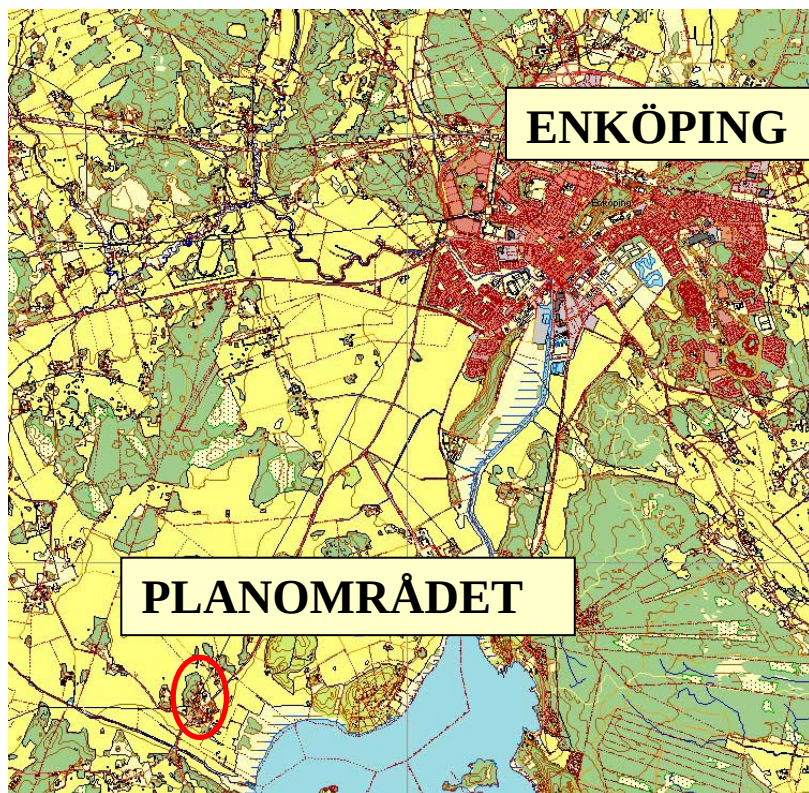


**Detaljplan för
Svinnegarn 4:1 och 4:4, Långbacken
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2008-03-18
Laga kraft 2008-04-19

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild. Planområdet i förhållande till Enköpings tätort. Copyright Lantmäteriet

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2007-05-25
- Illustration, skala 1:1000, 2007-05-25
- Planbeskrivning, 2007-11-13, rev 2008-01-11
- Genomförandebeskrivning, 2007-05-25
- Samrådsredogörelse, programsamråd, 2005-09-26
- Samrådsredogörelse, 2007-05-25
- Utställningsutlåtande, 2008-01-11
- Fotomontage, 2007-05-25

- Fastighetsägareförteckning, 2007-10-01
- VA-utredning, 2007-02-22
- Miljöteknisk markundersökning, 2007-09-20

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av 6-8 enbostadshus med en arkitektur och karaktär som är anpassad till omgivande kulturlandskap.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen är förenlig med 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken. Delar av fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård. Planens intention är anpassa bebyggelsen till kulturlandskapet på bästa sätt för att inte påtagligt skada kulturvärdena. Planen styr husens utformning, materialval och färgsättning. Ärendet har kompletterats med fotomontage. Fotomontaget består av 6 st bilder. Vyerna är tagna från kyrkan, Harladshögen och från väg 503. Tre bilder är fotografier på hur det ser ut idag. Därefter har man lagt in den tilltänkta bebyggelsen på fotografierna för att skapa en bild av hur det kan se ut när detaljplanen är genomförd. Bedömning är att den föreslagna bebyggelsen har en måttlig inverkan på riksintresset och därmed bedöms planen förenlig med 3 kapitlet i Miljöbalken.

PLANDATA

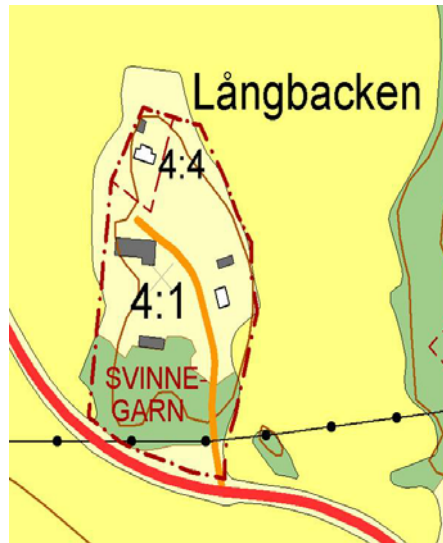
Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 400 m väster om byn Svinnegarn och ca 8 km söder om Enköping. Planen avgränsas till en mindre höjd, Långbacken, som inramas av fastighetsgränserna för Svinnegarn 4:1 och 4:4.

Areal

Planområdet omfattning utgörs av ca 2,7 ha.

Markägoförhållanden Fastigheterna Svinnegarn 4:1 och 4:4 är i privat ägo.



Bilden visar planområdets fastighetsindelning. Copyright Lantmäteriverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller Enköpings översiktsplan 2000, antagen 2001-05-31 samt Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad, antagen 1993-06-23.

I dessa styrdokument är planområdet utpekad som riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresseområden är områden som på grund av sitt innehåll har sådant värde att det bedöms vara av nationellt intresse att de bör skyddas. Det aktuella området är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård då området är en del av ett herrgårdslandskap i förhistorisk centralbygd med ett flertal herrgårdar av medeltida ursprung. Vid en exploatering i ett område av denna art kan det, med stöd av PBL, ställas höga krav på utformningen av byggnaderna vad gäller materialval och färg.

Planområdet gränsar till riksintresse för kommunikation (länsväg 55) samt riksintresse för Mälaren.

Detaljplaner

De aktuella fastigheterna är inte detaljplanelagda.

Program för planområdet

Ett program för planområdet har varit föremål för samråd under sommaren 2005. Inkomna synpunkter under programtiden berörde främst att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och hur viktigt det är att man tar hänsyn till det i det fortsatta planarbetet. I programhandlingen beskrevs området felaktigt som åkerholme varvid länsstyrelsen hade synpunkter på den föreslagna exploateringen. De framförde att en exploatering som tar en hel åkerholme i anspråk, avviker markant från den äldre bebyggelsetraditionen i Enköpings-Näs. Enligt Miljöbalken är definitionen på en åkerholme en holme av natur- och kulturmark med en areal av högst 0,5 ha som omges av åkermark eller kultiverad betesmark. Miljö- och byggnadsnämnden hänvisar till att området utgörs av en moränbacke och inte en åkerholme. Området är för stort för att ingå i definitionen för en åkerholme samt omges av

väg 503 och inte endast åkerlandskap. I samrådet framkom även att landskapsbilden kommer att förändras i och med den föreslagna bebyggelsens exponerade läge. Vattenfall informerade även om ledningar i området och om behovet att bygga om/gräva ner elledningar utifrån bebyggelsen kommer till. Samrådsredogörelse för programmet bifogas planhandlingarna.

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 §.

Miljön på Långbacken kommer att förändras från att tidigare ha dominerats av lantbrukets stora ekonomibyggnader till att ersättas av enbostadshus exponerade mot väster från väg 503. Husen kommer att anpassas till terrängen och utförande av byggnaderna styrs i detaljplanen avseende materialval, färgsättning och placering för att bebyggelsen ska smälta in i landskapet på bästa sätt. Vyn från 55:an förändras inte påtagligt eftersom grönstrukturen i södra delen av området bevaras. Exponeringen ökar dock under vinterhalvåret eftersom vegetationen består i huvudsak av lövträd.

Motiveringen för riksintresset i Enköpings - Näs beskrivs i översiktsplanen från 2000 enligt följande: "herrgårdslandskap i förhistorisk centralbygd med ett flertal herrgårdar av medeltida ursprung". Befintliga byggnader inom planområdet är uppförda under senare 1900-tal och är inte av kulturellt intresse i sig. Området ligger inte i närheten av någon av de herrgårdar som beskrivs i översiktsplanen från 2000. Därmed bedöms plangenomförandet påverka riksintresset marginellt.

Samråd om behovsbedömning har skett med länsstyrelsen och de delar kommunens uppfattning att genomförandet av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-02-01 § 22 att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan. Nämnden förordar att en gemensam avloppslösning kommer till.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-10-25 § 292 att godkänna detaljplaneprogrammet med tillägget att gemensam VA-lösning skall utredas, samt att byggnationen skall anpassas till befintlig bebyggelse avseende placering, utformning, materialval och färg.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdets södra del består idag av ung ädellövskog och tallskog. På norra delen kring det tidigare lantbruket består av öppen till halvöppen mark. Skogsmarken i söder har tidigare varit betesmark som planterats med tall eller spontant växt igen med alm, lönn, ask och andra lövträd. Relativt ung skog, endast ett fåtal träd är grövre än 3 dm.

Den öppna marken på övriga Långbacken är antingen tomtmark kring dagens två bostadshus, mark i anslutning till äldre lantgård eller igenväxande tidigare hagmarker. Centralt i området dominerar torrmarksvegetation på tunt jordtäckte. I anslutning till äldre ekonomibyggnader är marken mycket kvävepåverkad och med vegetation av ruderväxter.

På några områden har schaktmassor spridits ut och det ser allmänt stökigt ut.

Inga anmärkningsvärda naturvärden finns inom området. Skogsridån i söder kommer att sparas för att bibehålla befintlig landskapsbild och inte exponera de planerade husen.

Landskapsbild

Fastigheten ligger på en mindre höjd (Långbacken) som omges av vidsträckta åkermarker i tre riktningar. Från riksväg 55 ligger höjden rakt i blickfånget för norrgående trafik. Idag syns endast den ädellövskogsdunge som ligger i södra delen av fastigheten. Denna skogsridå skall bevaras för att i möjligaste mån bevara befintlig landskapsbild.

Länsväg 503 mellan Svinnegarn och Hummelsta passerar Långbacken. Här förändras landskapsbilden något från att tidigare ha dominerats av lantbrukets stora ekonomibyggnader till att ersättas av villor exponerade mot väster.

För att visa exploaterings påverkan på landskapsbilden har fotomontage som visar "före- och efterbilder" tagits fram. Bilderna illustrerar konsekvenserna av uppförande av 6-10 hus inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Innan en byggnation påbörjas i planområdet bör en geoteknisk undersökning genomföras. Detta för att se vilka markförhållanden som råder inom området.

Förorenad mark

På fastighetens västra halva, i nord-sydlig sträckning mitt på, har det funnits en gård där en stor vinklad ladugårdslänga har rivits. Där finns även en brännplats där okänt avfall har eldats. I fastighetens sydöstra del väster om uppfartsvägen finns en gårdsdeponi. Exempel på deponerat avfall som kan ses i deponikanten är uppeldade däck på fälg, motordelar, oljefilter.

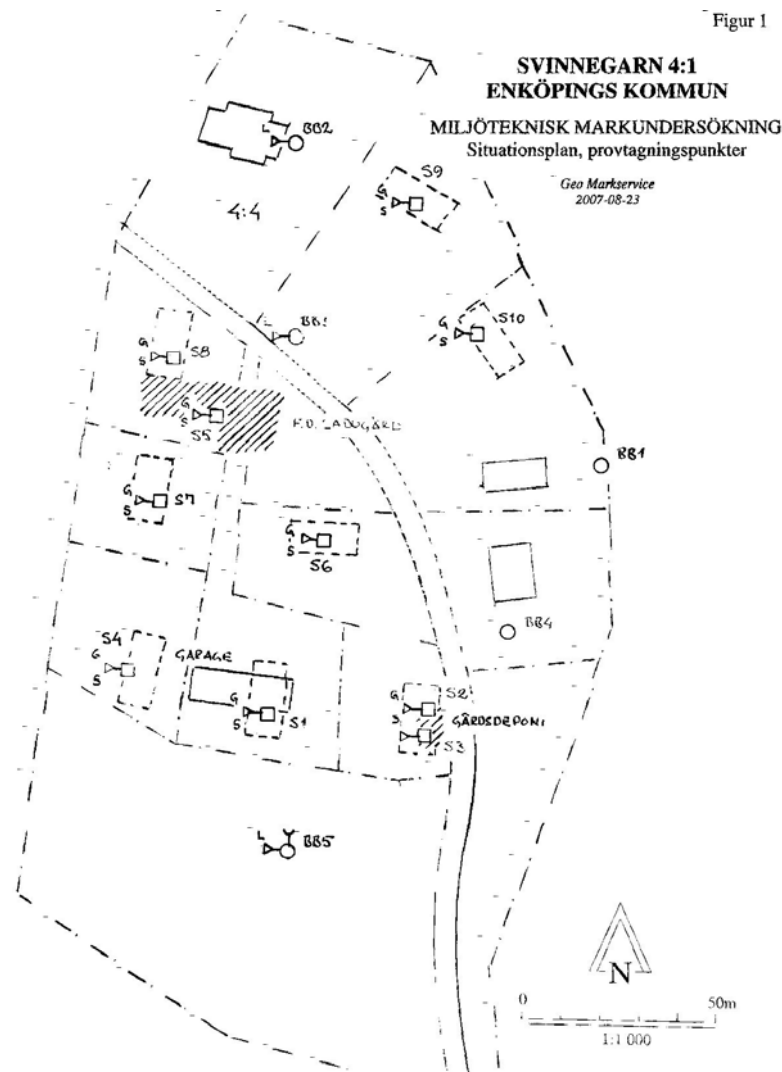
Med anledning av den påträffade eldningsplatsen och gårdsdeponin har sökanden anlitat konsult som gjort miljötekniska markundersökningar.

Provgropar har grävts på tio platser på fastigheten och tre vattenprov har tagits. Inga oljeföroreningar har påträffats. I fyra av provgroparna var det inga förhöjda halter av metaller. I fyra av de andra provgroparna var det förhöjda halter av arsenik. I två provgropar (S4 och S7) fanns det förutom arsenik även förhöjda halter av metallerna kadmium och zink.

Bland det som låg på ytan vid provgrop S4 fanns sönderrostat och delvis eldat avfall, bl a bildelar. Det är därför inte så anmärkningsvärt att det analyserats förhöjda halter av arsenik, bly, kadmium och zink samt

även spår av kvicksilver då det som provtagits var jord som förorenats av eldat avfall. Eftersom jorddjupet är begränsat här så är det inte meningsfullt att ta ytterligare prov. Vid en exploatering skall de massor som innehåller avfall grävas bort och köras till deponi som har tillstånd att ta emot denna typ av avfall.

I provgrop S 7 är antalet metaller som har förhöjda halter färre och halterna lägre än i provgrop S4 förutom för arsenik. I anslutning till provgropen syns inget avfall. När ladugårdsgrunden som finns i anslutning till S7 kommer att grävas bort bör man även leta efter avfall vid S7. Om något avfall inte påträffas kan ytterligare metallanalyser vara befogade i närområdet .



Skissen visar var provpunkterna är belägna. Bilden är hämtad ur Miljöteknisk markundersökning, Geo Markservice Rapport nr 07732.

Konsultens slutsats med anledning av jordproverna är följande: "Det finns inom området en viss påverkan av metaller i mark som är högre än naturligt förekommande halter. En bedömning är att där byggnader uppförs eller där jord blir kvar på ett djup lägre än 0,5 m under färdig mark eller där vägar anläggs, inga åtgärder behöver vidtagas.

Där det blir "parkmark" dvs trädgårdar bör jorden kontrolleras och eventuellt omhändertas. Där schaktning förekommer och massor flyttas bör kontroll ske. Lämpligt kan vara att misstänkt jord samlas och provtagning sker innan åtgärd beslutas vart massor skall flyttas"

För att närmare utreda gårdsdeponins utbredning har ytterligare provgropar och provschakt grävts i det misstänkta området. Resultatet var att den del av deponin som behöver saneras sannolikt är begränsad till yttersta metern från deponikanten och inåt. Vid en exploatering grävs de massor som innehåller avfall bort och körs till deponi som har tillstånd att ta emot denna typ av avfall.

Vid påträffande av markföroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö är det fastighetsägarens och verksamhetsutövarnas ansvar att genast underrätta Miljö & Stadsbyggnad om det.

Radon

Byggnader skall uppföras med radonsäkert byggande. Befintliga byggnader är uppförda under en tid då hänsyn inte togs till radon. Enligt Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 1999:22 med ändring SOSFS 2004:6 är högsta tillåtna radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål 200 Bq/m³. Enligt regeringen och kommunens miljömål skall detta åtgärdas före år 2020. Kommunen råder boende att utföra radonmätningar i sina hus. Dessa kan idag beställas genom kommunen.

Fornlämningar

Idag finns det inga registrerade fornlämningar i området. Om man vid anläggningsarbetet inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av två enbostadshus med tillhörande gårdsbyggnader samt en ekonomibyggnad. Ekonomibyggnaderna som är överkryssade på bilden nedan är rivna eller ska rivas. Detaljplanen anger en största byggnadsyta om 210 kvm och för komplementbyggnad 40 kvm. Överstiger byggnadsytan för komplementbyggnaden 40 kvm gäller den befintliga byggnadsytan som övre gräns.



fintlig bebyggelsestruktur.

Be-



Befintligt enbostadshus (norra delen av Långbacken).



Befintlig enbostadshus (östra delen av Långbacken).



Befintlig ekonomibyggnad mitt i området. Exploatören ämnar riva denna pga att den är i dåligt skick. Detta görs i samband med nybyggnation.

Föreslagen bebyggelse

Planen medger uppförandet av 8 stycken enbostadshus i två våningar. Planen tillåter två våningar eftersom befintlig byggnation är uppförd i två våningar. Största byggnadsyta för huvudbyggnad är 140 kvm och för komplementbyggnad 40 kvm. Det är planens intention att byggnaderna inte ska ta för stor plats i landskapsbilden därmed hålls byggnadsytan nere till endast 140 kvm. Komplementbyggnadens storlek är anpassad till möjligheten till garage för två bilar. Endast en huvud-

byggnad och en komplementbyggnad är tillåtet. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Tomtstorleken är anpassad efter möjligheten att anordna lämpliga tomter runt den befintliga vägen. Högsta antal våningar för komplementbyggnad är en våning och högsta byggnadshöjd 3,0 meter. Byggnadshöjd och högsta antal våningar för komplementbyggnad skall förhindra inredning av gästrum eller annat. Komplementbyggnaderna är till för att användas som garage eller förråd. Högsta takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader. En takvinkel på 35 grader är vanlig på lantliga byggnationer.

För att bebyggelsen ska smälta in i kulturlandskapet på bästa sätt regleras material och färgsättning efter traditionella egenskaper för byggnader på landet. Bebyggelsen skall ha ett enhetligt traditionell-formspråk i hela området. Husen skall anpassas till terrängen. Fasaderna skall utgöras av träpanel och målas i jordiga, matta kulörer i rött, gult och grått. Takens ytskikt skall vara röda tegel/betongpannor. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnad minst 1,0 meter från tomtgräns.

Bebyggelsens utformning och placering i förhållande skall studeras vidare i bygglovskedet för att hitta en god anpassning till den befintliga miljön och området av riksintresse för kulturmiljövården.

Tomtmark

Plantering inom tomtmark efter byggnation bör ske med växter som förekommer i landskapet. Stödmurar får uppföras för att ta upp höjdskillnader i marken och bör utföras i natursten. Det är inte tillåtet att uppföra murar eller plank i området. Plank i enlighet med PBL 8 kap § 4 är tillåtet.

Offentlig service

Inom planområdet finns det ingen service att tillgå. Närliggande skola är Hummelstaskolan, som har årskurserna F-5. Hummelsta ligger ca 6 kilometer nordväst om Svinnegarn och här finns även utbyggd barnomsorg.

Kommersiell service

Det finns ingen kommersiell service i byn Svinnegarn.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekten ses över i samband med bygglovsskedet.

Friytor

Lek och rekreation

I mitten av området finns en gemensam yta för de boende som kan utnyttjas för lek. Grönområdet i söder kan även det utnyttjas för lek efter sanering.

Naturmiljö

Träd skall bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art.

Trafik

Idag når man området via väg 503, som ansluter till väg 55. Området ligger intill riksintresse för kommunikation (väg 55). Planområdet ingår även i Vägverkets förstudie för ny sträckning av väg 55. Genom planområdet går den gamla dragningen av väg 503.

Gång- och cykelväg Det finns inga gång- och cykelvägar till Enköping eller till Hummelsta från Svinnegarn.

Kollektivtrafik Buss 877 som trafikerar sträckan Strängnäs – Enköping stannar vid kyrkan ute på väg 55.

Störningar

Kraftledning Inom planområdet har Vattenfall dels en högspänningsledning 22 kV (luftledning B-klass), dels en kabel 0,4 kV.

Vid samråd med Vattenfall anger de att enligt starkströmsföreskrifterna, ELSÄK-FS 1999:5 § 99b, får befintlig ledning bibehållas i sitt utförande vid planläggning av icke tidigare planlagt område, förutsatt att ledningen håller lägre systemspänning än 25 kV och är framdragen mer än 20 meter (horisontellt avstånd) från närmaste byggnad. I detaljplanen är markanvändningen begränsad inom ett avstånd av ca 50 meter från ledningen. Dessutom är ledningens spänning ca 20 kV. Det borde inte innebära några problem att planlägga området och samtidigt bibehålla ledningen i B-klassutförande. Vattenfall friskriver sig från att i framtiden vara tvungen att bekosta ombyggnation av ledning ifall det är ett resultat av hårdare krav och regler för B-klassledningar och detaljplaneområden.

Buller Öster om planområdet går riksväg 55, som alstrar en viss mängd trafik och därmed buller. Enligt Vägverket ligger väg 55 för långt ifrån för att påverka bullersituationen negativt i området (ca 300m). Vägverket har upprättat en förstudie för väg 55 Hjulstabron-Enköping, daterad 2006-09-15. I denna föreslås alternativa sträckningar för riksväg 55. Kommer vägen att dras närmare Långbacken kan bulleråtgärder krävas framöver. Det finns inga bullerberäkningar gjorda på väg 503. Väg 503 alstrar ca 650 fordon/dygn 2006. Det råder en hastighet på 70 km/h. Rekommendationer enligt Trafikbuller och planering krävs ett skyddsavstånd om 30 m för en väg med hastighet 70 km/h då det passerar 1000 fordon/dygn. I detta fall ligger den planerade bebyggelsen ca 70 m ifrån vilket gör att skyddsavstånd är mycket väl tilltaget. Det finns små risker för bullerstörningar för den kommande bebyggelsen från väg 503.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet saknar kommunalt vatten och avlopp. En vatten- och avloppsutredning har utförts av *Geo Markservice, mark- och miljökonsulter*. Utredningen finns att ta del av hos Miljö & Stadsbyggnad. Då det förekommer saltvatteninträngning i området har man låtit provpumpat en befintlig brunn och denna provpumpning påvisar att det är möjligt att finna erforderlig mängd vatten för att försörja 10 fastigheter. Samtliga fastigheter inom området kommer att anslutas till gemensamt pumphus. Det i VA-undersökningen tagna provet på vattentäkten visar att det är något förhöjda värden av koliforma bakterier, nitrat samt kemisk syreförbrukning.

I samband med att en miljöteknisk markundersökning togs fram (2007-09-20) togs också vattenprover på tre andra vattentäkter inom planom-

rådet. De tre vattentäkterna har bedömts vara tjänliga med anmärkning. Undersökningen finns att ta del av hos Miljö & Stadsbyggnad.

Problemen med vattenkvaliteten i området orsakas med stor sannolikhet inte av markföroreningar utan beror sannolikt enbart på de naturliga geologiska förutsättningarna i området. Undantaget är möjligtvis problemen med nitrat och nitrit som kan bero på övergödning.

En lösning med gemensam vattentäkt för alla hushåll innebär att bedömningen av bakteriehalt att bli hårdare än vid enskilda brunnar. Det är inte självklart att det vatten som kommer att tas i den nya vattentäkten kommer att ha en godtagbar kvalitet varken på kort eller lång sikt, risk finns för att reningsfilter m.m kommer att behövas för att dricksvattnet skall bli tjänligt.

Möjligheten att dra kommunalt VA-nät via Svinnegarn utreds för närvarande. Detta skulle i framtiden eventuellt kunna ge möjlighet för området att ansluta sig.

Avloppsvattnet kommer att renas i minireningsverk med efterpolering och sedan ledas via åkerdräneringen till ån söder om planområdet. Servitut för denna bortledning skall upprättas. Samtliga fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till reningsverket.

Fjärrvärme

Byn Svinnegarn är inte ansluten till fjärrvärmenätet. Det finns ingen möjlighet för planområdet att anslutas heller.

El och värme

Husen förses med vattenburna uppvärmningssystem utförda så att de kan utnyttja frånluftsvärme och kompletteras med andra energiformer med förnyelsebar energi som fastbränsleeldning.

Avfall

Avfallshantering skall ske enligt kommunens renhållningsordning. En sopbil har utrymme för att svänga i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Revideringar

Revideringar genomförda efter utställningen är markerade med ett streck i kanten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Annika Almquist, Samhällsplanerare, Miljö & Stadsbyggnad

Anders Lindholm, Kommunekolog, Miljö & Stadsbyggnad

Karin Komstadius, planarkitekt, Miljö & Stadsbyggnad

Per-Erik Mossvik, Bygglovschef, Miljö & Stadsbyggnad

Bengt Svensson, museichef, Kulturförvaltningen

Anita Unger, miljöinspektör, Miljö & Stadsbyggnad

Roland Stenebo, miljöinspektör, Miljö & Stadsbyggnad

Bert Johansson, Ena Energi AB

Åke Delteus, geolog, GEO Markservice

Patrik Holm
Planavdelningschef

Karin Komstadius
planarkitekt