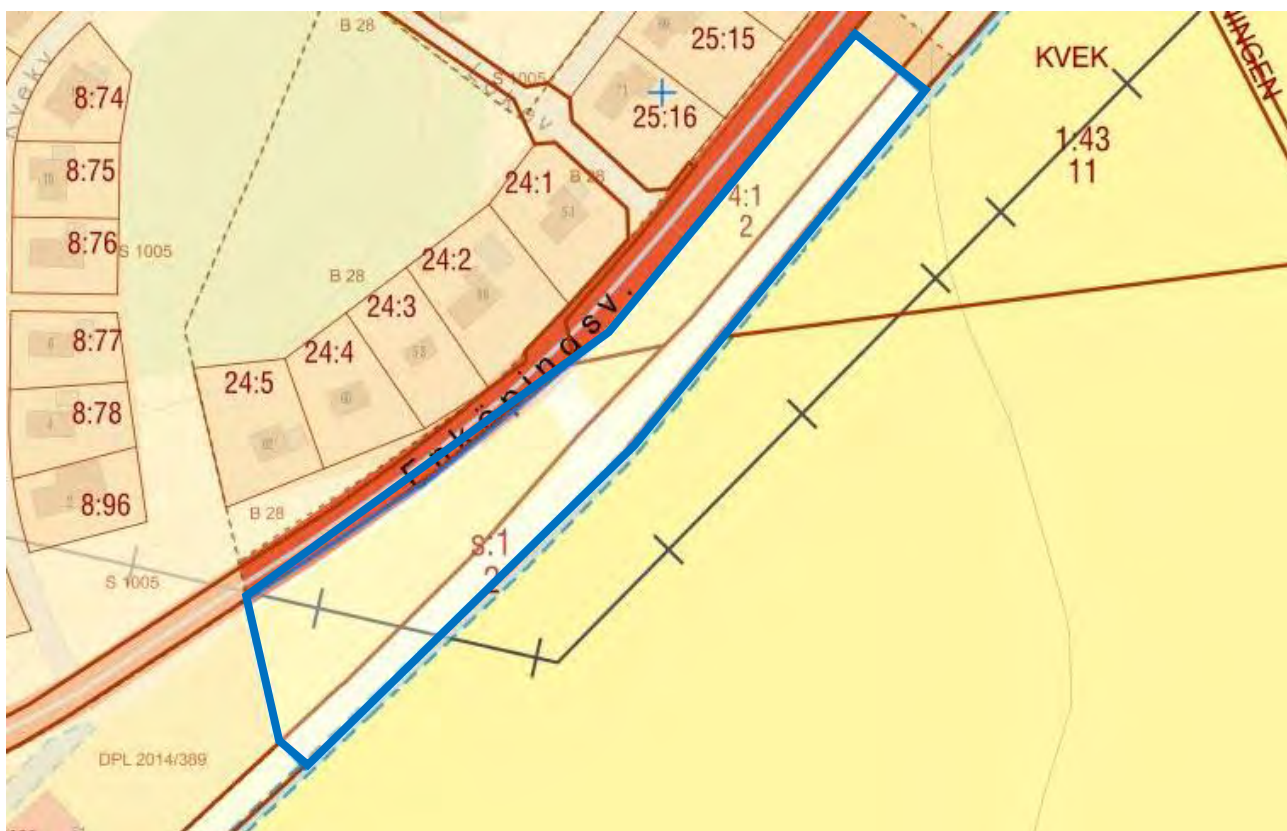


Detaljplan för Del av Rymningen 8:6 m.fl.

Antagen
201X-XX-XX
Laga kraft
201X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Örnsundsbro.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2019-09-03
- Planbeskrivning, 2019-09-03
- Fastighetsägareförteckning, 2019-08-29
- Samrådsredogörelse, 201X-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 201X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	4
Planprocessen.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	7
PLANFÖRSLAGET	10
KONSEKVENSER.....	25
GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29
REVIDERINGAR	29

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplan är att pröva möjlighet för uppförande av nya bostäder och på det sättet komplettera bebyggelsestruktur i sydöstra delen av Örsundsbro.

Anledning till detta är uppförande av nya brandstationen söder om planområdet vilket gör den här remsan den enda sträckan längs Enköpingsvägen som är oexploaterad mark. Kommunens vision är att inom överskådlig framtid utveckla och förtäta kransorter och på det viset skapa bättre förutsättningar för deras ekonomiska tillväxt. Därav beslut att anvisa marken som kvarstår efter uppförande av brandstationen för ny bostadsbebyggelse. Detta till och med överensstämmer med fördjupad översiktsplan för Örsundsbro från 1995.

Faktum att kommunen äger mark i fråga gör att kommunen har rådighet över vad för sort bebyggelse skulle kunna uppföras inom området i fråga. För att förbättra utbud av hyresbostäder (som är bristfälligt i Örsundsbro) har kommunen för avsikt att anvisa mark till privata aktörer som vill uppföra hyresbostäder. Med tanke på markens placering i tätorten och bra förbindelse med både Enköping och Uppsala är det befogat att pröva markens lämplighet för detta ändamål.

Område i fråga ligger i utkanten av Örsundsbro som präglar gles småhusbebyggelse. För att komplettera bostadsbestånd i Örsundsbro och samtidigt äventyra inte områdets karaktär är bedömningen att mest lämplig bebyggelseform är småskaliga flerbostadshus i två plan, som kan harmonisera med omgivningens trädgårdsstadsliknande karaktär.

Närhet till kommunal infrastruktur gör området lämpligt för exploatering och kan förstås god hushållning med resurser.

Bakgrund

Korsbacken Informationssystem AB (som bytte namn till *Korsbacken Invest AB*) har inkommit med en förfrågan om att få markanvisning för ett område i sydöstra delen av Örsundsbro med avsikt att uppföra ett antal små hyresbostäder enligt kommunens önskemål (markanvisningskrav).

Planområde är omkring 10 600 m² stort och är inte planlagt. Det omfattar kvarstående del av fastighet Rymningen 8:6 (norr om nya brandstationen), fastighet Örsundsbro 4:1 och del av gamla banvallen Fröslunda S:1.

Med tanke på bristfälligt utbud av även gång- och cykelinfrastruktur i den delen av Örsundsbro och framtida bostadsområden sydost om gamla banvallen (enligt fördjupad översiktsplan för Örsundsbro från 1995) har kommunen påbörjat en process att förvärva fastigheten Fröslunda S:1 från Trafikverket för att på lång sikt anlägga där en gång- och cykelväg.

En ny cykelväg parallellt med Enköpingsvägen kan lyfta hela den delen av Örsundsbro och kan bli en del av regionala cykelnätet också.

Utveckling av GC-infrastrukturen ligger i linje med kommunens Trafikstrategi (antagen 2018) som syftar till hållbart resande och som uppmuntrar alla åtgärder som syftar till att främja kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik framför biltrafik.

Kommunens bedömning

En utveckling med fler hyresbostäder i anslutning till centrala delarna av Örsundsbro och dess utbud av offentlig och kommersiell service i kollektivtrafikhöga området är i linje med kommunens översiktsplan (2014) och anses positivt.

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	2018-02-01
Beslut om samråd	2019-09-05
Samråd	2019-XX-XX
Granskning	
Beslut om antagande PLEX-utskott	201X-XX-XX
Beslut om antagande KS/KF	201X-XX-XX

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger sydost om Enköpingsvägen och avgränsas i söder av den nya brandstationen och i norr av befintliga enbostadshus.

Areal

Det omfattar ca 10 600 m² stor areal.

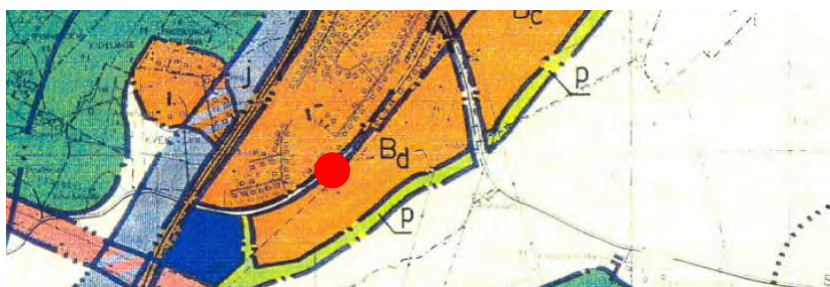
Markägo- förhållanden

Fastigheter Rymningen 8:6 och Örsundsbro 4:1 är i kommunal ägo. Fastighet Fröslunda S:1 ägs av Trafikverket. Det pågår en process där kommunen håller på med att förvärva fastighet Fröslunda S:1 från Trafikverket med syfte att planlägga den som gång- och cykelväg (vår 2019).

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområde ingår i fördjupad översiktsplan för Örsundsbro från 1995, se figur 1.



Figur 1. Utdrag ur FÖP för Örsundsbro (1995) med planområdet (röd punkt)

Enligt gällande fördjupad översiktsplan är aktuellt område utpekat som reservområde för bostadsbebyggelse med krav på att detaljplaneläggning sker innan bygglov kan ges.

**Gällande
detaljplaner**

Planområdet är inte planlagt sen tidigare.

**Program för
planområdet**

Det finns inget antaget detaljplaneprogram för planområdet.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

En behovsbedömning har gjorts i samband med framtagande av samrådsförslaget av ansvarig förvaltning och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Miljökonsekvenserna beskrivs i den ordinarie planbeskrivningen.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Eftersom kommunalmark inom planområdet ska anvisas har Kommunstyrelsens plan-, mark och exploateringsutskott samtidigt med beslut om planbesked beslutat om att mark för bostäder anvisas inom del av fastigheterna Rymningen 8:6 och Örsundsbro 4:1 enligt samhällsbyggnads-förvaltningens förslag.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

- Mark och vegetation* Planområde präglar en gräsyta och åkermark. Banvallen i nuvarande skick ligger i nästan samma nivå som angränsande åker. Marknivå inom planområdet ligger under gatunivån och sluttar mot nordost.
- Tvårs över fastighet Rymningen 8:6 löper en liten avdelande grusväg, ungefär i mitten av området. Den södra delen är beväxt med snår och den andra, norra delen med gräsmatta.
- Geotekniska förhållanden* En geoteknisk undersökning saknas för själva planområdet. Däremot kan nyttig information om geotekniska förhållanden inom planområdet fås från en geoteknisk undersökning som togs fram i samband med planläggning nya brandstationen söder om planområdet
- I den utredningen framgick att jorden består av lera ovanpå friktionsjord och berg. Leran bedömdes som torrskorpefast till ett djup av ca 1,8 – 2 m under markytan. Berg påträffades ca 8,7 – 9,4 m under markytan. Ett grundvattenrör installerades och avlästes vid ett tillfälle, då visades grundvattennivån på ca +18,2, motsvarandes 1,2 m under markytan. En tidigare mätning visade ca 1,4 m under mark. Det är troligt att liknande förhållanden råder inom planområdet också.
- Förorenad mark* Det finns ingen anmärkning på potentiellt förorenade mark inom planområdet enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2018).
- Risk för skred/höga vattenstånd* Planområde ligger på en svag sluttning mot nordost mellan ca 14 och 19 m över havet. Inom planområdet finns inga aktiva vattendrag. Risk för skred eller hög vattenstånd bedöms försumbar.
- Fornlämningar* Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

- Bostäder* Inom planområdet finns ingen befintlig bostadsbebyggelse. Bostäder i angränsande område tillkommer i form av småhus i en, en och halv respektive två plan.
- Arbetsplatser, övrig bebyggelse* Inom planområdet finns inga arbetsplatser. Ny brandstation för deltids brandkår söder om planområdet ska innehålla några få arbetsplatser. Utöver det finns ytterligare arbetsplatser inom verksamhetsområde söder om brandstationen samt länge bort i centrum norr om planområdet.

*Offentlig och
kommersiell service*

Inom planområdet finns varken offentlig eller kommersiell service. Närmaste offentlig service är brandstation samt skolan nordväst om planområdet. Kommersiell service i form av lokaler av olika slag finns några hundra meter norr om planområdet i centrum av Örsundsbro.

Friytor

Lek och rekreation

Inga anordnade lek- eller rekreationsplatser finns inom planområdet.

Naturmiljö

Marken inom planområdet används som åkermark och/eller betesmark.

Vattenområden

Markavvattning

Det finns inga markavvattningsföretag inom eller direkt angränsande till planområdet.

Gator och trafik

*Gatunät, gång, cykel- och
mopedtrafik*

Planområde gränsar Enköpingsvägen som är huvudled från E55 till centrum av Örsundsbro i riktning till och från Enköping. Enköpingsvägen består av en bred körbana utan trottoar eller annan avgränsad/planskild yta för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Regionalbussar från Enköping mot Uppsala och tillbaka trafikerar Enköpingsvägen. Närmaste busshållplats i båda riktningarna ligger ca 50 respektive 100 m från planområdets sydvästra gräns (mitt emot brandstationen).

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

Stig/grusväg som går tvärs över fastighet Rymningen 8:6 som används av traktorer och andra motoriserade maskiner har utfart ca 60 m söder om korsningen Enköpingsvägen/Lokevägen.

Störningar

Trafikbuller

Enköpingsvägen är huvudkälla för trafikbuller. Senaste trafikmätningar från 2015 visar att Enköpingsvägen trafikerar mellan 1800 – 2100 fordon per dygn varav ca 10% av den siffran är tunga fordon.

Verksamhetsbuller

Inga verksamheter som alstrar buller ligger varken inom eller i närheten av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområde ligger inom VA-verksamhetsområde. Det är möjligt att ansluta kommande bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp.

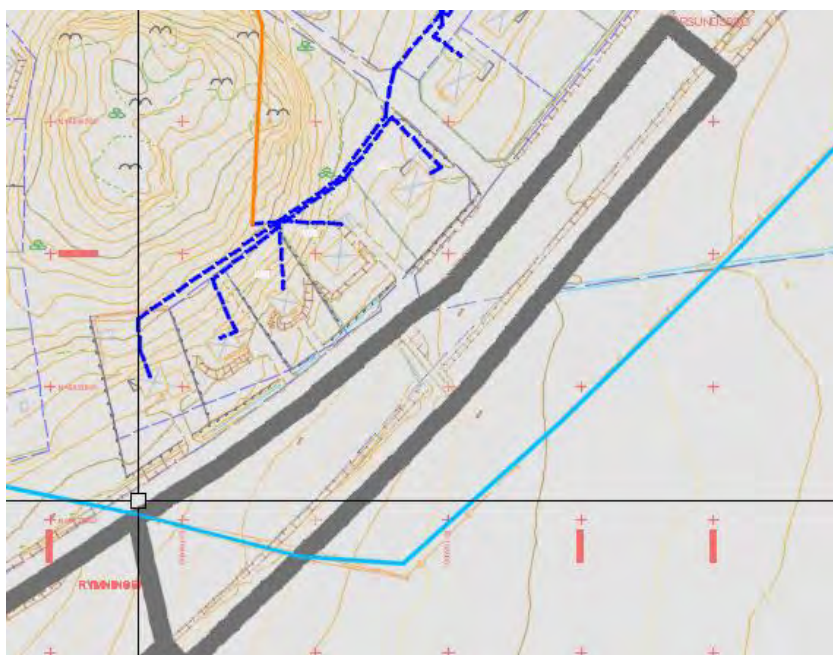
Dagvatten

Eftersom området inte är bebyggt uppstår inget dagvatten utan allt vatten infiltreras direkt i marken.

EI

Planområde är obebyggt och därför inte anslutet till elnät. Vattenfall har elanläggningar norr och sydost samt tvärs över södra delen av planområdet (se även Figur 2 nedan):

- turkos linje = 20 kV högspänningsledning,
- blå/orange linje = 0,4 kV lågspänningsledning



Figur 2. Vattenfalls elanläggningar inom och i närheten av planområdet

Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Luftburen högspänningsledning som sträcker sig tvärs över södra delen av planområdet ska på lång sikt omplaceras. Denna omplacering ska möjliggöra exploatering av den delen av planområdet (sista etappen).

Det är möjligt att ansluta kommande bebyggelse inom planområdet till elnät. Anslutning av nya bostäder till elnätet avtalas mellan fastighetsägare och leverantör.

Avfall

I nuläget finns inget avfall att hantera inom planområdet. Hantering av avfall vid kommande exploatering ska ske enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

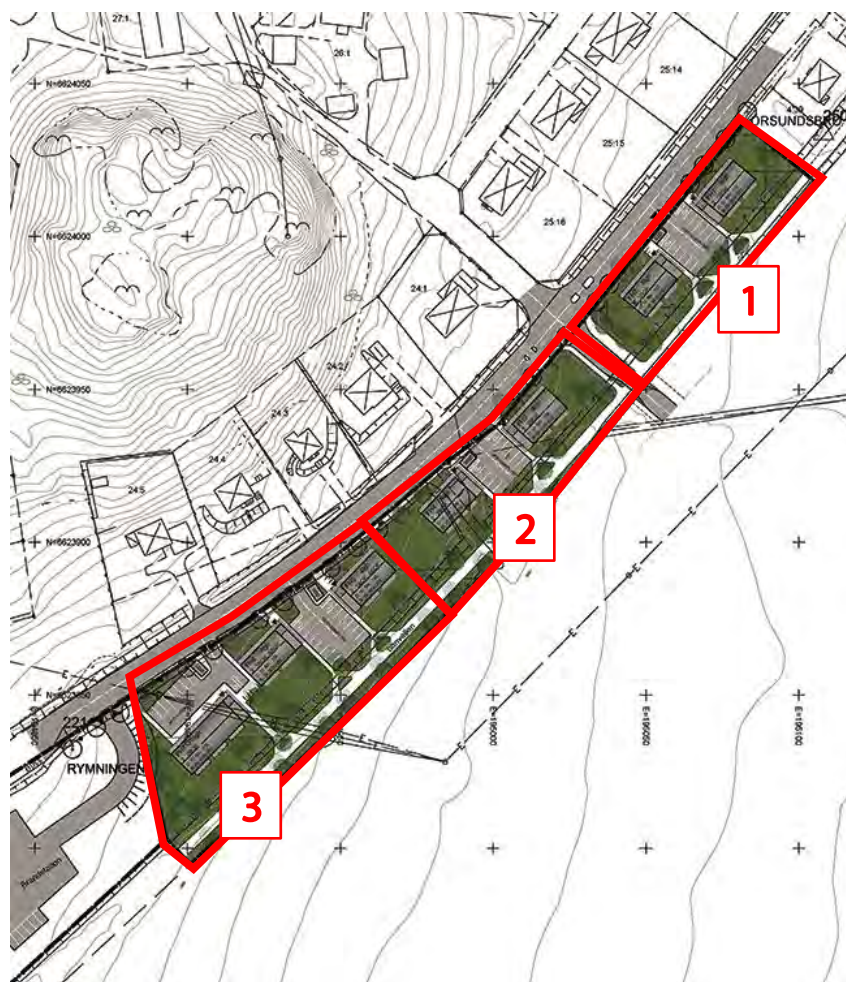
Bostäder

Kommunen har tillsammans med intressenten tagit fram förslag till exploatering av området i fråga. Därför togs fram en illustrationsskiss för att pröva möjligheter för uppförande av nya hyresbostäder i form av småskaliga flerbostadshus inom det ganska smala området.

Planområde planeras exploatera i tre etapper (se Figur 3 nedan);

- etapp 1 med små studentbostäder (1 ROK),
- etapp 2 och 3 med antingen små studentbostäder (1 ROK) eller större bostäder (2 ROK, 4 ROK).

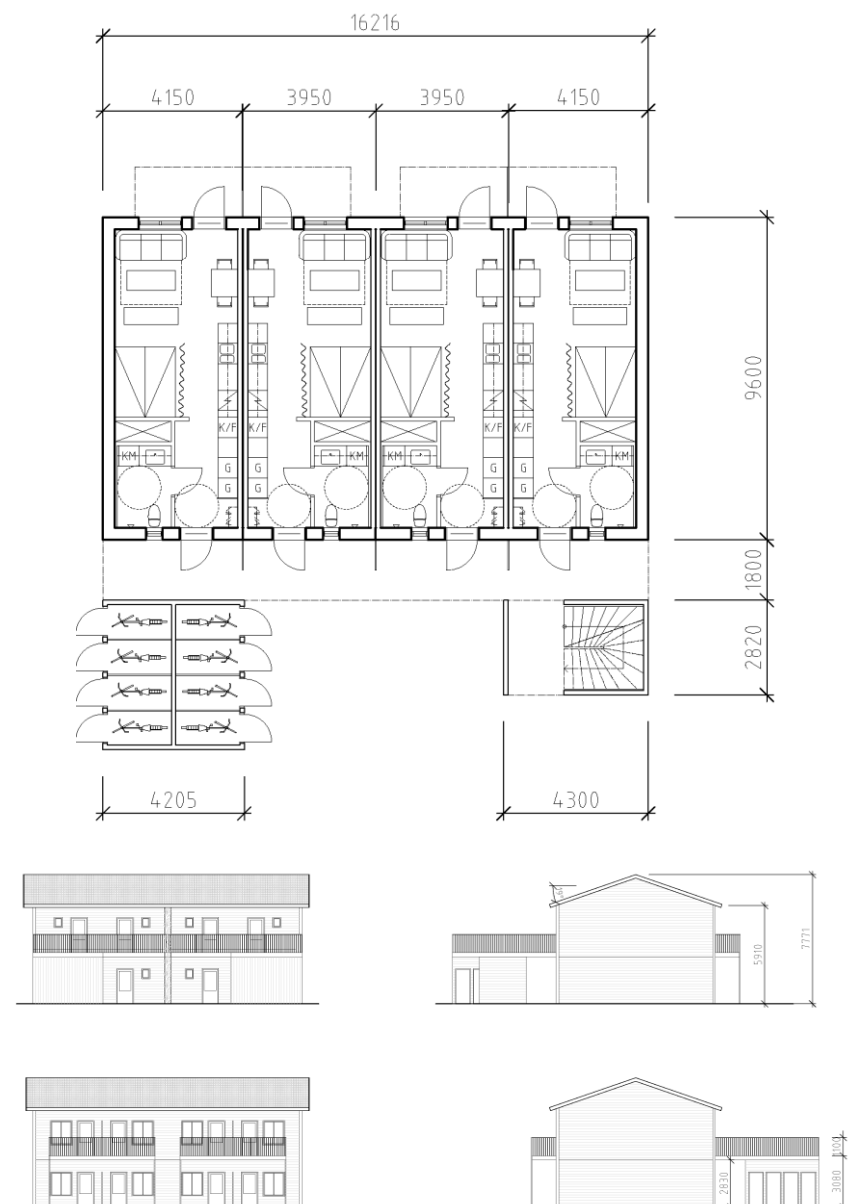
Genomförande, etappindelning



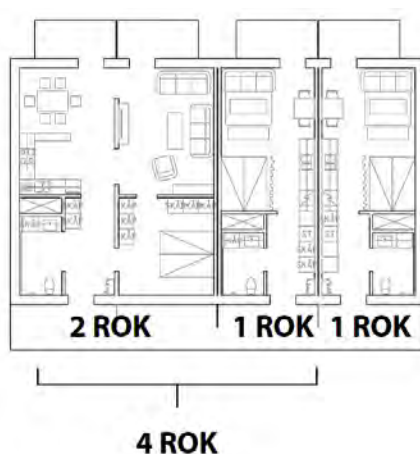
Figur 3. Illustration med förslag till etappindelning, juni 2019

Aviskt med en sådan illustrationsplan är att möjliggöra etappuppdelning och etappvis genomförande. För att kunna göra det måste bebyggelse i alla etapper blir självständig avseende angränsning, parkeringsplatser, avfallshantering, omhändertagande av dagvatten, cykelparkering mm.

Som underlag till illustrationsskiss har sökanden tagit fram en skissritning för en typbyggnad med små studentbostäder på ca 40 m² BTA (se Figur 4 nedan).



Figur 4. Typhus, januari 2019, förslag till gestaltning (källa: a-sidan)



Figur 5. Typhus, januari 2019, Förslag till olika lägenhetsuppdelning inom samma byggnadskropp

Byggnadskultur och gestaltning

För att behålla befintlig bebyggelsekaraktär med småhus i en, en och halv eller två våningar föreslås alltså små flerbostadshus i nästan samma storlek som befintliga villor mitt emot fast i två plan. Lagom stort avstånd och öppen grönyta mellan byggnader utan fysiska gränser (staket eller liknande) syftar till att behålla den trädgårdsstadskaraktär som präglar Örsundsbro.

I och med att planområdet ligger lägre än befintlig bebyggelse på norra sidan Enköpingsvägen finns det mycket liten risk att de nya byggnaderna ska på något sätt skapa olägenheter för de befintliga villorna.

Även flerbostadshus med större hyresbostäder ska i princip uppföras inom samma huskroppar som de med små studentbostäder.



Figur 6. Vy från norr (3D modell, Enköping kommun, juni 2019)



Figur 7. Vy från söder (3D modell, Enköping kommun, juni 2019)



Figur 8. Gatuvy mot norr (3D modell, Enköping kommun, juni 2019)



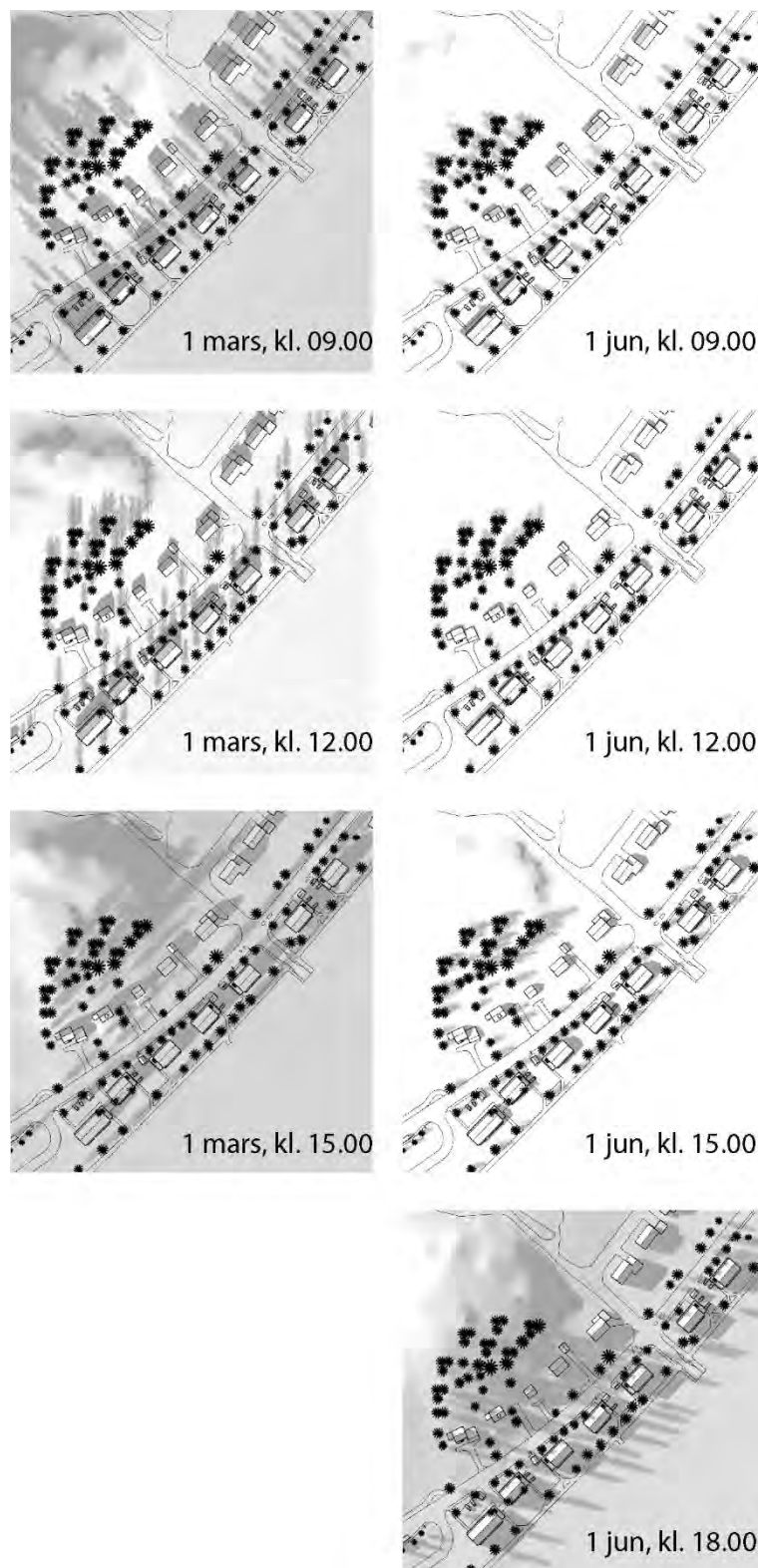
Figur 9. Ungefär vy från Fastighet Rymningen 24:5 (3D modell, Enköping kommun, juni 2019)

Gestaltningmässigt är avsikt att utforma byggnader i en traditionell stil med trädpaneller i svensktypiska kulörer med röda takpannor (eller liknande). Detta för att inte äventyra kransorts karaktär.

Skuggning

För att utreda eventuell störning vad gäller skuggning har kommunen i samband med framtagande av 3D-modellen använt den för en solstudie som visar att befintlig bebyggelse **inte** ska påverkas året om.

Solstudie (se figur 10 på sida 11) visar att under minst 8 månader ska ingen av befintliga hus på norra sidan av Enköpingsvägen skuggas av den nya bebyggelsen inom planområdet.



Figur 10. Solstudie (3D modell, Enköping kommun, juni 2019)

Friytor

Lek och rekreation

Lek och rekreation kan vid behov tillkomma i anslutning till byggnaderna. Enligt förslaget ska för det behovet finnas tillräckligt med plats (ca 70 m² av netto grönyta planeras per 100 m² BTA). *

**Minst 20 m² av netto grönyta per 100 m² BTA rekommenderas enligt forskning*

Naturmiljö

Inom planområden finns inte natur som har bevarandevärde. Åkermark sydost om planområden på andra sidan gamla banvallen innan den exploateras för nya bostadsområden (enligt gällande fördjupad översiktsplan) ska utgöra naturmiljö (dock kultiverad) i närheten till planområdet. En annan typ av naturmiljö i närheten av planområdet hittar man i skogbevuxen kulle bakom friliggande villor norr om Enköpingsvägen.

Gator och trafik

Trafikstrategi

Vill man minska klimatpåverkan från fordonstrafik är det även här i Örsundsbro befogat att tillämpa principer från antagen trafikstrategi som i princip gäller endast Enköpings stad.

Trafikstrategin syftar till att (bl.a.):

- Både gångnätet och cykelnätet ska vara attraktivt, tryggt, trafiksäkert, funktionellt och sammanhängande.
- Biltrafiknätet ska vara utformat i god avvägning med andra trafikslag.
- Parkeringsituationen för bil och cykel ska bidra till effektivt utnyttjande av marken, god sammanvägd tillgänglighet samt stödja utvecklingen för en attraktiv stad.
- Trafiksystemet ska bidra till bättre folkhälsa genom att locka fler att gå och cykla.

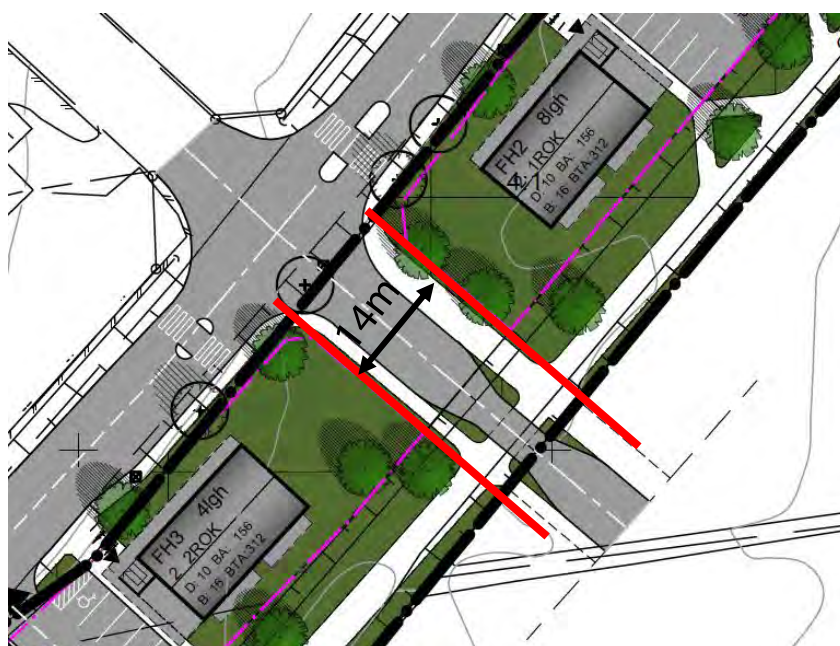
För att uppnå de målen föreslås inom ramen av den här detaljplanen följande åtgärder i fysiskt rum:

- Tillräcklig bred remsa (14 m) för en ny funktionell och tilltalande gestaltad stadsgata/lokalgata mot kommande bostadsområde. Den ska planläggas som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap;
- Säkerställa plats för GC-väg längs gamla banvallen för att främja hållbart resande (allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap);
- Gruppera parkeringsplatser med lägre P-norm i kollektivtrafikhärläge för att möjliggöra etapputbyggnad och motivera andra färdmedel före bil.

Gatunät

Planområdet ligger intill Enköpingsvägen som är huvudled för hela Örsundsbro till och från Enköping. För att säkerställa att blivande bostadsområde sydost om gamla banvallen ska ha möjlighet för trafikanslutning till övrigt gatunät på fler än ett ställe reserveras inom ramen av den här detaljplanen en 14 m bred remsa för en ny stadsgata/lokalgata.

Bredd på 14 m baseras på en intern utredning av möjliga och önskvärda gatusektioner inom tätorter i Enköpings kommun som Samhällsbyggnadsförvaltningen tog fram under 2017-2018.



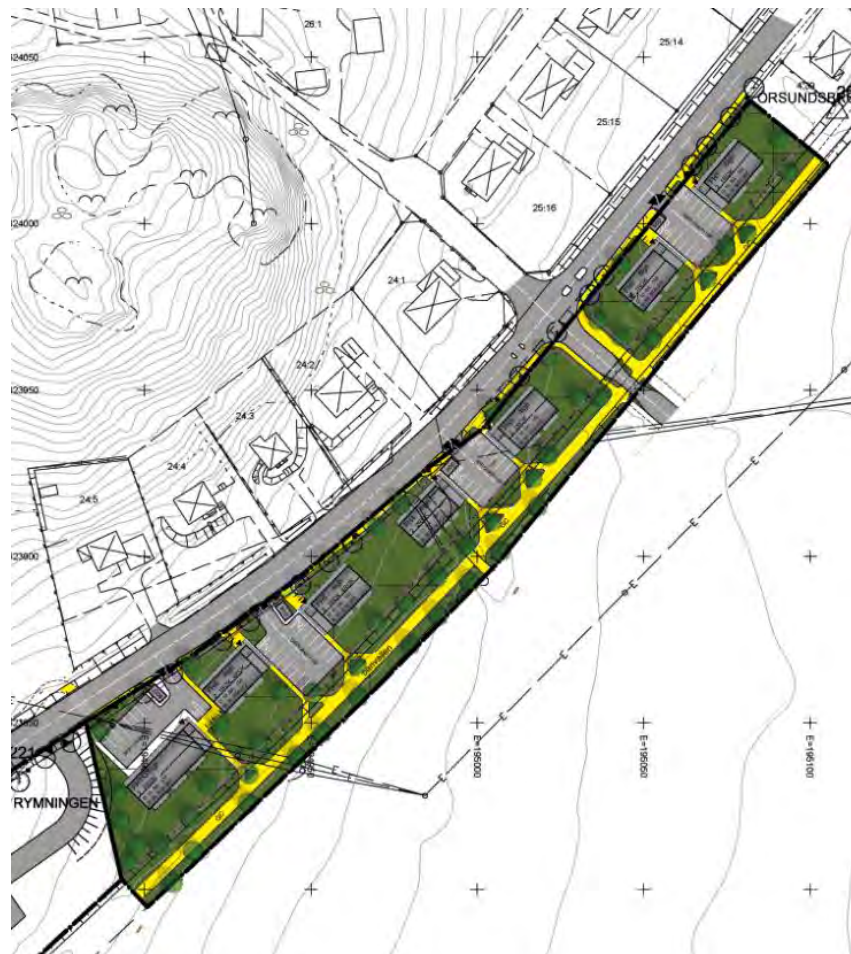
Figur 11. Plats för en ny stadsgata/lokalgata mot området söder om gamla banvallen. Illustration visar möjlig fördelning av ytor.

Enligt skissen på Figur 11 planeras den nya stadsgatan/lokalgatan i förlängningen av Lokevägen. På det sättet utvecklas befintlig trevägskorsningen till en fyrvägskorsningen.

Allmän platsmark avsedd för en lokalgata delar kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse i två zoner, norra och södra.

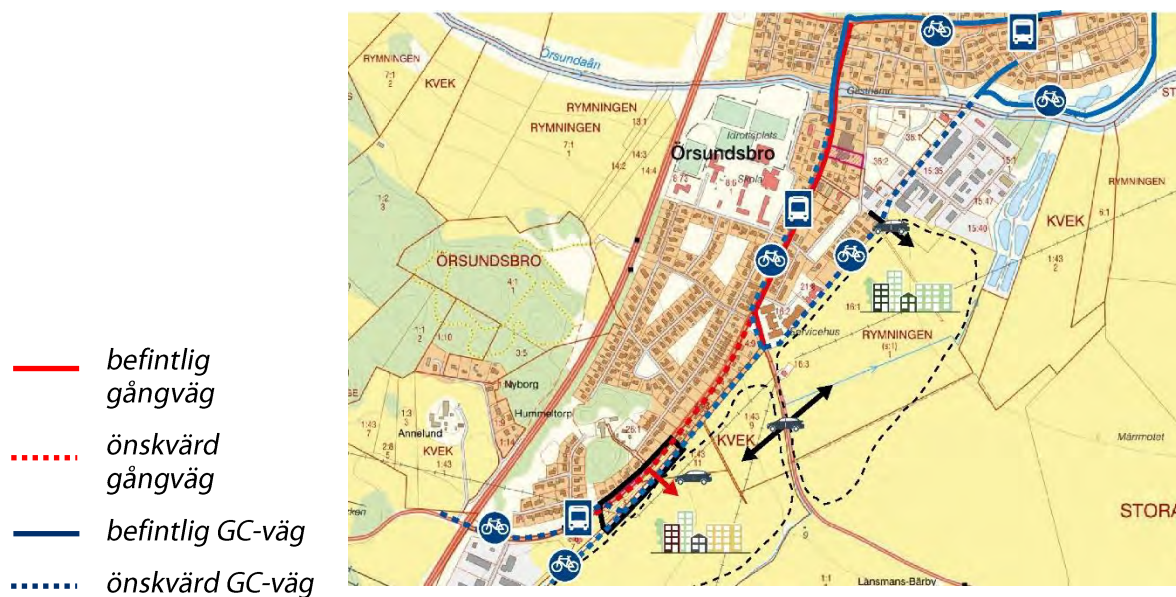
Gång, cykel- och mopedtrafik

För att främja säker gångtrafik avses anlägga en ny minst 1,6 m bred trottoar längs Enköpingsvägen, mellan befintlig busshållplats i sydväst och korsningen Lokevägen/Enköpingsvägen. På grund av det planläggs slant utmed Enköpingsvägs sydöstra sida som allmän platsmark. Detta är i enlighet med nyligen framtagna detaljplan för brandstation sydväst om planområdet. Enligt illustrationen borde trottoaren fortsätta även norrut mot Örsundsbro centrum.



Figur 12. Gång- och cykel vägar/trottoarer enligt skiss, juni 2019 (gult)

Ytterligare ska gång- och cykel trafik förbättras även med en ny gång- och cykelväg längs den gamla banvallen med syfte att skapa bra förutsättningar för Örsundsbro's framtida utveckling.



Figur 13. Planområde i förhållande till övergripande GC-infrastruktur, dess potential för utveckling samt framtida bostadsområden enligt FÖP.

Kollektivtrafik

Regionalbussar mellan Enköping och Uppsala trafikerar och ska fortsätta trafikera Enköpingsvägen. Inga nya busshållplatser planeras uppföra inom planområdet. Befintliga busshållplatser bredvid brandstationen ligger tillräckligt nära planområdet och därmed anses planområde ansluten till kollektivtrafik.

Parkering, utfarter, varumottagning

För att tillgodose behov av parkeringsplatser för boende räknas med minst 1 P-platser/bostad. Utöver detta tillkommer parkeringsplatser för handikappade (minst 4 P-platser) och några till för besökare (ca 8 till). Detta ska räcka till med tanke på typ av bostäder, upplåtelseform, storlek samt närhet till kollektivtrafik.

Parkeringsplatser ska grupperas i fyra små parkeringsytor enligt illustrationskiss (se figur 14) för att möjliggöra uppdelning av planområdet i tre etapper och därmed göra genomförande mer flexibelt. Varje parkeringsyta ska ha en direkt utfart mot Enköpingsvägen såsom befintliga småhus längs Enköpingsvägen.

För att säkerställa ytor för parkeringen planläggs kvartersmark som korsmarkerad yta vilket tillåter uppförande av enbart komplementbyggnader (sopbod).



Figur 14. Parkeringsytor enligt illustrationskiss, juni 2019

Störningar

Trafikbuller

För nybyggnation av bostäder gäller *Trafikbullerförordningen*, SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359, vilken trädde i kraft 1 juli 2017.

Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena för spårtrafik och vägar:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder på 35 kvadratmeter eller mindre. Denna kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Om dessa riktvärden ändå överskrids bör:

- Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06 inte överskrids vid fasaden. Med ett bostadsrum menas rum för daglig samvaro (utom kök) och rum för sömn.
- Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

För att ta reda på hur mycket skulle trafikbuller från Enköpingsvägen kunna påverka föreslagen bebyggelse inom planområdet har WSP *Environmental Sverige AB* tagit fram en trafikbullerutredning (2018). Som underlag för beräkning av bullervärden har WSP använt mätsiffror från kommunens egen trafikmätning (2015) och från Trafikverkets mätning (2015) samt prognos 2030.



Figur 15. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad (med etappindelning). Källa: Trafikbullerutredning, WSP Environmental Sverige, 2018

Beräkningen har visat att riktvärdet för bostäder (60 dBA) överskrids inte på någon fasad vilket betyder att inga bullerdämpande åtgärder är nödvändiga.



Figur 16. Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. De vita områdena avser ytor med ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA, vilket är riktvärdet för uteplats (med etappindelning). Källa: Trafikbullerutredning, WSP Environmental Sverige, 2018

Beräkningen har också visat att det är möjligt att anordna uteplatser i direkt anslutning till bostäder med bullervärdena under 50 dBA enligt riktvärdena. Mer detaljer kring buller finns i Trafikbullerutredningen (bilaga till planhandlingarna).

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Spill- och dricksvattenledningar ligger utanför planområdet, på norra sidan Enköpingsvägen. Detta betyder att planområde är möjligt att försörja med spill- och dricksvatten.

Dagvatten

Närmaste anslutningspunkt till kommunalt dagvattenledningsnät (dagvattenbrunn) ligger också utanför planområdet, vid Enköpingsvägens sydöstra sida, nära gränsen mellan fastigheter Örsundsbro 4:39 och 4:33, ca 45 m norr om planområdet.

För att utreda möjligheter för omhändertagande av dagvatten inom planområdet (enligt kommunens dagvattenpolicy) har WSP Sverige AB fick i uppdrag från kommunen att ta fram en dagvattenutredning.

Enligt utredningen kommer planområde kommer enligt illustrationsplan att bebyggas relativt sparsamt med stora grönytor mellan husen. Detta ger goda förutsättningar för att omhänderta dagvattnet lokalt. De ytorna som kommer generera mest dagvatten är tak, gångvägar och parkeringar.

Förslagsvis ska följande dagvattenåtgärder tillämpas enligt dagvattenutredningen:

Tak:

Dagvatten ska ledas ut via utvändiga stuprör med utkastare till grönytor för diffus avrinning.

Gångvägar:

Gångvägar av grus ger en lägre avrinningskoefficient och därmed ett minskat dagvattenflöde. En asfalterad gångväg har avrinningskoefficient 0,9. En grusyta har enligt StormTac en avrinningskoefficient mellan 0,30 – 0,50.

Gång- och cykelväg genom området:

Dagvatten ska avledas till vägdiken på båda sidor. Mindre diken av typ infiltrationsstråk kan användas inom området. På sidan av GC-vägen mot fastighetsgräns bör ett större dike av typ svackdike inrymmas.

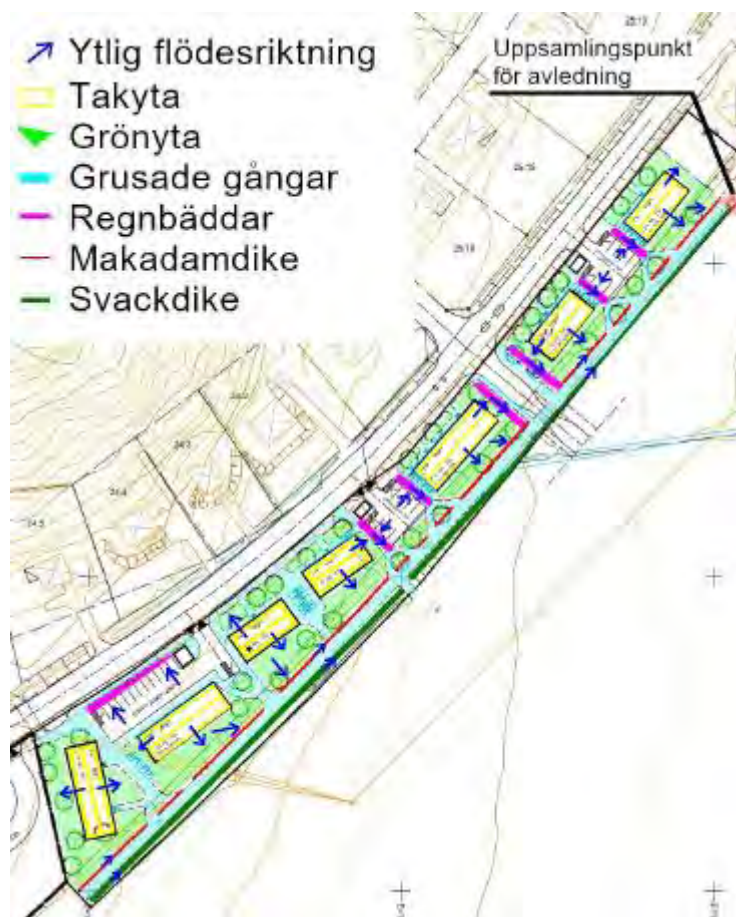
Parkerings:

Ska lutas mot regnbäddar, vilka samlar upp och renar dagvattnet.

Övrigt:

När området höjdsätts bör detta göras med hänsyn till att ytliga avrinningsvägar skapas där dagvatten avrinner bort från byggnader och mot bräddutlopp ut från området.

Placering av de åtgärderna, olika ytor samt föreslagen ytlig flödesriktning visas på Figur 17.



Figur 17. Föreslagen placering av dagvattenåtgärder samt ytor och ytlig flödesriktning (källa: Dagvattenutredningen, WSP Sverige AB, 2018)

På det här sättet är det möjligt att ta hand om dagvatten lokalt som kommunens dagvattenpolicy föreskriver.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009*.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

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

<i>Buller</i>	<p>Inga särskilda bullerdämpande åtgärder behövs för att minska störningar från trafikbuller.</p> <p>Eventuella ytterligare tekniska åtgärder för att minska bullerpåverkan kan vid behov vidtas i bygglov respektive utbyggnadsskede.</p>
<i>Trafik</i>	<p>Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra väsentlig utökning av fordonstrafik jämfört med idag. Kollektivtrafiklinje förblir som idag och områdets tillgänglighet för cyklister respektive fotgängare kan endast förbättras.</p>

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	<p>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).</p>
<i>Vattenförekomster</i>	<p>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.</p> <p>Recipient för dagvattnet är Örsundaån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status men som samtidigt uppnår inte god kemisk ytvattenstatus (2016). (exklusive kvicksilver).</p> <p>Det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret har under lång tid ackumulerats i skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka. (källa: Dagvattenutredningen, WSP Sverige AB, 2018).</p>

I och med att dagvatten som uppstår till följd av exploatering ska tas hand om lokalt enligt föreslagna åtgärder är bedömningen att genomförande av planen **inte** ska påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

För att säkerställa det reglerar planförslaget bl.a.:

- markens användning,
- högsta byggnadsyta för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad för att möjliggöra fördröjning och infiltration av dagvatten enligt dagvattenutredningen,

Andra tekniska åtgärder avseende miljö kvalitetsnormer såsom miljövänligt materialval mm ska vidtas i bygglov respektive utbyggnadsskede.

Teknisk försörjning

Bredband

Generellt önskar ledningsägare att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter ledningsägare generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

EI

Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar/luftledningar utförs av Vattenfall. Alla andra aspekter (kostnadsfördelning mm) sker i överenskommelse mellan Vattenfall och exploitören.

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 fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

I och med plangräns i en del följer fastighetsgräns mellan fastigheter Kvek S:1 (Enköpingsvägen) och Rymningen 8:6 samt att Trafikverket är väghållare för Enköpingsvägen och hela vägområdet (som omfattar ovannämnd del av fastighet Rymningen 8:6) tillhandahåller kommunen den aktuella delen av fastighet Rymningen 8:6 enligt 7 § Lag om ändring i väglagen 1971:948 (SFS 2005:900) för de behovs för förbättring av vägstandard inom planområdet.

När förvärvprocess för fastighet Fröslunda S:1 från Trafikverket avslutas (gamla banvallen) ska kommunen bli huvudman för den fastigheten också. Processen syftar till att på lång sikt och i samband med regionalplanering och kommande detaljplaner anlägga en gång- och cykelväg över fastigheten. GC-vägen ska utöka utbud av GC-vägar i såväl planområde som Örsundsbro i stort.

Avtal

Genomförandeavtal Ett genomförandeavtal skall upprättas mellan kommunen och byggherren.

Markanvisningsavtal Kommunstyrelsens PLEX-utskott har 2018-02-01 beslutat att till ett Bolag markanvisa del av fastigheterna Rymningen 8:6 och Örsundsbro 4:1 i Örsundsbro. Markangivningsavtal är upprättat Dnr KS2017/542.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanområde omfattar del av fastigheten Rymningen 8:6 och del av Örsundsbro 4:1 som är i kommunal ägo samt Fröslunda s:1 som ägs av trafikverket.

Avstyckning från del av Rymningen 8:6 skifte 7 skall avstyckas till en egen fastighet. Till den nya fastigheten skall fastighetsreglering ske från Örsundsbro 4:1 skifte 2 till den nya fastigheten. Om överenskommelse träffas med Trafikverket, lagfarna ägaren till Fröslunda s:1 skall fastighetsreglering ske från Fröslunda s:1 till den nya fastigheten samt till Rymningen 8:6 skifte1 (kommunens gatufastighet). Fastighetsregleringen till Rymningen 8:6 skifte 1 sker för blivande allmän platsmark utlagt som gata och gång – cykelväg.

Genomförande av detaljplanen ska föregås av avstyckning och fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Avstyckning och fastighetsreglering krävs för att anläggningen av en ny stadsgata/lokalgata som planeras i förlängningen av Lokevägen samt för trottoar/gång- och cykelväg längs Enköpingsvägen sydöstra sida, från busshållplatserna mitt emot brandstationen mot centrum.

Eventuell ytterligare avstyckning behövs (beroende på eventuellt etappvis genomförande) ska ske genom fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslag (1970:988).

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av kommunen.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och utförande av byggnader, ledningar och åtgärder som är nödvändiga för exploaterings genomförande.

Förrättningskostnaden skall betalas av byggherren.

Planekonomi

Detaljplanen skall finansieras genom markförsäljning och någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning, *WSP Sverige AB, 2018*

Trafikbullerutredning, *WSP Environmental Sverige, 2018*

Skissritning, *a-sidan arkitekter*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän på plan- och exploateringsavdelningen.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Domagoj Lovas
Planarkitekt/tf stadsarkitekt