

2025-04-23

KS2022/442

Detaljplan för Rymningen 22:10 och del av 8:100 m.fl.

Enköpings kommun

Standardförfarande

Antagen
202X-XX-XXLaga kraft
202X-XX-XX

Planområdets läge i Örsundsbro. Planområdet är markerat med blå heldragen linje.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2025-04-22
- Planbeskrivning, 2025-02-11
- Fastighetsägareförteckning, 2025-02-05
- Samrådsredogörelse, 2025-02-14
- Utlåtande, 2025-04-23

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning.....	3
Planprocessen.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	11
PLANFÖRSLAGET	23
KONSEKVENSER.....	43
GENOMFÖRANDE	45
Organisatoriska frågor.....	45
Fastighetsrättsliga frågor.....	46
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	47
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	47
REVIDERINGAR	47

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla fastigheten Rymningen 22:10 med bostäder i form av radhus och flerbostadshus. Vidare är syftet att se till att befintliga hus på Rymningen 8:100 är planenliga genom att tillåta en högre totalhöjd och medge befintliga komplementbyggnader. Planen syftar även till att säkerställa att bebyggelsen ska anpassas till omgivningens karaktär. Dessutom syftar planen till att uppnå en god boendemiljö, god dagvattenhantering och en säker trafiksituation.

Bakgrund

På fastigheten Rymningen 22:10 finns idag en radhuslänga med 14 lägenheter i en våning byggda under 1970-tal. Sex av lägenheterna har i dagsläget radonvärden som trots pågående och genomförda åtgärder fortfarande ligger över gränsvärdet. Strålningen kommer i huvudsak från inbyggda byggnadselement i blåbetong. Hela byggnaden står dessutom inför omfattande underhållsåtgärder. Innan några åtgärder vidtas är fastigheten föremål för en utredning om att nyttja marken på ett mer effektivt sätt genom nybyggnation. Fastighetsägaren AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) har målsättningen att aktivt verka för att tillskapa bostäder i kransorterna. EHB vill därför ta fram en detaljplan för att möjliggöra förtätning på denna centralt belägna fastighet med idag låg nyttjandegrad. På angränsande fastighet Rymningen 8:100, finns 14 radhus. De fyra närmsta radhusen är planstridiga då detaljplanen endast tillåter bebyggelse i en våning och dessa är uppförda i två våningar. I aktuell detaljplan föreslås en högre totalhöjd för att bebyggelsen ska bli planenlig.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning inför beslut om planbesked:

"Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en förtätning med fler hushåll än idag inom Rymningen 22:10 skulle vara positiv för Örsundsbro. Den aktuella fastigheten uppfyller kriterierna för åtminstone två av översiktsplanens

fokusområden: tätorter och befintliga kollektivtrafikstråk. Avståndet till Mälaren är heller inte långt om man ser Örsundaån som en förlängning av Mälaren. Läget är centralt med direkt närhet till offentlig och kommersiell service, liksom god tillgång till kollektivtrafik.

AB Enköpings Hyresbostäders (även kallade EHB) initiala skisser med åtta radhuslägenheter och två flerbostadshus bedöms vara ett lämpligt komplement i Örsundsbro som annars domineras av småhus. Just runt centrala Örsundsbro finns ett visst utbud av lägenheter i flerbostadshus och radhus. Men som ortsanalysen visat skulle det behövas fler.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en förtätning enligt EHB:s ambition är i linje med det som övergripande dokument sagt om Örsundsbro. Det skulle handla om en förtätning med byggnadsvolymer och bostadsformer som redan finns i centrala Örsundsbro närhet, men som det bedöms skulle behövas fler av. Exakt hur stora byggrätter som slutligen blir aktuella och hur dessa placeras inom fastigheten behöver dock studeras och samrådats under planprocessen.”

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	2022-09-15
Beslut om samråd	2024-06-18
Samråd	2024-07-23 till 2024-09-08
Granskning	2025-02-21 – 2025-03-14
Beslut om antagande PLEX-utskott	2025-05-21
Beslut om antagande KS	2025-06-10

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Örsundsbro och omfattar fastigheterna Rymningen 22:10 och del av Rymningen 8:100, Rymningen 8:6 och S:1. I söder avgränsas planområdet av angöringsgatan till de befintliga radhusen inom Rymningen 8:100, i öst ingår slänten mot Enköpingsvägen, i väst en del av Skolvägen och i norr en del av Ängsvägen.



Figur 1. Planområdet är markerat med heldragen röd linje. Streckade röda linjer illustrerar fastighetsgränser.

Areal

Planområdet omfattar cirka 7 300 kvadratmeter.

**Markägo-
förhållanden**

Fastigheten Rymningen 22:10 och Rymningen 8:100 ägs båda av Enköpings Hyresbostäder (EHB). Fastigheten Rymningen 8:6 ägs av Enköpings kommun. Fastigheten Rymningen S:1 är en samfällad fastighet för väg, där trafikverket är väghållare.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga
planer**

I Enköpings kommuns Översiktsplan 2030, antagen i kommunfullmäktige 2014, är området utpekad som *bebyggelseområde*.

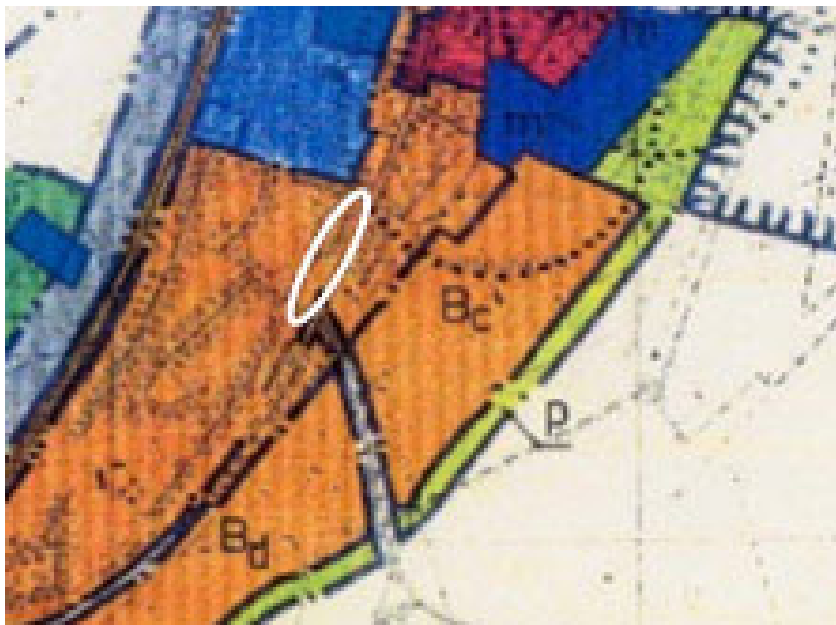
I översiktsplanens kapitel Bebyggelseutveckling beskrivs bebyggelseutvecklingens tre fokusområden, det vill säga områden dit tillkommande bebyggelse huvudsakligen bör lokaliseras. De tre fokusområdena är:

- Tätorter, småorter och landsbygdscentra
- Bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk
- Mälarnära boende.

Planområdet uppfyller kriterierna för åtminstone två av översiktsplanens fokusområden: tätorter och befintliga kollektivtrafikstråk. Avståndet till Mälaren är heller inte långt om man ser Örsundaån som en förlängning av Mälaren. Läget är centralt med direkt närhet till offentlig och kommersiell service, liksom god tillgång till kollektivtrafik. Att koncentrera ny bebyggelse i anslutning till kollektivtrafikstråk och stationslägen främjar i flera avseenden en hållbar utveckling. En ökad bebyggelseutveckling längst kollektivtrafiksstråk ökar även kundunderlaget för kollektivtrafiken vilket kan komma att skapa nya stråk och noder.

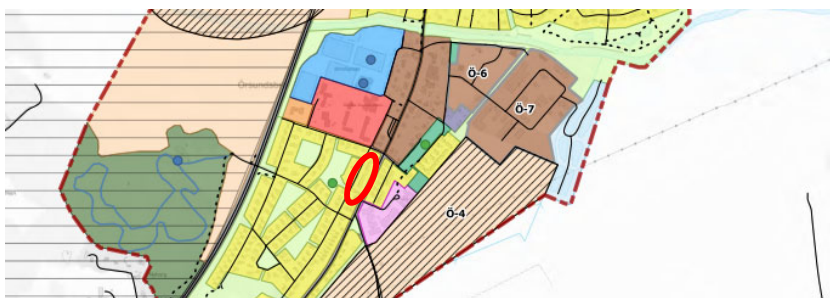
**Fördjupade
översiktsplaner**

För Örsundsbro finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) från år 1995 som fortfarande gäller. I den pekas aktuellt område ut som fortsatt bostadsområde. Ingenting under pågående process med revidering av denna markanvändningskarta indikerar att platsen skulle behövas för något annat än fortsatt bostadsändamål.



Figur 2. Utdrag ur FÖP för Örsundsbro (1995). Planområdet är markerat med vit oval. Planområdet är utpekad för bostäder.

Den fördjupade översiktsplanen från 1995 kommer att ersättas av ett fördjupningskapitel i den nya översiktsplanen som är under framtagande. Granskningsperioden för förslaget pågick till och med den 24 januari 2025.¹



Figur 3. Samrådssamrådsförslag Enköpings kommun Översiktsplan 2040. Planområdet är markerat med en röd ring. Mark och vattenanvändning för Örsundsbro, planområdet är utpekad för bostäder.

¹Enköpings kommun (2025) <https://enkoping.se/underwebbar/enkoping-vaxer/projekt-och-planer/oversiktliga-planer/granskning-oversiktsplan-2040/orsundsbro.html> (Hämtad 2025-02-04)

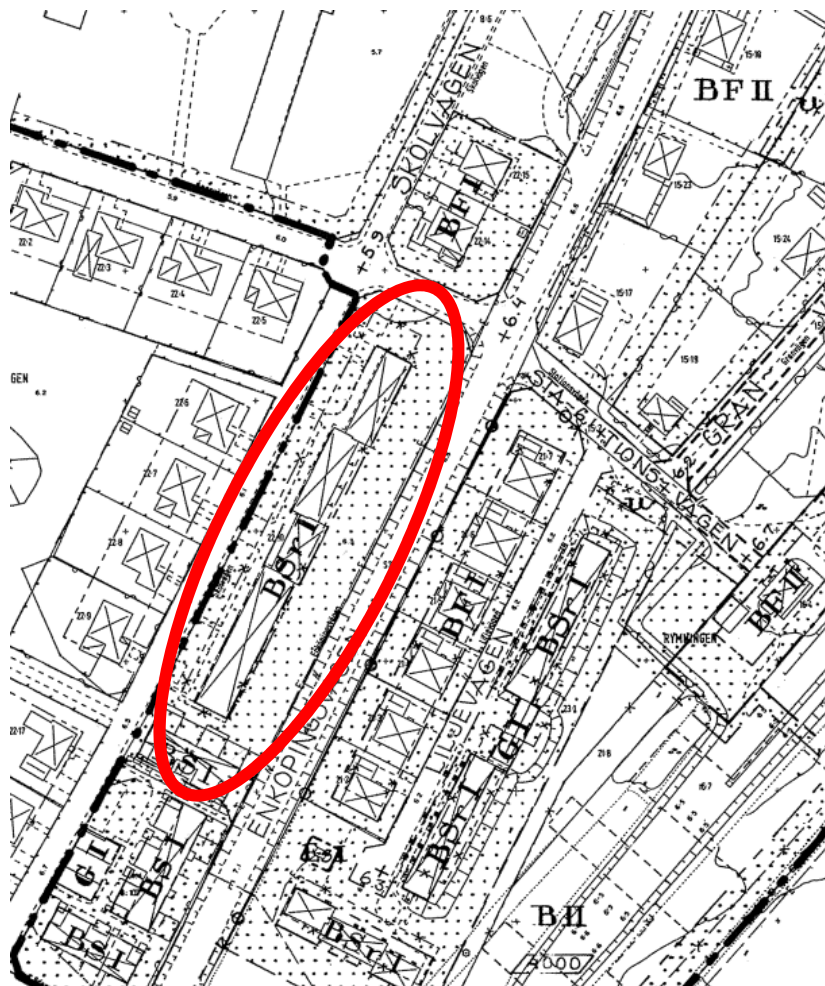
Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner "Stadsplan 1023" (Förslag till stadsplan för centrala delen av Örsundsbro samhälle, Enköpings kommun), upprättad den 8 september 1986 och reviderad den 14 januari 1987 samt "Byggnadsplan 28" (Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för västra delen av Örsundsbro samhälle) upprättad 20 februari 1966. Planområdet omfattas till störstadeln av "Stadsplan 1023" och är i den är området planlagt för bostäder, i form av radhus, i max 1 våning. Omkringliggande vägar som ingår i planområdet är planlagda som allmän plats gata och vägmark.

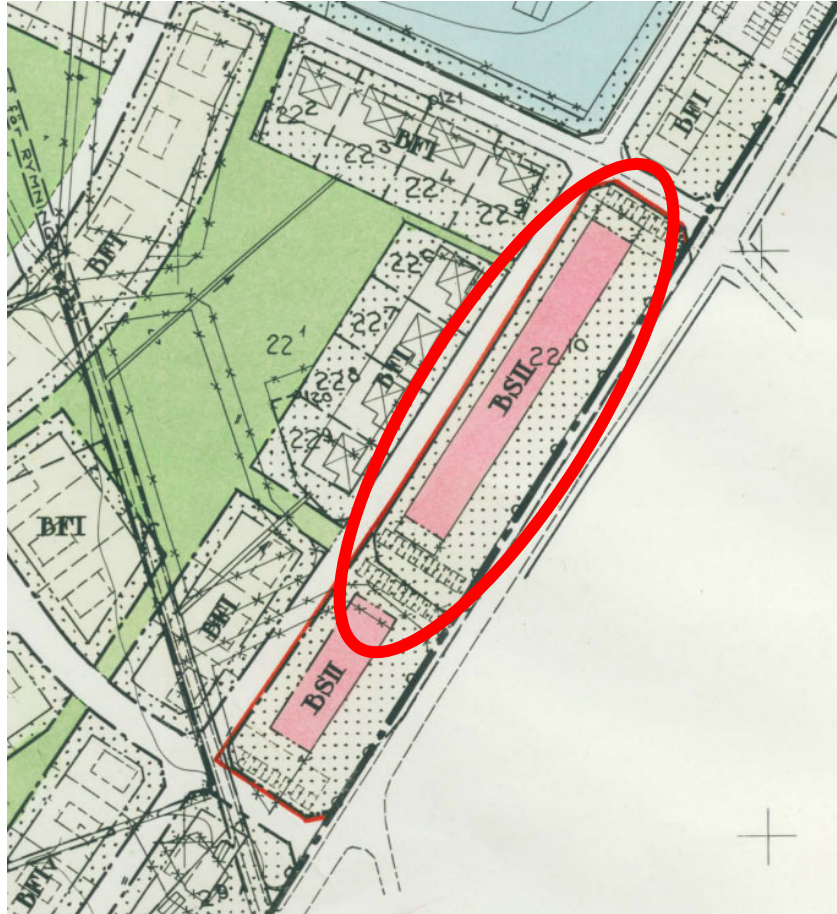
Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet



Figur 4. Kartan visar vilka detaljplaner som gäller i dagsläget i området.



Figur 5. Urklipp ur gällande detaljplan, Stadsplan 1023, för området. Planområdet markerat med röd oval.



Figur 6. Urklipp ur gällande detaljplan, Byggnadsplan 28. Planområdet markerat med röd oval.

Program för planområdet

Det finns inget program för planområdet och program bedöms inte vara nödvändigt för planprocessen.

Miljökonsekvensbeskrivning

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaner genomgå en undersökning.

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. Kommunen har samrått med Länsstyrelsen om undersökningen och Länsstyrelsen har meddelat att man delar kommunens bedömning.

**Kommunala
beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde den 15 september 2022 att ta fram ett förslag till ny detaljplan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområde för friluftslivet (Mälaren) men planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.

Natur*Mark och vegetation*

Marken inom planområdet består till största del av gräsmatta. Det finns två rönnar i den södra delen av planområdet. Längs Skolvägen finns en allé bestående av 13 oxlar. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet och det krävs dispens från länsstyrelsen för att göra åtgärder i en allé. Vid radhusens entreér finns rabatter med buskar och perenner. Angränsade vägar som ingår i planområdet är asfalterade.



Figur 7. Vy Skolvägen. Fotot visar allén bestående av oxlar i planområdets västra del.

Marken inom planområdet varierar mellan ca +6,2 och +7,3 möh. Planområdet sluttar generellt från söder till norr samt från öst till väst. Den nordvästra delen utgör de lägsta marknivåer inom planområdet. Skolvägen ligger i samma nivå som planområdet medan Enköpingsvägen ligger högre än planområdet. Från Enköpingsvägen sluttar marken ned mot planområdet.



Figur 8. Vy från planområdet mot Enköpingsvägen. Fotot visar höjdskillnaden mellan planområdet och Enköpingsvägen.



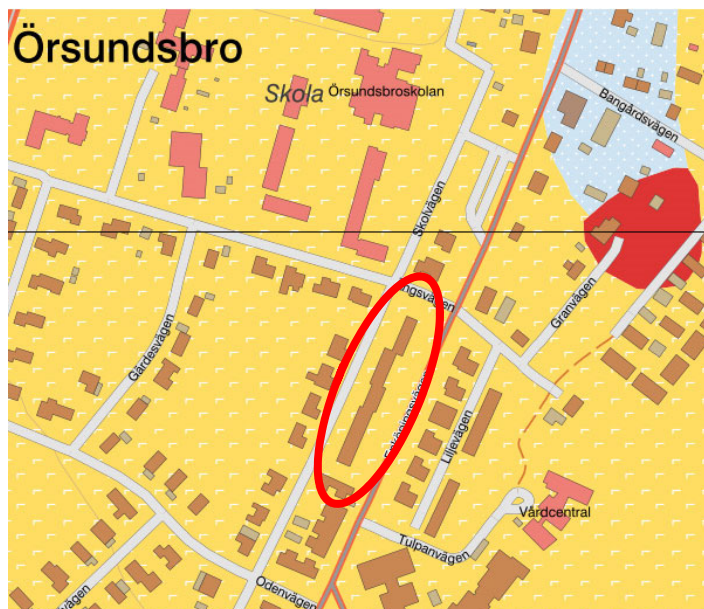
Figur 9. Vy från Ängsvägen mot Enköpingsvägen. Fotot visar planområdets östra del.

Geotekniska förhållanden

En markteknisk undersökningsrapport och ett geotekniskt PM har tagits fram för Rymningen 22:10 (WSP, 22-04-29). Syftet var att undersöka platsens geotekniska förutsättningar och utifrån det ta fram rekommendationer för grundläggning av nya planerade byggnader och anläggningar.

I utredningen beskrivs att jorden från markytan generellt består av fyllning, underlagrad av lera, vilandes på friktionsjord på berg. Leran bedöms, utifrån utförda undersökningar, vara normalkonsoliderad eller svagt överkonsoliderad vilket innebär att sättningar kommer att uppstå vid belastningsökning i leran. Utöver sättningar från belastningsökning så kan också eventuella grundvattensänkningar ge upphov till större sättningar i området. Sänkning av grundvattenivå är anmälningspliktigt och eventuellt tillståndspliktigt.

För fullständig utredning se Markteknisk undersökningsrapport och PM Geoteknik se Markteknisk undersökningsrapport, Skolvägen bostäder (WSP, 2022-04-29) och PM Geoteknik, Skolvägen bostäder (WSP, 2022-04-29).



Figur 10. Utdrag ur jordarstkartan (Sveriges geologiska undersökning, SGU, 240326). Kartan visar att ytliga jorden består av postglacial lera (gulfärgad yta). Planområdet är markerat med röd oval.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess närhet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan behöver göras till länsstyrelsen.



Figur 11. Utdrag ur fornsök (Riksantikvarieämbetet, 240326). Kartan visar fornlämningar i området. Planområdet är markerat med röd oval.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Örsundsbro omnämns första gången 1296 och ligger på båda sidorna av Örsundaån. Bebyggelsen består idag till största delen av villor i en till två våningar, det finns några hus med tre våningar i centrala Örsundsbro. Den äldsta bebyggelsen är från 1800-talet och består av kyrkor, herrgårdar och jordbruksfastigheter. Mellan 1940-1950 tillkom mindre villaområden i utkanten av samhället. Under 1960-1970-talet var tillväxten stor och den bebyggda ytan nästan fördubblades, främst med villor. Under 1980-talet fram tills idag har den äldre bebyggelsen kompletterats och förtätats med ny bebyggelse.

Husen har en variation i kulörer och består till stor del av fasader i puts, tegel eller trä. Stadsvillorna i Örsundsbro bildar en tydlig rytm längs Enköpingsvägen genom de uppdelade huskropparna

där mellanrummen är fyllda av grönska i form av uppvuxna trädgårdar.

Inom planområdet finns radhus som uppfördes under 70-talet. På fastigheten Rymningen 22:10 finns tre radhuslängor i en våning som rymmer 14 lägenheter.



Figur 12. Vy från Skolgatan. Fotot visar befintlig bebyggelse inom Rymningen 22:10.



Figur 13. Vy från Enköpingsvägen. Fotot visar befintlig bebyggelse inom Rymningen 22:10.

Den södra delen av planområdet, inom del av Rymningen 8:100, finns fyra radhus i två våningar. Angränsande bostäder utgörs till största delen av enplans villor i tegel som uppfördes på 70-talet.



Figur 14. Vy från Skolvägen. Fotot visar befintlig bebyggelse inom del av Rymningen 8:100.

*Arbetsplatser, övrig
bebyggelse*

Inom planområdet finns inga arbetsplatser. 300 meter norr om planområdet finns Örsundsbro centrum med exempelvis restauranger, mataffär och mäklare. Örsundsbro skola ligger strax norr om planområdet och i sydöst finns ett omsorgsboende.

*Offentlig och
kommersiell service*

Inom planområdet finns varken offentlig eller kommersiell service. Närmaste offentlig service är Örsundsbro skola och Örsundsbro bibliotek (kombinerat folk- och skolbibliotek) som ligger strax norr om planområdet. Örsundsbro vårdcentral ligger cirka 150 meter öster om planområdet. Kommersiell service finns några hundra meter norr om planområdet i centrum av Örsundsbro.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns tre lekplatser i närheten av planområdet. Skolvägens lekplats ligger cirka 50 meter väster om planområdet. Cirka 50 meter norr om planområdet ligger Ängsvägens lekplats/Örsundsbro skola. Cirka 150 meter nordöst om planområdet ligger Granvägen/Verkstadsvägens lekplats. Örsundsbro motionsspår ligger cirka 500 meter väster om planområdet.

Naturmiljö

Marken inom planområdet är till stor del hårdgjord och bebyggd. Återstående delar består av klippt gräs och rabatter, några enskilda träd och en trädallé bestående av oxlar längs Skolvägen.

Vattenområden

Vattendrag

Örsundaån rinner genom Örsundsbro ungefär 400 meter norr om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kantas av Enköpingsvägen i öster som är den primära vägen genom Örsundsbro. Trottoar finns på den motsatta sidan av vägen från planområdet. Hastigheten är 50 km/h och sänks precis norr om planområdet till 30 km/h. Kommunen för en dialog med Trafikverket om att på sikt överta Enköpingsvägen.

Ängsvägen är infartsvägen från Enköpingsvägen in till planområdet. På Skolvägen, en mindre bostadsgata, väster om planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h.



Figur 15. Angränsande gator. Planområdet är markerat med röd linje.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Örsundsbro centrum trafikeras med hög turtäthet av buss 804 mellan Uppsala och Enköping samt buss 895 till Bålsta. Närmaste busshållplats är Örsundsbro centrum som ligger cirka 100 meter norr om planområdet längs med Enköpingsvägen.

*Parkering, utfarter,
varumottagning*

Inom planområdet finns cirka 20 stycken bilparkeringsplatser och några cykelparkeringsplatser.

In- och utfart till planområdet sker från Skolvägen och Ängsvägen via Enköpingsvägen.

Hälsa, säkerhet och risker*Trafikbuller*

Närmaste bullerkällorna för trafikbuller är de vägar som angränsar till planområdet. Enköpingsvägen i öst samt lokalgatorna Skolvägen i väst och Ängsvägen som är belägen norr om planområdet. Den dominerande bullerkällan utgörs av Enköpingsvägen. Norra delen av Skolvägen samt Ängsvägen trafikeras av skolbussar vilka kan påverka ljudmiljön i de norra delarna av området.

Föroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för planområdet (WSP, 2022-04-22). Undersökningen syftade till att bedöma huruvida området är förorenat eller inte, eventuella föroreningars koncentration och utbredning i mark och om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk (förenklad riskbedömning). Vidare syftade undersökningen till att bedöma behovet av kompletterande utredningar eller riskminskande åtgärder och hur överskottsmassor ska hanteras.

Resultatet av den miljötekniska markundersökningen visade på metallhalter överskridande eller i nivå med riktvärdet för KM i 14 av 24 analyserade jordprover. Nivåerna bedöms dock bero på naturligt förhöjda bakgrundshalter i området. Inga organiska föreningar, inklusive PCB, har påträffats i halter över riktvärdet för KM. Analysen av PAH16 i asfalten visar att det troligen inte är tjärasfalt.

För fullständig markundersökning se Miljöteknisk markundersökning, Rymningen 22:10 (WSP, 2022-04-22).

Risk för skred/höga vattenstånd

Området är inte identifierat av Statens geotekniska institut (SGI) som skredkänsligt. Enligt dagvattenutredningen riskerar planområdet inte att översvämmas varken vid skyfall eller stigande vattennivåer.

Räddningstjänst

Möjligheten att brandvattenförsörja räddningsinsatser vid bränder i Örsundsbro är starkt begränsade. Det saknas brandpostnät med kapacitet enligt gällande handlingsprogram för räddningstjänst. Enligt handlingsprogrammet är det utifrån befintliga förutsättningar (inget brandpostnät) enbart tillåtet att bygga bostäder i tre våningar och lägre med en maximal byggnadsarea om 2500 kvm.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp samt ingår i verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Enligt fastighetsägaren förekommer inga privata dagvattenledningar inom fastigheten men observationer på plats indikerar att takvatten leds direkt till ledning via stuprör. En dagvattenbrunn noterades i den asfalterade ytan framför fastigheten. Osäkerheten gällande privata ledningar på fastigheten utgör dock inget hinder för detaljplanen eftersom den föreslår ny bebyggelse.

Kommunala dagvattenledningar finns väster om planområdet i Skolvägen samt i Ängsvägen i norr. Uppgifter om var fastigheten har sin servisanslutningspunkt för dagvatten saknas men ett antagande utifrån ledningsunderlaget är att det finns en gemensam anslutningspunkt för VA i väster mot Skolvägen. Dagvattenledningarna i Skolvägen leds norrut mot Örsundaån. Det finns ingen information gällande vilka standarder dagvattenledningsnätet är dimensionerat för, kapaciteten är begränsad enligt VA-huvudman.

Planområdet avrinner till recipienten Örsundaån Lårstaviken-Alsta sjö som finns upptagen i VISS som vattenförekomst. Örsundaån mynnar sedan i Mälaren-Lårstaviken. Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

El

Planområdet ingår i Vattenfall Eldistribution AB nätkoncessionsområde.





Avfall

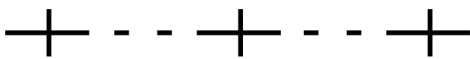
Avfall tas om hand inom fastigheterna. Inom Rymningen 22:10 hanteras restavfall och matavfall genom uppsamling i kärl i miljörum. Källsortering finns utomhus under skärmtak. Sopbilen stannar utanför fastigheten längs Skolvägen. Rest- och matavfall hämtas en gång i veckan, källsorteringsavfall hämtas varannan vecka.

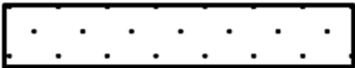
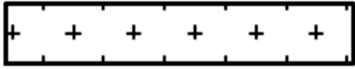
PLANFÖRSLAGET

Planbestämmelser


Med planbestämmelser i en detaljplan reglerar kommunen rättigheterna att använda mark och vatten inom ett specifikt område. Alla planbestämmelser som används i en detaljplan måste ha stöd i plan- och bygglagen och i Boverkets föreskrifter om detaljplan.

Planbestämmelser	
Gränsbeteckningar	
	Planområdesgräns: Anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.
	Användningsgräns: Områden med olika användningar regleras genom användningsbestämmelser.
	Egenskapsgräns. Redovisar egenskapsbestämmelsernas avgränsning.
	Sekundär egenskapsgräns. Redovisar den sekundära egenskapsbestämmelsernas avgränsning. Den sekundära egenskapsgränsen

<p>kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Det kan behöva användas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat, till exempel när ett markreservat ska skära igenom ett område där höjden på byggnadsverk regleras.</p>	
	<p>Kombinerad egenskapsgräns. Redovisar att en egenskapsbestämmelse skär genom en annan egenskapsbestämmelse.</p>
Användning	Motiv/Syfte
<p>Allmän platsmark (Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov)</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">GATA₁</div>	<p>Områden betecknade med "GATA₁" syftar till att möjliggöra för användningen huvudgata. Marken har inkluderats i detaljplanen för att kunna lägga utfartsförbud mot Enköpingsvägen. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 5 §.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">GATA₂</div>	<p>Områden betecknade med "GATA_s" syftar till att möjliggöra för användningen lokalgata. Marken har inkluderats i detaljplanen för att kunna lägga utfartsförbud mot Ängsvägen samt reglera antalet utfarter mot Skolvägen. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 5 §.</p>
<p>Kvartersmark (Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde)</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; background-color: yellow;">B</div>	<p>Områden betecknade med "B" syftar till att möjliggöra för användningen bostäder. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 5 §.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
<i>Begränsningar av markens bebyggande</i>	
	<p>Områden som är prickade enligt beteckning syftar till att begränsa markens utnyttjande genom att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för parkering och angöring inom Rymningen 22:10 samt att befintlig situation inom Rymningen 8:100 kvarstår genom att inte medge byggnad mot angränsande fastigheter. Vidare syftar bestämmelsen till att skapa förutsättningar för dagvattenhantering och bevarande av oxlarna längs Skolgatan. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 11 §.</p>
	<p>Områden som är korsade enligt beteckning syftar till att begränsa markens utnyttjande genom att endast tillåta uppförande av komplementbyggnader i form av exempelvis förråd och miljöhus. Inom Rymningen 22:10 syftar bestämmelsen till att styra huvudbyggnadernas möjliga placering. Inom Rymningen 8:100 är syftet att begränsa omfattning av byggnadsarea för huvudbyggnad samt möjliggöra för att befintliga komplementbyggnader ska kunna finnas kvar samt. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 11 §.</p>
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
<p>h_1</p>	<p>Områden betecknade med "h" syftar till reglering av bebyggelsens höjd för att anpassa byggnaderna till omgivningen.</p> <p>Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 13,5. Regleringen av höjden syftar även till att</p>

h ₂	säkerställa att bebyggelsen inte blir högre än tre våningar för att klara brandsäkerhetskrav inom området. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.
h ₃	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.
h ₄	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter. Regleringen syftar till att göra befintligbebyggelse planenlig. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.
	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. (Begränsas av användningsgräns)
<i>Markreservat</i>	
u ₁	<p>Områden med beteckningen "u" är reserverade för underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa åtkomst till allmännyttig fjärrvärmeledning och vattenledning inom planområdet.</p> <p>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Avgränsas med kombinerad egenskapsgräns i plankartan. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 6 §.</p>
<i>Placering</i>	
	Bestämmelse används för att styra bebyggelsens placering. Syftet med bestämmelsen är att se till att huvudbyggnaderna placeras med liknande avstånd mellan varandra. Syftet är att anpassa bebyggelsen till den närliggande miljön genom att skapa en jämn rytm mellan byggnadskropparna.

p ₁	<p>Huvudbyggnaderna inom fastigheten Rymningen 22:10 ska placeras med liknande avstånd mellan varandra så att en jämn rytmer kan utläsas. Avståndet mellan huvudbyggnadernas fasadliv ska vara minst 14 meter.</p> <p>Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.</p>
m ₁ m ₂	<p>Bestämmelse används för att säkerställa skydd mot störningar. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uteplatser som klarar bullerkraven.</p> <p>Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats klara riktvärdena för buller. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 § 3.</p> <p>Bullerskydd i form av plank får uppföras. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 § 3.</p>
<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>	
	<p>Bestämmelse används för att reglera var utfart får anordnas, respektive inte får anordnas mot allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ingen utfart anordnas till Enköpingsvägen eller Ängsvägen i syfte att uppnå en trafiksäker miljö.</p> <p>Utfartsförbud. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 9 §.</p>
<i>Takvinkel</i>	
	<p>Bestämmelse används för att reglera takets lutning i grader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en anpassning till befintlig bebyggelse.</p>

O ₁	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.
<i>Utformning</i>	
f ₁	<p>Bestämmelse används för att reglera byggnadsverks form, färg och material.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skapa en levande fasad mot Enköpingsvägen, som är en central gata i Örsundsbro men även mot Skolvägen.</p> <p>Boningsrum i bostadsenheter mot Enköpingsvägen och Skolvägen ska ha fönster mot vägen. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.</p>
f ₂	<p>Bestämmelse om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anpassas till omgivningens karaktär. Syftet är också att skapa en variation mellan byggnadskropparnas fasadfärger.</p> <p>Färgsättningen av olika byggnadskroppar ska uppvisa variation men upplevas som en helhet. Klara eller starka färger, exempelvis vitt, får inte användas. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.</p>
<i>Utnyttjandegrad</i>	
	<p>Bestämmelsen syftar till att begränsa hur mycket som får byggas inom planområdet.</p> <p>Syftet är att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för bland annat kvalitativa</p>

e ₁	gårdsmiljöer. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.
e ₂	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 230 m ²
e ₃	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 425 m ²
e ₄	Största byggnadsarea är 290 m ²
e ₅	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 m ²
	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m ² (begränsas av kombinerad egenskapsgräns)
Genomförandetid	
<p>Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.</p> <p>Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla från och med det datum då detaljplanen vinner laga kraft.</p> <p>Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 21 §.</p>	
Upplysningar	
Biotopskydd	
<p>Allén längs Skolgatan omfattas av biotopskyddet.</p> <p>Biotoppskyddet innebär att det behövs dispens från det generella biotopskyddet om man vill:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fälla eller beskära alléer. • Gräva, köra eller på annat sätt skada marken runt allén. 	

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen möjliggör att fler bostäder kan tillkomma inom planområdet. Befintliga radhus inom Rymningen 22:10 planeras att ersättas av två nya flerbostadshus och sex radhus.

Detaljplanen möjliggör cirka 40 nya bostäder inom planområdet som ersätter och kompletterar de nu 14 befintliga. Inom Rymningen 8:100 innebär detaljplanen inga förändringar från befintlig situation. Befintliga radhus i två våningar i planområdets södra del, som avviker från där gällande detaljplan, kommer att finnas kvar.



Figur 16. Situationsplan för ny bebyggelse inom Rymningen 22:10. Tengbom 2025

Detaljplanen innebär två nya radhuslängor i två våningar placerade mot fastighetens (Rymningen 22:10) norra respektive

*Byggnadskultur och
gestaltning*

södra gräns. Två flerbostadshus i tre våningar planeras uppföras mellan radhuslängorna. Inom Rymningen 22:10 medges en sammanlagd byggnadsarea om 1310 kvadratmeter. Flerbostadshusens entréer är placerade mot varandra med en gemensam gångväg mellan de två huskropparna. I anslutning till entréerna skapas förutsättningar för en mindre yta för, cykelparkering, sittplatser och planteringar. Entréer för radhusen föreslås placeras mot norr och en privat uteplats mot söder.

Inom planområdet möjliggörs för ytor för utevistelse som kan innehålla exempelvis sittplatser, planeringar och lekmöjligheter. De gemensamma uteplatserna har placerats mellan respektive radhuslänga och flerbostadshus som angränsar mot varandra.

Gestaltning av bebyggelsen och den arkitektoniska idén hämtar inspiration från omgivningen. Ny bebyggelse inom planområdet föreslås uppföras i fyra mindre huskroppar i 2-3 våningar med sluttande tak i syfte att anpassa bebyggelsen till omgivningens villabebyggelse och för att uppnå en tilltalande skala och struktur.

Flerbostadshusen gestaltas med inspiration från stadsvillorna i Örsundsbro där de uppdelade huskropparna med gårdsmiljöer påminner om stadsvillorna och deras trädgårdar. Uppdelade byggnadsvolymer skapar ett luftigt och öppet intryck mot angränsade gator där gårdsmiljöer med grönska tillåts spilla ut mellan byggnaderna. Det är viktigt att bostadsgården, bullerskärmar och parkeringsytan mot Enköpingsvägen gestaltas för att skapa ett grönt, inbjudande och trevligt intryck av planområdet från Enköpingsvägen. Detta då planområdet ligger centralt i Örsundsbro och exponeras mot Enköpingsvägen, som är den primära vägen genom Örsundsbro.

För att den nya bebyggelsen ska bli ett naturligt tillskott i Örsundsbro kan fasaderna med fördel samspela med bebyggelsen i omgivningen och kläs i träpanel, puts eller tegel.



Figur 17. Referensbild flerbostadshus. Exempel på stadsvillor i Örsundsbro.



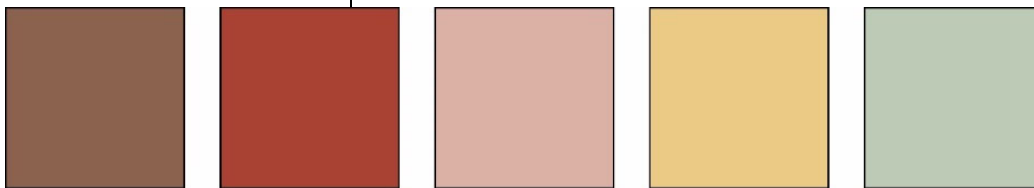
Figur 18. Referensbild radhus. Exempel på radhus (Bonava).

Färger och material påverkar upplevelsen av bebyggelsen och en samordnad färgsättning bidrar till att få en blandad bebyggelse att upplevas som en sammanhållen helhet. Färgsättningen hämtar inspiration från befintlig bebyggelse och återspeglar den mängd olika kulörer som finns på husen i Örsundsbro. För att skapa en färgvariation mellan byggnadskropparna inom planområdet har bestämmelsen *"Färgsättningen av olika byggnadskroppar ska uppvisa variation men upplevas som en helhet. Klara eller starka färger, exempelvis vitt, får inte användas."* satts. Bestämmelsen syftar inte till att varje radhusenhet måste ha en varierande färg men tillåter det.

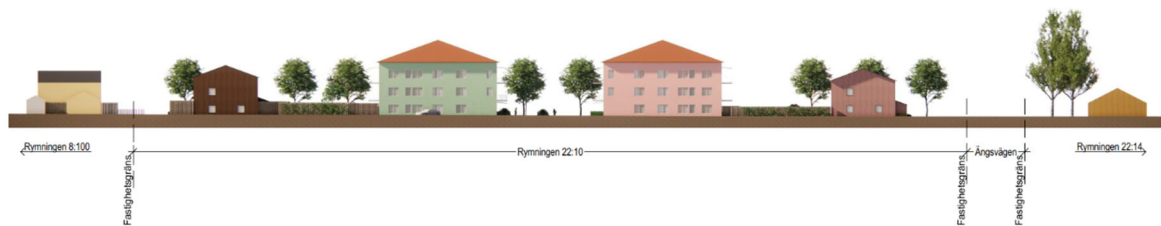
För att skapa ett mjukare och mer jordnära uttryck finns en bestämmelse om att klara eller starka färger, exempelvis vitt, inte får användas. Klara och starka färger ger ett intensivt

intryck. En bruten färg innebär att intensiteten har dämpats vilket gör att en bruten färg kan upplevas mjukare.

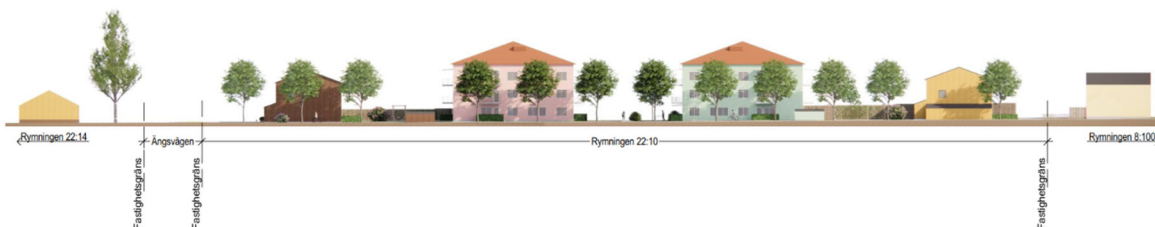
Nedan finns exempel på brutna färger som inte är starka eller klara och skulle passa i Örsundsbro.



Figur 19. Exempel på färger som skulle passa in i bebyggelsen i Örsundsbro.



Figur 20. Illustration av möjlig utformning. Längdsektion, vy från Enköpingsvägen (Tengbom, 2024).



Figur 21. Illustration av möjlig utformning. Längdsektion, vy från Skolvägen (Tengbom, 2024).



Figur 22. Illustration av möjlig utformning. Tvärsektion, flerbostadshus (Tengbom, 2024).



Figur 23. Illustration av möjlig utformning. Tvärsektion, radhusbebyggelse (Tengbom, 2024).

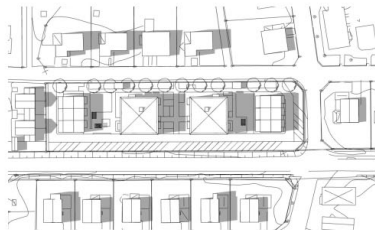
Solstudie

En solstudie har tagits fram för planförslaget (Tengbom, 2025-01-20). Studien syftar till är att visa konsekvenserna för skuggning, om bebyggelsen uppförs i enlighet med vad som medges i detaljplanen. Solstudien visar byggnadernas ungefärliga skuggning vid ett antal tillfällen under året; mars, juni, september och december. Studien visar att detaljplanen kan medföra viss skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse under delar av året. Påverkan på befintlig bebyggelse bedöms godtagbar inom tätbebyggt område.

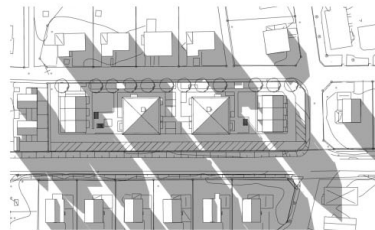
MARS



Kl. 10:00

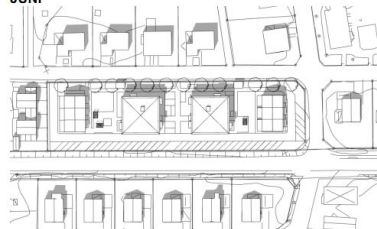


Kl. 13:00

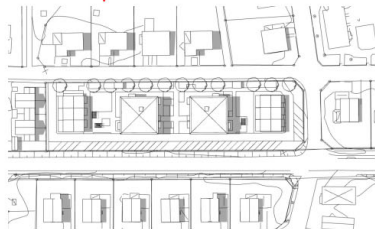


Kl. 17:00

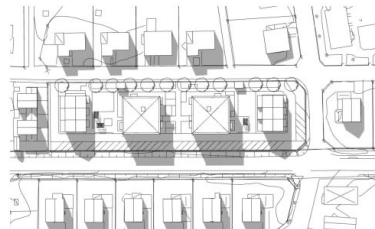
JUNI



Kl. 10:00

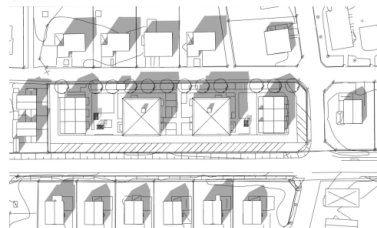


Kl. 13:00

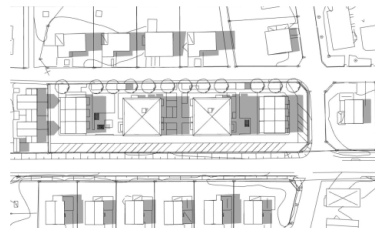


Kl. 17:00

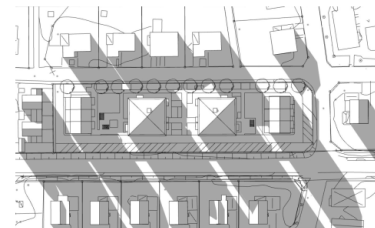
SEPTEMBER



Kl. 10:00

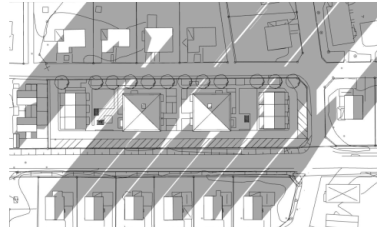


Kl. 13:00

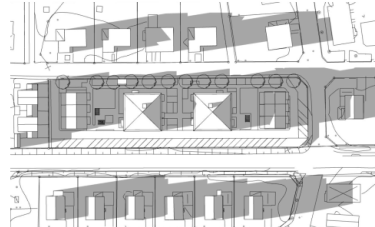


Kl. 17:00

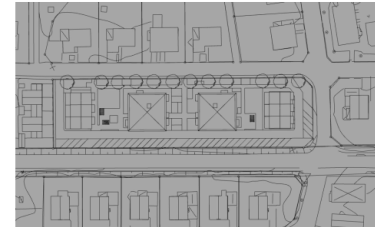
DECEMBER



Kl. 10:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

Figur 24. Solstudie (Tengbom, 2024)

Natur

Geotekniska förhållanden Utifrån markens geotekniska förhållande föreslås byggnaderna grundläggas med slagna pålar till fastbotten för att undvika sättningar i leran vid belastning. Pållängd bedöms vara ca 19-23 m från befintlig markyta. Dynamisk provbelastning bör utföras genom stötvågsmätning för att beräkna dimensionerande bärförmåga. Om uppfyllnad planeras, såsom vägar och ledningar, kan det finnas behov av grundförstärkning. Grundförstärkning bör kunna utföras med lättfyllning, förbelastning alternativt kc-pelarförstärkning. Vid dimensionering av överbyggnad av hårdgjorda ytor skall organiskt material bortschaktas och terrassmaterialet kan hänföras till tjälfarlighetsklass.

Schaktslänter bör utföras enligt skriften Schakta säkert, Säkerhet vid schaktning i jord (Svensk Byggtjänst och Statens geotekniska institut, 2015). Inför bygghandling bör schaktens stabilitet verifieras genom en schaktbottenbesiktning som utförs av en geoteknisk sakkunnig. Schakter till 2 m djup bedöms kunna utföras med tillfälliga slänter 1:1. I det fortsatta arbetet bör även fortsatt avläsning av installerade grundvattenrör ske för att kunna följa hur grundvattnets trycknivåer varierar under året.

För fullständig utredning se Markteknisk undersökningsrapport, Skolvägen bostäder (WSP, 2022-04-29) och PM Geoteknik, Skolvägen bostäder (WSP, 2022-04-29).

Friytor

Gårdsmiljö

Utifrån kommunens framtagna riktlinjer ska bostadsgårdar uppfylla minst 20 kvadratmeter användbar gårdsmiljö per 100 kvadratmeter BTA. Inom Rymningen 22:10 planeras för omkring 2100 kvadratmeter gårdsyta samt en möjlighet att anlägga nya komplementbyggnader om totalt 120 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör för ca 3420 BTA vilket innebär 58 kvadratmeter gårdsyta/100 kvadratmeter BTA.

Gårdarnas storlek bedöms väl fungerande i förhållande till bostadsvolymerna och säkerställs genom reglering av största byggnadsarea i plankartan. Ytan skapar förutsättningar för grönska och uteplatser.

Det är viktigt att bostadsgården mot Enköpingsvägen gestaltas så att den upplevs grön, inbjudande och trevlig. Detta då planområdet ligger centralt i Örsundsbro och exponeras mot Enköpingsvägen, den primära vägen genom Örsundsbro.

Naturmiljö

Detaljplanen möjliggör för att bevara allén längs Skolvägen genom en prickmarkzon som innebär att marken inte får bebyggas. Oxlarna fungerar som en avskärmning mot Skolgatan och bidrar med kvalitativ grönska till planområdet. Allén omfattas av biotopskyddet och det krävs dispens från länsstyrelsen för att göra åtgärder i allén. Utifrån biotopskyddet behöver även hänsyn tas till träden under byggnation. Vid arbeten nära rotsystemet kan dispens behövas och vakuumschakt kan komma att krävas.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

En smal remsa av Enköpingsvägen, Ängsvägen och Skolvägen har inkluderats i detaljplanen för att kunna reglera att inga utfarter anläggs mot Enköpingsvägen eller Ängsvägen. Mot Skolvägen medges två in-/utfarter.

Enköpingsvägen som är en central gata genom Örsundsbro planläggs som GATA₁ (huvudgata). Ängsvägen och Skolvägen, som är kvartersgator, planläggs som GATA₂ (lokalgata).

Parkering och utfarter

Parkering för bil och cykel ska anläggas enligt kommunens parkeringsnorm vilket innebär ca 32 bilparkeringar och ca 80 cykelparkeringar. För cykel är inriktningen att det ska finnas minst en plats per boende samt plats för besökare. Inom Rymningen 22:10 planeras 37 bilparkeringar i östra delen av området. Ett cykelförråd planeras mellan Skolvägen och radhusen inom Rymningen 22:10 i södra delen av planområdet. Utöver cykelförrådet föreslås cykelparkeringar utomhus.

Rymningen 22:10 angörs från Skolvägen i norra delen av fastigheten. Rundkörning föreslås för att nå parkeringen längs planområdets östra sida. Utfart planeras ske mot Skolvägen i södra delen av planområdet. Detaljplanen reglerar utfartsförbud mot Enköpingsvägen och Ängsvägen. Två utfarter medges mot Skolvägen.

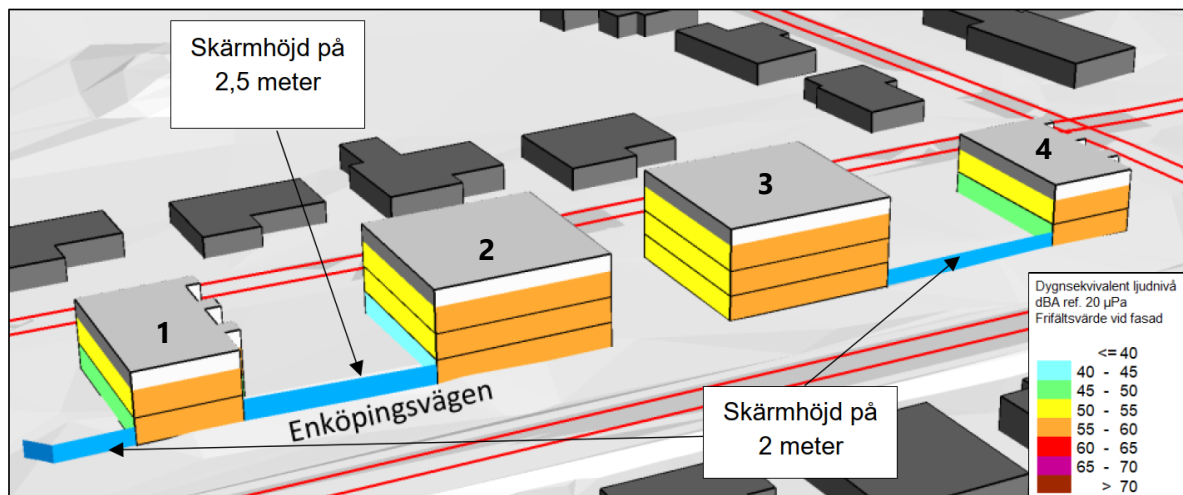
Hälsa, säkerhet och risker*Trafikbuller*

En trafikbullerutredning har tagits fram som visar att samtliga bostäder beräknas klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (WSP, 2024-03-12).

Uteplatser ska enligt trafikbullerförordningen uppfylla 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA får den göra det med högst 10 dB och högst 5 gånger per timme under perioden klockan 06–22. Endast balkongerna på punkthusens baksida klarar de ekvivalenta riktvärdena, och de gemensamma uteplatserna som planeras att anläggas mellan husen får också överskridanden med ca 5-10 dB. De maximala ljudnivåerna överskrids även de med ca 5-10 dB vid uteplatserna, och även där klarar endast balkongerna på punkthusens baksida bullervillkoren.

För att klara riktvärdena på de gemensamma uteplatserna har bullerskyddsåtgärder utretts. Bullerskyddsskärmar på 2-2,5 meter mellan huskropparna krävs för att uppfylla bullervillkoret på uteplatser. Mellan hus 1 och hus 2 (se Figur nedan), krävs en skärm på 2,5 meter för att riktvärdet 50 dBA ska innehållas.

Övriga skärmar är 2 meter höga. Med bullerskyddsskärmar klarar föreslagen utformning gällande ljudkrav för uteplats, de enskilda balkongerna kan då ses som komplement till de gemensamma uteplatserna.



Figur 25. Fasadnivåer med bullerskyddsskärmar, ekvivalent ljudnivå.

För fullständig trafikbullerutredning se Trafikbullerutredning Kv Rymningen (WSP, 2024-03-12).

Räddningstjänst

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i max 3 våningar vilket är förenligt med nuvarande handlingsprogram.

Föroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för planområdet (WSP, 2022-04-22). Utifrån resultatet anses inga avhjälpande åtgärder vara nödvändiga med avseende på föroreningssituationen och planerad markanvändning. Eventuella överskottsmassor behöver omhändertas på godkänd mottagningsanläggning för preliminärt inert avfall eller icke-farligt avfall.

Kompletterande undersökning av marken kan dock komma att krävas under genomförandeskedet då de befintliga byggnaderna som finns inom de aktuella fastigheterna i planen är uppförda under 70-talet då PCB fortfarande förekom i olika byggmaterial. Inför rivning av bostadshusen behöver

byggnaderna inventeras med avseende på miljöfarliga ämnen inklusive PCB. PCB har inte detekterats i de markprover som tagits i de ytliga marklagren runtomkring husen. Provtagningspunkterna är dock placerade en bit ifrån fasaden och PCB-föreningar påträffas oftast inom de närmsta metrarna från en fasad som innehåller PCB i t.ex. fogar. Kompletterande undersökning av marken kan komma att krävas om miljöinventering av byggnaden inför rivning påvisar förekomst av PCB.

För fullständig utredning se Markteknisk undersökningsrapport, Skolvägen bostäder (WSP, 2022-04-29).

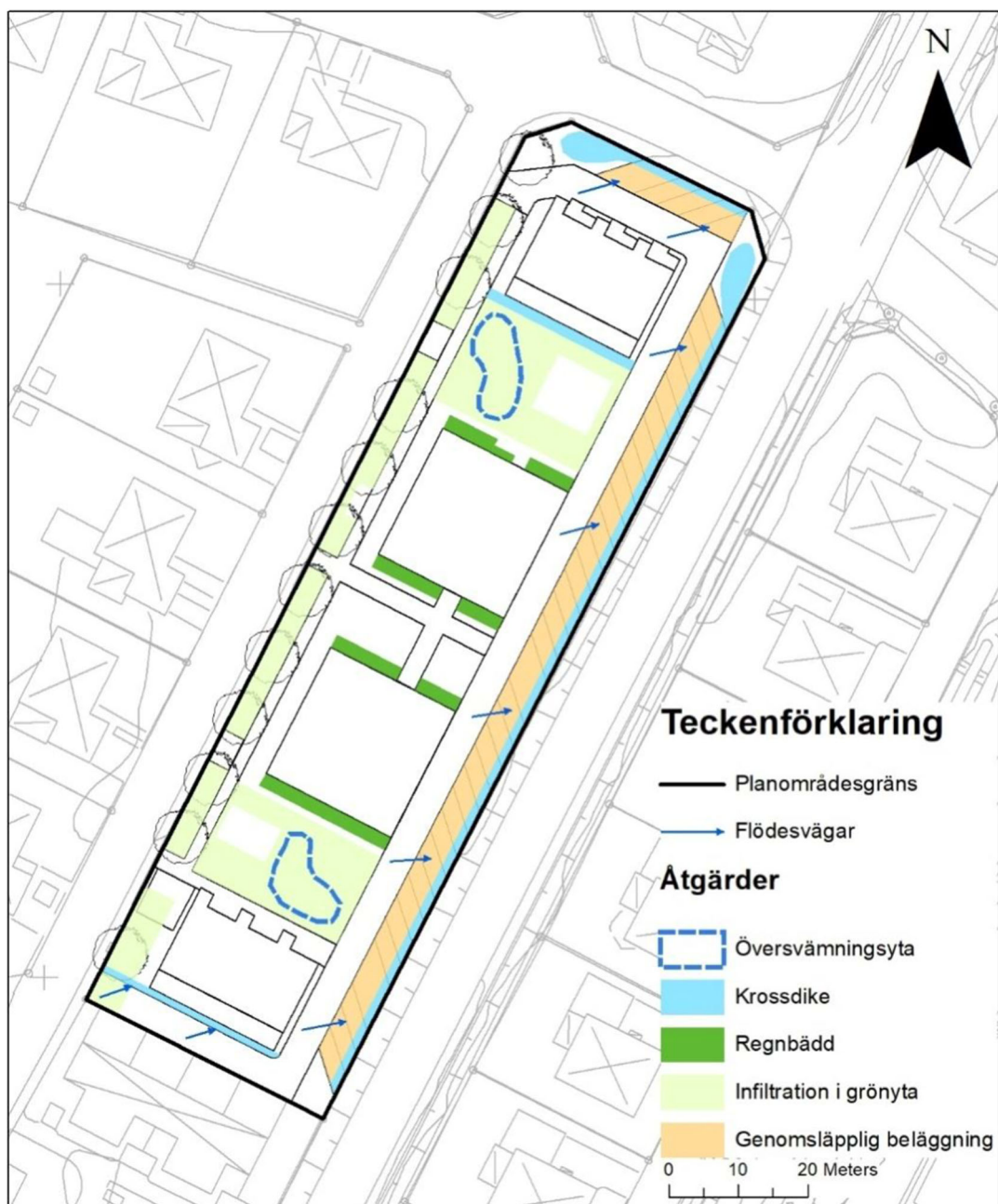
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är redan ansluten till kommunal VA.

Dagvatten

En dagvattenutredning (WSP, 2024-04-24) har tagits fram med syfte att säkerställa en hållbar framtida dagvattenhantering inom fastigheten Rymningen 22:10. Med föreslagna åtgärder bedöms detaljplanen inte innebära negativ påverkan på recipienten. Dagvattenutredningen föreslår ett antal lösningar som bygger på åtgärder som både har en renande och fördröjande förmåga, då marken utgörs av lera och infiltrationsmöjligheterna är begränsade föreslås tekniska lösningar för omhändertagande av dagvatten. Föreslagen hantering innebär att dagvattnet från parkeringsytorna renas och fördröjs i första hand genom att asfalt ersätts med genomsläpplig beläggning där dagvattnet kan infiltrera. I andra hand avleds dagvattnet till gräsbeklädda makadamdiken längs med planområdets norra och östra gräns. Även dagvattnet från gatan och träaltanerna leds till gräsbeklädda makadamdiken. Planteringsytorna i anslutning till punkthusen nyttjas i sin tur som regnbäddar dit takytorna leds via stuprör och utkastare för rening och fördröjning. Dagvattnet från gångarna med plattsättning och från taket till cykelparkeringarna leds till närliggande grönytor. Även takvattnet från radhusen leds via stuprör och utkastare till grönytor.



Figur 26. Systemlösning med förslag på lösningar för omhändertagande av dagvatten inom området.

Ytbehovet av de olika dagvattenanläggningarna för att omhänderta de första 10 mm av regnet från takytorna,

trätrallen, parkeringen, gatan och de stenbelagda ytorna redovisas i Tabellen nedan.

Anläggningstyp	Antaget ytmagasin (mm)	Antaget djup på poröst lager (mm)	Antagen dränerbar porositet (poröst lager) (%)	Ytbehov anläggning per hårdgjord avrinningsyta (%)
Regnbädd	80	500	15	6
Gräsbeklätt makadamdike	50	500	30	5
Infiltration i grönyta	-	-	-	13

I tabellen har dagvattenhantering för parkeringen beräknats utifrån förutsättningen att hela den asfalterade ytan ersätts med genomsläpplig beläggning.

För att möjliggöra implementering av föreslagna dagvattenåtgärder krävs en genomtänkt höjdsättning där marken lutar ut från byggnaderna mot ytorna för dagvattenhantering. Genom att sänka ned grönyterna skapas översvämningsytor som skyddar bebyggelse vid ett 100-årsregn. Översvämningsytorna bidrar även till att avlasta en lågpunkt på skolgården nedströms planområdet.

Med en rening av de första 10mm nederbörd i föreslagna anläggningar nära källan bedöms föroreningsbelastningen från planområdet till recipient att minska för samliga ämnen jämfört med befintlig situation.

I det fortsatta arbetet finns behov av vidare utredning kring exakt placering av och utformning av föreslagna översvämningsytor samt möjligheten att anlägga underjordiska fördröjningsåtgärder kopplat till grundvattennivåer.

För fullständig dagvattenutredning se Dagvattenutredning Skolvägen bostäder (WSP, 2024-04-24).

Avfall

Inom Rymningen 22:10 planeras avfall tas om hand genom insamling i bottentömmande behållare ovan mark längs fastighetsgräns mot Skolgatan. 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 2023, ver 1.0*". 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.

El

Planområdet är redan anslutet till elnätet.

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

Trafik

Planområdet är påverkat av buller från Enköpingsvägen. God boendemiljö bedöms kunna uppfyllas både inomhus och utomhus enligt gällande riktvärden. I framtiden bullerutredning framgår bullerförutsättningar, beräkningar och

konsekvensbeskrivning i sin helhet (Skolvägen Bostäder Trafikbullerutredning, WSP, 2024-03-12)

Genomförandet av detaljplanen kan innebära en viss ökning av trafikmängd till och från området eftersom antalet bostäder blir fler. Ökningen bedöms dock vara marginell och därför kan även påverkan på trafiksituationen bedömas liten.

Rapporten *Trafikalstringstal och trafikprognoser vid bebyggelseplanering* (Vägverket, 2005) innehåller underlag som kan användas för manuella prognoser för trafik i samband med planering av nya bostadsområden. Utifrån underlaget antas 3,5 trafikrörelser per 100 kvm bostadsarea för de tillkommande flerbostadshusen och de befintliga bostäderna och för de tillkommande radhusen 5 trafikrörelser per 100 kvm bostadsarea. Utifrån faktorerna att rapporten togs fram 2005 och kommunen har en minskning av bilinnehav sedan dess och att det även finns en skrivning i rapporten om att manuella prognoser riskerar att redovisa mer trafik än verkligheten bedömer kommunen att det finns motiv att minska siffrorna med 0,5 trafikrörelser per 100 kvm bostadsarea för nybyggnationen. De befintliga bostäderna bedöms innebära 22,5 trafikrörelser per dygn. De tillkommande radhusen bedöms innebära 31,5 trafikrörelser per dygn och de tillkommande flerbostadshusen 63 trafikrörelser per dygn. Detta innebär att den tillkommande trafikstringen bedöms vara omkring 72 trafikrörelser per dygn. Vilket bedöms fungera på platsen och utifrån den trafiklösning som föreslås.

Natur

Detaljplanen skapar förutsättningar för att bevara allén längs Skolvägen. Övriga planteringar, buskar och två rönnar inom fastigheten kommer tas ned och ersättas med annan växtlighet vid genomförandet av detaljplanen.

Landskapsbild

En ökad bebyggelse i området kan medföra en viss förändring av områdets karaktär och landskapsbild. Bebyggelsen har genom planbestämmelser anpassats till omgivningen och bedömningen

är att den tillkommande bebyggelsen kommer vara ett positivt tillskott i området.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) översiktliga luftföroreningskartor är luftföroreningshalterna inom planområdet låga. Trafikmängderna som passerar området är förhållandevis låga.

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

Vattenförekomster

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

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dagen planen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap/
ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. 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.

Vattenfalls elledning kommer behöva flyttas i och med genomförandet av detaljplanen. Flytten av ledningen utförs av vattenfall men bekostas av initiativtagaren, i detta fall fastighetsägaren.

Det krävs tillstånd av väghållningsmyndigheten för arbeten inom vägområdet utmed allmän väg, liksom för att placera en ledning inom vägområdet, både längsmed och tvärs statlig väg.

Varje fastighetsägare ansvarar för att ta hand om dagvatten inom sin egen fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning,
gemensamhets-
anläggning m.m.**

Fastigheten Rymningen 22:10 och del av Rymningen 8:100 ägs båda av Enköpings hyresbostäder. Radhusen planeras vara en del av Enköpingbostäders bestånd, allmännyttan.

Inom detaljplanen föreslås markreservat längs planområdets östra, norra och västra kant för att säkerställa åtkomst till allmännyttig fjärrvärmeledning och vattenledning inom planområdet. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till detaljplanen hör följande tekniska utredningar:

- Dagvattenutredning, WSP, 2024-04-24 (reviderad 2024-12-19)
- Trafikbullerutredning, WSP, 2024-03-12
- PM Geoteknik, WSP, 2022-04-29
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 2022-04-29
- Miljöteknisk markundersökning, 2022-04-22, WSP

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats med konsultstöd från WSP, i samarbete med tjänstepersoner från Enköpings kommun.

REVIDERINGAR

De stycken som revideras efter genomfört granskningen kommer att markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi,
Enhetschef detaljplan

Cecilia Eriksson
Planarkitekt WSP

Jenny Söderlund
Planarkitekt WSP

I samråd med:
Karin Komstadius, Planarkitekt, Enköpings
kommun