet och fick då en indikation på att bullernivåerna ligger mindre än 5 dBA under riktvärdet för ekvivalenta nivåerna samt något över på dem maximala nivåerna. Trafikverket anser därmed att kommunen bör ta fram en bullerutredning som påvisar att planområdet kan bebyggas med hänsyn till gällande riktvärden och vilka eventuella åtgärder som behöver utföras. Bullerutredningen ska även ta höjd för prognosår 2040.”

Kommentar

En trafikbullerutredning har genomförts och bifogas i granskningshandlingarna som bilaga. Planhandlingarna kompletteras med trafikbullerutredningens resultat.

5. Vattenfall Eldistribution AB

"Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

I planbeskrivningen redovisas en illustrationsplan där befintliga 0,4 kV markkablar ligger idag. Om byggnaden uppförs behöver ledningarna flyttas. Detta utförs av Vattenfall Eldistribution AB men bekostas av exploitören.

Det redovisas även in- och utfart där det finns befintliga markkablar, dessa ska i så fall förläggas i rör. Mer information gällande detta framgår nedan.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls."

Kommentar

Informationen förs vidare till berörda parter och planhandlingarna förtydligas.

6. Postnord

”PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.”

Kommentar

Informationen förs vidare till berörda parter.

8. Funktionsrätt Enköping

”Planförslaget innehåller bostäder och handel alternativt LSS boende. FRE anser att det centrala läget mitt i Örsundsbro gör fastigheten lämplig att till viss del bebyggas med bostäder. Vi anser att det är bra att planen medger handel inom planområdet. Det rudiment till centrum som finns i anslutning till området, bör om möjligt inte försvagas. Det underlättar framför allt för personer med nedsatt rörelseförmåga att kunna röra sig inom en begränsad yta - vilket även ett mindre bra planerat centrum är. Planförslaget är godtagbart med tillräckligt antal parkeringsplatser för handel.

Om istället ett LSS-boende byggs, är den stora prickade ytan framför boendet mindre lyckat. Husets placering på fastigheten lämnar mycket lite utrymme på baksidan för uterum som boendet kan nyttja. Boendet kommer att ha min. 6-8 lägenheter och den enda (enligt illustrationsskissen) platsen för utevistelse är till yta ungefär som två uteplatser till det andra husets lägenheter. Det är för litet. Ett LSS boende kan vara ett boende för personer med behov av stora hjälpmedel som kräver stor yta för att kunna hanteras utan problem. Om prickmarken minskas, kan huset flytas in en bit på den ytan och därmed ge större gårdsyta.

För att ge boendet mindre institutionsliknade framsida mot Uppsalavägen med en stor parkering framför entrén, bör den delen av fastigheten studeras noga i bygglovskedet.

FRE uppskattar att markägaren planerar att bygga hyresrätter i det andra huset. Det ger möjlighet för personer med långvarig funktionsnedsättning och därmed följande mycket låga inkomster, möjlighet att bosätta sig här. Att huset byggs i tre våningar är bra, då det medför krav på hiss. FRE stödjer också tanken på så varierad storlek på lägenheterna.

Då den redovisade illustrationskissen endast visar fasad mot syd, är det svårt att få en uppfattning om alla lägenheter planeras få balkong. FRE förutsätter att så är fallet. Personer som har svårighet att röra sig, måste ha möjlighet att komma ut ur lägenheten. Tomtytan är dessutom liten att vistas på för boende i de tio lägenheter som inte har uteplats på marken.

Det finns enligt illustrationskissen, endast en markerad handikapplats och den ligger långt från entrén och bör ges en närmare placering. För LSS-boendet bör det också finns flera markerade handikapplatser.

FRE förutsätter att Färdtjänstfordon kommer att kunna köra ända fram till entrén."

Kommentar

Förgårdsmarken mot Enköpingsvägen framför den föreslagna nya byggnaden motsvarar ungefär den som finns dag och syftar till att behålla stadsrummet och strukturen i Örsundsbro centrum. Denna kvalitet bedöms vara viktig att bibehålla oavsett vad byggnaden får för innehåll.

I detaljplaneförslaget regleras inte att det ska vara särskild typ av bostäder. Olika former av bostäder (LSS-, student-, äldre- mm) har olika krav och regelverk. Att de bostäderna som byggs vid ett genomförande av detaljplanen lever upp till de krav som annan lagstiftning ställer på dem, säkerställs i bygglovsskedet. Detaljplanen reglerar inte exakt vilken utemiljöyta som ska hör till vilken byggnad. Yta för uteplats finns alltså även öster om byggnaden närmast Enköpingsvägen.

Planhandlingarna förtydligas och synpunkterna förs vidare till exploatören.

9. Miljö- och byggnadsnämnden

"Trafikbuller

I samrådsunderlaget på sidan 7 står det att "Dagens trafik bedöms inte generera trafikbuller av betydande grad enligt riktlinjerna "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" framtagna av Boverket och SKR (fd. SKL)"

Enligt rapporten "Hur mycket bullrar vägtrafiken" står det bland annat "De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena". Då inga beräknade värden redovisas har miljöavdelningen gjort antagandet att ljudnivåerna är minst 5 dBA under riktvärdena och om så är fallet så vore det bra om det tydliggjordes i samrådsunderlaget. För övrigt undrar miljöavdelningen om det går att få ta del av underlaget som ligger till grund för bedömningen."

Kommentar

En trafikbullerutredning har genomförts och bifogas i granskningshandlingarna som bilaga. Planhandlingarna kompletteras med trafikbullerutredningens resultat.

Sakägare eller motsvarande

10. Patrik Granat

"Som fastighetsägare för Örsundsbro 7:1 har vi en oro för att den planerade byggnationen på fastighet 38:1 kommer att påverka vår fastighet negativt på flera sätt. Vi är oroliga för att vi kan komma att lida ekonomisk skada då värdet av fastigheten försämras och att vårt privata ogenerade läge kommer att tillintetgöras pga kraftig förtätning både i höjd och volym.

Byggnationen kan riskera att påverka vår fastighet strukturellt eftersom fastigheterna ligger så nära varandra samt att byggnationen kan komma att påverka det kulturhistoriska värdet negativt.

Nuvarande byggnad på 38:1 befinner sig 1,7 - 1,9 m från fastigheten Örsundsbro 7:1 där huvudbyggnaden är som närmast ca 1,7 m (från takfoten inräknat till tomtgränsen) vilket skapar problem med eventuell brandspridning mellan byggnader. (Boverkets byggregler, BBR 94, som i kap 5:72 säger att "byggnader som uppförs närmare gränsen mot en granntomt än 4,0 meter, skall utformas så att risken för brandspridning till byggnader på granntomten begränsas. Kravet gäller inte om avståndet till byggnader på granntomten blir minst 8,0 meter". OBS! Takfoten skall räknas in när avståndet till tomtgränsen mätes!)

En byggnation på befintlig fastighet 38:1 kommer att förtäta byggnaderna på ett sådant sätt att vår fastighet riskerar en negativ påverkan i form av att förtätningen kan leda till en oönskad insyn/störningar/trafik/buller. Vi önskar att insynsskyddande åtgärder vidtas, tex i form av staket eller andra adekvata åtgärder, som minimerar risken för betydande olägenhet i form av insyn uppstår.

Idag finns det få hus i Örsundsbro som är högre än 2 våningar. Örsundsbro präglas av en attraktiv småstadsidyll och en alltför kraftig förtätning riskerar att förstöra denna prägel. Vid kontakt med Marja Eriksson, chef i kulturmiljö på Upplandsmuseet, så uttryckte hon vikten av att utveckla på ett attraktivt sätt som bevarar samhällets kulturmiljö. Därför bör en kulturhistorisk utredning genomföras av läns museet innan kommunen fattar beslut i ärendet. Här bör Enköpings kommun komplettera sin interna kulturhistoriska bedömning med en oberoende part i form av upplands museet som då kompletterar med ett länsövergripande perspektiv. Upplands museet har tidigare gett uttryck för att det finns ett stort kulturhistoriskt intresse för byggnaden Örsundsbro 7:1.

Vår fastighet Brotorpet har under 1800-talet använts som värdshus och senare postkontor. Det har ett framträdande läge i tätorten. Gården har i utredningar och tidigare utlåtanden från kulturvårdande myndigheter bedömts äga stort kulturhistoriskt värde. Påverkan av en byggnation på angränsande fastighet bör därför utredas noggrant och anpassas därefter.

Det vi som fastighetsägare till Örsundsbro 7:1 önskar kommer till stånd vid eventuell om-/nybyggnation är:

1. byggnationen får inte generera att värdet av fastigheten försämras
2. byggnationen får inte påverka det privata ogenerade läget
3. byggnationen får inte påverka fastigheten strukturellt eller funktionellt.
4. byggnationen får inte påverka det kulturhistoriska värdet av fastigheten negativt
5. byggnationen måste beakta och bevara samhällets kulturmiljö och den attraktiva småstadssidyllen
6. byggnationen som närmast 4,5 m till tomtgräns
7. beakta riskerna med brandspridning mellan byggnader där det kulturhistoriska värdet riskerar att förstöras (Boverkets byggregler, BBR 94, som i kap 5:72 bör gälla)
8. beakta nuvarande servitut. In-/utfart för privata transporter samt för övriga materiel- och persontransporter samt för utryckningsfordon.
9. beakta negativ önskad insyn/störningar/trafik/buller under byggnation
10. byggnationen får ha maximalt 2 plan (våningar) för att bevara småstadssidyllen vilket är kopplat till byggnadskultur och gestaltning. En lägre byggnation ger möjlighet att behålla befintlig bebyggelsekaraktär. Gestaltning och karaktär passar därmed bättre in den omgivande miljön om den begränsas till 2 våningar.
11. en eventuell byggnation placeras så långt möjligt i nordost på fastigheten 38:1
12. vid eventuell byggnation måste risken för skador beaktas samt ersättning för dessa på fastighet och tomt Örsundsbro 7:1 under ev. byggnation.
13. servitut för fri in-/utfart måste fungera under ev. byggnation.
14. att en kulturhistorisk utredning genomförs av Upplandsmuseet. Detta krävs för att komplettera Enköpings kommuns eget perspektiv med ett Länsperspektiv. Därmed uppnås ökad transparens och även att eventuella synpunkter kring jäv undviks
15. att Upplandsmuseet får yttra sig under planeringsprocessen
16. att tillse att insynskyddade åtgärder uppförs mot fastighet Örsundsbro 7:1 om förtätning beslutas. Insynskyddande åtgärder vidtas, tex i form av staket (motsv) för att minimera risken för betydande olägenhet
17. att vid en kommande rivning/byggnation ska fastigheten 7:1 beredas möjlighet att delta och lämna synpunkter vid planering och genomförande i ärenden som påverkar gemensam tomtgräns, in-/utfart samt övriga ärenden som direkt berör fastighet 7:1"

Kommentar

En detaljplaneprocess ska väga enskilda mot allmänna intressen. I det aktuella fallet är det kommunens bedömning att det allmänna intresset av att möjliggöra fler bostäder och gärna i hyresrättsform, är stort i Örsundsbro. Det förslag till byggnadsvolymer som samrådsförslaget möjliggör arbetades fram i samråd med kommunens byggnadsantikvarie och med hänsyn till samhällets och platsens kulturhistoriska sammanhang. Kommunen bedömer att förslaget

genom bevarande av förgårdsmarken mot Enköpingsvägen, kravet på max 9 meters nockhöjd samt minsta takvinkel på 15 grader, är lämpliga hänsyn som inte påverkar det kulturhistoriska värdet av Brotorpet negativt jämfört med nuvarande byggnad på Örsundsbro 38:1. 9 meters nockhöjd och minst 15 grader takvinkel betyder i praktiken att max två fulla våningar kan inrymmas.

Som boende i en central del av en tätort visar rättspraxis att man måste acceptera att viss påverkan sker i form av exempelvis viss insyn, skuggning med mera, när orten förändras. I det här fallet bedömer kommunen att föreslagna byggrätter på Örsundsbro 38:1 står i rimlig proportion till såväl centrala Örsundsbro som Brotorpet.

Jävsförhållande föreligger varken hos kommunens planmyndighet eller kommunens byggnadsantikvarie. Detaljplanens granskningsförslag kommer likväl att skickas till Upplandsmuseet på remiss. Någon särskild kulturhistorisk utredning utöver de anpassningar som gjorts av detaljplaneförslaget redan initialt bedöms av kommunen dock inte behövas i det här fallet.

Detaljplaneförslaget säkerställer minst 4,5 meter till fastighetsgräns för nya byggnader och har förtydligats med att in-/utfartsservitutet ska kvarstå.

Minimerad påverkan under genomförande av detaljplanen (byggnation) säkerställs i bygglovshandlingen. Vanligtvis görs inspektioner av angränsande byggnader och fastigheter innan en byggnation påbörjas för att dokumentera vilka eventuella skador som redan finns och sedan kunna avgöra vilka som eventuellt uppstår vid byggnation på grannfastighet. För att åtgärda de senare och återställa all angränsande mark ansvarar byggherren.

Enköping

2021-03-15

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg

Planarkitekt



2021-04-16

KS2018/228

Detaljplan för Örsundsbro 38:1

Enköpings kommun Standardförfarande

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2018-05-31 § 57 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2020-10-19 – 2020-11-09 (3 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för 3 veckors granskning under tiden 2021-03-22 till 2021-04-12.

Under granskningen har 11 yttranden inkommit till kommunen. En sakägare bedöms ha kvarstående synpunkter.

Inkomna yttranden från granskningen samt även sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

| Myndigheter, organisationer m fl | Anmärkning samråd | Anmärkning granskning | Kvarstående synpunkter |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Synpunkter | Ingen erinran | Nej |
| 2. Lantmäteriet | Synpunkter | Synpunkter | Nej |
| 3. TeliaSonera AB (Skanova) | Information | - | Nej |
| 4. Trafikverket | Synpunkter | Ingen erinran | Nej |
| 5. Vattenfall Eldistribution AB | Information | - | Nej |
| 6. Postnord | Information | - | Nej |
| 7. Kollektivtrafikförvaltningen UL (Region Uppsala) | Ingen erinran | Ingen erinran | Nej |
| 8. Funktionsrätt Enköping | Synpunkter | - | Nej |
| 9. Miljö- och byggnadsnämnden | Synpunkter | Information | Nej |
| 10. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden | Ingen erinran | - | Nej |
| 11. Räddningstjänsten | Ingen erinran | - | Nej |
| 12. VafabMiljö | Ingen erinran | Ingen erinran | Nej |
| 13. Vård- och omsorgsnämnden | - | Inga synpunkter | Nej |
| 14. Upplevelsenämnden | - | Ingen erinran | Nej |
| 15. Upplandsmuseet | (ej remitterat) | Synpunkter | Nej |
| 16. Agrovärme | - | Upplysning | Nej |

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Gnejsgatan 8

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax

Plusgiro
7 07 27-3

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se



| Sakägare eller motsvarande | Anmärkning samråd | Anmärkning granskning | Kvarstående synpunkter |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| 17. Patrik och Susanne Granat | Synpunkter | Synpunkter | Ja |

SAMMANFATTNING: INKOMNA YTTRANDE SAMRÅD OCH GRANSKNING

Under samrådet efterfrågades ett antal förtydliganden som därefter infördes i plankarta och planbeskrivning. Dagvattenutredning och trafikbulerutredning genomfördes efter samrådet och resultaten av dessa arbetades in i planförslaget. Under granskning har flera remissinstanser meddelat att deras samrådssynpunkter beaktats och att de inte har ytterligare synpunkter eller erinran mot ett antagande av detaljplanen. Lantmäteriet efterfrågar ytterligare förtydligande för att underlätta fastighetsrättsliga genomförandefrågor. Upplandsmuseet bifaller detaljplaneförslagens hantering av den kulturhistoriska miljön men föreslår ytterligare anpassningar som skulle kunna bidra till ännu bättre anpassning. En sakägare motsätter sig även efter granskning detaljplaneförslaget.

Med ett antal förtydliganden och kompletteringar enligt nedan bedöms detaljplanen kunna tas upp för beslut om antagande.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen meddelar att man anser sina synpunkter från samrådet beaktade i och med att handlingarna kompletterats med dagvattenutredning.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet efterfrågar förtydligande av angiven utnyttjandegrad så att det klart framgår om arealen är den totala tillåtna utnyttjandegraden inom hela egenskapsområdet eller inom respektive fastighet. Eftersom det finns en obestämd fastighetsgräns där det saknas inmätt gränspunkt efterfrågas också viss marginal i bestämmelse om fastighetsstorlek, alternativt att fastighetsgränserna utreds innan detaljplanen antas.

Kommentar

Planhandlingarna förtydligas vad gäller utnyttjandegrad och fastighetsindelningsbestämmelsen justeras så att det inte uppstår problem om totalarean skulle förändras vid en fastighetsbestämning.

4. Trafikverket

Trafikverket efterfrågade i samrådet en bullerutredning. Sådan har genomförts inför granskning och Trafikverket meddelar att man därför inte har någon erinran mot ett antagande av detaljplanen

9. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöavdelningen har följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

En dagvattenutredning och bullerutredning för detaljplanen har tagits fram sedan samrådsremissen. Miljöavdelningen har inga synpunkter på bullerutredningen.

Detaljplanen kommer att tillåta både handel (på del av plan) och bostäder. Dagvattenutredningen består framför allt av flödesberäkning och förslag på vattenmagasin för utjämning av vattenflödet. Utredningen anger att om fastigheten bebyggs för bostäder så bedöms inte behovet av reningsåtgärder för dagvatten uppstå, bebyggs den för handel så bör magasineringen utföras utifrån en illustration i utredningen. Miljöavdelningen saknar underlaget/beräkningen över vilka mängder föroreningar som kan uppstå på fastigheten, för bedömningen om MKN i Örsundaån påverkas eller inte.

Kommentar

Dagvattenutredningen fokuserar på vattenflöden och volymer och fördjupar sig inte inom föroreningar eller de schablonmässiga halter som olika verksamheter bedöms ge upphov till. I det aktuella fallet där det primära syftet är att kunna omvandla en handelsfastighet med begränsad storlek till bostadsfastighet, bedöms detta vara tillräckligt. Bostadsändamål har hittills betraktats som marginell dagvattenpåverkan jämfört med annan markanvändning, vad gäller halter av miljöfarliga ämnen. Omfattningen av handelsinslag i framtiden är svår att spekulera i. Den övergripande bedömningen av kommunens VA-avdelning är dock att dagvattensituationen kommer att förbättras med ett genomförande av detaljplanen. Det gäller såväl volym som ämneshalter i och med att krav på fördröjning införs tillsammans med krav på att takvatten ska tas omhand lokalt inom tomten.

14. Upplandsmuseet

"Med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla 1800-talsbebyggelsen längs Enköpingsvägen är det av stort värde att planförslaget begränsar nockhöjden till nio meter och anger en takvinkel så att antalet våningar mot Enköpingsvägen begränsas till två, samt att ny bebyggelse är långt indragen från gatan och placeras på linje med befintliga centrumbyggnader åt norr.

Museet föreslår dock att planen även ska omfatta en anvisning om fasadmaterial och färgsättning för byggnaden närmast Enköpingsvägen då det är viktigt att denna under-ordnar sig den äldre bebyggelsen. Fasadmaterial bör vara puts (förslagsvis sprutputs - ej slätputs) eller stående träpanel. Fasadkulör bör likna de traditionell ockragula nyanser som finns på närliggande hus, alternativt bör kulör väljas i samråd med bebyggelseantikvarie. Fasadkulörer som inte passar i miljön bör inte tillåtas, och inte heller den nutida färgsättningstrenden med närmast kritvita fasader.

Museet konstaterar att avståndet till den kulturhistoriskt värdefulla manbyggnaden till det s.k Brotorpet åt söder blir mycket litet, ca 4-5 meter mellan manbyggnaden och den planerade tvåvåningsbyggnaden. Avståndet blir något större än idag (knappt 4 meter mellan manbyggnaden och dagens butiksbyggnad) vilket är positivt, men den visuella påverkan på Brotorpet blir dock betydligt större än idag då den planerade byggnaden har två våningar mot dagens enplansbyggnad. I en tätortsmiljö från 1800-talet kan visserligen tvåvåningsbebyggelse stå ännu tätare, men 1800-talsbebyggelsen i Örsundsbro är utmärkande gles. Detta innebär att ungefär det dubbla avståndet mellan byggnaderna vore önskvärt av hänsyn till den lokala bebyggelsekaraktären. Sett från Enköpingsvägen är dock fastigheterna visuellt väl separerade av en trädrad vilket gör närheten mindre problematiskt så länge träden står kvar. Vid markarbeten nära fastighetsgränsen är det därför av stor vikt att träden och deras rötter inte skadas."

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med krav på fasadmaterial och kulörval för byggnaden närmast Enköpingsvägen, enligt Upplandsmuseets förslag.

Avståndet mellan Brotorpet och fastighetsgränsen mellan Örsundsbro 7:1 och 38:1 är en olycklig omständighet. Takutsprångets avstånd på Brotorpet till fastighetsgräns är idag omkring 1,2 meter med ytterligare 1,9 meter till befintlig byggnad på fastigheten Örsundsbro 38:1. I och med kravet på 4,5 meters avstånd till fastighetsgräns inom Örsundsbro 38:1 blir avståndet vid uppförande av ny byggnad omkring 5,7 meter. På Rymningen 1:3 (Handelsgården) finns två tvåvåningsbyggnader som står tätt intill envåningsbyggnad med högt tak och inredd vind. Även direkt norr om Örsundaån är byggnadskaraktären rätt tät i några fall utan att för den skull påstå att tätheten är karaktäristisk för centrala Örsundsbro.

Eftersom gränspunkten mot Enköpingsvägen inte återfunnits och kunnat mätas in blir det svårt att avgöra på vilken sida som häcken mellan fastigheterna står. Trädraden torde dock vara på Örsundsbro 7:1 och är liksom häcken bevarandvärda inslag i miljön. Eftersom ingen byggrätt finns närmast trädraden bör inte växtligheten ta skada av ett genomförande av detaljplanen.

Planhandlingarna kompletteras med ovanstående information.

15. Agrovärme

Agrovärme meddelar att man inte har några synpunkter på föreslagen

byggnation kan leverera värme om så önskas.

Kommentar

En detaljplan får inte reglera uppvärmningslösning, men informationen vidareförmedlas till fastighetsägaren.

Sakägare eller motsvarande

16. Patrik och Susanne Granat

"Det reviderade planförslaget innehåller fortfarande två byggnader om upp till 9 meter respektive 12 meter nockhöjd. Vi menar att byggnaden med 12 meters nockhöjd medför en såpass kraftig ändring av linjen gentemot övrig bebyggelse att det inte är acceptabelt. Vi vidhåller vår uppfattning att båda byggnaderna bör begränsas till 9 meter nockhöjd.

Ett genomförande av planförslaget i nuvarande utformning är av den karaktären att det på ett påtagligt sätt både förtätar och förändrar gatubilden i centrala Örsundsbro. Alla som bor i samhället påverkas eftersom den centrala placeringen medför att miljön kring centrum och torg på ett avgörande sätt förändras. Vid så stora förändringar bör kommunen vara extra noggrann med att skapa delaktighet för berörda invånare så att de får möjlighet att delta och yttra sig innan detaljplanen beslutas. Det torde vara möjligt för Enköpings kommun att, utöver det som krävs av formella skäl, även låta de övriga som bor i samhället vara delaktiga. Därför bör boende i Örsundsbro beredas möjlighet att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget innan ärendet tas vidare till kommunstyrelsen."

Kommentar

Enköpings kommun anser med stöd av egen byggnadsantikvarisk kompetens och Upplandsmuseets yttrande i granskningen att volymerna i sig och dess placering är anpassade efter kulturhistoriskt sammanhang och en önskad försiktig förtätning med fler bostäder i centrala Örsundsbro. Detaljplanen kommer att kompletteras med bestämmelser om fasadmateriell och färg enligt Upplandsmuseets synpunkter.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte är av sådan principiell art eller innebär en förändring av sådan karaktär att det väcker stort intresse hos allmänheten. I ortsanalys och medborgardialog som genomförts i Örsundsbro senaste åren har framkommit önskemål om fler bostäder och hyresrätter. Förslagets innehåll är även i linje med den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro. I samband med att planförslaget skickades på granskning annonserades detta i Enköpings-Posten. Därigenom försökte kommunen nå okända delägare i den samfälliga fastigheten Rymningen s:1 men det gav samtidigt allmänhet en notis om pågående planprocess. Detaljplaneförslaget har dessutom under hela planprocessen funnits tillgängligt på kommunens



hemsida. Några synpunkter från andra än remitterade instanser och sakägare har trots detta inte inkommit.

Enköping

2021-04-16

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg

Planarkitekt