

2024-05-30

KS2022/442

# Detaljplan för Rymningen 22:10 och del av 8:100

Antagen  
202X-XX-XX  
Laga kraft  
202X-XX-XX

Enköpings kommun

Standardförfarande



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

## PLANBESKRIVNING

### **Till planen hör följande handlingar:**

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2024-05-30
- Planbeskrivning, 2024-05-30
- Fastighetsägareförteckning, 2024-06-27
- Samrådsredogörelse, 202X-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

## Innehåll

INLEDNING .....	3
Planens syfte .....	3
Bakgrund .....	3
Kommunens bedömning.....	3
Planprocessen.....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	9
PLANFÖRSLAGET .....	20
KONSEKVENSER.....	36
GENOMFÖRANDE .....	37
Organisatoriska frågor.....	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	38
Ekonomiska frågor .....	38
Tekniska frågor .....	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	39
REVIDERINGAR .....	39

## INLEDNING

### Planens syfte

Syftet med detaljplaneförslaget 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 byggnadshöjd och medge befintliga komplementbyggnader. Planen syftar även till att säkerställa att bebyggelsen ska anpassas till omgivningen, uppnå god dagvattenhantering samt 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 en centralt belägen fastighet med idag låg nyttjandegrad. På angränsande fastighet Rymningen 8:100, finns 14 radhus. De fyra närmaste radhusen är planstridiga då detaljplanen endast tillåter bebyggelse i en våning och dessa är uppförda i två våningar. I aktuellt planförslag föreslås en högre byggnadshöjd för att bebyggelsen ska bli planenlig.

### Kommunens bedömning

Inför beslut om planbesked gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning:

”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**

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

### **Tidplan**

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

Beslut om planbesked	2022-09-15
Beslut om samråd	2024-06-18
Samråd	Juli - Augusti
Granskning	November
Beslut om antagande PLEX-utskott	Februari 2025
Beslut om antagande KS	Februari 2025

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Rymningen 22:10 och en del av Rymningen 8:100. Planområdet ligger centralt i Örsundsbro och avgränsas i öst av Enköpingsvägen och i väst av Skolvägen. I norr avgränsas planområdet av Ängsvägen och i söder av angoringsgatan till de befintliga radhusen inom Rymningen 8:100.



Figur 1. Planområdet är markerat med heldragen röd linje. Streckad röd linje illustrerar fastighetsgräns mellan Rymningen 22:10 och Rymningen 8:100.

<b>Areal</b>	Planområdet omfattar cirka 6 300 kvadratmeter.
<b>Markägo- förhållanden</b>	Fastigheten Rymningen 22:10 och Rymningen 8:100 ägs båda av Enköpings Hyresbostäder (EHB).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

I Enköpings kommuns Översiktsplan 2030, antagen i kommunfullmäktige 2014, är området utpekat 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 längs kollektivtrafikstråk 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 pekade aktuella området 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.

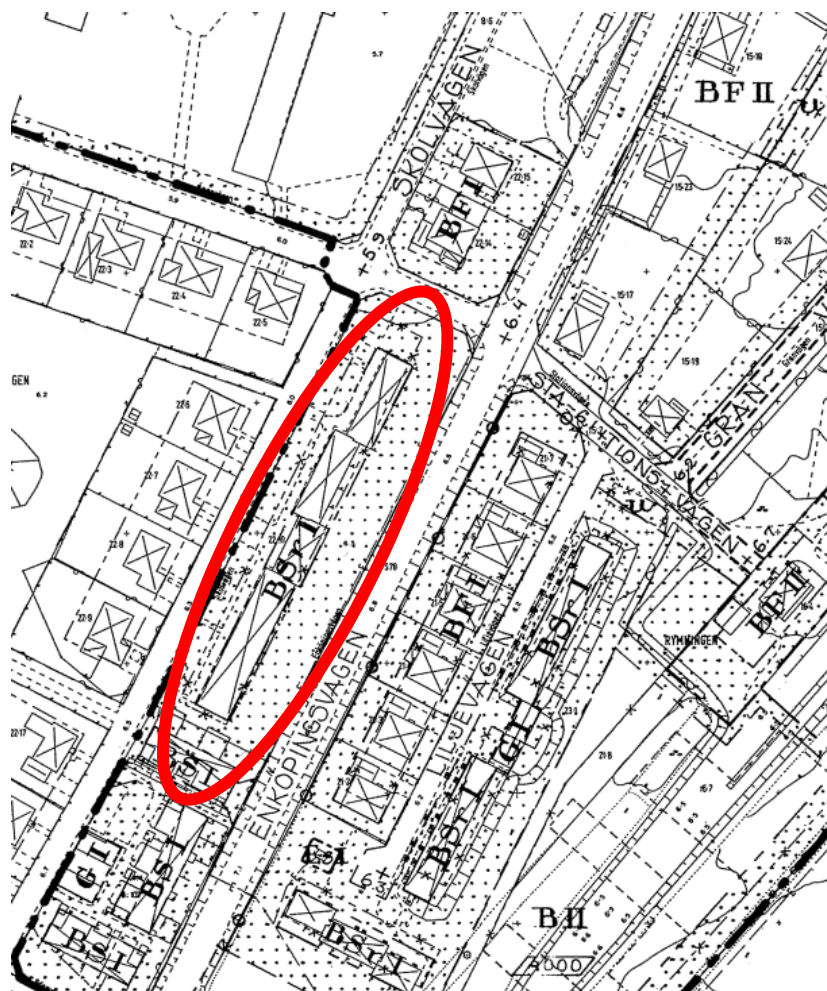
Den fördjupade översiktsplanen från 1995 kommer att ersättas av ett fördjupningskapitel i den nya översiktsplanen som är under framtagande.



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

## Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av "Stadsplan 1023" (Förslag till stadsplan för centrala delen av Örsundsbro samhälle, Enköping kommun), upprättad den 8 september 1986 och reviderad den 14 januari 1987. Planområdet är planlagt för bostäder, i form av radhus, i max 1 våning.



Figur 4. Urklipp ur gällande detaljplan för området. Planområdet markerat med röd oval.

## Program för planområdet

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



**Miljökonsekvens-  
beskrivning**

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.

**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 rännor i den södra delen av planområdet. Längs Skolvägen finns en allé bestående av 13 oxlar. Alléer omfattas av biotopskyddet och det krävs dispens från länsstyrelsen för att göra åtgärder i en allé. Vid radhusens entreér finns rabatter med buskar och perenner.



*Figur 5. 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 marknivån inom planområdet. Skolvägen ligger i samma nivå som planområdet medan Enköpingsvägen ligger högre än planområdet. Från Enköpingsvägen sluttar marken ned mot planområdet.



Figur 6. Vy från planområdet mot Enköpingsvägen. Fotot visar höjdskillnaden mellan planområdet och Enköpingsvägen.



Figur 7. Vy från Ångsvägen 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 8. Utdrag ur jordartskartan (Sveriges geologiska undersökning, SGU, 240326). Kartan visar att ytliga jorden består av postglacial lera. Planområdet är markerat med röd oval.

*Förorenad mark*

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.

I och med detta resultat 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.

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.

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

### Befintlig bebyggelse

#### Bostäder

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 10. Vy från Skolvägen. Fotot visar befintlig bebyggelse inom Rymningen 22:10.*



*Figur 11. 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 12. 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 sydväst finns ett omsorgsboende.

*Offentlig och  
kommersiell service*

Inom planområdet finns varken offentlig eller kommersiell service. Närmaste offentlig service är Örsundsbro skolan och Örsundsbro bibliotek (kombinerat folk- och skolbibliotek) som ligger strax norr om planområdet. Örsundsbro vårdcentral ligger cirka 150 meter öster om planområdet. Kommersiell service i form 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/Verkstadvägens lekplats. Örundsbro 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 enstaka 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 väster om planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h.



Figur 13. 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.

## Störningar

### *Trafikbuller*

Närmaste bullerkällorna för trafikbuller är de vägar som angränsar 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.

## 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.

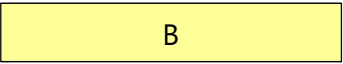
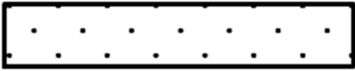
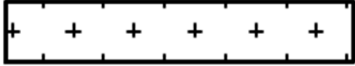
<i>El</i>	Planområdet ingår i Vattenfall Eldistribution AB nätkoncessionsområde.
<i>Avfall</i>	Avfall tas om hand inom fastigheterna. Inom Rymningen 22:10 hanteras restavfall och matavfall genom uppsamling i kärl i miljörum. Källsortering finns utomhus under skärmtak. Sopbilen stannar utanför fastigheten 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	
<b>Gränsbeteckningar</b>	
	<b>Planområdesgräns:</b> Anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.
	<b>Egenskapsgräns.</b> Redovisar egenskapsbestämmelsernas avgränsning.
	<b>Kombinerad egenskapsgräns.</b> Redovisar att en egenskapsbestämmelse skär genom en annan egenskapsbestämmelse.
<b>Användning</b>	Motiv/Syfte
<b>Kvartersmark</b> (Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde)	

	<p>Områden betecknade med "B" syftar till att möjliggöra för användningen bostäder. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 5 §.</p>
<p><b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b></p>	
<p><i>Begränsningar av markens bebyggande</i></p>	
	<p>Områden som är prickade enligt beteckning syftar till att begränsa markens utnyttjande genom att marken inte får förses byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för parkering 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 bevarande av oxlarna längs Skolvägen 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. Planbestämmelsen används inom Rymningen 8:100 och syftar till 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>
<p><i>Höjd på byggnadsverk</i></p>	
<p>Områden betecknade med "h" syftar till reglering av bebyggelsens höjd för att anpassa byggnaderna till omgivningen.</p>	

h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 13,5 meter. Regleringen av höjden syftar även till att 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 <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,6 meter. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.
h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.
<i>Markreservat</i>	
u <sub>1</sub>	<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>	
p <sub>1</sub>	<p>Bestämmelsen används för att styra bebyggelsens placering. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett hinderfritt avstånd mot angränsande fastigheter för framkomlighet.</p> <p>Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.</p>
<i>Takvinkel</i>	

o <sub>1</sub>	<p>Bestämmelsen används för att reglera takets lutning i grader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en anpassning till befintlig bebyggelse.</p> <p>Minsta takvinkel är 20 grader. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.</p>
<i>Utnyttjandegrad</i>	
e <sub>1</sub> e <sub>2</sub> e <sub>3</sub> e <sub>4</sub> e <sub>5</sub>	<p>Bestämmelsen syftar till att begränsa hur mycket som får byggas inom planområdet. Bebyggelsens omfattning begränsas för att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för bland annat kvalitativa gårdsmiljöer. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.</p> <p>Största byggnadsarea är 230 m<sup>2</sup>  Största byggnadsarea är 850 m<sup>2</sup>  Största byggnadsarea är 270 m<sup>2</sup>  Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup>  Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m<sup>2</sup></p>
<b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b>	
<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
	<p>Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.</p>
<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>	
	<p>Bestämmelse används för att reglera var utfart får respektive inte får anordnas mot allmän plats för att säkerställa en trafiksäker miljö.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ingen utfart anordnas till Enköpingsvägen eller</p>

	Ängsvägen. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 9 §.
<b>Upplysningar</b>	
<i>Biotopskydd</i>	
	Allén längs Skolvägen omfattas av biotopskyddet.
<i>Genomförandetid</i>	
	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden är 5 år.

## 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 i och med föreslagen detaljplan. Detaljplanen möjliggör cirka cirka 40 nya bostäder inom planområdet. 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 14. Situationsplan för ny bebyggelse inom Rymningen 22:10.

Detaljplanen innebär två nya radhuslängor i två våningar placerade mot fastighetens (Rymningen 22:10) norra respektive södra gräns. Två flerbostadshus i tre våningar planeras uppföras mellan radhuslängorna. Inom planområdet medges en sammanlagd byggnadsarea om 1350 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 två större 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.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Gestaltning av bebyggelsen och den arkitektoniska idén hämtar inspiration från omgivningen. Ny bebyggelse inom planområdet föreslås uppföras i fyra huskroppar med lutande tak i syfte att anpassa bebyggelsen till omgivningens karaktär och för att uppnå en tilltalande skala och struktur. Flerbostadshuset 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 av vikt att skapa en trivsamt miljö mot Enköpingsvägen då det är den primära vägen genom samhället och intrycket har betydelse för upplevelsen av Örsundsbro. Den hårdgjorda parkeringsytan kan mjukas upp genom att arbeta med exempelvis växtlighet och flyttbara planeringskärl.

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. Även gällande färgsättning kan inspiration hämtas från befintlig bebyggelse och återspegla den mängd olika kulörer som finns på husen i Örsundsbro. Gestaltningsfrågorna kommer att studeras vidare under planprocessen.



Figur 15. Referensbild flerbostadshus. Exempel på stadsvillor i Örsundsbro.



Figur 16. Referensbild radhus. Exempel på radhus (Bonava).



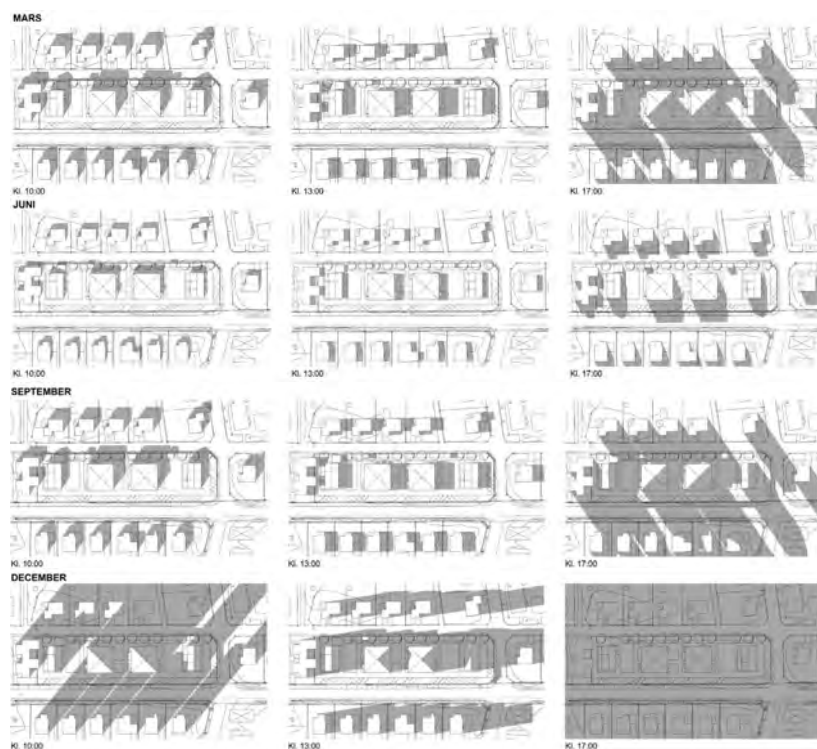
Figur 17. Illustration. Vy från korsningen Enköpingsvägen – Ängsvägen (Tengbom, 2024).



Figur 18. Illustration. Vy från Skolvägen mot innergården (Tengbom, 2024)

### Solstudie

En solstudie har tagits fram för planförslaget (Tengbom, 2024-02-27). Studien syftar till är att visa konsekvenserna för skuggning, om bebyggelsen uppförs i enlighet med detaljplaneförslaget. Solstudien visar byggnadernas ungefärliga skuggning vid ett antal tillfällen under året; mars, juni, september och december. Studien visar att förslaget kan medföra viss skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse under delar av året. Påverkan på befintlig bebyggelse bedöms godtagbar inom tätbebyggt område.



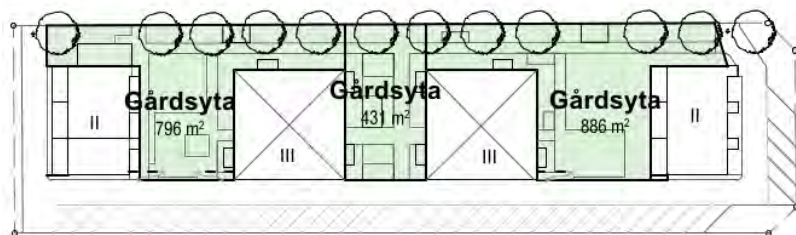
Figur 19. Solstudie (Tengbom, 2024)

## Friytor

### Lek och rekreation

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 90 kvadratmeter. Planförslaget 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.



Figur 20. Illustration. Sammanställning gårdsyta (Tengbom, 2024).

### Naturmiljö

Planförslaget möjliggör för att bevara allén längs Skolvägen genom en prickmarkszon som innebär att marken inte får bebyggas. Oxlarna fungerar som en avskärmning mot Skolvägen 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, schaktning får ej ske inom fyra meter från trädens kronutbredning. Vid behov av att gräva närmare kan dispens behövas och vakuumschakt kan komma att krävas.

### Geotekniska förhållanden

Utifrån markens geotekniska förhållande föreslås byggnaderna grundläggas med slagna pålar till fastbotten för att undvika sättningar i leran vid belastning. Pålängd bedöms vara ca 19-23 m från befintlig markyta. Dynamisk

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

## **Gator och trafik**

### *Parkering, utfarter, varumottagning*

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.

## Störningar

### *Trafikbuller*

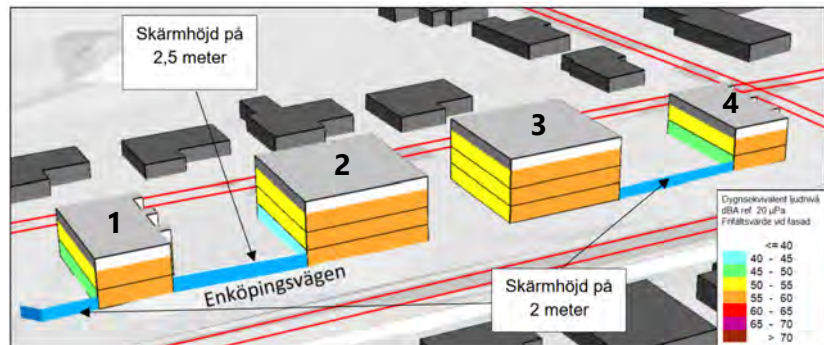
En trafikbullerutredning har tagits fram för planförslaget (WSP, 2024-03-12). Samtliga bostäder beräknas klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt föreslagen utformningen.

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 21. Fasadnivåer med bullerskyddsskärmar, ekvivalent ljudnivå.

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

## Teknisk försörjning

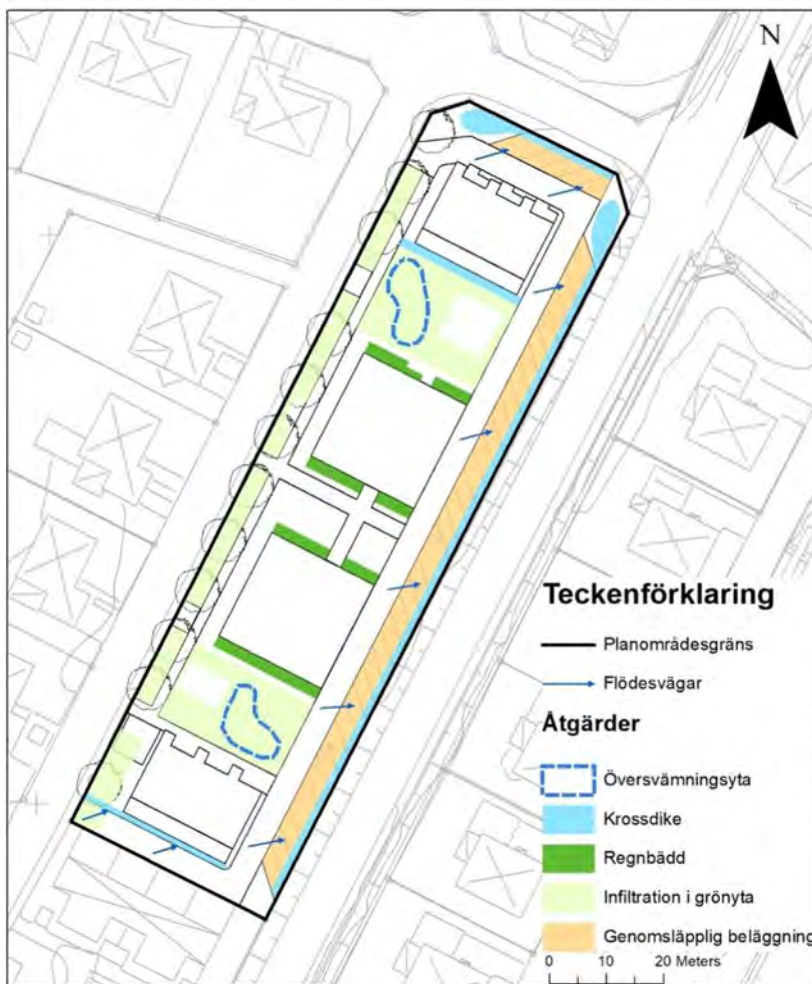
### Vatten och avlopp

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 planförslaget 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 grönytorna.



Figur 22. 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 samtliga 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 sopskåp längs fastighetsgräns mot Skolvägen. Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, utgåva 2018". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall bör sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och bioavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

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

*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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

### Miljöbedömning

*Trafikbuller*

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

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

## Miljö kvalitetsnormer

### *Utomhusluft*

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

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

### *Vattenförekomster*

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. 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 planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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. Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark.

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

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.**

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Rymningen 22:10 och del av Rymningen 8:100 som båda ägs av Enköpings hyresbostäder. Radhusen planeras vara en del av Enköpingsbostädernas bestånd, allmännyttan.

Inom detaljplanen föreslås markreservat längs planområdets östra, norra och västra kant för att säkerställa åtkomst till allmännyttig fjärrvärmeledning och vattenledning inom planområdet.

### **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
- Trafikbullerutredning, WSP, 2024-03-12
- PM Geoteknik, WSP, 2022-04-29
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 2022-04-29
- Miljöteknisk markundersökning, 2022-04-22, WSP

Under samrådet finns samtliga utredningar tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

## REVIDERINGAR

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

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef för detaljplanering

Cecilia Eriksson  
Planarkitekt WSP

Jenny Söderlund  
Planarkitekt WSP

I samråd med:  
Karin Komstadius, Planarkitekt, Enköpings kommun