



Rymningen 8:6 m.fl., Örsundsbro

Enköpings kommun Standard planförfarande

UTLÅTANDE

(efter förnyad granskning)

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2019-09-05 att sända rubricerad detaljplan ut för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2019-09-23– 2019-10-18 (4 veckor). Under samrådstiden har 13 yttranden inkommit till kommunen varav 7 utan erinran. Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade i samrådsredogörelsen.

Planförslag reviderades efter samrådet med anledning av inkomna synpunkter och skickades ut för granskning under tiden 2021-07-12 till 2021-08-23 (6 veckor). Under granskningstiden har 13 yttranden inkommit till kommunen varav 7 utan erinran. Inkomna yttranden från granskningskedet finns sammanfattade och kommenterade i utlåtandet daterat 2022-11-28.

På grund av ändringar av planförslaget som gjordes med anledning av synpunkter som kommit in under granskningstiden har kommunen skickat förslag till detaljplan på en förnyad granskning mellan 30 januari 2023 – 19 februari 2023 (3 veckor).

Under den förnyade granskningen har 13 yttranden inkommit till kommunen varav 4 utan erinran. Av alla inkomna synpunkter var det bara från Trafikverket en återkommande synpunkt (samma som har lämnats under granskningen 2021). Alla andra var nya synpunkter eller komplettering av synpunkter som har lämnats under granskningen 2021 (Miljö- och byggnadsförvaltningen, Miljöavdelningen samt Länsstyrelsen i Uppsala län).

I tabellen nedan förtecknas inkomna synpunkter under samråd (2019), granskning (2021) och förnyad granskning (2023).

| Myndigheter, organisationer m fl. | Samråd (23 sep 2019 – 18 okt 2019) | Granskning (12 jul 2021 –23 aug 2021) | Förnyad granskning (återkommande synpunkt) |
|--|--|---|--|
| 1. Postnord | Information | - | - |
| 2. Vård- och omsorgsförvaltningen | Har inga synpunkter | - | - |
| 3. Socialnämnd | Har inga synpunkter | 12 Har synpunkter | 13 Har synpunkter (nej) |
| 4. Park- och gatuavdelningen | Har inga synpunkter | - | - |
| 5. Vattenfall Eldistribution AB | Har synpunkter | 1 Har inga synpunkter | 12 Har synpunkter (nej) |
| 6. Lantmäteriet | Har synpunkter | 5 Har synpunkter | 2 Har inga synpunkter |
| 7. Utbildningsförvaltningen | Har inga synpunkter | 7 Har inga synpunkter | 10 Har inga synpunkter |
| 8. Trafikverket | Information | 11 Har synpunkter | 9 Har synpunkter (ja) |
| 9. Vafab Miljö | Har inga synpunkter | 4 Har inga synpunkter | 11 Har synpunkter (nej) |
| 10. Länsstyrelsen i Uppsala län | Har synpunkter | 13 Har synpunkter | 3 Har synpunkter (nej) |
| 11. Skanova AB | Information | - | - |
| 12. Räddningstjänsten | Har inga synpunkter | 2 Har inga synpunkter | - |
| 13. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur | Har inga synpunkter | 9 Har inga synpunkter | 6 Har inga synpunkter |

| | | | | |
|--|---|----|---------------------|------------------------|
| 14. Upplevelsenämnd | - | 3 | Har inga synpunkter | - |
| 15. Privatperson | - | 6 | Har synpunkter | - |
| 16. Svenska kraftnät | - | 8 | Har inga synpunkter | 7 Har inga synpunkter |
| 17. Miljö- och byggnadsförvaltningen, Miljöavdelningen | - | 10 | Har synpunkter | 5 Har synpunkter (nej) |
| 18. Privatperson | - | - | - | 1 Har synpunkter |
| 19. Miljö- och byggnadsnämnden, Byggavdelningen | - | - | - | 4 Har synpunkter |
| 20. Privatperson | - | - | - | 8 Har synpunkter |

Sammanfattning av synpunkter som kommit in under den förnyade granskningen samt eventuella samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer redovisas nedan i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Verksamhet för strategisk planering.

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Inkomna synpunkter är i stort sätt relevanta för genomförande av detaljplanen. De handlar om juridiska förutsättningar för planens genomförande (plantekniska frågor och utredningsunderlag) samt konsekvenser av planens genomförande för boende, samhällsservice, trafik och kvalitet på boendemiljö.

Planhandlingarna justeras utifrån synpunkterna i tillämpliga delar.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer, sakägare m.fl.

1. Privatperson

Tycker att bygget av hyresbostäder är en dålig idé på denna mark, att man inte bör ta bort all grönyta som finns. Det är inget fel med hyresbostäder men tycker att de 40 - 50 bostäder EHB tänker uppföra borde ju räcka ett tag. Frågan är också om folk ska ha råd att bo där då priserna lär vara ganska höga.

Men vi husägare runtomkring har väl inget att säga till om då ryktena säger att ägaren av Korsbacken Invest AB sitter med i kommunen.

Kommentar

Synpunkter noteras. Området omfattar en smal remsa av åkermark mellan Enköpingsvägen och gamla banvallen som inte brukas i samma utsträckning som åkermark sydöst om gamla banvallen. Det är inte allmänt tillgänglig grönyta anpassad för utevistelse eller lek som idag används av boende från närliggande bebyggelse. Därför har kommunstyrelsens plan, -mark – och exploateringsutskott beslutat 2018 om att markanvisa och detaljplanelägga aktuellt område för typ av bostäder som är bristfälliga i Örsundsbro, hyresbostäder.

2. Lantmäteriet

Har inga synpunkter.

3. Länsstyrelsen i Uppsala län

Trafiksäkerhet

Trafikverket har i såväl samrådsyttrande (TRV 2019/103561) som granskningsyttrande (TRV 2021/85759) framfört att planen inte anses vara lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. Synpunkterna berör antalet anslutningar ut på statlig väg samt att detaljplanen möjliggör byggnader och anläggningar inom den tillståndspliktiga zonen.

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande över föreliggande planförslag (TRV 2023/11920). Trafikverket vidhåller att aktuell detaljplan inte är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet. I yttrandet framförs bland annat att varje korsningspunkt ökar risken för olyckor samt att uppförande av bebyggelse inom den tillståndspliktiga zonen kan vara riskabelt utifrån ett trafiksäkerhetsmässigt perspektiv samt komma att påverka framtida åtgärder för oskyddade trafikanter.

Länsstyrelsens samlade bedömning är dock att planens genomförande inte medför en sådan överhängande fara kopplade till trafiksäkerhet och risk för olyckor att detta innebär att länsstyrelsen kommer att ta in planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommentar

Synpunkt noteras.

4. Miljö- och byggnadsnämnden, Byggavdelningen, Enköpings kommun

n_1 – idag: parkering ska finnas – förslag – parkering får finnas.

n_2 – *Marken får inte användas för parkering.* Måste kunna lösa en handikappanpassad parkering inom 25 meter för att uppfylla tillgänglighetskrav.

n_3 – *Marken runt om byggnader får inte hårdgöras* – hårdgörning av marken behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet.

e_1 – Möjligheten att göra flera flerbostadshus än vad som planbeskrivningen anger vara syftet.

Figur 6 sida 14 – b_3 - *minst hälften av bostadsrummen större än 35 kvm placeras mot tyst sida.* Figuren för 2 ROK (större än 35 kvm) visar vad vi tolkar som en planstridig utformning.

Villkor för startbesked – Endast nya bostadsbyggnader kräver startbesked – resterande gör inte det, vi kan inte ställa några krav på detta. Kommunen äger marken – eventuellt kan man ta detta i ett markupplåtelseavtal eller liknande.

Föroreningar – enligt Markundersökning sida 14 i slutsats: "Påträffade halter kan medföra hälso- och/eller miljörisker." Planbeskrivning sid 39 finns noterat att den marktekniska undersökningens rekommendationer ska följas. Vi kan dock inte hitta några rekommendationer. Det framgår också att ytterligare förordningar kan komma att hittas eftersom undersökningen är begränsad med stickprov. Vi ställer oss frågande till varför inte sanering görs innan planen antas.

Buller

Maximal ljudnivå överstiger riktvärden. Utredningen föreslår teknisk dimensionering, inglasning etc. vid bygglov.

Det finns inga krav på typ av material etc. i plankartan – för att lösa bullerproblemet skulle man lika gärna kunna sätta upp plank längs vägen innanför prickmark eller andra åtgärder. Vi kommer inte kunna styra detta. Kan krävas bullerutredning för varje hus/bygglov/förslag.

Rekreationsyta/lekplats – platsen är avgränsad på båda sidorna med väg och cykelväg. Samtidigt som det finns möjlighet att bygga ytterligare flerbostadshus. Planbeskrivningen anger ca 40 - 50 lägenheter, kan bli ännu flera. Det är en väldigt begränsad yta som lämnas till rekreations/lek etc. syfte som dessutom ska kunna klara av bullerkrav.

Siktlinjer för befintlig bostadsbebyggelse på andra sidan Enköpingsvägen bör beaktas vid placering av byggnaderna på något sätt.

Sammantaget angående föroreningar/buller/yta önskar Byggavdelningen att detta ytterligare utreds för att säkerställa lämpligheten för bostäder i den aktuella omfattningen.

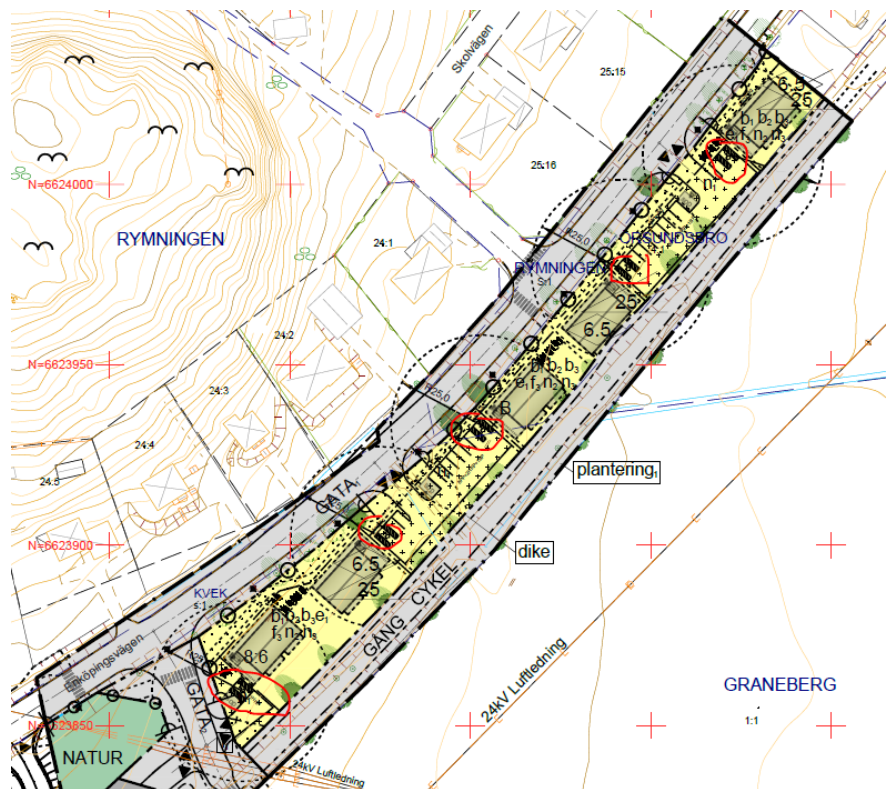
Kommentar

Plankarta justeras med anledning av synpunkter i berörda delar.

Egenskapsbestämmelse n_1 – "Parkeringen ska placeras" är förenlig med Boverkets planbestämmelsekatalogen för tidsintervall 2015-01-02 – 2020-09-30 som gäller för aktuell detaljplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkering löses på fastigheten i enighet med kommunens parkeringsnorm inklusive handikapparkering.

Däremot förses yta intill planerad lokalgata där endast komplementbyggnad får placeras (så kallad kryssmark) med förslagen bestämmelse " n_2 - parkering får anordnas" därför att handikapparkeringsplatser skulle kunna behöva placeras på denna yta.

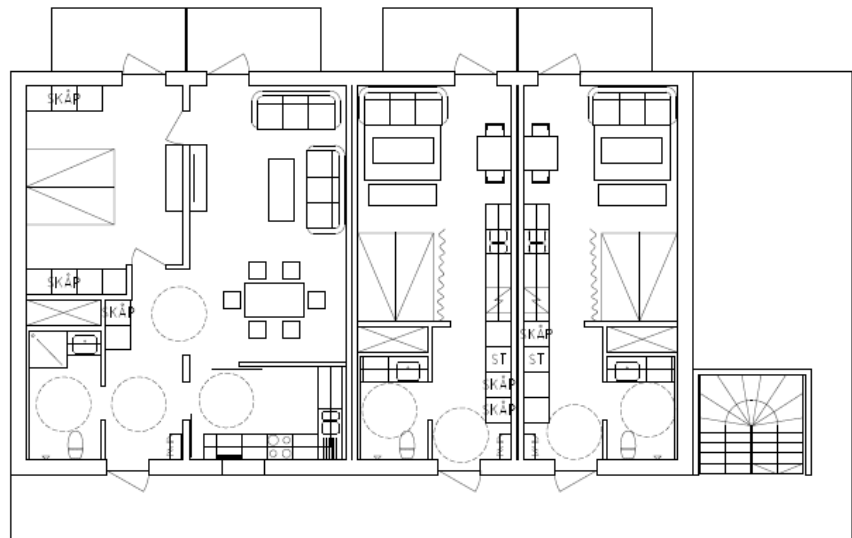
Egenskapsbestämmelse n_2 blir till n_3 , med samma formulering "Marken får inte användas för parkering". Den gäller för gårdsmiljö i direkt anslutning till bostadshus. Handikapparkering inom 25 m från entréer möjliggörs på ytorna som förses med n_1 respektive n_2 egenskapsbestämmelser, se bild nedan.



Egenskapsbestämmelse n_3 blir till n_4 och justeras till: "Markytan skall vara genomsläpplig för dagvatten (gäller ej gångvägar). Takvatten ska infiltreras på tomten."

Delar av kvarteretsmark med egenskapsbestämmelse e_1 blir inte möjligt att bebygga med fler bostadshus med största byggnadsarea på 260 kvm än vad som var planens syfte. Väljer man att bygga fler byggnader med mindre byggnadsarea blir det i princip omöjligt att uppfylla andra krav såsom tyst sida eller handikapparkering inom 25 m från entrén på grund av områdets geometri och storlek. Risken för att planområde ska exploateras i en väsentlig större utsträckning än detaljplan räknar med är mycket liten.

Trots att figur 6, sida 14 var en illustration bara justeras möjlig planlösning för 2ROK för att visa att det är möjligt att placera alla boningsrum (sovrum, vardagsrum) inom samma huskropp mot en tyst sida (med köket och badrum på samma sida som entré som är vända mot gatan). Med detta visas att det är möjligt att ta fram en planlösning som uppfyller krav som ställs med planbestämmelsen b_3 - Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m² ska orienteras mot en tyst sida.



Planbestämmelse som reglerar villkor för startbesked justeras.

Föreningar

Planbeskrivning kompletteras.

Buller

Plan utformas enligt ekvivalent ljudnivå, inte maximal ljudnivå och utifrån rekommendationer från framtagna bullerutredning.

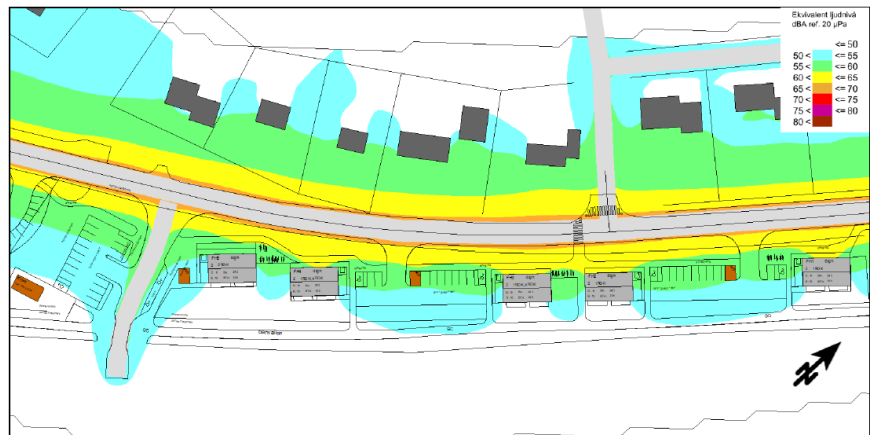
Enligt sammanfattningen från bullerutredningen finns det inte några hinder för att uppföra bostäder i planområdet och det förordas inga bullerdämpande åtgärder i form av bullerplank eller bullervall heller för att sänka bullernivåer såväl utomhus som inomhus. Utifrån denna sammanfattning bedöms kvarteretsmark inom planområdet som lämplig för uppförande av bostäder ur bullerperspektiv.

Med hänsyn till att ett bullerplank utmed Enköpingsvägen ska försämra området ur ett funktionellt och även ur ett visuellt perspektiv framför allt för befintlig bebyggelse mitt emot planområdet bedöms därför att varken bullerplank eller bullervall är lämpliga och nödvändiga åtgärder som bör säkerställas med detaljplan för att minska bullernivå från trafiken längs Enköpingsvägen utanför fasaden för planerad bebyggelse. För en tillräcklig hög bullervall finns inte plats och ett bullerplank skulle försämra utsikten mot öppet landskap för de befintliga husen mitt emot planområdet. En sådan barriär skulle även medföra negativa effekter vad gäller överskådlighet och trygghet i den delen av Örsundsbro.

För att säkerställa god boendemiljö inomhus förses plankarta med bestämmelse b₃ som syftar till att säkerställa att minst hälften av bostadsrum i lägenheter större än 35 kvm vänds mot en tyst sida. Med detta säkerställs en god inomhusmiljö enligt riktvärden. Inga andra planbestämmelser som har stöd i plan- och bygglagen avses lämpliga.

Förslag relevant för senare bygglovsprövningen som i framtiden bullerutredningen anges på sida 17 i form av en kommentar är att för att säkerställa att riktvärden för ljudnivåer inomhus uppfylls avseende störning från bullerkällor utomhus bör en akustiker dimensionera fasaderna i projekteringskedet. Detta är av särskild vikt när ljudnivåerna utomhus överskrider ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA vid fasad. Detta kan inte regleras med planbestämmelser.

Områdets geometri möjliggör placering av huskroppar i princip med långsida mot Enköpingsvägen. På det viset skapas möjligheter för tysta gårdssidor mot gångvägen och naturen sydöst om planområdet såsom det visas på bild nedan och i framtiden bullerutredning (sida 17).



Figur 7. Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. De vita områdena avser ytor med ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA, vilket är riktvärdet för uteplats.

Med tanke på att det blir svårt att exploatera planområdet mer än det var planerat på grund av områdets karaktär och begränsningar avses bedömningen att max 40-50 bostäder skulle kunna uppföras som rimlig. 5 huskroppar med max 10 små studentbostäder per byggnad (ca 40 m² BTA per bostad) ger totalt 50 bostäder. I fall att det uppförs fler än 5 byggnader som var planerat blir det inte möjligt att bygga dem med max byggnadsyta som plan medger (260 m² per huvudbyggnad) utan med mindre byggnadsyta på grund av mycket begränsad byggbaryta. Detta innebär att de ska innehålla färre bostäder per byggnad än de som har byggnadsyta på max 260 m² kan rymma (max 8-10 per byggnad). Så sammanlagt anses risken för oplanerad stor exploatering rätt liten.

Tvåvåningshus anses inte medföra stor påverkan vad gäller sikten från befintliga hus mot landskapet därför att marken som avses planlägga som kvartersmark ligger ca 2 m lägre än mark utanför fasader på de befintliga husen mitt emot. Det innebär att 2-våningshus med planerad taklutning på den platsen skulle motsvara 1-våningshus med bottenplan max 1 m ovan mark om marknivå är samma på ömse sidor Enköpingsvägen (eller med byggnadshöjd på max 4,5 m). Detta innebär att nock på de planerade byggnader ska ligga ungefär på samma nivå såsom nock på de befintliga husen, se utdrag ur 3D modellen.



Med tanke på att avstånd mellan byggnader som delar samma parkering (b och c samt d och e) är mellan 55-60 m och ca 11m mellan byggnader a och b samt c och d är bedömningen att det finns en viss påverkan men inte sådan som skulle upplevas som om sikten mot

landskapet har förstörts helt och hållet. Horisontellt avstånd mellan planerade och befintliga byggnader på andra sidan Enköpingsvägen (ca 35) och höjdskillnad (ca 2 m) gör att sikten mot öppna landskapet från befintliga byggnader inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

5. Miljö- och byggnadsnämnden, Miljöavdelningen, Enköpings kommun

Miljöavdelningen vill nyansera den tidigare återkopplingen om att inga anmärkningsvärda halter har påträffats inom området och att rekommendationer i rapporterna ska följas.

Miljöavdelningen vill lyfta att punkten SW1908 inte har avgränsats vid någon ytterligare undersökning samt att det vid undersökningen av området väster om banvallen endast analyserades prover från tre punkter. Bekämpningsmedlet glyfosat påvisades vid denna undersökning, om än i halter under utländska beräknade lägsta riktvärde för glyfosat i grovkornig jord. Precis som det står i den rapporten så innebär detta att det inte kan uteslutas att förorenad jord och/eller andra material finns på andra platser som inte undersökts. Miljöavdelningen tror inte att föroreningar skulle påträffas vid en kommande undersökning i sådana halter att området skulle vara olämpligt att detaljplanera. Man bör dock beakta att en bedömning av en eventuell saneringskostnad samt kostnader för transport av överskottsmassor inför och vid exploatering blir svår att göra med avseende på den mindre undersökningen av föroreningsituationen i området.

Miljöavdelningen är tveksamma till formuleringen av planbestämmelse som ska omhänderta frågan om föroreningar (4:14 PBL) då den innefattar mer än vad miljöavdelningen känner till att byggavdelningen (miljö- och byggnadsnämnden) ska pröva/lämna startbesked för.

Miljöavdelningen anser i likhet med Länsstyrelsen att exploateringen av banvallen bör ske innan byggnation av bostäder sker.

Miljöavdelningen har inte tagit del av dagvattenutredningen utöver den del som finns med i planbeskrivningen. Miljöavdelningen saknar ett resonemang kring dagvatten och banvallen och eventuell påverkan på diken och Örsundaån.

Det utmarkerade diket samt N3- "marken runtom byggnader får inte hårdgöras och ska vara genomsläpplig för dagvatten. Takvatten ska infiltreras på tomten." ser inte miljöavdelningen riktigt hur planen säkerställer att det finns ytor för att ta hand om dagvatten som uppkommer inom planen. Utformningen av diket är viktigt beroende på vilken funktion som diket avses fylla. Avseende infiltration bör beaktas att underliggande mark är lera.

Det beskrivs också att "Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt inom fastigheten föreslås avledas till dike längs med banvallen och vidare till befintliga diken till Örsundaån." Vilka mängder skulle det kunna tänkas vara?

Kommentar

Synpunkt ang. osäkerhet kring föroreningar som kan påträffas på andra platser som inte undersökts och utifrån det svårighet att bedöma ev. saneringskostnader samt kostnader för transport av överskottsmassor inför och vid exploatering noteras och uppmärksammas i lämplig form i planbeskrivningen.

Planbestämmelse som reglerar villkor för startbesked justeras.

Detaljplan reglerar inte hur och när detaljplan ska genomföras. Med hänsyn till att kommunen äger banvallen och har för avsikt att anlägga en allmän gång- och cykelväg innebär det att kommunen har rådighet över den frågan och kan se till att banvallen iordningställas innan kvartersmark exploateras för bostäder.

Dagvattenutredning, rev. 4 (2024-XX-XX) uppdateras med resonemanget kring dagvatten och banvallen ur föroreningsperspektiv som i lämplig form inarbetas i planhandlingar.

Förslag till dimensionering av åtgärder som dagvattenutredning föreslår innebär att ytor inom planområdet kommer att räcka till för de åtgärderna. Totalt krävs det ca 950 m² av olika typer av ytor för att fördröja dagvatten som uppstår på både kvartersmark och allmän platsmark. Enligt planförslaget och byggrätter bedöms det att bara bostadsgårdar ska ha mer än 1 200 m² i areal. Utöver detta finns andra ytor inom kvartersmark som ska ha förmåga att fördröja dagvatten (t.ex. prickmarkzon utmed Enköpingsvägen) samt yta som planläggs som allmän platsmark – natur och även gång och cykel. Bedömningen är att dagvatten kan på ett kontrollerat sätt tas hand om inom planområdet med de åtgärderna i dimensioner som dagvattenutredningen föreslår.

Egenskapsbestämmelse n_3 blir till n_4 och justeras till: "Markytan skall vara genomsläpplig för dagvatten (gäller ej gångvägar). Takvatten ska infiltreras på tomten."

Enligt förslag till utformning av diket som togs fram i rev. 4 av dagvattenutredningen (2024-XX-XX) bör diket förses med tätning, genom att dikesbotten täcks med duk. Denna fråga bör följas upp i kommande projektering. Utredarna är medvetna om underliggande lera och beräknar infiltrationsmöjligheter och lokalomhändertagande av dagvatten utifrån det.

6. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur

Trafik och samhälle hänvisar till remissyttrandet på samrådshandlingarna daterat 2021-08-13, och har inga övriga synpunkter.

Kommentar

Synpunkt noteras.

7. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i samråds yttrandet svarat på berörd remiss där de anger att Svenska kraftnät har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av rubricerad remiss och har inga synpunkter i ärendet. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting ytterligare att erinra.

Kommentar

Synpunkt noteras.

8. Privatperson

De synpunkter som framgår i skrivelse nedan utgår ifrån de befintliga bostäderna efter Enköpingsvägen på direkt motsatt sida av föreslaget område för byggnation.

Buller

Då bullret redan nu kan upplevas som störande, både inomhus och utomhus, anser vi att en fördjupad utredning skall genomföras för de befintliga fastigheterna. Både teoretisk utredning och verklig ljudmätning utanför och inne i befintliga fastigheter som utförs innan byggstart, under byggnationstiden och efter byggnation för att påvisa den, enligt oss, den kommande ökade störningen i ljudbilden.

Utifrån ovan synpunkter anser vi inte att föreslagna fastigheter skall byggas utan att befintliga fastighetsägarna får löfte om bullerdämpande åtgärder på de egna fastigheterna, utan kostnad, vid överskridande av naturvårdsverkets satta gränsvärden gällande buller.

Med den planerade byggnationen av tvåvåningshus står bostädernas långsidor utmed vägen vilket utgör en större yta som ljud studsar emot. Därför anser vi att om någon byggnation skall ske ska det vara enplanshus med kortsidorna ut mot vägen. (som på Liljevägen)

Trafik

Det är redan idag begränsat sikt samt mycket trafik på Enköpingsvägen när nuvarande fastighetsägare skall köra in eller ut från sin fastighet. Föreslagen byggnation kommer att öka trafiken samt att det tillkommer ett flertal utfarter på motsatt sida mot våra befintliga utfarter ser vi detta som en stor trafikfara och risken för olyckor ökar.

Utifrån detta anser vi att en fördjupad utredning bör göras gällande trafik och titta över möjligheten att anlägga en parallell gata med Enköpingsvägen i linje med den gamla banvallen och ha en utfart vid nuvarande brandstation.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att störas avsevärt då det inte längre kommer att vara möjligt att se det öppna landskapet. Som tex Salnecke slott i bakgrunden när man kör in mot Örsundsbro.

Det är en känd och kommersiell bra bild för Örsundsbro som turistmål. Detta är ytterligare en synpunkt för att inte exploatera och bygga fastigheter på aktuellt område. Flerfamiljsbostäder i två våningsplan passar inte in i bilden längs Enköpingsvägen. Det finns andra mer lämpliga områden i Örsundsbro som passar bättre för denna typ av byggnation.

Nuvarande åkermark tillsammans med den gamla banvallen är ett mycket vackert område och används som rekreationsområde av många Örsundsbrobor idag. För oss boende längs Enköpingsvägen och även boende i Kvekområdet är den gamla banvallen en tillgång då det inte finns något annat likande område i närheten att promenera på. Återigen, det öppna landskapet med långsvid vy, området har även ett rikt djurliv, som tex rådjur, älgar och rävar. Att ta bort detta för oss boende försämrar livskvalitén och kan i värsta fall leda till psykisk ohälsa och tvång till flytt, vilket i dessa tider kan bli en kostsam historia.

Solstudie

Vi människor behöver sol, och i vårt land har vi få soltimmar. Vårsolen är extra viktig för människan efter en lång och mörk vinter. Här bor vi med förmånen att få soluppgången längs horisonten. En stor anledning till att man valt att bosätta sig här. Ta inte bort den livskvalitén för oss boende här genom att bygga tvåvåningshus med långsidan mot våra bostäder. Med tvåvåningshus med långsidor ut mot gatan förlorar vi många soltimmar på morgonen och våra egna tomter skuggas närmast vägen, ståndort och zonklimat kommer att förändras, vilket försämrar för befintliga växter och odling.

Vår absoluta synpunkt är att ingen byggnation sker överhuvudtaget. Sker en byggnation är vår starka synpunkt att det ska vara enplansvillor med kortsidan ut mot vägen för att skapa siktlinjer och bibehålla lite av den utsikt vi har, och att vi på så sätt bibehåller horisonten och att vi boende kan fortsätta må bra i våra fastigheter.

Vi föreslår att ni tittar på möjligheten att ändra den eventuella byggnationen till enplanshus samt att inte lägga långsidorna på de nya fastigheterna parallellt med Enköpingsvägen. Det är mycket viktigt för oss att vi inte får stora fasader som stör, skuggar och skymmer där vi är bosatta.

Vi anser också att ni ska utföra en fördjupad solstudie med verkliga mått, som visar skuggning på befintliga fastigheter under årets alla 12 månader, tre gånger per dygn, via sådana figurer som visas i planbeskrivningen idag. För idag så ser vi att vi kommer att bli mycket drabbad av de planerade bostäderna.

Störning under byggnation

När den befintliga brandstationen byggdes var byggandet mycket störande. Tidig morgon till sen kväll, alla dagar i veckan. Pålningen var bedrövlig. Det fanns ingen möjlighet att sitta ut under sommaren.

Vad kan vi förvänta oss i detta fall, och vilka åtgärder kommer att vidtas så att vi boende inte blir lidande under byggnationen?

Vi ser även risken att värdet på de befintliga bostäderna sjunker då det förmånliga läget försvinner.

OM byggnationen sker vill vi ha ett löfte att ni åtgärdar och vårdar skogspartiet bakom våra bostäder som ett parkområde och på så sätt kompensera oss för förlorade soltimmar, så att vi i stället där kan få in sol på eftermiddag och kväll.

Vår absoluta synpunkt är att ingen byggnation sker överhuvudtaget. Men vi förstår att våra röster inte väger tungt i denna process. Men vi hoppas att Ni ser över våra synpunkter och förslag och omplanerar de eventuellt kommande bostäderna, så att vi inte behöver gå vidare med ett överklagande framöver, och kan lugnt fortsätta att bo i våra hem och njuta av den livskvalité vi faktiskt får av det öppna landskapet.

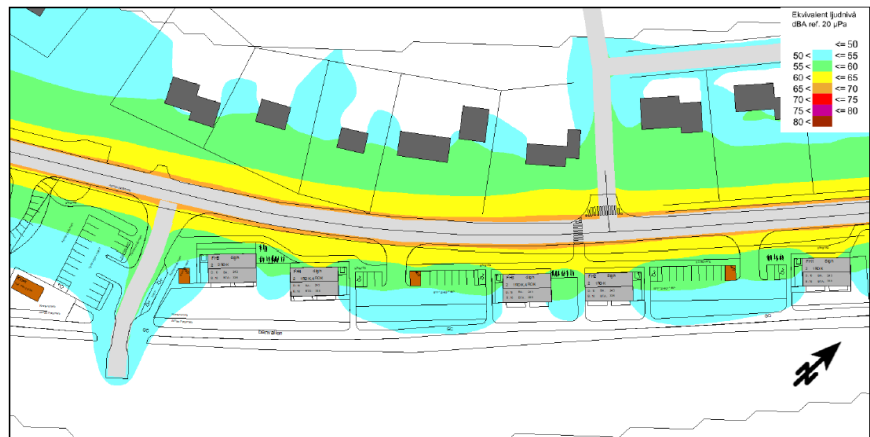
Kommentar

Buller

Med detaljplan kan regleras placering av verksamheter som kan kontinuerligt alstra buller och därmed störa omgivningen. Bostäder är inte en sådan verksamhet. Däremot reglerar detaljplan inte buller som är av en tillfällig karaktär såsom buller under byggnation. Buller som uppstår under byggnation som kan påverka närliggande bebyggelse är därför inte planfråga.

Buller från byggplatser regleras med 2 kap, 9 kap och 26 kap Miljöbalken samt med Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15. Vid tillämpning bör det allmänna rådet användas i sin helhet. Om buller under byggtiden upplevs störa alltför mycket kontakta gärna kommunen via kommunens hemsida.

I framtiden trafikbullerutredningen på sida 17 (figur 7) redovisas beräkning av ekvivalenta bullernivåer mellan fasader på de befintliga och planerade byggnader (inklusive alla reflexer). Beräkningen visar att bullernivåer utanför fasader på de befintliga byggnaderna inte överskrider riktvärden för bostäder (60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad).



Figur 7. Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. De vita områdena avser ytor med ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA, vilket är riktvärdet för uteplats.

Detta innebär att uppförande av nya byggnader inom planområdet anses inte ska medföra negativ påverkan för befintlig bebyggelse. Därför anses placering av nya bostadshus med korta sidor mot Enköpingsvägen (med avsikt att minska reflex av ljudvågor mot befintliga byggnader) onödig ur buller perspektiv.

En annan anledning till att byggnader föreslås placera med långsidor i stället med korta sidor som det föreslås mot Enköpingsvägen är att byggbara delar av kvartersmark är alldeles för smala för en sådan placering. Utöver detta skulle en sådan placering innebära att tysta sidor mellan byggnader och banvallen uteblir vilket minskar kvalitén på boendemiljö för boende och omöjliggör iordningställande av utevistelseytor på bostadsgårdarna.

Därav bedöms förslag till placering av byggnader med korta sidor mot Enköpingsvägen olämplig och i princip ogenomförbar som utöver detta skulle medföra försämrade boendemiljöer för planerad bebyggelse utan att medföra positiva effekter för befintliga hus vad gäller reflekterad buller från trafiken.

Trafik

Länsstyrelsen har analyserat ev. trafikrisker som kan uppkomma som konsekvens av två nya in/utfarter från två samlade parkeringsytor och funnit att planens genomförande inte medför en överhängande fara kopplade till trafiksäkerhet och risk för olyckor.

Bebyggelse på ömse sidor Enköpingsvägen, en ny gångväg och två nya in/utfarter och en ny planerad korsning förväntas få bilister att följa gällande trafikregler vad gäller hastighet och inte köra för fort såsom många gör idag därför att den delen av Enköpingsväg upplevs mer som en landsväg än tätortsgata. Ny bebyggelse ska tillsammans med eventuell ny hastighetsreglering (t.ex. från 50 km/tim. till 40 km/tim om det bedöms nödvändigt) medföra en motsatt effekt vad gäller fordonstrafik än det som anges i synpunkten. Det vill säga saktare trafik, minskat buller och större trafiksäkerhet för alla.

Landskapsbild

Planerad exploatering av planområdet ska ha en viss påverkan på upplevelse av öppna landskapet dock inte sådan att det ska skymma sikten mot det helt och hållet. Därför planeras placering av byggnader och storlek (fotavtryck och våningsantal) så att det behålls breda zoner mellan byggnader för att inte skymma sikten mot landskapet bredvid och över dem.

Tvåvåningshus avses inte medföra stor påverkan vad gäller sikten mot landskapet därför att marken som avses planlägga som kvartersmark ligger ca 2 m lägre än mark utanför fasader på de befintliga husen mitt emot. Det innebär att 2-våningshus med låg taklutning på den platsen skulle motsvara 1-våningshus med bottenplan max 1 m ovan mark om marknivå är samma på ömse sidor Enköpingsvägen. Detta innebär att nock på de planerade byggnader ska ligga ungefär på samma nivå såsom nock på de befintliga byggnaderna, se utdrag ur 3D modellen.



Med tanke på att avstånd mellan byggnader som delar samma parkering (b och c samt d och e) är mellan 55-60 m och ca 11 m mellan byggnader a och b samt c och d är bedömningen att det finns en viss påverkan men inte sådan som skulle upplevas som om sikten mot landskapet har förstörts helt och hållet. Horisontellt avstånd mellan planerade och befintliga byggnader på andra sidan Enköpingsvägen (ca 35) och höjdskillnad (ca 2 m) gör att sikten mot öppna landskapet från befintliga byggnader inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Solstudie

Enligt solstudie som redovisas för i planbeskrivningen kommer planerade byggnader ev. skugga 3 av 8 befintliga byggnader som ligger på andra sidan Enköpingsvägen och planområdet (huset närmast brandstationen samt husen intill korsningen Lokevägen) under följande perioder:

- *Höstdagjämning-1 nov och mellan 1 mars–vårdagjämning:
= mellan soluppgång och senast kl. 07.30*
- *1 nov–1 dec och mellan 1 feb–28 feb:
= mellan soluppgång till senast kl. 08.30*
- *1 dec–30 jan:
= mellan soluppgång och senast kl. 10.00*

Från och med vårdagjämning (ca 21 mars) till höstdagjämning (ca 22

september) kommer planerad bebyggelse inte skugga något av befintliga hus mitt emot planområdet.

I och med att det handlar om endast få timmar tidigt på dagen under en begränsad period bedöms planerad bebyggelse inte avsevärt påverka befintlig bebyggelse genom skuggning så att det skulle tolkas som oacceptabel olägenhet för befintlig bebyggelse.

Störning under byggnation

Buller som kan ev. uppstå under byggnation är ingenting detaljplan kan reglera.

Skogsparti bakom befintliga hus ingår inte i detaljplan. Genomförande av aktuell detaljplan kommer därför inte att skogsparti bakom befintliga hus.

9. Trafikverket

I tidigare yttranden har Trafikverket hänvisat till att enbart en anslutning till väg 568 är lämplig från planområdet på grund av trafiksäkerhetsskäl, den låga trafikstringen samt vägens utformning. Detta har prövats i både samråd och tidigare granskning. Vi önskar således fortsatt meddela att aktuell detaljplan således inte är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet. Varje korsningspunkt ökar risken för olyckor. Trafikverket anser det därför olämpligt att kommunen inte tar hänsyn till Trafikverkets synpunkter och för en dialog om alternativ.

Tillståndspliktig zon

Länsstyrelsens tillstånd krävs om byggnader eller anläggningar som kan inverka på trafiksäkerheten ska uppföras inom den tillståndspliktiga zonen, det så kallade byggnadsfria avståndet (47 § väglagen). Den tillståndspliktiga zonen sträcker sig generellt 12 meter från den allmänna vägens vägområde. Utmed de flesta större vägar har zonen utökats efter beslut från Länsstyrelsen. Länsstyrelsens tillstånd krävs inte om åtgärden prövas i en detaljplan eller i ett bygglov.

Trafikverket har tidigare hänvisat till att den tillståndspliktiga zonen på 12 meter säkerställas i plankartan med prickmark. Denna synpunkt vidhålls.

Trafikverket vill inom detta råda om att avståndet till vägområdet blir för smalt inom planområdet. Detta är riskabelt ur ett trafiksäkerhetsmässigt perspektiv samt kommer att påverka framtida utvecklingsmöjligheter samt åtgärder för oskyddade trafikanter. Vid ökade bullernivåer vid fastighetsfasaden kommer det även att saknas möjligheter för uppsättande av skydd mot buller i form av bullerplank eller liknande.

Förändring av väghållarskap

Det har skett diskussioner gällande förändrat väghållarskap. Trafikverket är fortsatt positiv gällande detta och uppmanar att kommunen påbörjar

processen inom kort. Vi råder att detaljplanen för Rymningen inte antas förens vägövertagning har slutförts. Om detta görs har Trafikverket inget att yttra kring ärendet.

Dialog och samverkan

Trafikverket önskar även förmedla att vi anser att dialog och samverkan med kommunen har varit undermålig inom samråd och granskning av denna detaljplan. Vi är av åsikten att direkt dialog i relation till Trafikverkets synpunkter i samråds- och första granskningsfasen hade underlättat och förbättrat processen för bägge parter och öppnat upp möjlighet för gemensamma kompromisser.

Kommentar

Med anledning av Trafikverkets synpunkter har kommunen diskuterat frågan med Länsstyrelsen efter granskningen. Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande över föreliggande planförslag (TRV 2023/11920), och efter dialog med kommunen tagit fram en samlad bedömning som redogörs för i sin helhet i Länsstyrelsens yttrande (ärendenr. 402-869-2023 från 2023-02-22) som har lämnats under förnyad granskning. Länsstyrelsens har liksom kommunen funnit att planens genomförande inte medför en sådan överhängande fara kopplade till trafiksäkerhet och risk för olyckor som Trafikverket anger i sina yttranden som lämnats under plansamråd respektive granskning.

Tillståndspliktig zon

Kommunen behåller samma inställning som i sin helhet redogörs för i utlåtandet efter granskningen som ägde rum mellan 2021-07-12 till 2021-08-23. Med detta menas att bestämmelserna i första och andra stycket 47 § Väglagen (1971:948) om krav på tillstånd av Länsstyrelsen inom 12 m bred tillståndspliktig zon inte gäller om frågan prövas med detaljplan. Kommunen vidhåller bedömningen om att det inte finns anledning för ett sådant avstånd från vägområdet i en tätort, att det inte tjänar något syfte samt att det skulle omöjliggöra markens exploatering. Optimal placering av byggnader i förhållande till Enköpingsvägen och med hänsyn till områdets beskaffenhet och behov av tyst gård regleras med prickmark så att fasadliv inte kan placeras närmare 7 m från kantsten i områdets smalaste del.

Förändring av väghållarskap

Kommunen håller på med en analys av vägar i kransorter som är i dagsläget Trafikverkets ansvar. Enköpingsvägen i Örsundsbro är en av de vägarna vars framtida drift och väghållarskap analyseras. Tidplan för en sådan process är fortfarande oklar (april 2024).

Dialog och samverkan – beskrivning av dialogprocessen

Efter genomfört samråd och med anledning av Trafikverkets yttrande (TRV 2019/103561) som har kommit in under plansamråd har kommunen anordnat ett Skype-möte (på grund av vid den tidpunkten rådande pandemi) med Trafikverkets representanter (samma personer

som har skrivit samrådsyttrande). Mötet ägde rum mellan samråd och granskning och på initiativ av kommunen. Syftet var att diskutera läge, behov och utmaningar och i dialog med Trafikverket definiera vägområde samt in/utfarter med avsikt att hitta optimal lösning. Detta för att skapa bästa möjliga förutsättningar för markens exploatering för bostäder enligt politiskt beslut.

Med anledning av Trafikverkets granskningsyttrande (TRV 2021/85759) och Länsstyrelsens granskningsyttrande (ärendenr. 402-5620-2021 daterad 2021-09-14) som båda lämnats in under granskningstiden har kommunen bedömt att det är bäst att fortsätta föra dialog med representanter från Länsstyrelsen i Uppsala län. Detta eftersom frågan prövas med detaljplan vilket enligt Väglagen (1971:948) ger rätt till Länsstyrelsen att ställa krav på tillstånd inom 12 m bred tillståndspliktig zon.

Möte med Länsstyrelsens representanter ägde rum i november 2021 på initiativ av kommunen. Slutsats var att planförslag behöver justeras så att antal in/utfarter från samlade parkeringsytor minskar från tre till två. Konsekvens var att exploatering minskar för ca 15 % och att in/utfarter kan placeras med minimiavstånd på minst 50 m mellan befintliga korsningar enligt VGU (enligt krav från Trafikverket).

Det var kompromiss som kommunen var villig att göra för att uppnå någorlunda acceptabel exploateringsnivå med hänsyn till förutsättningar. En lägre exploatering än det skulle äventyra projektets ekonomiska hållbarhet. I dialog med Länsstyrelsen har kommunen kommit överens om att ett sådant justerat planförslag behöver skickas ut på en förnyad granskning.

Av Trafikverkets yttrande att bedöma verkar en sådan kompromiss från kommunen fortfarande inte acceptabel under förutsättningen att Trafikverket behåller väghållarskap. Däremot är Trafikverket villig att släppa de kraven om kommunen tar över väghållarskap.

Kommunen har intention att ta över väghållarskap men tidplan och process som ska reglera vägövertagning är fortfarande oklar (läge: april 2024). Med hänsyn till att Länsstyrelsen inte kommer att ta in planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL med anledning av trafiksäkerhet och risk för olyckor som genomförande av föreliggande planförslag skulle medföra enligt Trafikverket bedöms detaljplaneprocess inte behöver pausas så att vägövertagningen hinner slutföras innan plan kan antas. Detta eftersom föreliggande planförslag bedöms inte medföra fara kopplade till trafiksäkerhet och risk för olyckor oavsett vem som är väghållare för Enköpingsvägen, Trafikverket eller Kommunen.

10. Utbildningsförvaltningen, Enköpings kommun

Har inga synpunkter.

11. Vafab Miljö

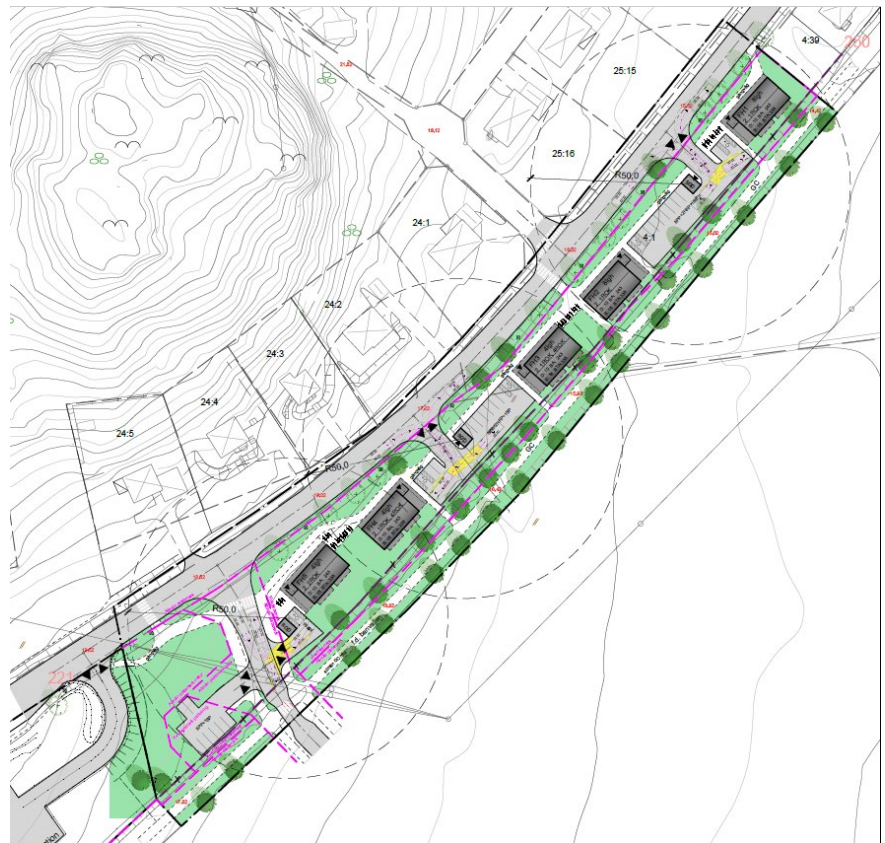
Placeringen av avfallsutrymmet vid etapp 3 behöver ses över då det saknas angoringsplats. Soppilen kommer behöva stanna på övergångsstället vilket inte är en bra lösning.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Situationsplan och utifrån det plankarta justeras så att möjlig plats för en sopbod i etapp 3 placeras på det sättet att det blir möjligt för sopbil att hämta soporna utan att behöva stå och blockera lokalgatan.



Projektering av avfallsutrymmen är inte planfråga och ska regleras i bygglovsskedet

12. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att L-område har ritats ut med prickad mark för befintlig luftledning och ser positivt på detta.

Det finns ett behov av förstärkning i elnätet för kommande byggnader. Då det finns begränsat med utrymme inom planområdet får Vattenfall Eldistribution hitta en plats utanför planområdet.

Ny belysningsstolpe ska placeras på ett horisontellt avstånd från belysningsstolpens totala höjd + 3 meter och som minst 6 meter till luftledningens närmaste fas. Dock gäller alltid att ett hinder skall placeras på ett sådant avstånd att ingen del kan nå luftledningen vid eventuellt fall.

Vid luftledning med spänningsnivå 1 kV till 84 kV gäller att om en belysningsstolpe placeras inom 10 meter från luftledningens i markförlagda metalliska delar (stolpar, stag, jordtag och genomgående markledare) skall matning till belysning vara försedd med extra yttre isolation så att isoleraavstånd enligt TSN uppnås.

Vägområde för parallell väg samt gång- och cykelväg ska placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag. Det horisontella avståndet från vägrenskant bör vara minst lika stort som stolparnas höjd över marken om luftledningen inte är utförd i brottsäkert eller förstärkt utförande. Dock gäller att avståndet från vägområdet ska vara minst 10 meter.

Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg ska vara minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag. Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens fasor skall vara minst det avstånd som gäller enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Enligt föreskrifterna är detta 7 meter.

Parkeringsplats ska placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste fas, stolpe och stag om luftledningen är utförd i brottsäkert utförande. Om luftledningen inte är utförd i brottsäkert utförande skall det horisontella avståndet vara minst lika stort som stolparnas höjd över marken. För väg in till parkeringsplats gäller avstånd enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera att eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören. Vattenfall Eldistribution AB anger vidare ytterligare information beträffande anslutning av ny byggnad till befintligt elnät.

Kommentar

Placering av lyktstolpar är inte planfråga och avses inte regleras med detaljplan.

Vägområde för planerad lokalgata som borde sammanfalla med användningsgräns mellan gata och gång- och cykelväg ska behöva ligga inom 10 m från befintlig stolpe som ligger närmast banvallen. Detta på grund av gatans geometri nära korsningen och eftersom korsningen mellan Enköpingsvägen och lokalgatan inte kan placeras närmare in/utfarten från brandstationen. Med en sådan geometri möjliggörs placering av själva körbanan utanför 10 m skyddszon från

luftledningens befintliga stolpe som ligger närmast gamla banvallen.

Samma gäller även för planerad gång- och cykelväg längs gamla banvallen som ska anläggas ca 4,5 m från befintlig stolpe och kan inte ledas om för att undvika 10 m skyddszon runtom stolpen som ligger närmast banvallen.

Plankarta justeras så att kvartersmark avsedd för parkeringsplatser placeras utanför skyddszon runtom luftledningen (10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste fas).

13. Socialnämnden, Enköpings kommun

Den byggda miljön har en påverkan på barns utveckling och hälsa och det är därför viktigt att beakta barnperspektivet, i enlighet med barnkonventionen, i samhällsbyggnadsprocessen. En barnkonsekvensanalys är genomförd som beaktar barnperspektivet i relation till en trygg och välfungerande utemiljö. Socialnämnden saknar analys av och ser att det är av vikt att planering kring utemiljön tar hänsyn till barn med funktionsnedsättning och deras rätt till aktivt deltagande i samhället.

I barnkonsekvensanalysen framgår att planförslaget inte innebär någon ny service av intresse för barn och ungdomar utan avser använda de som redan finns i Örsundsbro. Utifrån att ökat antal bostäder sannolikt innebär ett större antal barn/ungdomar i befintliga skolor är det av vikt att säkerställa att befintlig skola/förskola har fysiska förutsättningar att bedriva verksamheten med god kvalitet. Förskola och skola är centrala i en god utveckling för barn och ungdomar. Det är därför av vikt att förskola/skola i närområdet har tillräcklig yta, både inomhus och utomhus, samt resurser för att klara ett ökat antal barn/ungdomar.

Kommentar

Detaljplan syftar till att med hänsyn till förutsättningar skapa möjligheter för vistelseplatser på gårdsytor. Med tanke på att blivande kvartersmark är i stort sätt platt utan stora höjdskillnader (med svag lutning mot planens nordöstra gräns) bedöms gårdsytor i anslutning till bostadshus mot gamla banvallen (tyst sida) kunna iordningställas så att de är anpassade även för personer med funktionsnedsättning (inklusive barn).

Krav för tillgänglig tomt finns i Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 9 § samt Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 3:122. som båda används vid bygglovsprövningen. I BBR i avsnittet 3:122. anges vilka krav som ställs för att man ska kunna ta sig fram på tomten och för att kunna använda tomten. Detta innebär att det finns lagstiftning som gör att synpunkt kommer behöva tas om hand under processen men inte i planskede. Barnkonsekvensanalys och planbeskrivning kompletteras med resonemang kring förutsättningar för barn med funktionsnedsättning.

Det är omöjligt att bedöma hur många förskolebarn eller skolbarn ska med sina familjer bosätta sig i aktuellt område när detaljplangenomförs, kanske 0 (om det blir bara små studentbostäder), kanske fler (om det ska byggas större lägenheter lämpliga för barnfamiljer). Detaljplan reglerar inte lägenhetsstorlek och kan därmed inte bedöma antal barn och utifrån det behovet.

Ansvarig förvaltning har tagit del av förslag till detaljplan och inkluderar dess möjliga konsekvenser i sina planer för förbättring av samhällsservice i Örsundsbro.

Enköping

2024-04-16

Yasaman Ghanavi

Enhetschef för detaljplanering

Domagoj Lovas

Planarkitekt