ANTAGANDEHANDLING
2024-04-16

Ärendenummer
KS 2017/433

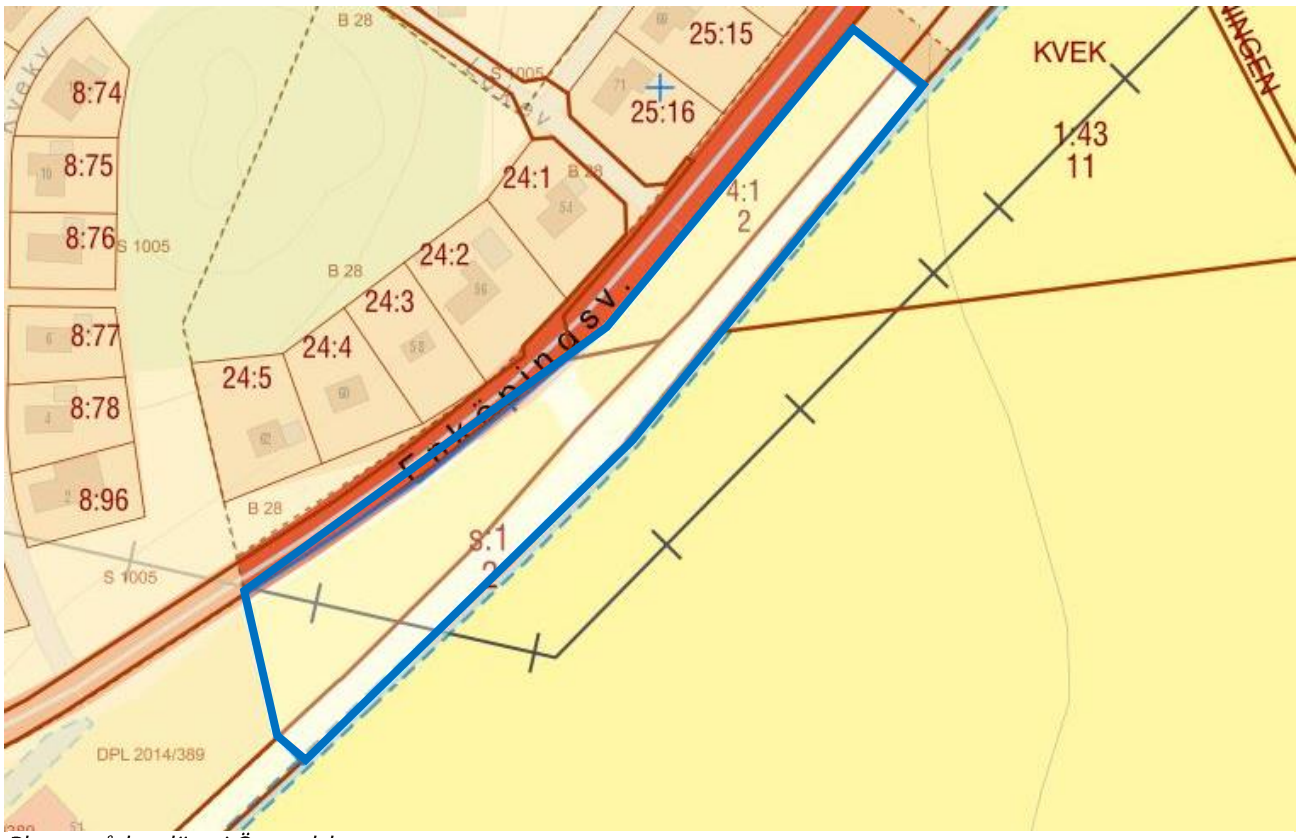
Detaljplan för
Del av Rymningen 8:6 m.fl.

Antagen
201X-XX-XX

Laga kraft
201X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Örsundsbro.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2024-04-16
- Planbeskrivning, 2024-04-16
- Barnkonsekvensanalys, 2023-05-29
- Fastighetsägareförteckning, 2023-01-12
- Samrådsredogörelse, 2021-06-10
- Utlåtande, 2022-11-28 (granskning, 12 juli 2021 - 23 augusti 2021)
- Utlåtande, 2024-04-16 (förnyad granskning, 30 januari 2023 – 19 februari 2023)

ENKÖPINGS KOMMUN

Innehåll

INLEDNING 3
Planens syfte 3
Bakgrund 3
Kommunens bedömning 4
Planprocessen 4
Plandata 4
Tidigare ställningstaganden 4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 7
PLANFÖRSLAGET 12
KONSEKVENSER 25
GENOMFÖRANDE 32
Organisatoriska frågor 32
Fastighetsrättsliga frågor 33
Ekonomiska frågor 34
Tekniska frågor 35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 35
REVIDERINGAR 35

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplan är att pröva markens lämplighet för uppförande av nya bostäder. På det sättet avses öka utbudet av bostäder i sydöstra delen av Örsundsbro.

Område i fråga ligger i utkanten av Örsundsbro som präglas av gles småhusbebyggelse. För att komplettera bostadsbestånd i Örsundsbro utan att äventyra områdets småhuskaraktär bedöms småskaliga flerbostadshus i två plan som mest lämpliga bebyggelseformen. Flerbostadshus i den storleken motsvarar en friliggande villa eller parhus, och harmoniserar med omgivningens trädgårdsstadsliknande karaktär.

Efter etablering av den nya brandstationen söder om planområdet blev den här markremsan den enda sträckan längs Enköpingsvägen som är oexploaterad. Kommunens har för avsikt att utveckla och förtäta kransorter med bostäder och på det viset skapa bättre förutsättningar för deras ekonomiska tillväxt. Därav beslut att anvisa mark inom aktuellt planområde för ny bostadsbebyggelse är i enlighet med fördjupad översiktsplan för Örsundsbro från 1995.

Kommunens rådighet över marken i planområdet ger den möjlighet att bestämma vilken typ av bostadsbebyggelse som skulle kunna uppföras. För att minska rådande brist på hyresbostäder i Örsundsbro har kommunen beslutat om 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 bostadsändamål.

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

Bakgrund

Korsbacken Informationssystem AB (numera *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 bostäder. Enligt markanvisningskrav ska de upplåtas som hyresbostäder.

Planområde, inklusive del av Enköpingsvägen, har omkring 14 200 m^2 i areal 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 som förr hade varit en del av fastighet Fröslunda s:1.

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

Kommunens bedömning

Kommunen bedömer att marken är lämplig för uppförande av bostäder. Platsen ligger i anslutning till centrala Örsundsbro och dess utbud av offentlig och kommersiell service i kollektivtrafiknära läge. En utveckling av platsen med bostäder är i linje med kommunens översiktsplan.

Utveckling av gång- och cykelinfrastrukturen ligger i linje med kommunens Trafikstrategi (antagen 2018).

Planprocessen

Planförfarande

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

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2018-02-01
Beslut om samråd	2019-09-05
Samråd	2019-09-23
Granskning	2021-07-12 – 2021-08-23
Förnyad granskning	2023-01-30 – 2023-02-19
Beslut om antagande PLEX-utskott	2024-XX-XX
Beslut om antagande KS	2024-XX-XX

Plandata

Lägesbestämning

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

Areal

Planområdet omfattar ca 14 200 m^2 stor areal mark inklusive del av Enköpingsvägen.

Markägo-förhållanden

Fastigheter Rymningen 8:6 och Örsundsbro 4:1 är i kommunal ägo. Fastigheter Kvek s:1 och Rymningen s:1 (Enköpingsvägen) ägs av Trafikverket (väghållare).

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)

Aktuellt område är i gällande fördjupad översiktsplan 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.

Konsekvenser för barn

En barnkonsekvensanalys finns upprättad som särskilt underlagsdokument. Den visar att genomförande av detaljplan enligt planförslaget skulle innebära en tydlig förbättring av förhållanden sett ur ett barnperspektiv.

Förbättringar syftar till att göra planområdet tillgänglig för barn med hjälp av nya gång och cykelvägar som skulle förbinda planområdet med omgivningen och befintliga målpunkter samt göra det attraktivt för vistelse med nya bilfria bostadsgårdar i tyst och skyddat läge. Markförhållande möjliggör iordningställande av gångvägar och vistelseplatser tillgängliga även för barn (och äldre) med begränsad rörelseförmåga.

Miljökonsekvens-beskrivning

Kommunen har i samband med framtagande av samrådsförslaget gjort en undersökning om aktuell plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har genom analys av alla relevanta aspekter bedömt att genomförande av detaljplanen **inte** antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har i samband med plansamråd skickat framtagen undersökning om betydande miljöpåverkan till Länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande i likhet med kommunen funnit att rubricerad detaljplan **inte** kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB. Därav miljökonsekvenserna beskrivs i den ordinarie planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark och exploateringsutskott har i samband med beslut om planbesked beslutat om att mark inom planområdet ska anvisas för hyresbostäder.

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.

Tvärs över fastighet Rymningen 8:6 löper en liten avdelande grusväg, ungefär i mitten av området (ca 60 m från korsningen Enköpingsvägen/Lokevägen). Den södra delen är beväxt med snår och den norra delen med gräsmatta.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning saknas för själva planområdet. Däremot kan nyttig information om geotekniska förhållanden inom planområdet hämtas från en geoteknisk undersökning som togs fram som underlag till detaljplan för den 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.

Jordbruksmark

Planområde ligger söder om befintliga bostadsområden i södra Örsundsbro och i utkanten av öppna jordbrukslandskapet Graneberg. Gamla banvallen avskiljer planområde från jordbrukslandskapet Graneberg från sydöst medan befintlig bebyggelse och Enköpingsvägen begränsar det från nordost, nordväst respektive sydväst, se figur 2.



Figur 2. Planområdets placering avseende brukningsvärd jordbruksmark och befintlig bebyggelse

Förorenad mark

Det finns ingen anmärkning enligt Länsstyrelsens WebbGIS (2018) på potentiellt förorenade mark inom delen av planområdet som avses planlägga som kvartersmark för bostadsändamål.

Små halter av föroreningar har dock identifierats i marken under gamla banvallen med hjälp av prover som togs fram inom ramen av översiktliga miljötekniska markundersökningen som *SWECO* tog fram på uppdrag av kommunen (november 2019).

För att utreda eventuell spridning av föroreningar mot del av planområdet som avses planlägga som kvartersmark för bostadsändamål har *Gren Consulting AB* 2020 på uppdrag av kommunen tagit fram en komplettering av miljötekniska markundersökningen. I den kompletteringen analyseras markprover från tre provpunkter längs östra kanten av fastigheten Rymningen 8:6 (banvallen östra slänt). De tre analyserade stickproverna på ytjord (0-0,2 meter) påvisade inga halter som överskred de generella riktvärdena för känslig markanvändning.

Mer detaljer kring föroreningar under gamla banvallen finns i framtagna översiktliga miljötekniska markundersökningar från 2019 och komplettering från 2020 (bilagor till planhandlingarna).

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 respektive två våningar.
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	Inom planområdet finns inga arbetsplatser. Ny brandstation för deltidsbrandkår 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. Närmaste lekplats ligger i slutet av Kvekvägen, ca 220 m från 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 omfattar ca 280 m lång sträcka av 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 Enköping - Uppsala trafikerar Enköpingsvägen. Närmaste busshållplats i båda riktningarna ligger ca 50 respektive 100 m sydväst om planområdet (mitt emot nya brandstationen).

Parkering, utfarter, varumottagning

Det finns en stig/grusväg tvärs över fastighet Rymningen 8:6, ca 60 m söder om korsningen Enköpingsvägen/Lokevägen. Det är framför allt lantbrukarna som använder grusväg för att komma till/från jordbruksmark sydöst om gamla banvallen (Granneberg 1:1, Kvek 1:43 m.fl.)

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.

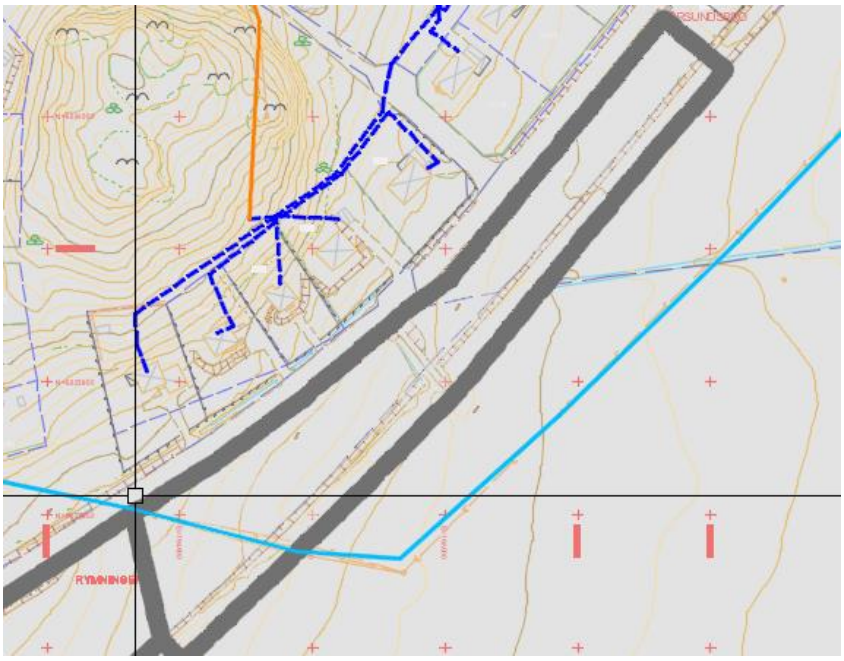
Verksamhetsbuller

Utöver brandstationen sydväst om planområdet finns det inga andra verksamheter inom eller i närheten av planområdet som alstrar eller skulle kunna alstra buller.

Teknisk försörjning

El

Planområde är obebyggt och därför inte anslutet till elnät. Vattenfall har elanläggningar norr och sydost samt tvärs över södra delen av planområdet (se figur 3 nedan):
- turkos linje = 20 kV högspänningsledning,
- blå/orange linje = 0,4 kV lågspänningsledning



Figur 3. 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 skulle på lång sikt omplaceras men tidplan för detta är oklar i nuläget. Därför anpassas exploatering av den delen av planområdet till luftledningens befintliga läge och tillhörande skyddszon med en bredd på 10 meter från var sida om yttersta fas. Skyddszon skall vara intakt fram tills att det blir aktuellt med en eventuell framtida ombyggnad av aktuell luftledning.

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

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Infiltration av dagvatten i del av planområdet som avses exploateras är begränsad eftersom marken består av lera. Trots att området är obebyggt sker det en ytlig avrinning av området. Avrinningen sker ytligt i diken i östra kanten av området och vidare till diken i den angränsade åkermarken och i nordöstlig riktning mot Örsundaån.

Avfall

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

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

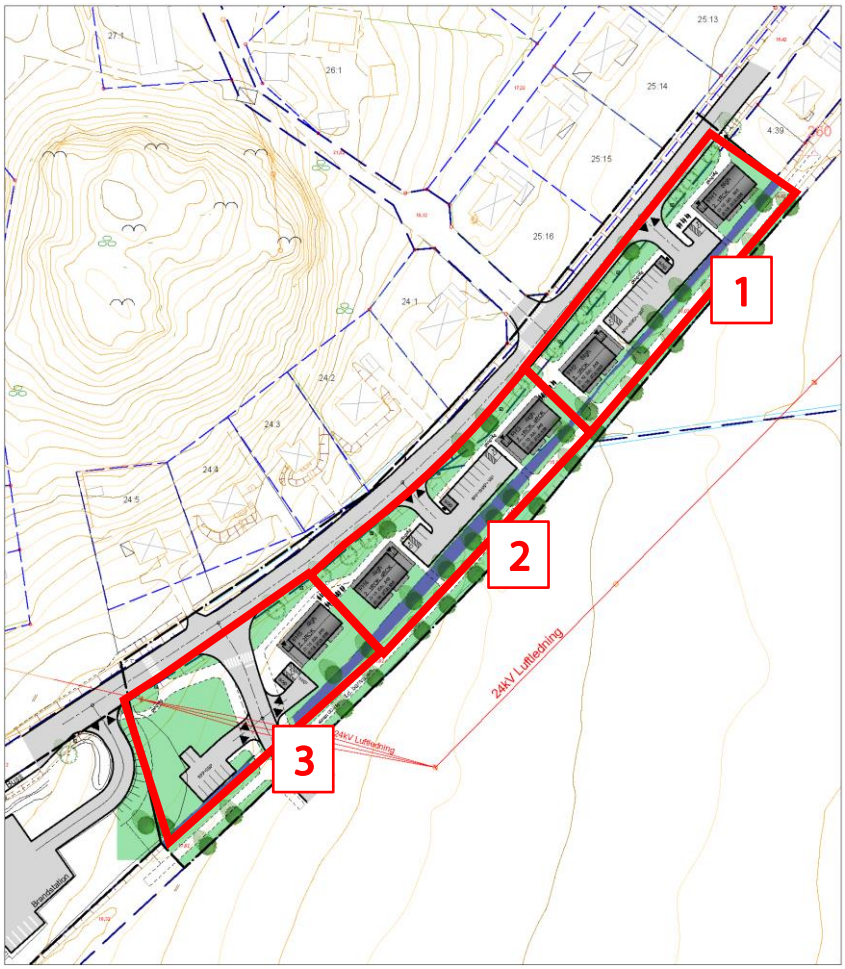
Bostäder

Kommunen har tillsammans med intressenten tagit fram förslag till exploatering av planområdet. Framtagen illustrationsskiss visar möjlig exploatering i form av fem stycken småskaliga flerbostadshus som avses placera på ett fristående sätt och därmed komplettera bostadsbebyggelse med liknande byggnadsstruktur.

Planområde avses exploatera i flera etapper så att alla etapper blir självständiga vad gäller parkering, sophämtning och dylikt. Förslag till etapputförande visas i figur 4 nedan;

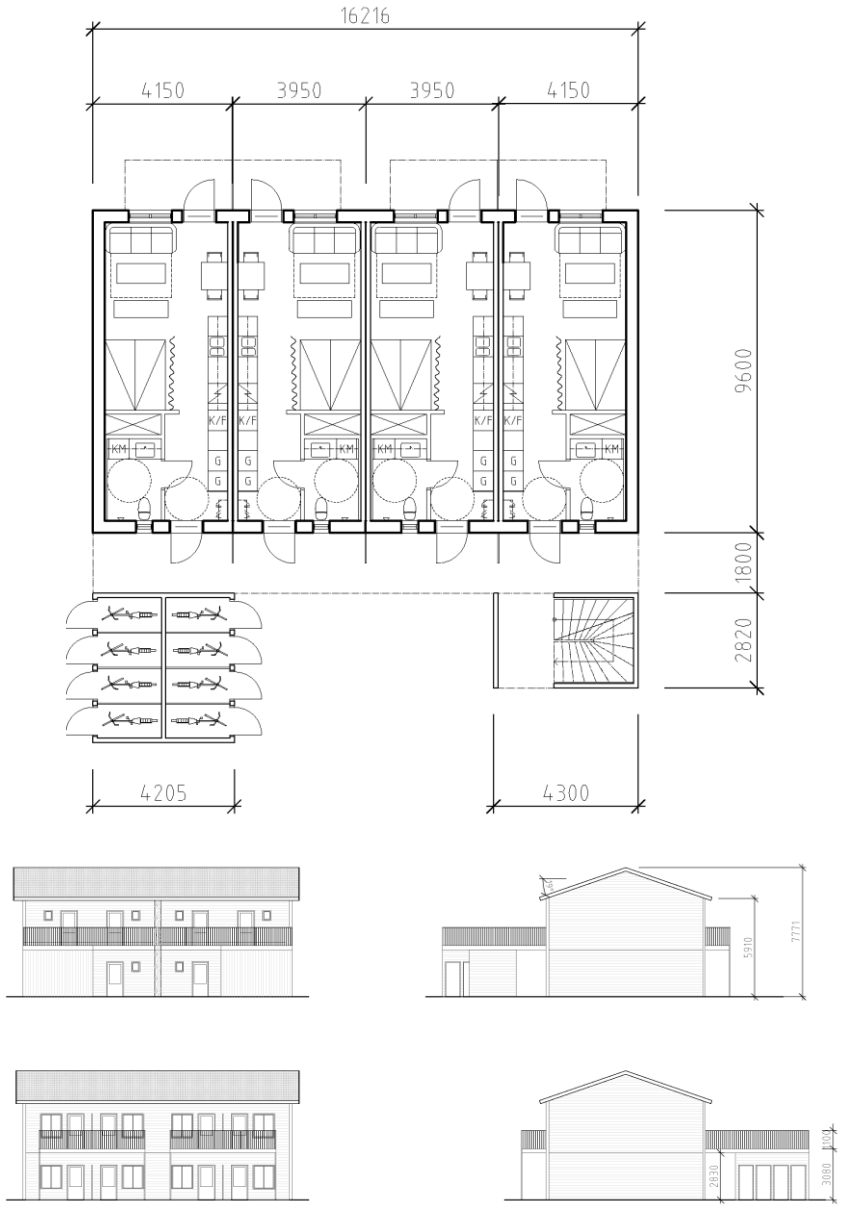
- etapp 1 med små studentbostäder/ungdomsbostäder (1 ROK),
- etapper 2 och 3 med antigen små studentbostäder (1 ROK) eller större bostäder (2 ROK, 4 ROK).

Genomförande, etappindelning

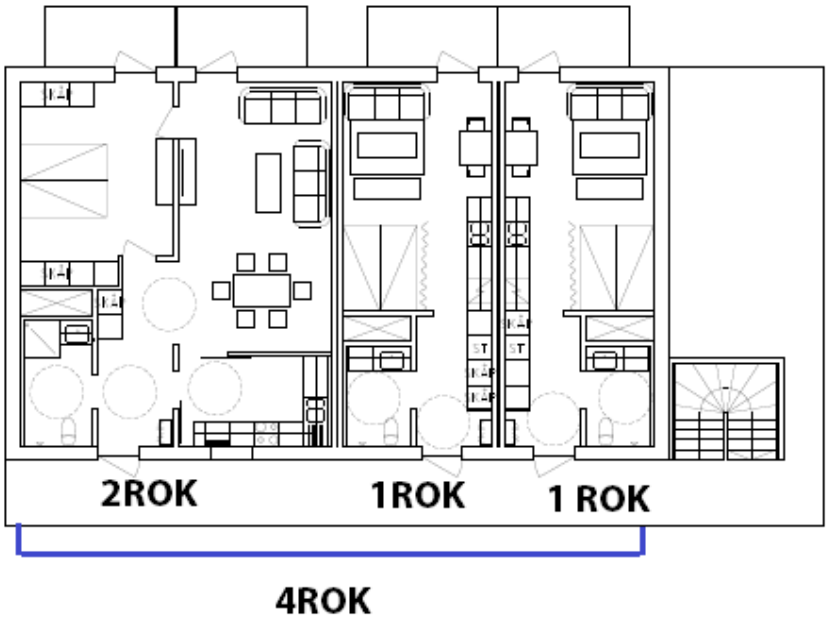


Figur 4. Illustration (2023) med förslag till etappindelning

Som underlag till illustrationsskiss har sökanden tagit fram en skissritning för en typbyggnad med små ungdomsbostäder (1ROK) på ca 40 m^2 BTA var (se figur 5 nedan).



Figur 5. Typhus, januari 2019, förslag till gestaltning (källa: a-sidan arkitekter)



Figur 6. Typhus, januari 2019-2023, Möjlighet till olika lägenhetsuppdelning inom samma byggnadskropp med boningsrum mot tyst, gårdssida (källa: a-sidan arkitekter/Enköpings kommun)

Byggnadskultur och gestaltning

För att behålla befintlig bebyggelsekaraktär med småhus i en respektive två våningar föreslås små fristående flerbostadshus enligt figur 5 och 6. Ny bebyggelse är i nästan samma storlek som befintliga småhus mitt emot fast i två plan. Fristående hus med öppen grönyta utan fysiska gränser som staket eller liknande emellan syftar till att behålla den trädgårdsstadskaraktären som präglar den delen av Örsundsbro.

Förslag till planlösning som visas i figur 5 och 6 möjliggör inom samma huskropp uppförande av bostäder i olika storlekar, små ungdomsbostäder (1 ROK), mellanstora bostäder (2 ROK) och även stora bostäder (4 ROK).

Storlek och avstånd mellan de nya fristående flerbostadshusen syftar också till att så lite som möjligt begränsa utsikt från befintlig bebyggelse mot öppet jordbrukslandskap och naturen.



Figur 7a. Simulerad vy från befintliga byggnader (ungefär Enköpingsvägen 58) mot planområde och öppet landskap i bakgrunden (3D modell, Enköping kommun, 2023)



Figur 7b. Simulerad vy från befintliga byggnader (ungefär Skolvägen 69) mot planområde och öppet landskap i bakgrunden (3D modell, Enköping kommun, 2023)



Figur 7c. Simulerad vy från åkermark mot nordväst och planområdet– förhållande mellan befintlig och planerad bostadsbebyggelse ur byggnadshöjdsperspektiv (3D modell, Enköping kommun, 2023)



Figur 8. Vy från nordväst (3D modell, Enköping kommun, 2023) – förhållande mellan befintlig och planerad bostadsbebyggelse

Gestaltningsmässigt är avsikten att utforma byggnader med träpaneler och med röda takpannor (eller liknande) i kulörer som passar väl till utkanten av Örsundsbro och närliggande bebyggelse, för att inte äventyra kransortens karaktär.

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 73 m^2 av nettogrönyta planeras per 100 m^2 BTA). *

**Minst 20 m^2 av netto grönyta per 100 m^2 BTA rekommenderas enligt forskning*

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen natur som har bevarandevärde. Åkermark sydost om planområden och gamla banvallen innan den exploateras för nya bostadsområden ska utgöra en kultiverad naturmiljö i anslutning 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.
- Parkeringssituationen 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 (19 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 enligt kommunens parkeringsnorm i kollektivtrafiknära läge för att möjliggöra etapputbyggnad och motivera andra färdmedel före bil.

Gatunät

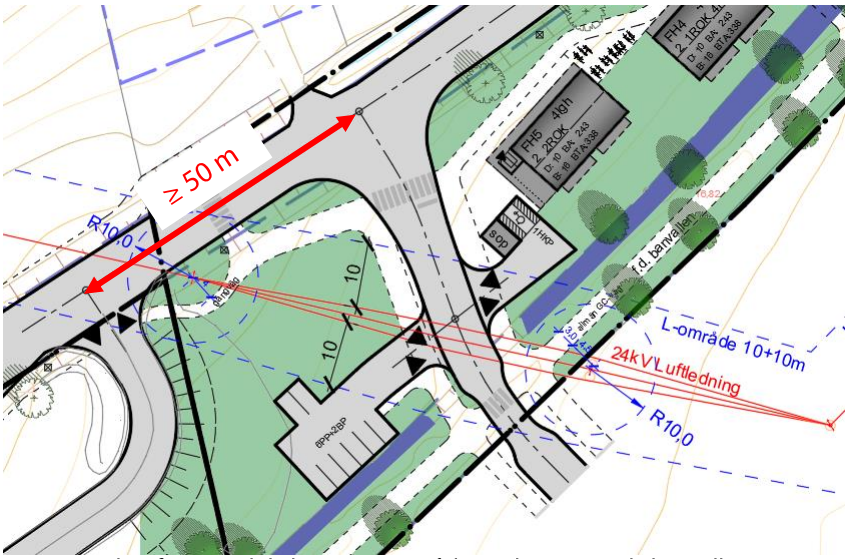
Planområdet ligger intill Enköpingsvägen som är huvudled för hela Örsundsbro till och från Enköping.

För att säkerställa att eventuellt ett nytt 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 16-18 m brett stråk under befintlig luftledning för en ny lokalgata inklusive grönska, gång- och cykelvägar.

Enligt skissen i figur 10 föreslås placera den nya lokalgatan under befintlig luftledning med avstånd till närmaste korsningen (in/utfart till brandstation) enligt Trafikverkets krav för Vägars och gators utformning (VGU).

Med detta kan mark under befintlig luftledning som inte får exploateras för bebyggelse delvis användas för ett allmännyttigt ändamål. Innan en ny bostadsbebyggelse sydöst om gamla banvallen blir aktuell ska den här ytan användas av lantbrukarna som in- och utfartsväg till och från åkermark sydöst om gamla banvallen. Denna väg ersätter den grusvägen som lantbrukarna använder idag. Befintlig grusväg tas bort i samband med genomförande av denna detaljplan.

Ytan som ligger mellan den nya lokalgatan och brandstationen men utanför luftledningens skyddszon ska planläggas som parkering med avsikten att försörja bostadshus närmast brandstationen med nödvändiga parkeringsplatser enligt parkeringsnorm.

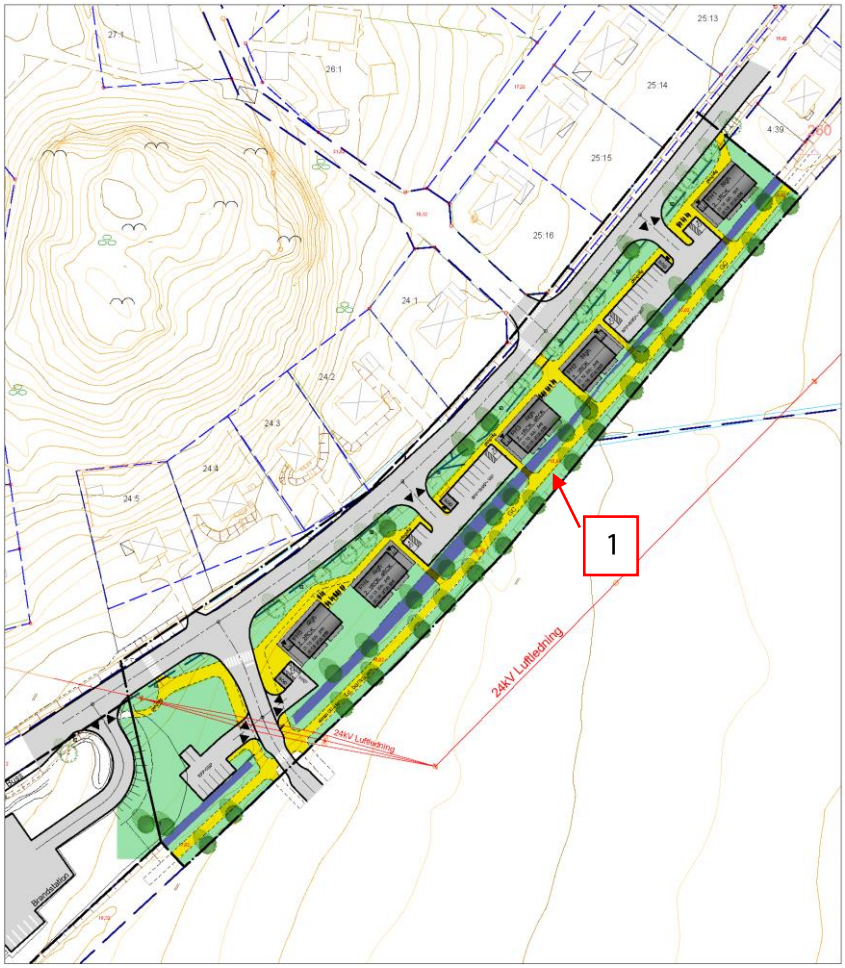


Figur 10. Plats för en ny lokalgata mot området söder om gamla banvallen. Illustration visar möjlig användning av ytor. (2023)

Gång, cykel- och mopedtrafik

Planerad bostadsbebyggelse avses förses med flera gång- och cykelvägar. Avsikten med detta är att främja en säker gångtrafik utmed Enköpingsvägen och även till och från busshållplatserna utanför brandstationen.

Huvudgång– och cykelvägen avses placeras ovanpå den gamla banvallen som föreslås planlägga som allmän platsmark (markerad med 1 i figur 11). Andra gång- och cykelvägar som redovisas i figur 11 inklusive vägar mellan bostadsbebyggelse och Enköpingsvägen avses anläggas på kvartersmark.



Figur 11. Gång- och cykelvägar enligt skiss, 2023 (gult)

Gång- och cykelvägarna utmed Enköpingsvägen ska ingå i exploatering av kvartersmark med avsikten att tillgängliggöra de planerade bostadshusen för gående och cyklister. Gång- och cykelvägarna avses anläggas utanför Trafikverkets vägområde. För att säkerställa plats för gång- och cykelvägar mellan bostadsbebyggelse och Enköpingsvägen kompletteras plankarta med prickmark som i den delen begränsar markens exploatering för bostadsbebyggelse. Det finns möjlighet att gång- och cykelvägen utanför nya bostadshus i framtiden fortsätter även norrut mot Örsundsbros centrum.

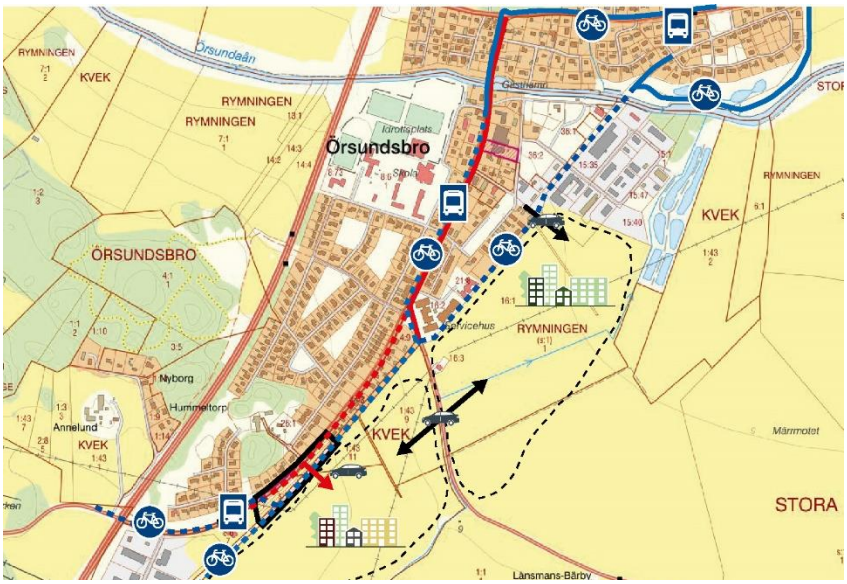
Gång- och cykeltrafiken kommer förbättras ytterligare med en ny gång- och cykelväg längs den gamla banvallen med syfte att skapa bra förutsättningar för Örsundsbros framtida utveckling. Den nya gång- och cykelvägen längs gamla banvallen skulle på lång sikt även ingå i regionalt cykelnät vilket skulle medföra en ny kvalitet för den delen av Örsundsbro.

befintlig gångväg

önskvärd gångväg

befintlig GC-väg

önskvärd GC-väg



Figur 12. Planområde i förhållande till övergripande GC infrastruktur, dess potential för utveckling samt eventuella framtida bostadsområden enligt gällande FÖP/förslag till en ny ÖP (2022)

Kollektivtrafik

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

Parkering, utfarter, varumottagning

För att tillgodose behov av parkeringsplatser för boende används parkeringstal för Zon 2 som gäller även för Örsundsbro enligt framtagen parkeringsnorm (2021).

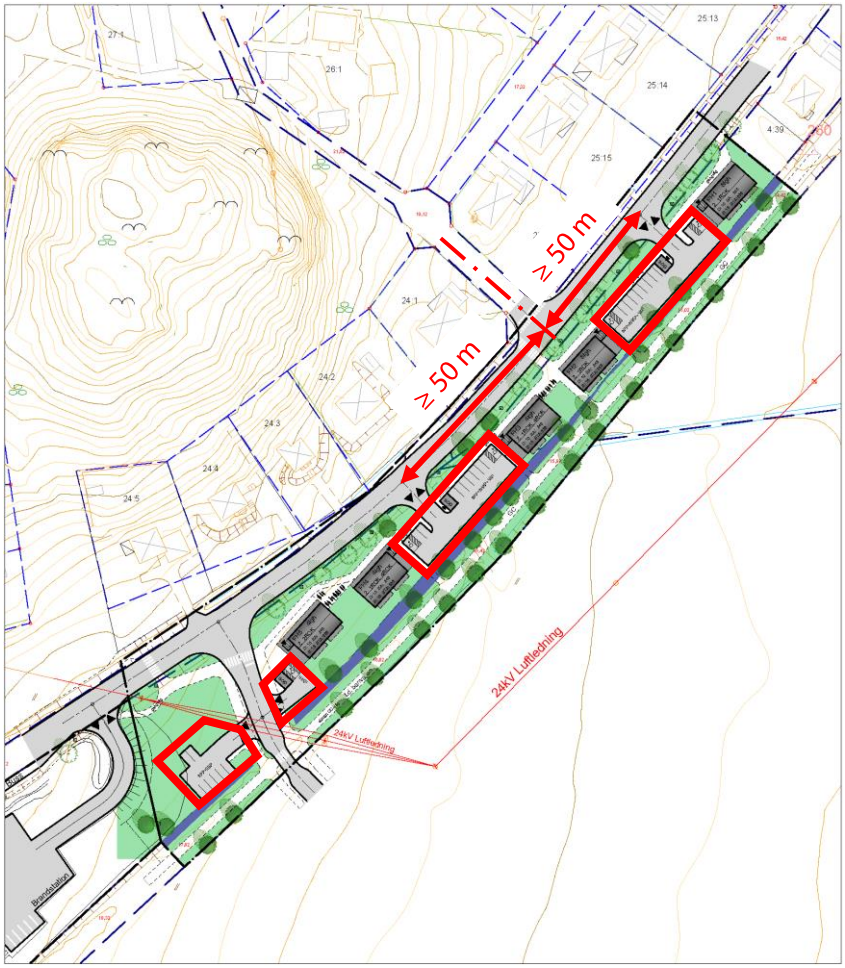
Parkeringsplatser ska grupperas i två samlade parkeringar som bör placeras mellan bostadshus samt på en samlad parkeringsplats intill brandstationen enligt illustrationskiss (se figur 13). Detta för att möjliggöra uppdelning av planområdet i tre etapper och därmed göra genomförandet mer flexibelt. Alla parkeringsytor utom den som ligger intill brandstationen ska ha en direkt utfart mot Enköpingsvägen.

För att säkerställa ytor för parkeringen planläggs kvartersmark för bostadsändamål som korsmarkerad yta vilket tillåter uppförande av enbart komplementbyggnader (sopbod och ev. carport). Ytorna är dimensionerade utifrån förslag till kommunens parkeringsnorm.

Parkeringsyta intill brandstationen ska ha direkt in/utfart mot den nyplanerade lokalgatan och ska placeras utanför skyddszonen för befintlig luftledning (minimalt horisontellt avstånd på 10 m från närmaste fas). Ytan ska planläggas som kvartersmark med parkering som huvudändamål.

För att reglera tillräcklig breda in- och utfarter och därmed möjliggöra genomförande enligt regelverket har kommunen med hjälp av programvaran simulerat rörelser av fordon som skulle kunna använda de in- och utfarterna (personbilar, sopbilar, brandbilar).

Med hänsyn till att Trafikverket är väghållare för Enköpingsvägen placeras in- och utfarter från samlade parkeringar så att ett minimiavstånd mellan in/utfarter och befintliga korsningar uppfyller Trafikverkets krav för Vägars och gators utformning (VGU).



Figur 13 Parkeringsytor enligt illustrationskiss (2023)

Störningar

Trafikbuller

WSP Environmental Sverige AB har på uppdrag av kommunen tagit fram en trafikbullerutredning. Syftet med utredningen var att kartlägga ljudnivåer från trafikbuller och närliggande brandstation och bedöma hur framtagen illustrationsplan förhåller sig till gällande bedömningsgrunder och riktvärden beträffande buller. Detta för att bedöma om planförslaget är acceptabelt ur bullerperspektiv.

Som underlag för beräkning av bullervärden har WSP använt mätsiffror från Trafikverkets vägflödeskarta, kommunens egen trafikmätning från 2020 samt prognos 2040.

Möjligheterna till uppförande av bostäder har bedömts efter riktvärdena i Trafikbullerförordningen SFS2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359.

Enligt utredningen (slutrapport, juni 2022) beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppfyllas vid samtliga fasader. Det betyder att det **inte finns** några hinder för att uppföra bostäder. För en god boendemiljö med möjlighet att hålla vädringsöppet vore det bra med genomgående lägenheter som har tillgång till fasad i söderläget (dvs. mot f.d. banvallen), men det är inte något krav.

Ekvivalent ljudnivå överskrider 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på flera fasader, vilket motsvarar riktvärdena för uteplats. En del fasader, bl.a. fasader i rakt söderläge (dvs. mot f.d. banvallen), uppfyller dock riktvärdena. Om det finns en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdet kan övriga uteplatser ses som ett komplement och uteplatser kan placeras i samtliga lägen.

Slutsatser är att **riktvärden uppfylls** och att utifrån bullerperspektiv inte finns några hinder att bygga bostadshus på den platsen enligt planförslaget. (se figur 4).

Mer detaljer kring buller finns i framtagen trafikbullerutredning (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 det är möjligt att ansluta planområde till spill- och dricksvatten.

Dagvatten

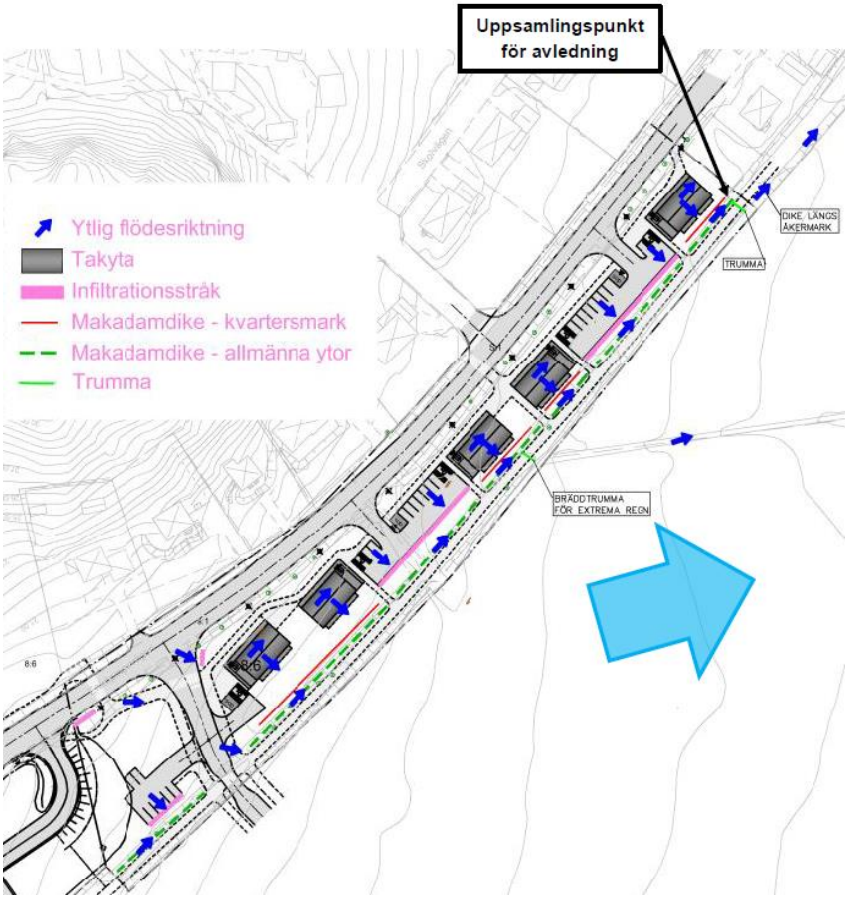
Närmaste anslutningspunkt till kommunalt dagvattenledningsnät (dagvattenbrunn) ligger också utanför planområdet, vid Enköpingsvägens sydöstra kant, nära gränsen mellan fastigheter Örsundsbro 4:39 och 4:33, ca 45 m norr om planområdet.

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

Dagvattenutredningen konstaterar att planområdet bebyggs relativt sparsamt, och att det finns möjlighet till gröna ytor mellan husen. Detta ger goda förutsättningar för att omhänderta dagvattnet lokalt. De ytorna som genererar mest dagvatten är tak, gångvägar och parkeringar. Det dagvattnet som inte kan omhändertas inom fastigheten föreslås avledas till diket längs med banvallen och vidare till befintliga diken till Örsundaån.

Dagvattenutredningen föreslår en dagvattenhantering som består av följande åtgärder:

- Översilningsytor i form av grönytor,
- Grusade gång- och cykelvägar,
- Regnbäddar för bilvägen på den allmänna ytan,
- Makadamdike för uppsamling och avledning av tak- och parkeringsytor,
- Makadamdike för GC-vägen och som översvämningsskydd.



Figur 14. Föreslagen placering av dagvattenåtgärder samt ytor och ytlig flödesriktning (källa: Dagvattenutredningen, WSP Sverige AB, rev. 2024)

Placering av de åtgärderna, olika ytor samt föreslagen ytlig flödesriktning visas i figur 14. På det här sättet blir det möjligt att ta hand om dagvattnet lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

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

Mer detaljer kring omhändertagande av dagvatten finns i framtagen dagvattenutredningen (bilaga till planhandlingarna).

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

Miljökonsekvens-beskrivning

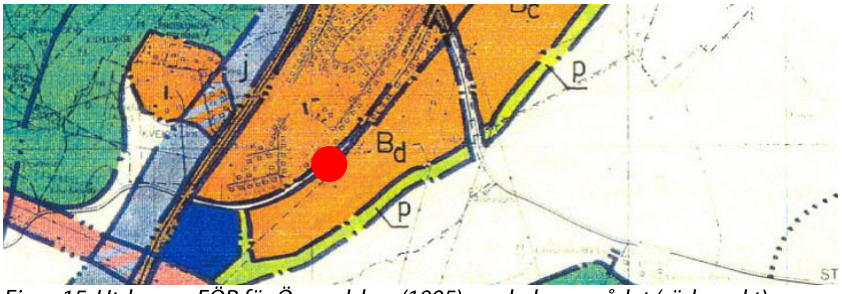
En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts av ansvarig förvaltning i samband med framtagande av samrådsförslaget och i den har bedömts att genomförande av detaljplanen **inte** medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen som i likhet med kommunen har bedömt att rubricerad detaljplan **inte** kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvens-beskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Jordbruksmark

Genomförandet av planen innebär att cirka 6 000 kvm jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse mellan Enköpingsvägen och gamla banvallen. Området är omringat av bebyggelse och gamla banvallen som begränsar dess potential för ekonomiskt hållbart jordbruk.

En förändring av markanvändningen till bostäder har stöd i gällande fördjupad översiktsplanen (FÖP) för Örsundsbro från 1995 som har utpekat aktuellt område som reservområde för bostadsbebyggelse med krav på att detaljplaneläggning sker innan bygglov kan ges.



Figur 15. Utdrag ur FÖP för Örsundsbro (1995) med planområdet (röd punkt)

Kommunen har 2020 påbörjat arbete med en ny kommunövergripande översiktsplan som ska innehålla geografiska fördjupningar vilka avses ersätta gamla översiktsplaner för kransorter. Arbete och diskussioner pågår fortfarande men intention att bygga inåt och förtäta istället för att breda ut staden eller tätorter

i onödan (som kommunen har uttryckt i fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort 2040) ska genomsyra även kommande kommunövergripande översiktsplan.

Då bostadsförsörjningen är ett väsentligt samhällsintresse i Örsundsbro med avsikt att skapa bättre underlag för dess tillväxt bedömer kommunen att ianspråktagandet av en smal, fysiskt separerad och begränsad del av jordbruksmark i utkanten av det storskaliga jordbrukslandskapet Graneberg sydöst om Örsundsbro är i det här fallet motiverat.

En sådan markexploatering rimmar med grundläggande intentioner, att bygga inåt, förtäta tätorter där det finns förutsättningar för det (såsom allmän infrastruktur, närhet till kollektiv trafik och dylikt).

Buller

Inga särskilda bullerdämpande åtgärder i form av bullerplank eller liknande behövs för att minska störningar från trafikbuller.

Tekniska åtgärder förordas för fasad och fönster mot Enköpingsvägen. Fasad och fönster behöver dimensioneras efter maximala ljudnivån så att riktvärden inomhus uppfylls. Det borde ske i samråd med en akustiker under bygglovs –och/eller projekteringsskede.

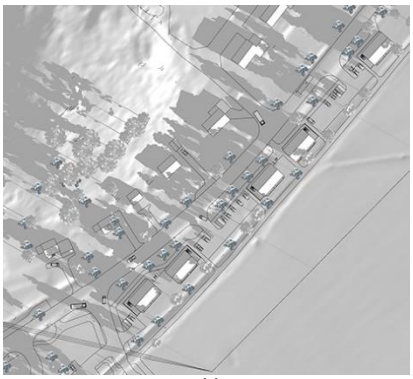
Mer detaljer kring ev. behov av tekniska lösningar som har bullerdämpande effekter som bör vidtas i bygglovsskede och projektering finns i framtagen trafikbullerutredning (bilaga till planhandlingarna).

Skuggning

För att utreda om det ska uppstå eventuell störning i form av skuggning har kommunen i samband med framtagande av planförslag tagit fram också en 3D-modell som använts för en solstudie.

I och med att planområdet ligger i genomsnitt 2 m lägre än befintlig bebyggelse på norra sidan Enköpingsvägen finns det liten risk att de nya byggnaderna ska på något sätt skapa olägenheter för de befintliga villorna genom skuggning eller liknande.

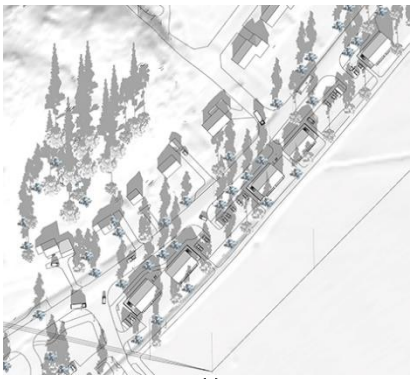
Solstudie, se figur 16, visar att under minst 8 månader ska befintliga hus på norra sidan av Enköpingsvägen inte skuggas av den nya bebyggelsen som avses uppföra inom planområdet.



1 mars kl. 08.00



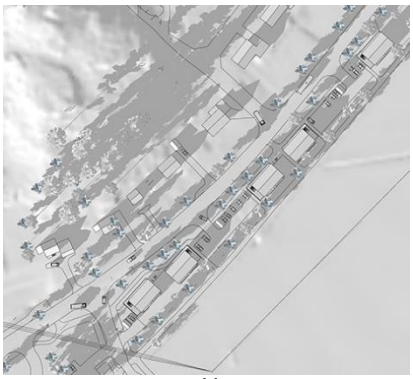
1 juni kl. 08.00



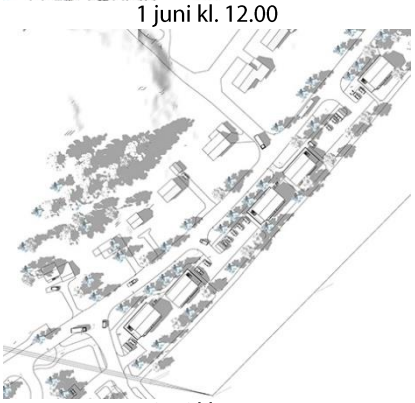
1 mars kl. 12.00



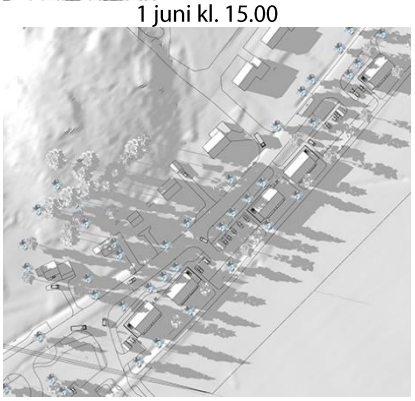
1 juni kl. 12.00



1 mars kl. 15.00



1 juni kl. 15.00



1 juni kl. 18.00

Figur 16. Solstudie (3D modell, Enköping kommun, 2023)

Trafik

Genomförande av detaljplanen bedöms **inte** medföra väsentlig utökning av fordonstrafik jämfört med idag. Kollektivtrafiklinjen förblir som idag och områdets tillgänglighet för cyklister respektive fotgängare kan endast förbättras.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämras och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Örsundaån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har enligt senaste bedömningen (efter 2016) måttlig ekologisk status. Örsundaån uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE).

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, rev 2024*).

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 miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer såsom miljövänligt materialval mm ska vidtas i bygglov respektive utbyggnadsskede.

Förorenad mark

För att minska risken för eventuell spridning av föroreningar i gamla banvallen vid genomförande av detaljplan som påträffades vid miljötekniska markundersökningen som SWECO utförde på uppdrag av kommunen (november 2019) anges följande rekommendationer från markundersökningen:

- Vid framtida ombyggnads- och/eller schaktarbeten eller dylikt inom området ska personalen på plats informeras om förekomsten av föroreningar och vilka säkerhetsåtgärder som gäller för den kända föroreningen.
- Massor från området får ej återanvändas utan föregående kontroll av föroreningshalter.
- Återanvändning av överskottsmassor inom eller utanför fastigheten ska anmälas enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om "Återanvändning av avfall i anläggningsändamål.
- Förorenade massor ska tas om hand av godkänd deponi eller behandlingsanläggning.

Den genomförda miljöprovtagningen är utförd med stickprov. Det kan därmed inte uteslutas att förorenad jord och/eller andra material föreligger på andra platser (som inte undersökts inom ramen för föreliggande utredning).

Om misstänkt förorenade massor påträffas i samband med t.ex. schaktningsarbete (lukt- och synintryck) skall dessa massor kontrolleras var de än påträffas. Sådant misstänkt material hanteras separat och kontrolleras innan det transporteras till godkänd deponi eller behandlingsanläggning.

Schakt i förorenad mark är anmälningspliktig. Anmälan ska lämnas in till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid innan eventuella schaktarbeten påbörjas.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ skall den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om område tidigare ansetts förorenat, underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller miljön.

Detaljer om påträffade föroreningar och rekommendationer angående hantering av förorenade massor redogörs för i sin helhet i framtagen Översiktlig miljöteknisk markundersökning, (*Sweco, uppdragsnummer 13009007, Rapport 2019-11-29*).

Barnperspektivet

Barnkonsekvens-utredning

Hur genomförande av detaljplan skulle kunna påverka barn och ungdomar har redogjorts i framtagen barnkonsekvensanalys.

Områdets exploatering enligt planförslaget ska innebära en tydlig förbättring av förhållanden sett från ett barnperspektiv. För att skapa

en god boendemiljö kan vissa grundläggande förutsättningar regleras i detaljplan, så som bebyggelsestruktur och placering av bostadshus. På det sättet säkerställs att det finns utrymme att anlägga ändamålsenliga bostadsgårdar i ett tyst och skyddat läge. Med detta omvandlas idag otillgänglig mark till en tillgänglig och användbar mark för barn och boende.

Nya gång- och cykelvägar separerade från körbanan skulle göra alla rörelser inom planområdet säkrare för barn jämfört med idag. Detta och den nya bebyggelsen ska ändra på Enköpingsvägens karaktär till en stadsgata med saktare fordonstrafik vilket direkt bidrar till en trafiksäker och trygg miljö för barn.

Markförhållandena och höjdnivåer möjliggör iordningställande av uteplatser anpassade och tillgängliga för barn med funktionsnedsättning. Tysta gårdssidor mot gamla banvallen är gynnsamma för alla men framför allt för barn med försämrad synförmåga som i större utsträckning använder hörsel än friska barn. Detta gör de mer känsliga vad gäller buller från omgivningen.

Placering av gårdsytor mot en planerad allmän gång- och cykelväg längs gamla banvallen möjliggör större rörelsefrihet i närhet av egen bostad vilket förbättrar barnens livskvalitet. I förlängningen ska det även bli möjligt att nå även andra målpunkter i centrala Örsundsbro när denna sträcka förlängs utanför planområdet. Detta förväntas också ha en positiv påverkan på deras livskvalitet. Gång- och cykelväg separerad från försdonstrafik skapar en trygghetskänsla hos en sådan sårbar samhällsgrupp som i sin tur kan uppmuntra rörelse och aktiv livsstil med hänsyn till nedsättningskaraktär. Plantering som regleras utmed gång- och cykelvägens sydöstra kant syftar till att skydda från damm spridning och skapa en trevlig miljö med ett behagligt mikroklimat under varma dagar.

Allt detta förväntas uppmuntra utevistelse, rörelse, umgänge, möten med andra människor vilket i sin tur skulle kunna förbättra barnens sociala liv och psykisk hälsa.

Byggherren ansvarar för utformning av gårdsmiljöer med god kvalitet och medvetenhet om barn som användare liksom gång- och cykelvägar utmed Enköpingsvägen som ligger på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för komplettering av gång- och cykelinfrastruktur på allmän platsmark för att säkerställa trafiksäker och trygg miljö för barn och andra oskyddade trafikanter.

Då förändringen inte innebär att några befintliga målpunkter eller stråk påverkas negativt bedöms det inte vara aktuellt med särskilda kompensatoriska åtgärder. Sammanlagt avses genomförande av detaljplan kunna medföra flera förbättringar sett från barnperspektivet.

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.
El	Flytt av befintliga luftledningen är inte aktuell i nuläget (2021). Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar och/eller luftledningen utförs av Vattenfall. Alla andra aspekter (kostnadsfördelning mm) sker i överenskommelse mellan Vattenfall och exploatören.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen 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.

Kommunen har efter genomfört plansamråd förvärvat fastighet Fröslunda s:1 (gamla banvallen) från Trafikverket.

Genom en lantmäteriförrättning skedde en fastighetsreglering från Fröslunda s:1 skifte 2 till Rymningen 8:6 skifte 7. Med detta har kommunen blivit lagfaren ägare till den gamla banvallen.

Byggherren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för genomförandet inom allmän platsmark.

Avtal

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal skall upprättas mellan kommunen och byggherren.

Tecknandet av ett genomförandeavtal ersätter markanvisningsavtalet. Genomförandeavtal reglerar ansvarsförhållandena mellan parterna under utbyggnadstiden.

Markanvisningsavtal

Kommunstyrelsens PLEX-utskott har 2018-02-01 beslutat att till ett Bolag anvisa del av fastigheterna Rymningen 8:6 och Örsundsbro 4:1 i Örsundsbro. Området som avses anvisa är cirka 6 000 m^2 stort. Markangivningsavtal är upprättat, Dnr KS2017/542. På grund av en längre planprocess än beräknat har kommunen och Bolaget tecknat en förlängning av markanvisningsavtal underskriven av kommunen 2021-01-29.

Markangivningsavtal mellan Bolaget och kommunen syftar till att fastställa att det angivna området ska planläggas för bostäder. Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Markangivningsavtal huvudsakligen reglerar:

- samverkan beträffande detaljplan,
- ekonomiska konsekvenser beträffande utredningskostnader, bygg- och anläggningskostnader, marköverlåtelse och tomträttsupplåtelse
- köpeavtal/tomträttsavtal och genomförandeavtal som kommer att tecknas i samband med marköverlåtelsen för att reglera genomförandefrågor mer i detalj,
- villkor för markanvisning,
- återställande- och anslutningsarbeten
- avtalets giltighet

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets-anläggning m.m.

Detaljplanområde omfattar del av fastigheten Rymningen 8:6 och del av Örsundsbro 4:1, båda i kommunal ägo.

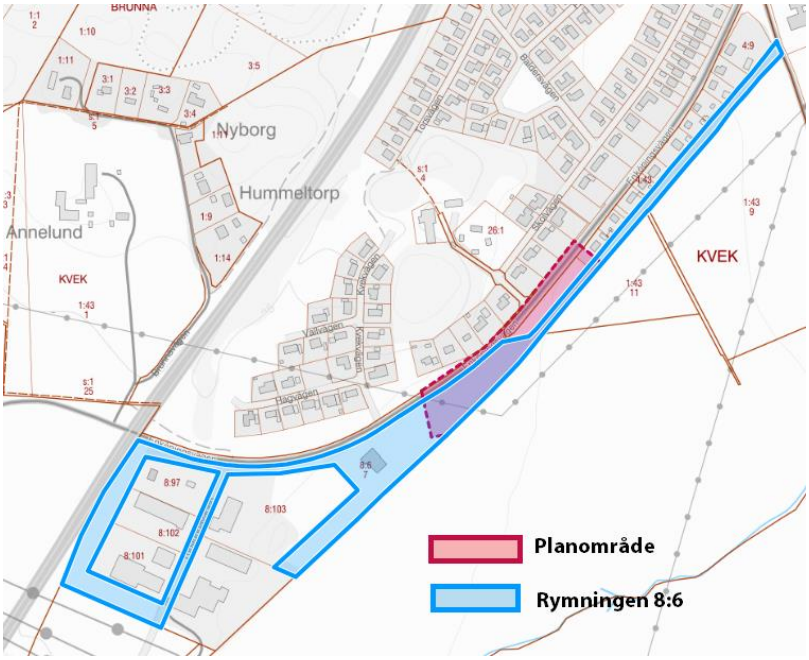
Fastighetsreglering har skett från Fröslunda s:1 till Rymningen 8:6 skifte 7 enligt överenskommelse om fastighetsreglering med Trafikverket. Syftet med fastighetsregleringen var att planlägga den för allmän platsmark som gång – och cykelväg. Fastighetsbildningen har genomförts och vunnit laga kraft.

Detaljplanen möjliggör avstyckning samt fastighetsreglering av en fastighet/fastigheter för bostadsändamål.

Avstyckning och fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslag (1970:988).

Del av nybildade fastighet Rymningen 8:6 skifte 7 och fastighet Örsundsbro 4:1 som enligt planförslaget planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och parkering (P) avser kommunen anvisa till Bolaget enligt markanvisningsavtal och genom avstyckning och fastighetsreglering bilda en egen fastighet.

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



Figur 17. Nybildad fastighet Rymningen 8:6 skifte 7 och plangräns.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av kommunen.

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

Förrättningskostnaden skall betalas av byggherren.

Inlösen

Kommunen kan med stöd av detaljplanen ha rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsen om någon part begär det. Fastighetsägaren kan kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för allmänna ändamål. I detta fall är kommunen lagfaren ägare till den allmänna platsmarken. Fastighetsreglering av allmän plats kommer att ske innan markförsäljning.

Planekonomi

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, *SWECO, 2019*
PM Miljö, Gren Consulting AB, 2020
(miljöteknisk jordprovtagning på fastigheten Rymningen 8:6)
Skissritning, *a-sidan arkitekter, 2019*
Dagvattenutredning, *WSP Sverige AB, 2022, rev. 2024*
Trafikbullerutredning*, WSP Environmental Sverige, 2022*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av tjänstemän på verksamhet för strategisk planering.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört förnyad granskning (30 januari 2023 – 19 februari 2023) markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Domagoj Lovas
Planarkitekt