

Detaljplan för del av Grillby 64:1

Antagen
2023-03-29

Laga kraft
2023-05-06

Enköpings kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2023-03-13
- Planbeskrivning, 2023-03-13
- Fastighetsägareförteckning, 2023-02-08
- Reviderad samrådsredogörelse, 2023-01-25
- Utlåtande, 2023-03-13



ENKÖPINGS
KOMMUN

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	6
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning för ytterligare bostadstomt för småhus väl anpassat till den omgivande miljön.

Bakgrund

Markägaren önskar stycka av en bostadstomt från sin fastighet och har ansökt om planbesked för detta. Den aktuella fastigheten Grillby 64:1 är stamfastigheten från vilken Grillbyängens bostadsområde ursprungligen avstyckades och planlades. I samband med detta planlades också själva gårdscentrumet. För att möjliggöra generationsskifte önskar ägaren kunna stycka av en bostadstomt i anslutning till befintligt gårdscentrum.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen skulle innebära en mindre förtätning i ett område som är under utveckling och ligger inom område som redan är en del av tätorten.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen bedöms sakna större allmänt intresse och kan hanteras med standardförfarande.

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

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2020-09-10
Beslut om samråd	2020-09-10
Samråd	2021-05-21 – 2022-06-11
Beslut om förnyad granskning	2023-02-01
Förnyad granskning	2023-02-20 – 2023-03-06
Beslut om antagande PLEX-utskott	2023-03-29
Beslut om antagande KS	2023-04-11

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Grillbys sydvästra del, i anslutning till Boglösavägen. Grillby samhälle ligger cirka 1 mil öster om Enköping.

Areal

Planområdet utgöter del av fastigheten Grillby 64:1 och omfattar knappt 1600 kvadratmeter.

Markägo-förhållanden

Fastigheten Grillby 64:1 är privatägd.



Aktuellt planområde inom del av Grillby 64:1. Ortofoto 2021.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Det finns en fördjupad översiktsplan från 1992 för Grillby. I den anges sydvästra Grillby som ett förstahandsalternativ för Grillbys fortsatta expansion. Under 2015 antogs kommunens ortsanalys för Grillby som är tänkt att kunna användas som underlag för ortens framtida utveckling.

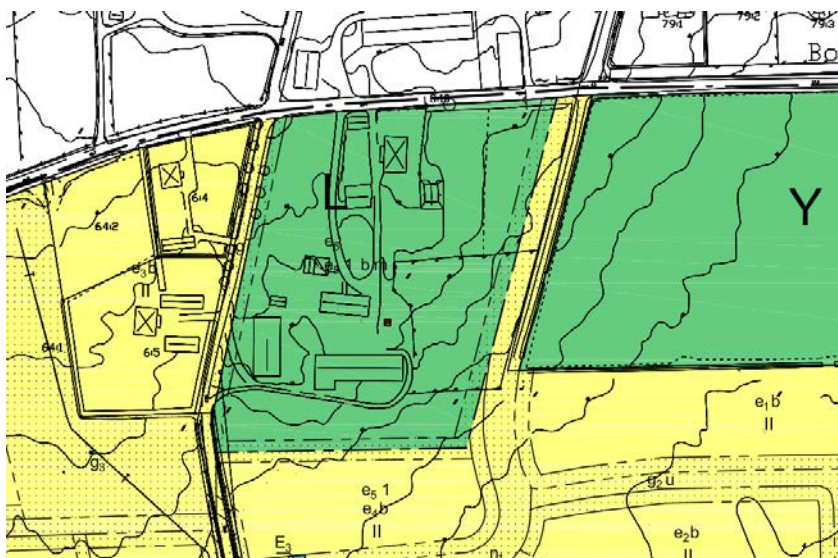
Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Grillby 64:1 är detaljplan 1112 (Grillbyängen), antagen 2009.

I detaljplan 1112 är Grillby 64:1 planlagd med markanvändning L - lantbruk med tillhörande ekonomibyggnader. Inom fastigheten får även icke störande småindustri (snickeri, hantverk) tillåtas. För L-området gäller också bland andra bestämmelsen e5 1 som innebär att området bara får bestå av en fastighet, vilket tillsammans med

lantbruksändamålet förhindrar avstyckning enligt ansökan.

Grillbyängen är idag under utbyggnad.



Utsnitt ur gällande detaljplan 1112 för Grillby 64:1 (skifte 2) som är planlagd för lantbruksändamål.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen har under samrådet meddelat att man delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade 2020-09-10 §72 att ge positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för aktuellt område och skicka planen på samråd.

Efter genomfört samråd och granskning under 2021 beslutade kommunstyrelsen i februari 2022 om antagande av tidigare detaljplaneförslag som även omfattade två bostadstomter på östra sidan om gårdscentrumet och planläggning av Grillby 8:3 för en bostadstomt samt lantbruksändamål. Efter överklagan från en sakägare upphävde Mark- och miljödomstolen (MMD) dock genom domslut 2022-11-30 (Mål nr P 2090-22) kommunens beslut om antagande. I domen konstateras att det nu aktuella delområdet inte kan anses ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, men att föreslagna tomter öster om gårdscentrumet gör det. Planläggningen av Grillby 8:3 prövades aldrig utan MMD upphävde hela antagandebeslutet.

Efter dialog med fastighetsägaren (planbeskedssökande) och kommunjurist har samhällsbyggnadsförvaltningen valt att inte

begära prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) utan i stället acceptera MMDs dom. För fastighetsägaren är det sydvästra delområdet det viktigaste i nuläget för att möjliggöra generationsväxlingen.

MMDs dom innebär att kommunstyrelsens antagandebeslut upphävs, inga tidigare beslut i detaljplaneprocessen upphävs och planprocessen avslutas inte per automatik. Detta har klarlagts av MÖD i ett annat ärende (Mål nr P 13204-19).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Marken består idag huvudsakligen av obebyggda flacka gräsytor tillhörande gårdscentrumet på Grillby 64:1>2.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Enligt SGUs jordartskartering är planområdet beläget på glacial lera med inslag av urberg.
<i>Förorenad mark</i>	Det finns inga mifoobjekt eller kända föroreningar på fastigheten.
<i>Fornlämningar</i>	Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I anslutning till huvudbyggnaden på fastigheten Grillby 64:1 finns två registrerade kulturhistoriska lämningar: L1941:6281 Hällristning (skålgrop) och L1941:6428 fyndplats (kvarnsten).

Befintlig bebyggelse

<i>Bostäder</i>	Det finns ett bostadshus på Grillby 64:1. Det är en villa i två våningar med tillhörande komplementbyggnader och ekonomibyggnader. Planområdet är omgivet av villa- och småskalig flerbostadshusbebyggelse men även äldre gårdsbebyggelse. Österut finns villaområde som är av varierande ålder med flertalet villor från 1930-talet till villor byggda i slutet på 1950-talet i 1-1,5 våningar. Norr om Boglösavägen består bebyggelsen även där av bebyggelse i 1-1,5 våningar av varierande ålder. Området söder om planområdet (kallat Grillbyängen) är under utbyggnad enligt detaljplan 2014/430 med bostadsbebyggelse och vägnät. Den nya bostadsbebyggelsen på Grillbyängen ska anpassas efter redan befintlig bebyggelse. Färgskalorna i den omkringliggande bebyggelsen är varierande med färger gult, rött,
-----------------	---

vitt och brunt. För de fastigheter som är eller tidigare har varit gårdar med tillhörande ekonomibyggnader är färgskalan traditionellt röd.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom fastigheten Grillby 64:1 finns ekonomibyggnader kopplade till lantbruksverksamheten. I Grillby tätort finns arbetsplatser inom offentlig service (skola, förskola och omvårdnadsboende), handel, hantverk och småindustri.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service såsom skola och förskola finns cirka 100 meter norr om området. Inom 500 meter från planområdet finns bland annat restauranger och några mindre butiker kring Grillby torg. Livsmedelsbutik och bensinstation finns cirka 1 kilometer från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Förutom skolgården norr om Boglösavägen finns även en mindre lekplats inom Grillbyängen. Cirka 400 meter från planområdet finns även en kommunal lekplats i Anna Lindhs park. Grillbyfältet ligger strax öster om planområdet och där finns tre fotbollsplaner. Cirka 600 meter norr om planområdet finns även Skogsvallens idrottsplats och Nordiahallen samt elbelyst motionsspår.

Naturmiljö

Väster om Grillby 64:1 går en samfälld väg med allé med generellt biotopskydd. Alléer utgör en från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden

Aktuell allé består av sju äldre, hårt hamlade askar. Asken är viktig för den biologiska mångfalden, främst för många lavar och mossor. Ask är en rödlistad art i Sverige och starkt hotad bland annat på grund av att arten är kraftigt drabbad av den vindspridda askskottsjukan. Träd och livsmiljö bör skyddas genom att lämna trädgrupper, ytor eller zoner. Kraftig påverkan på mark eller vegetation genom t.ex. slutavverkning, markberedning, körsador, gödsling eller dikning bör undvikas.

Vid särskilda skäl kan länsstyrelsen ge dispens från det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Skäl för dispens kan vara att annat naturvårds- eller kulturmiljöintresse står emot intresset att bevara en biotop. Eller att det behövs för att tillgodose ett allmänt intresse.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik Boglösavägen passerar norr om planområdet.

Kollektivtrafik Busshållplats för ULs regionsbusstrafik linje 223 finns inom 500 meter från planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning Parkering anordnas på den egna tomten.

Störningar

Trafikbuller Norr om planområdet går allmän statlig väg 526 som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h och årsmedeldygnstrafik på 244 fordon, mätår 2009. Vid framtagande av detaljplanen för Grillbyängen gjordes trafikutredning (2007) och en bedömning om framtida trafikmängd. Med den nya bebyggelsen söder om planområdet i enlighet med den detaljplanen helt utbyggd räknar man med cirka 850-900 fordon per dygn på Boglösavägen.

SKRs översiktliga beräkningsmodell visar att ett ÅDT upp till 1000 med en hastighetsbegränsning på 50km/h som mest ger 55 dBA 10 meter från vägmitt. Detta innebär trafikbullernivåerna vid väg 526 ligger under riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder (maximalt 60dB vid fasad). Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnader får bullernivåerna vid uteplatsen inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Ingen ytterligare bullerutredning bedöms därmed vara nödvändig i samband med framtagandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten Detaljplaneområdet på Grillby 64:1 avvattnas idag i huvudsak till diken efter vägen, en mindre yta avvattnas mot ytan vid garaget. Dagvatten rinner sedan söderut i diken och bäckar och mynnar ut i Fiskviks Kanal.

Ei Vattenfall är nätägare och remitteras under planprocessen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen möjliggör för ytterligare ett småhus. Det blir en del i expansionen som är pågående i Grillby och utpekad i översiktliga planer. Bostadsbyggnaden får en högsta nockhöjd på 8,5 meter, likt nybyggnationen på närliggande Grillbyängen och med en största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad på 50 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad i två våningar är 300 kvadratmeter.

Byggnadskultur och gestaltning

Området ligger i utkanten av Grillby med lantlig karaktär och utformningen bör därmed anpassas till omgivande bebyggelse. Planen styr utformningen genom att ny huvudbyggnad ska utformas med träfasad och sadeltak. Minsta tomtstorlek har angivits i detaljplan för att förhindra mer än en tomt. Även färgsättningen har reglerats att harmoniera med omgivande bebyggelse genom utformningsbestämmelse i plankartan.

Friytor

Naturmiljö

Väster om Grillby 64:1 går en allé som skyddas av generellt biotopskydd. Allén är ett viktigt inslag för landskapsbilden och askar är en rödlistad art. Träden ska bevaras i samband med att planen genomförs. Det är tre av sju träd i allén som är inom planområdet som har störst risk att påverkas vid ett genomförande.

Ny bebyggelse anpassas så att den inte hamnar i omedelbar anslutning till biotopen. Detta genom att det i plankartan säkerställs en tillräcklig droppzon som gör att ny bebyggelse placeras minst 7,5 meter från allén, vilket regleras med prickmark. Träden som allén består av är hårt hamlade vilket även brukar tyda på att rotsystemen påverkas och inte behöver en allt för stor skyddszon men 7,5 meter bedöms tillräckligt baserat på en genomsnittlig stamdiameter på 0,5 meter.

Efter samrådet har en rotkartläggning genomförts som visar att livskraftiga rötter sträcker sig maximalt 4,5 meter från stammarna inom Grillby 64:1

Kommunens VA-huvudman skickade in en dispensansökan för ledningsdragning inom biotopskyddet (fem meter från stammarna) efter samrådet. Utifrån rotkarteringens uppgifter beslutade Länsstyrelsen att dispens inte krävs förutsatt att det minsta avståndet om fem meter till stammarna, respekteras vid grävning för ledningschakt.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Grillby 64:1 ligger i direkt anslutning söder om Boglösavägen. Boglösavägen är statlig väg och för statliga vägar finns en tillståndspliktig zon, enligt 47 § väglagen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör det inte uppföras några byggnader eller andra anläggningar inom denna zon. Hela nu aktuella planområdet ligger utanför denna zon.

Kommunen har vid tidigare framtagande av detaljplaner i södra Grillby konstaterat att väg 526 kan behöva breddas för att klara den trafik som Grillbyängen kommer att alstra. Grillbyängen är ett nytt bostadsområde i nära anslutning till aktuellt planområde. Nu aktuell detaljplan kommer enbart att ge en försumbar ökning till den totala trafiken. Kommunen och Trafikverket har en påbörjad dialog om vägarbetet och avtal behöver tecknas mellan parterna innan ombyggnation av Boglösavägen kan ske. Detta anses inte bli ett hinder för genomförandet av nu aktuell plan, eftersom Boglösavägen inte ingår i planområdet och breddningen skulle börja vid infarten till Sörskogsvägen och fortsätta österut.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringar löses inom respektive fastighet. Garage och uppfart räknas då som 2 parkeringsplatser. Garage placeras minst 6 meter från väg. Inom skyddszon för allé eller u-område får garage inte placeras.

Störningar

Trafikbuller

Trafikbuller bedöms inte utgöra ett problem för lokaliseringen. Byggrätten i förslaget ligger inom område där riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder klaras. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnader får bullernivåerna vid uteplatsen inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärde för uteplats uppnås 30 meter från vägmitt. Om uteplats placeras närmare och eller i händelse av att boende ändå önskar bullerskydd mot väg 526 måste det ske utanför vägområdet för allmän statlig väg 526 och bekostas av fastighetsägaren.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I plankartan finns område för ledningar. Kommunens VA-huvudman har erhållit ledningsrätt inom detta hos Lantmäteriet.

El

Vattenfall är ledningsägare i området och har under planprocessen flyttat en tidigare luftledning som skar genom planområdet. Plankartan har därför uppdaterats inför antagande genom att tidigare administrativa bestämmelse för att förhindra nybyggnation kommer för nära befintliga luftledningar, tagits bort.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör ny markanvändning och därmed en potentiellt ändrad dagvattenavrinning. Det har tagits fram en dagvattenutredning för detaljplaneområdet av Väg- och VA-ingenjörerna i Sverige AB (2021-04-12). I utredningen redovisas beräkningar av flöden och fördröjningsvolymerna med förslag på möjliga åtgärder för en hållbar dagvattenhantering. Dagvatten från ny exploatering föreslås hanteras ytligt.

Det är viktigt att inga lokala lågpunkter eller instängda ytor skapas. Markens höjdsättning bör därmed ta hänsyn till höjderna på kringliggande gator så dagvatten leds bort ytligt från huset vid kraftigt regn.

Dagvatten från planområdet ska avledas via befintliga diken som det redan görs i dagsläget.

För ny fastighet som kommer att få anslutning till dagvattennätet är det inte tillåtet att ansluta dagvatten direkt från fastigheternas tak till ledningen. Detta regleras i plankartan.

Avfall

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".

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Trafik och buller

Ökningen av trafik blir marginell och bedöms inte ha en negativ påverkan vad gäller trafiksäkerhet eller buller i området.

Barnkonsekvenser

Konsekvenser för barn i området anses marginella och ingen särskild utredning av barnkonsekvenser har tagits fram i det här fallet.

Biotopskydd

Allén som består av rödlistade askar ska bevaras. Inga byggnader tillåts inom en skyddszon på 7,5 meter. Kommunen sökte dispens för anläggning av VA-ledningar fem meter ifrån stammarna för att kunna försörja flera fastigheter i Grillby med kommunalt vatten- och avlopp. Länsstyrelsen har meddelat att dispens inte krävs om det avståndet hålls. Tre av sju alléträd berörs av ett genomförande av planen.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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

Vattenförekomster

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

Recipient för dagvattnet är Fiskviks kanal som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Planen omfattar endast kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Planen möjliggör att en tomt för bostadsändamål kan styckas av från Grillby 64:1. En sådan avstyckning initieras genom ansökan till Lantmäteriet av fastighetsägaren.

I plankartan finns område för ledningar. Kommunens VA-huvudman har erhållit ledningsrätt i detta hos Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

Tekniska utredningar Dagvattenutredning för detaljplan på del av Grillby 64:1 och 8:3 Väg- och VA-ingenjörerna 2021-04-12.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med planchef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planchef

Tobias Viberg
Planarkitekt