

Detaljplan för del av Sycklinge 1:7 mfl, Kolarvik,
Sjöängarna, Enköpings kommun.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med planbestämmelser, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning. Planförslaget är upprättat 1996-03-21 samt reviderat 1996-06-07.

Plankartan och planbestämmelserna är de handlingar som blir juridiskt bindande efter det att planen vunnit laga kraft.

PLANENS SYFTE

Området omfattas idag av byggnadsplan från 1965. Geomförandetiden för denna plan har löpt ut. Planen avsåg att reglera fritidshusbebyggelsen, mestadels bestående av byggnader uppförda på ofri grund. Ägaren av Sycklinge 1:7 har 1991 hos fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) ansökt om avstyckning av tomtplatser för ca 50 av arrendetomterna. Byggnadsnämnden har härvid konstaterat att de hävdade tomtplatserna i många fall inte överensstämmer med byggnadsplanen och dess intentioner. Vidare anser byggnadsnämnden att tillåten bruksarea per fastighet bör regleras i enlighet med aktuella riktlinjer. Planens syfte är således att bringa bättre överensstämmelse mellan plan och hävdade tomtplatser så att avstyckning blir möjlig och att reglera tillåten bruksarea per fastighet. Vidare möjliggör planen viss kompletterande bebyggelse.

PLANDATA

Planområdets läge och storlek Planområdet är beläget ca 7,5 kilometer söder om Enköpings tätort invid Mälaren. Planområdet omfattar ett ca 1,6 kilometer långt strandområde utefter Svinnegarnsviken med en bredd på mellan 200-400 meter. Landområdets areal är ca 51,5 hektar. Området gränsar i norr till Fageruddåsens naturreservat och Kolarudds småbåtshamn.

Markägare

Större delen av planområdet består av mark som ingår i enskilt ägda jord- och skogsbruksfastigheter med brukningscentra belägna ca 2 kilometer öster om stranden. På dessa jordbruksfastigheter finns ca 65 bebyggda tomtplatser upplåtna med arrende. Dessutom finns ca 40 stycken avstyckade bostadsfastigheter i enskild ägo inom området. Inom Lidingby är strandområdet samfällt för mantalsatta fastigheter inom byn.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Hantering Planförslaget är tänkt att handläggas med normalt planförfarande och kunna antas av kommunfullmäktige i slutet av 1996.
- Tidigare ställningstaganden Kommunstyrelsen har lämnat planuppdrag till stadsbyggnadskontoret 1993-04-07 § 183.
- Gällande planer och bestämmelser För området gäller detaljplan byggnadsplan från 1965. Planområdet överensstämmer i princip med 1965 års avgränsning. Lidingby 7:9 undantogs 1965 från planläggning. Nu föreslås den ingå i planen. Planområdet har utsträckts att omfatta de bebyggda bostadsfastigheterna Sycklinge 2:19 och 2:26 samt grönmark inom Sycklinge 2:4. Vidare utökas planområdet med två föreslagna tomtplatser invid vändplanen vid Stökviken i södra delen av planområdet. I övrigt har endast smärre justeringar gjorts ifråga om planområdets avgränsning.
- Planområdet är beläget inom område som omfattas av fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort antagen i juni 1993. I översiktsplanen anges området avsett för fritidsbebyggelse.
- För området gäller strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen.
- För planområdets norra del gäller särskilt förordnande enligt vattenlagen till skydd för grundvattnet antaget 1960-07-06 G23:4.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Natur Planområdet är i huvudsak barrskogsbeväxt. Odlingssmark finns i princip endast i mellersta delen av området, de sk sjöängarna. Terrängen är småkupperad och höjer sig från stranden upp till ca 20-30 meter över Mälaren. I söder är stranden på vissa ställen relativt brant med berg i dagen. Marken består till övervägande del av morän och berg i dagen. Odlingssmarken består av lera.
- Längst i söder av planområdet finns ett gravfält från järnåldern.
- Bebyggelse Inom området finns ca 42 bebyggda bostadsfastigheter samt ca 65 bebyggda arrendetomtplatser. Planen föreslår 125 byggrätter varav 7 obebyggda nytillkommande i förhållande till byggnadsplanen från 1965.
- Planen föreslår i princip att i möjlig mån anpassa bestämmelser och avgränsningar till idag befintliga förhållanden.

Förändringar från Lidingby 7:9
norr till söder Föreslås ingå i planen. Utfart från fastigheten
förläggs över samfälligheten i befintligt läge.

Lidingby 7:4
Fastigheten föreslås kunna uppdelas i tre separata tomtplatser i enlighet med 1965 års plan. Utfart för den inre tomtplatsen förutsetts ske genom servitut inom kvartersmarken.

Lidingby 7:13
Del av fastigheten tas i anspråk av område för lokalgata för befintligt vägområde.

Lidingby 7:18
Fastigheten föreslås kunna uppdelas i två separata tomtplatser.

Sycklinge 18:1-3
Yta som får bebyggas anpassas till befintliga förhållanden.

Sycklinge 11:1
Fastigheten föreslås utökas något åt norr.

Sycklinge 12:1, 15:1, 17:1 och 19:1
Det i 1965 års plan föreslagna grönstråket inom Sycklinge 19:1 flyttas till 12:1, 15:1 och 17:1. Detta för att gångstråket skall komma längre ifrån befintlig bebyggelse.

Sycklinge 19:1 och 20:1
Fastigheterna föreslås kunna bilda två separata tomter.

Sycklinge 1:7 norra delen
Tre nya tomtplatser tillskapas öster om den genomgående vägen. Lägena bedöms lämplig för bebyggelse.

Arrendetomtplatsen omedelbart öster om Sycklinge 1:11 läggs ut som kvartersmark, vilket möjliggör avstyckning, marken var tidigare utlagd dels som kvartersmark och dels som parkmark.

Ca 1600 kvadratmeter kvartersmark omedelbart öster och nordost om Sycklinge 11:1 föreslås utläggas som naturmark.

Mindre justeringar görs för att anpassa kvarteren till hävdade tomtplatser samt byggbar yta till befintlig bebyggelse.

Kroby 11:1 Kvartersgränsen ändras något.

Sycklinge 2:16
Ytterligare något större yta av fastigheten utläggs som naturmark.

Sycklinge 2:14

Ett mindre område av fastigheten tas i anspråk för lokalgata för befintligt vägområde.

Sycklinge 2:18

Ett mindre område av fastigheten tas i anspråk för lokalgata för befintligt vägområde.

Sycklinge 2:19 och 2:26

De bebyggda bostadsfastigheterna föreslås ingå i planen samt den omkringliggande marken utläggs som naturmark.

Sycklinge 2:4

Två nya tomtplatser föreslås inom nuvarande parkmark. I övrigt mindre justeringar av kvartersgräns och naturmark för att anpassa till befintliga förhållanden. Område invid Sycklinge 2:19 och 2:26 utläggs som naturmark.

Sycklinge 1:7 mellersta delen

Kvartersgränserna anpassas till befintliga arrendetomter.

Sycklinge 3:1

Omdisponering av kvartersmark. Möjlighet att exploatera fyra tomtplatser ges.

Sycklinge 3:2

Kvartersmarken anpassas till befintlig fastighetsgräns. Möjlighet att uppdelas fastigheten i tre tomtplatser ges.

Sycklinge 1:7 södra delen

Två nya tomtplatser tillskapas vid vändplanen i söder. Marken bedöms lämplig för bebyggelse och tillkommande bebyggelse torde ej behöva bli störande för omgivningen.

Parkmarken mellan bostadskvarteren och vattnet tas bort och ersätts med kvartersmark varvid strandtomter tillskapas. Detta bedöms inte inskränka allemansrätten menligt då strandskyddet i praktiken redan torde var utsläckt inom området då stranden hävdas som tomt sedan lång tid.

På två ställen inom kvartersmarken har g-områden föreslagits vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för gemensam gångstig och brygga för vissa tomter som saknar egen strand.

Bebyggelsen på den sydligaste arrendetomtplatsen prickas vilket innebär att bebyggelsen på sikt ska flyttas längre ifrån stranden.

Möjlighet tillskapas att utvidga fastigheten Sycklinge 4:6 mot vägen.

I övrigt mindre anpassning till befintliga arrendetomtplatser.

Vallby-Mälby s:1-2

Bostadskvarteret flyttas ned till stranden i enlighet med de hävdade tomtplatserna.

Friytor

Den föreslagna naturmarken bedöms tillräcklig för att tillgodose bebyggelsens behov av lek och rekreation. Kommunen skall inte vara huvudman för naturmarken. I vattenområdet ges möjlighet att uppföra bad- och båtbyggor dels utanför de enskilda strandtomterna och dels utanför naturområdena på särskilt angivna platser för tomter som saknar egen strand.

Gator och trafik

Befintligt vägnät i området samt utfartsväg mot Enköping bedöms tillfredställande för planområdets behov. Kommunen skall inte vara huvudman för vägarna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp för befintlig bebyggelse är ordnad enskilt för respektive fastighet till skiftande standard. Ändringar kräver prövning enligt miljöskyddslagen i varje särskilt fall. För tillkommande bebyggelse bedöms att vatten- och avloppsfrågan kan lösas enskilt för respektive tomt eller gemensamt för mindre grupper av tomter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detta planförslag har utarbetats av Lennart Gustafsson Lantmätermyndigheten Uppsala län i samråd med stadsbyggnadschef Åke Nordström och stadsarkitekt Sven-Erik Ström Enköpings kommun.



Lennart Gustafsson
Lantmätare