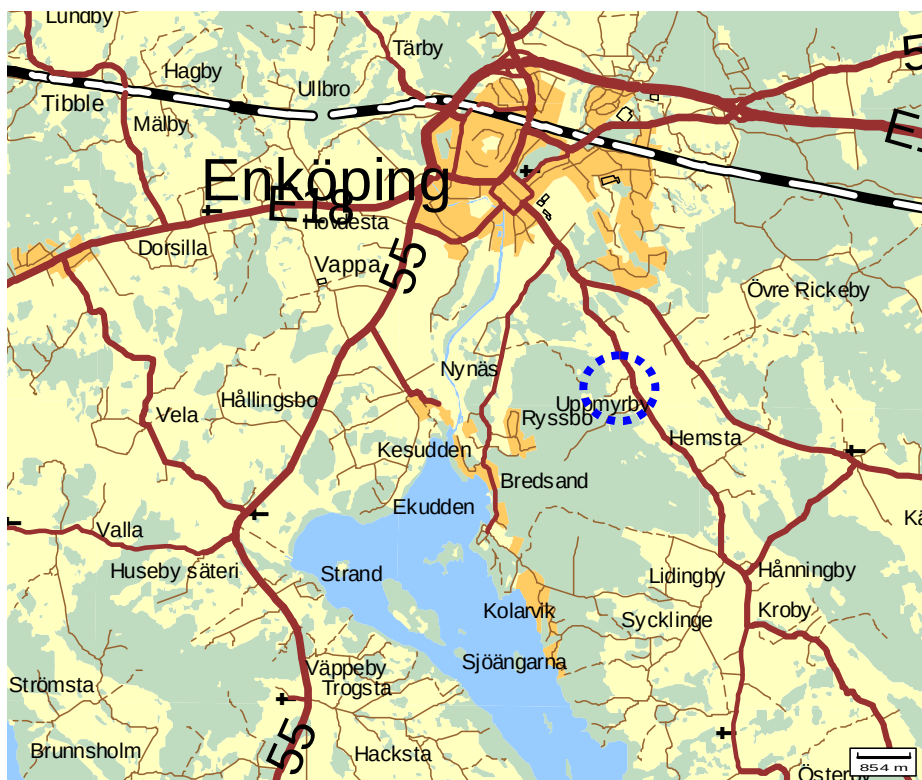


**Detaljplan för
del av Uppmyrby 6:1 m.fl., Gåsbacken
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2011-06-14
Laga kraft 2011-07-15

PLANBESKRIVNING



Översikt där planområdet är utpekad. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000, 2010-06-30 rev. 2010-11-26 rev. 2011-05-30
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2010-07-02 rev. 2010-11-26 rev. 2011-05-30
- Fastighetsägareförteckning, 2010-06-29 rev 2010-12-07
- Program, 2009-06-02
- Redogörelse för program, 2009-09-08
- Samrådsredogörelse, 2010-11-26

- Utlåtande, 2011-05-30
- Arkeologisk utredning, Upplandsmuseet, juni 2010 (finns tillgänglig på planavdelningen och på hemsidan)

PLANENS SYFTE

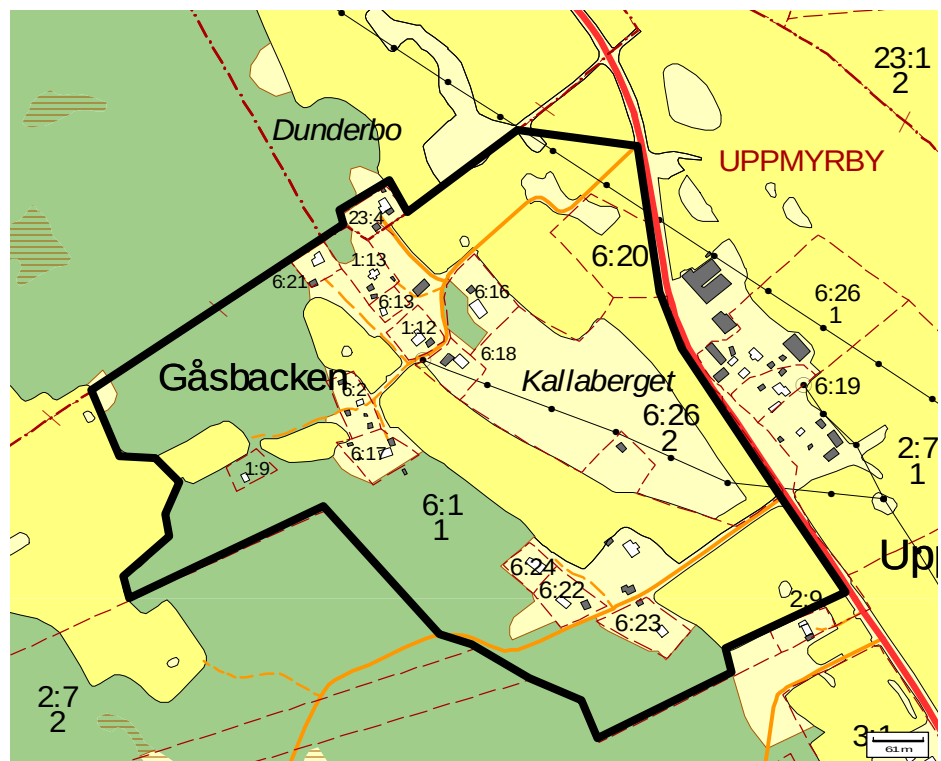
Detaljplanen syftar till att skapa nya bostadstomter i anslutning till befintlig bebyggelse i Gåsbacken, på del av fastigheten Uppmyrby 6:1, samt att reglera befintlig bebyggelse i området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medverkar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta med planområdesgränsen utmarkerad. Copyright Lantmäteriet.

Planområdet är beläget ca 5 km söder om centrala Enköping och ligger i direkt anslutning mot Vallbyvägen. Planområdet avgränsas i öster av Vallbyvägen och i övrigt av skogs- och åkermark.

Areal

Planområdet är ca 39 ha stort.

Markägoförhållanden De fastigheter som ingår i planområdet består av Uppmyrby 1:9, 1:12, 1:13 2:7, 6:1, 6:2, 6:13, 6:16, 6:17, 6:18, 6:20; 6:21, 6:22, 6:23, 6:24, 6:26 samt Gånsta 23:4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer För området gäller fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort, antagen 22 september 2009. Där betecknas området som lämpligt för "glesare förtätning, bykaraktär". Följande riktlinjer ges för sådana områden:

- Mindre grupper av bostäder kan vara möjligt inom området.
- Områden ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, alternativt till en gemensam vatten- och avloppslösning.
- Vid planering av tillkommande bebyggelse bör tillgängligheten till närströvmråden värnas.

Detaljplaner Aktuellt område är inte detaljplanelagt, men gränsar i nordväst till planlagt område (DPL 406 för Storskogen, laga kraft 2006).

Riksintressen Planområdet ligger i utkanten av ett riksintresse för kulturmiljövården – Boglösa C 56. Boglösaområdet är ett odlingslandskap med ett rikt innehåll av fornlämningar och bebyggelse, bl.a. en av landets största och mest koncentrerade fornlämningsmiljöer från bronsåldern.



Utdrag ur karta med planområdet utmarkerat. Copyright Enköpings kommun.

Program för planområdet Planarbetet inleddes med ett program som var utsänt på samråd under tiden 2009-06-15 - 2009-08-15 (2 månader). Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en separat redogörelse som ingår som en del av samrådshandlingarna.

Behovsbedömning Planens genomförande bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning,

med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats den totala effekten av planen men främst aspekterna tillgänglighet till närströvområdet, stads/landskapsbild och befintlig bebyggelsestruktur. Planförslaget påverkar inte naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka några speciella särdrag i naturen. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som instämmer med kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) beslutade den 28 april 2009, § 89/09, att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett detaljplaneprogram för aktuellt område samt att det aktuella projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan. MBN godkände planprogrammet med tillhörande samrådsredogörelsen den 15 september 2009, § 178/09, och gav då Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett detaljplaneförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området utgör del av ett varierat, öppet odlingslandskap med inslag av åkerholmar och skogklädda kuperade partier. Planområdet ansluter i öster till det öppna odlingslandskapet kring Uppmyrby gård, medan de västra delarna i stor utsträckning utgörs av impedientmark med mindre inslag av odlingsmark. Strax utanför planområdet i väster har vegetation nyligen avverkats.



Bilder från området. Copyright Enköpings kommun.

I östra delen av planområdet ligger Kallaberget, som utgörs av glest bevuxen betes- och hagmark. Hagmarken bedömdes 1993 som välhävdat och innehöll en varierad vegetation och hagmarksflora. Kallaberget finns med i Jordbruksverkets inventering av ängs- och betesmarker (TUVÅ).



Bild på hagmarken, Kallaberget.

*Naturinventering av
planområdet*

Med undantag för tre tomter kommer odlingsmarken inom planområdet att ligga kvar i befintlig utsträckning, byggnation sker på tidigare skogsmark.

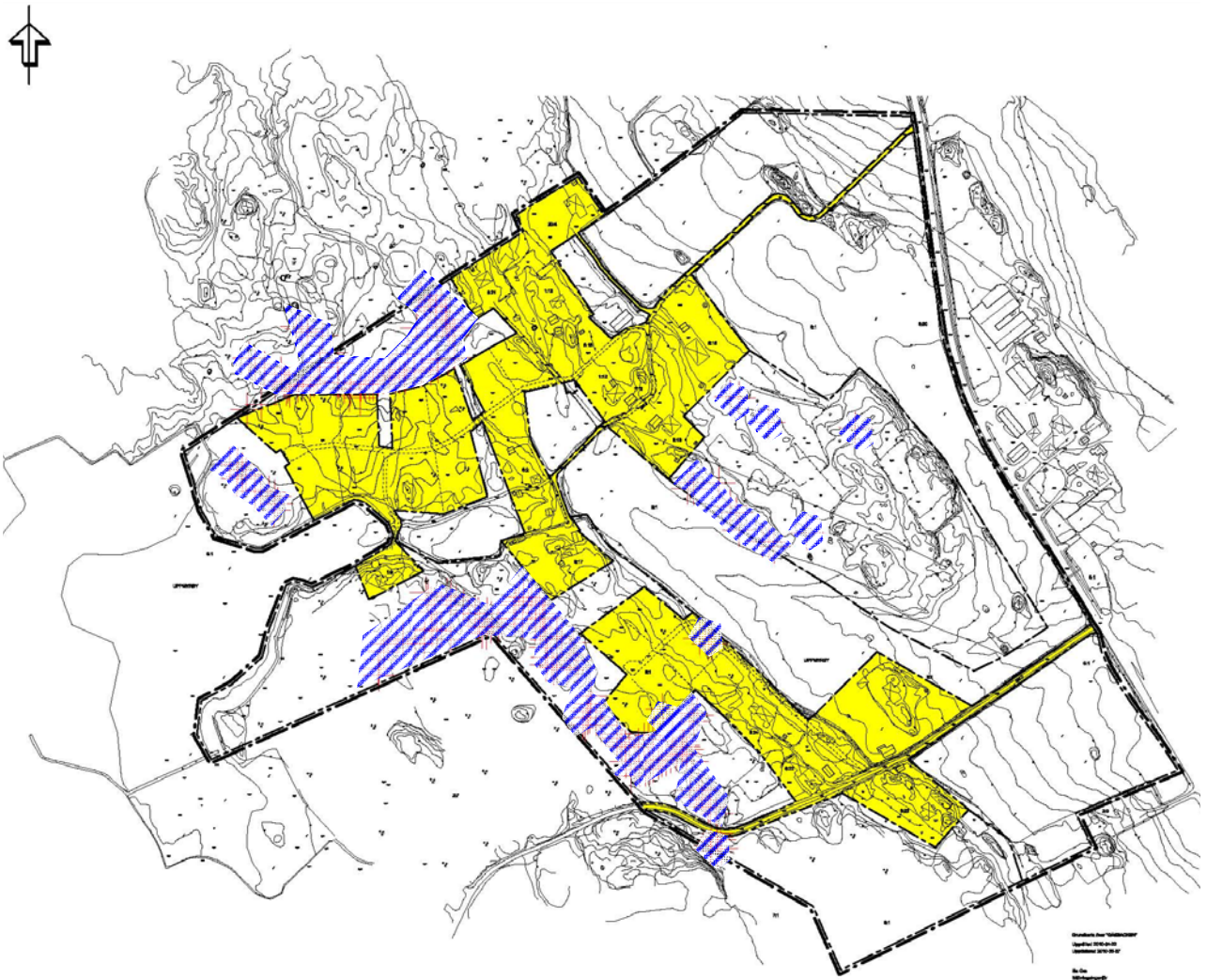
Skogs-, åker- och betesmark får i detaljplanen bestämmelser för fortsatt markanvändning.

Under hösten 2009 utfördes en naturinventering av aktuellt område. Inom området finns ett flertal ytor som inte är lämpliga att bebygga eller använda som tomtmark. De nya tomterna har placerats med hänsyn till detta. Se bild nästa sida.

Hagmarken (Uppmyrby 6:26) i västra delen av programområdet bör inte bebyggas alls. På aktuell fastighet finns det även ett flertal odlingsrösen och fornlämningar. Det är även denna fastighet som är mest exponerad från Vallbyvägen, varför det är viktigt att även fortsättningsvis hålla denna del av landskapet öppet.

Området i nordväst har ett par diken att ta hänsyn till vid en exploatering samt en bergsbrant i väster mot den öppna marken. Denna del bör inte bebyggas alls utan lämnas som naturmark för att inte begränsa rörligheten i närströvområdet. Det är också viktigt att det finns släpp mellan tomterna så att det är lätt för de boende att nå naturmarken.

I områdets sydvästra del finns flera naturvärden att ta hänsyn till och det är därför inte lämpligt som tomtmark. I områdets västra kant finns sumpskogspartier, som sparades vid avverkningen. Bergknallar med brant sida och berg i dagen förekommer också. Ett flertal diken finns också att ta hänsyn till, de är svåra att flytta då de tar hand om markavvattning från intilliggande skogsmark. Några odlingsrösen och två husgrunder har också noterats i inventeringen.



Karta ovan med föreslagen markanvändning. Noteringar från naturinventeringen har markerats med randig skaffering.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att marken i planområdet består av lera, berg/morän och morän. Vissa partier är relativt blockiga. Föreslagna tomter ligger främst på berg/moränmark.

Byggnation ska ske på ett radonsäkert sätt. Radonhalten ska inte överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar

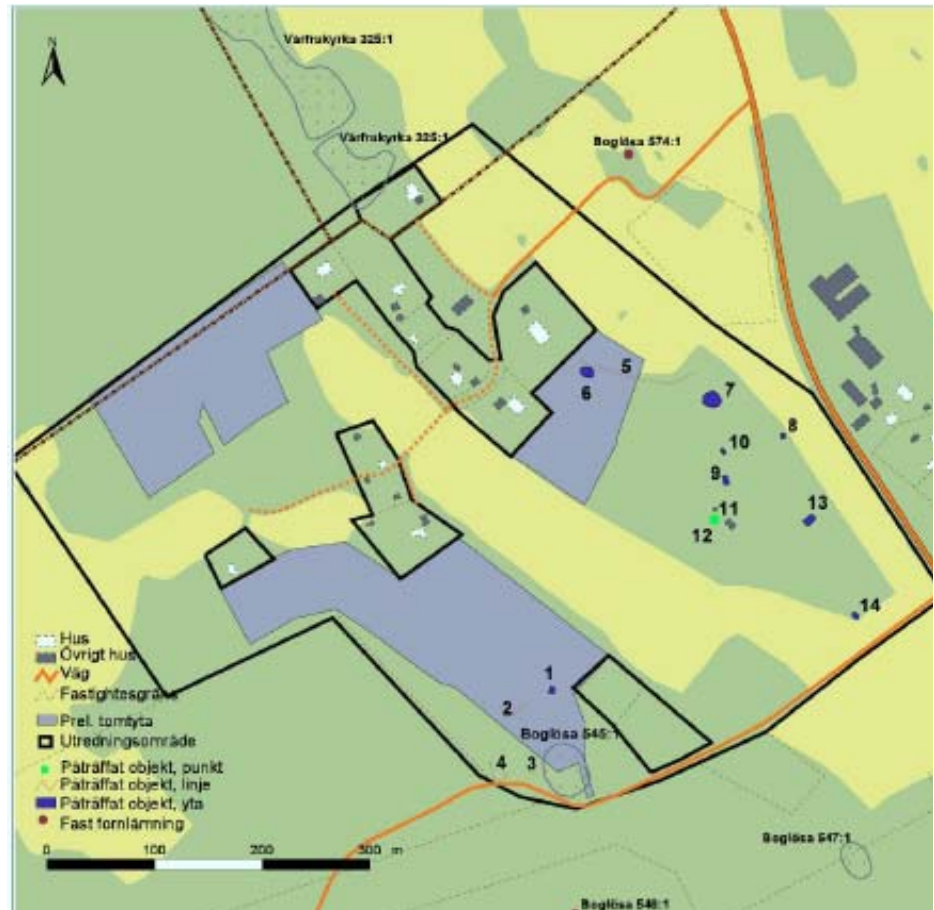
Inom planområdet och i anslutning till planområdet finns ett flertal fasta fornlämningar. Detta indikerar att det kan finnas ytterligare, ej kända, fornlämningar inom planområdet och därför har en särskild arkeologisk undersökning tagits fram för området, se bifogad bilaga.

I maj 2010 gjorde Upplandsmuseet en utredning steg 1 för Uppmyrby 6:1. Utredningen gjordes inom ett ca 30 ha stort område bestående av omväxlande skog eller moränmark och uppodlad åkermark.

Tidigare kända lämningar i eller omkring området utgjordes främst av bebyggelselämningar från historisk tid men det finns också äldre inslag som enstaka gravar och skålgropslokaler. Vid utredningen tillkom 14

observationer, de flesta bebyggelse lämningar från historisk tid som i hög grad kan knytas till de redan kända lämningarna men också en förmodat äldre stensträng, en möjlig men skadad hög samt eventuellt ytterligare två av röjningssten överlagrade gravar. De senare är dock mycket osäkra.

Planförslaget har utformats så att inga fornlämningar hamnar inom tomtmark och dessa bedöms därför bli opåverkade.



Karta över utredningsområdet med alla observationer inlagda. Som framgår av kartan samlas lämningarna inom två koncentrationer, en i sydväst och en i öster (Kallaberget). Kartan är hämtad från Upplandsmuseets rapport 2010:22 (den arkeologiska utredningen för området).

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag 13 avstyckade fastigheter med bostadsbebyggelse av blandad ålder och brokig karaktär. Husen ligger i mindre grupperingar och förbinds i norra delen av området med en slingrig och relativt smal grusväg. Vägen i södra delen av området är delvis asfalterad och har lite bättre standard. Befintliga tomtstorlekar varierar stort, från ca 1500 kvm till ca 6600 kvm.

18 nya bostadstomter föreslås i området. Dessa har placerats ut med hänsyn till befintliga fastigheter, naturförutsättningar, landskapsbild och arkeologi. Riksintresseområdet för kulturmiljövård bedöms inte påverkas av förslaget.

Tomterna har placerats ut efter två separata vägar i små grupperingar,

med gröna släpp mellan, vilket också möjliggör en etappvis utbyggnad. De nya tomterna bör ha en minsta tomtstorlek om ca 1500 kvm, men får gärna variera i storlek eftersom de omkringliggande tomterna gör det.

Rådande markförhållanden innebär att större delen av området som avses exploateras inte syns från Vallbyvägen med undantag för de tomter som föreslås i åkerkanten intill Uppmyrby 6:24.

Att planområdet förutom de nya tomterna även inkluderar befintliga bostäder och intilliggande mark innebär att man utesluter möjligheter till ytterligare byggnation i framtiden. Detaljplanen fastställer var det är tillåtet att bygga.

Det anses inte nödvändigt att reglera bebyggelsen i någon större utsträckning eftersom den befintliga bostadsbebyggelsen är så varierande både i storlek, ålder och utseende. Det som kommer att regleras är minsta tillåtna tomtstorlek (påverkar möjlighet till avstyckning), storlek på byggrätt och antal våningar.

Eftersom befintliga bostäder idag ligger utanför planlagt område finns vissa åtgärder som är bygglovbefriade. Normalt sett försvinner den möjligheten när området planläggs, men i detaljplanen finns särskilda bestämmelser som även i fortsättningen kommer att tillåta bygglovbefriade åtgärder för befintliga fastigheter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Huvudanvändningen är bostäder. Mindre, icke störande eller trafikalande verksamheter kan tillåtas i den egna bostaden. Detta möjliggör arbete i hemmet, vilket bidrar till minskat transportbehov.

Gränsande till planområdet finns en fastighet, Uppmyrby 3:1, med hästverksamhet. Avståndet till de nya tomter som föreslås i detaljplanen är ca 400 meter eller mer. Socialstyrelsen och Boverket har generella rekommendationer om 200 meter respektive 500 meter mellan hästverksamhet och ny bebyggelse. Bedömningen har gjorts att de rekommenderade avstånden klaras av.

Offentlig och kommersiell service

Eftersom området endast ligger ca 3,5 km från Enköpings centrum finns möjlighet att cykla för att nå både offentlig och kommersiell service.

För skola gäller traditionellt landsbygdsupplägg med skolskjuts, skolbussen passerar på Vallbyvägen och en hållplats finns i anslutning till planområdet.

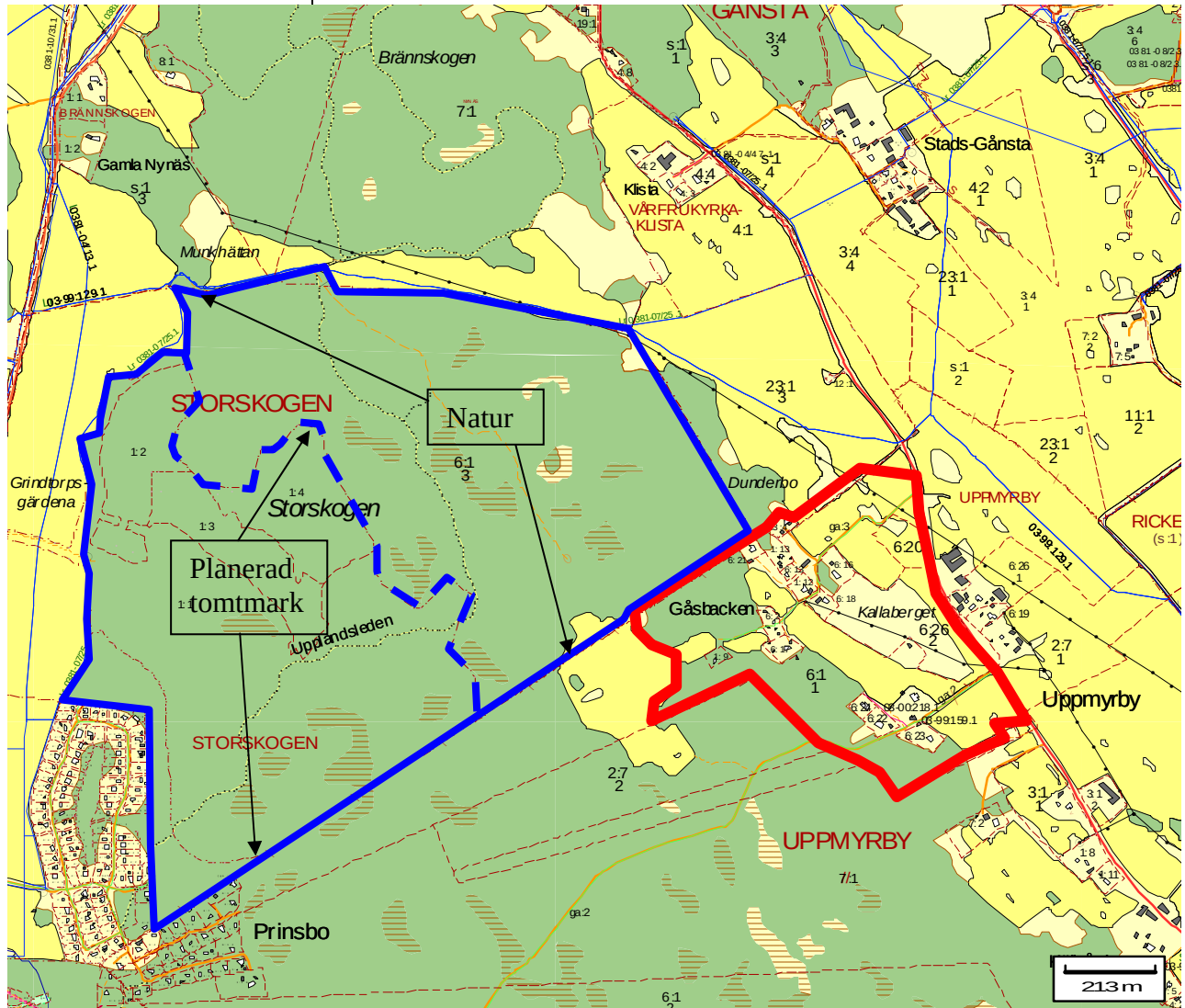
Friytor

Lek och rekreation, friluftsliv

Enligt riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort ska tillgängligheten till närströvmråden värnas vid planering av tillkommande bebyggelse. I direkt anslutning till planområdet i norr och nordväst finns Storskogen som utgör ett av Enköpings tätorts största rekreationsområden. För delar av Storskogen finns en framtiden detaljplan, som föreslår en exploatering av ca 265 tomter. Den centrala delen av Storskogen bevaras så intakt som möjligt för att begränsa

influenansen på strövområdet i stort.

För att säkerställa att inte aktuellt planområde påverkar strövområdet negativt tillåts inga tomter som riskerar att störa tillgängligheten till området. Det innebär att nya tomter har placerats med ett visst respektavstånd till strövområdet.



Kartan ovan visar planområdets närhet till Storskogen och vad som är planlagt. Aktuellt planområde är inringat med röd färg. Detaljplanen för Storskogen är markerat med blått. Copyright Lantmäteriet.

För att ytterligare förbättra tillgängligheten till strövområdet föreslås en mindre parkeringsyta med ca 5 p-platser placeras sydväst om Uppmyrby 6:22, söder om vägen. Fastighetsägaren har gått med på att upplåta mark för detta.

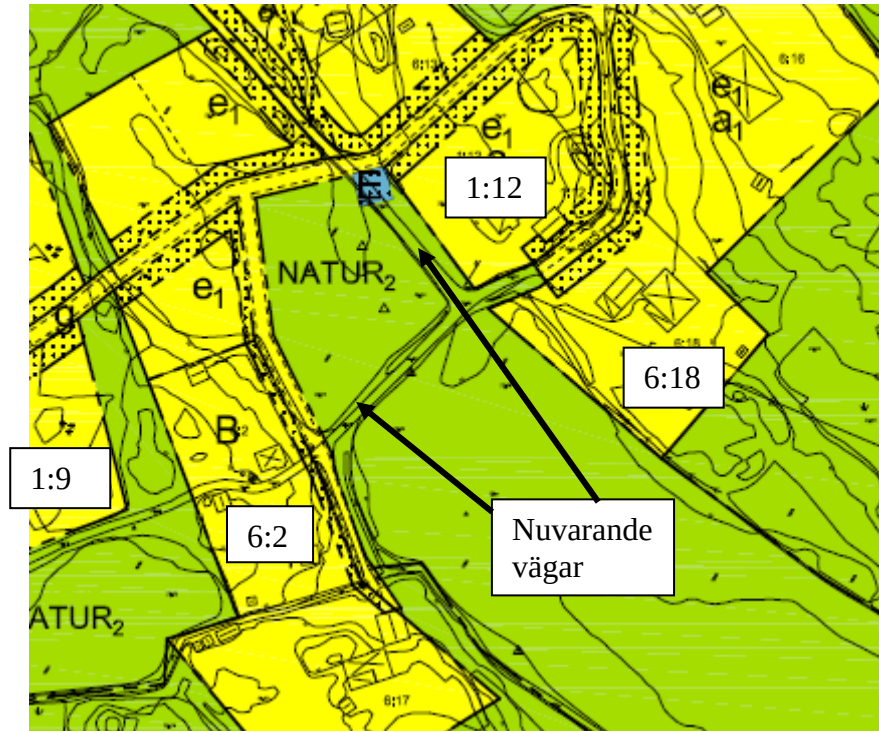
Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Området har idag två anslutningar(vägsamfälligheter) till Vallbyvägen. Befintligt vägnät består av en smal, grusad väg som slingrar sig fram i landskapet. I södra delen av planområdet finns en skogsbilväg, som är

asfalterad till viss del.

I samband med att området byggs ut behöver befintliga vägar rustas och vägen i norr behöver byggas ut och förlängas. Vägarna kommer inte att sammanbindas med varandra.



Bilden ovan visar planförslagets utformning kring fastigheterna Uppmyrby 1:12 och 6:2, som omnämns i texten nedan.

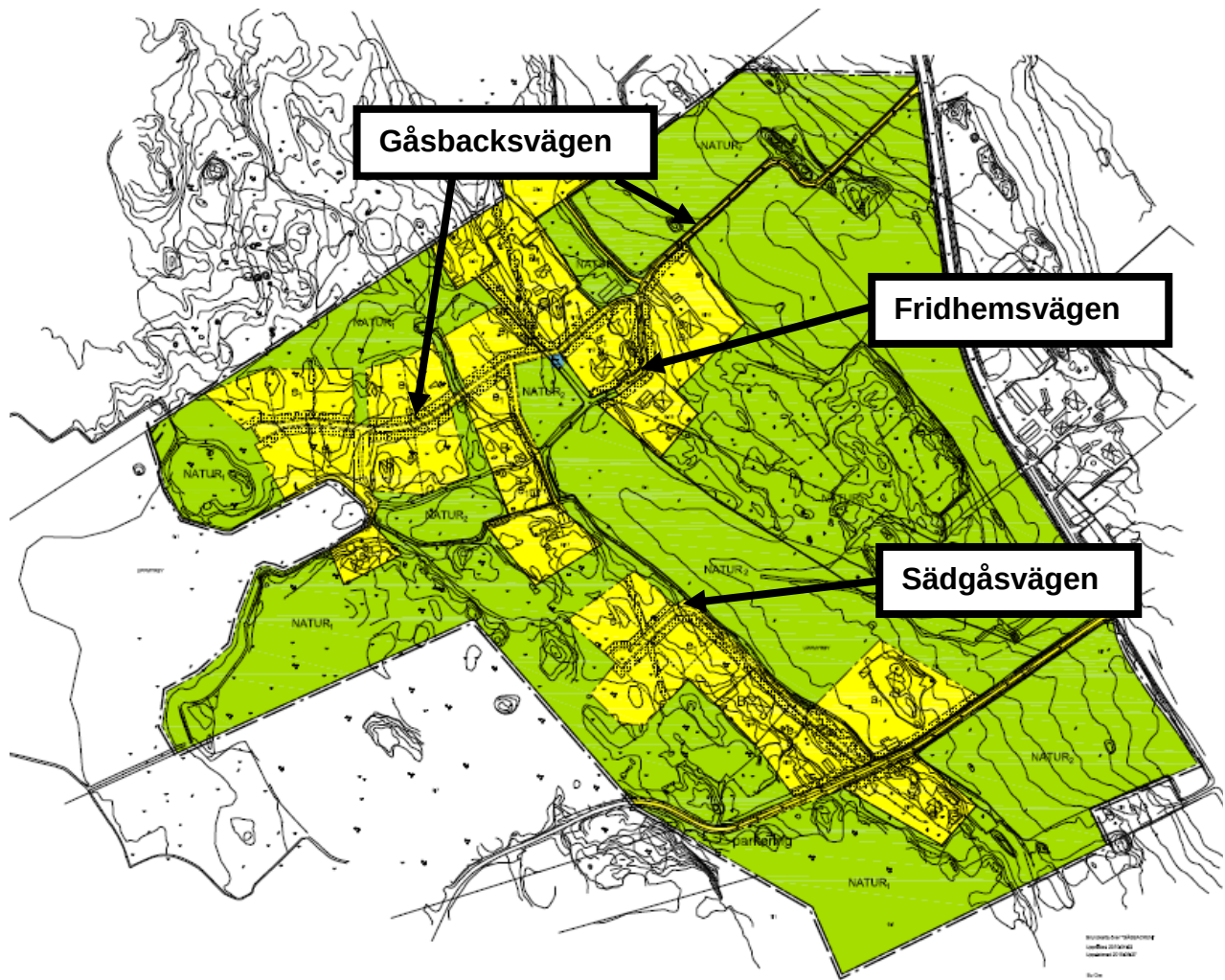
Eftersom trafiken i området kommer att öka behöver vägdragningen förbi Uppmyrby 1:12 och 6:18 ses över. Befintlig väg är ganska smal och har relativt dålig sikt vid aktuella fastigheter. För Uppmyrby 1:12 går vägen dessutom väldigt nära en av byggnaderna. Att låta ytterligare trafik passera dessa fastigheter vore ur trafiksäkerhetssynpunkt inte bra. Därför har i planförslaget en väg lagts ut mellan Uppmyrby 1:12 och 6:13, se karta ovan, som leder till de nya tomterna. Den väg som idag går väster om Uppmyrby 1:12 läggs igen och blir natur/åkermark.

Uppmyrby 6:2 har i dagsläget en väg som går rakt genom tomten och som leder fram till Uppmyrby 1:9. I detaljplaneförslaget har en ny väganslutning lagts ut till Uppmyrby 1:9. Angöringen till Uppmyrby 6:2 blir kvar men föreslås få en ändrad sträckning i detaljplanen jämfört med idag. Båda förändringarna måste säkerställas i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Vad gäller gatubelysning är det upp till de boende i området att besluta och eventuellt bekosta detta.

Vägnamn i området

Nya vägnamn har tagits fram inom området, se bild på nästa sida.



Kollektivtrafik

Utefter Vallbyvägen finns skolskjutsar och en busslinje mellan Enköping – Härjarö som trafikeras dagligen. Närmaste hållplats finns vid norra infarten till området.

Parkering, utfarter

Erforderliga bilplatser anordnas inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området har idag enskilda lösningar för vatten och avlopp. Vid provtagning har en del vattentäkter påvisat höga halter av arsenik. Ytterligare exploatering i området förutsätter därför en gemensam vatten- och avloppslösning.

Vid en utbyggnad av området skall en gemensamhetsanläggning bildas för vatten och avlopp. Denna ansluts sedan till det kommunala VA-nätet via ledning som dras från Boglösavägen.

Området kommer inte att ingå i det kommunala verksamhetsområdet, vilket innebär att det är frivilligt för befintliga bostadsfastigheter att

	ansluta sig. Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom planområdet.
<i>Dagvatten</i>	Marken avvattnas idag dels genom naturlig infiltration och dels genom avrinning i markens lutningsriktning. Kring åkermarkerna inom och intill planområdet finns diken som samlar upp och leder avrinnande vatten vidare mot Enköpingsån och Mälaren. Dagvatten inom planområdet skall omhändertas lokalt i första hand genom infiltration på respektive fastighet.
<i>Uppvärmning</i>	Möjlighet till fjärrvärmeanslutning saknas. Nya byggnader kommer uppföras enligt de krav som ställs på tillåten energiförbrukning. Uppvärmning kan ske med individuella värmesystem, solceller eller andra värmesystem.
<i>El, tele</i>	Elnätet behöver förstärkas och en transformatorstation behöver uppföras om området ska exploateras. Vattenfall vill placera en ny transformatorstation väster om Uppmyrby 1:12. TeliaSonera Skanova har en teleledning som passerar över både nya och gamla tomter. Där ledningen går över kvartersmark måste l-områden markeras ut på plankartan, dvs marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledningar. Detta innebär att man inom markerat område inte får bebygga marken. Ett annat alternativ är att flytta på ledningarna, vilket i så fall får bekostas av exploatören.
<i>Avfall</i>	Bostädernas avfallshantering anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Befintliga bostadsfastigheter har minskad lovplikt, se bestämmelser på plankarta.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, ekonomiska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

För att exploateringen ska kunna genomföras förutsätts att

- nya fastigheter ansluter sig till gemensamt vatten och avlopp
- gemensamhetsanläggningar för befintliga vägar omprövas och nya andelstal tas fram, dels för upprustning och dels för drift och underhåll.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram i ett normalt förfarande. Tidplanen nedan är preliminär och kan komma att förändras under planprocessens gång.

	MBN beslut om samråd	2010-06-08
	Samråd	5 juli 2010 – 17 sept 2010
	MBN beslut om utställning	7 dec 2010
	Utställning	dec - jan 2010
	Kommunstyrelsen godkännande	mars 2011
	KF antagande	april 2011
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.	
Ansvarsfördelning	För utbyggnad inom kvarteretsmark ansvarar exploatören. Detta innefattar förutom bostadstomterna även de områden som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning, dvs. interngator och VA-anläggning. Ledningsnätet inom planområdet byggs ut och bekostas av exploatören. En gemensamhetsanläggning bildas för att sköta framtida drift och underhåll. Enköpings kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet fram till anslutningspunkt utanför planområdets gräns. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören men utförs av berörd ledningsinnehavare.	
Huvudmannaskap	För området föreslås enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att Enköpings kommun inte har några åtaganden inom planområdet.	
Avtal	Exploateringsavtal upprättas för att klargöra ansvarsfördelning och fördelning av kostnader mellan kommun och exploatör i samband med en exploatering. För denna detaljplan har inget separat exploateringsavtal upprättats eftersom exploatören, dvs. markägaren till Uppmyrby 6:1, står för alla kostnader och ansvarar för hela exploateringen. Innan detaljplanen kan antas krävs att ett avtal tecknas kring anslutningsavgiften för vatten och avlopp mellan Vatten- och renhållningsverken (kommunen) och exploatören. Ett planavtal, som reglerar kostnader för planarbetet, har tecknats mellan exploatören och Enköpings kommun. Det innebär att fastighetsägare inom planområdet inte behöver betala planavgift i samband med att de söker bygglov i framtiden. Mellan Enköpings kommun och exploatören tecknas avtal som reglerar användningen av parkeringsplatsen vid strövområdet.	

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Nya tomter styckas från fastigheten Uppmyrby 6:1. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1500 kvm.

Avstyckning av nya bostadstomter föranleder att befintliga gemensamhetsanläggningar för vägar i området behöver omprövas. För att kunna bilda ändamålsenliga fastigheter måste alla fastigheter

ha en väganslutning. De nya tomterna medför ökad trafik och krav på förbättringsåtgärder på befintlig väg. Kostnader för detta ska fördelas mellan de nya bostadsfastigheterna och kommer inte att belasta de befintliga.

Framtida andelstal för drift och skötsel av vägen fördelas mellan samtliga fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Exploateringen av planområdet bekostas av exploatören/fastighetsägaren till Uppmyrby 6:1.

Fastighetsbildningar etc.

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning, servitut, anläggningsförrättning etc. skall erläggas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Åsa Rudhage i samråd med planavdelningschef Patrik Holm. Även Anders Lindholm, Miljö & Stadsbyggnad, samt Carl-Rune Pettersson, Teknikförvaltningen, har medverkat.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter samrådet har markerats med ett streck i marginalen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Åsa Rudhage
Planarkitekt