

**Detaljplan för
Skolsta 10:6 med flera
Enköpings kommun
- standardförfarande**

Antagen 2016-11-22
Laga kraft 2016-12-21

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Skolsta.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2016-10-06, rev. 2016-10-18
- Planbeskrivning, 2016-10-06, rev. 2016-10-18
- Fastighetsägareförteckning, 2016-09-12
- Samrådsredogörelse, 2016-09-14
- Utlåtande, 2016-10-06

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett bostadsområde för villor och/eller radhus/parhus/flerbostadshus. Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård och den nya bebyggelsen ska anpassas till kulturlandskapet.

Detaljplaneändringen syftar främst till att höja den tillåtna nockhöjden för komplementbyggnader till 4,5 meter samt att justera gatubredder inom området för att anpassa planen till befintlig situation. Vissa justeringar av planbestämmelser kommer att ske för att anpassas till nu gällande lagstiftning.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § 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.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger precis väster om Skolsta samhälle på tidigare åkermark, cirka 9 kilometer nordost om Enköping. Strax norr om området passerar riksväg 55. Omgivande mark består främst av åkermark som brukas.

Areal

Cirka 4,7 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.



Planområdets läge i Skolsta. Copyright: Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

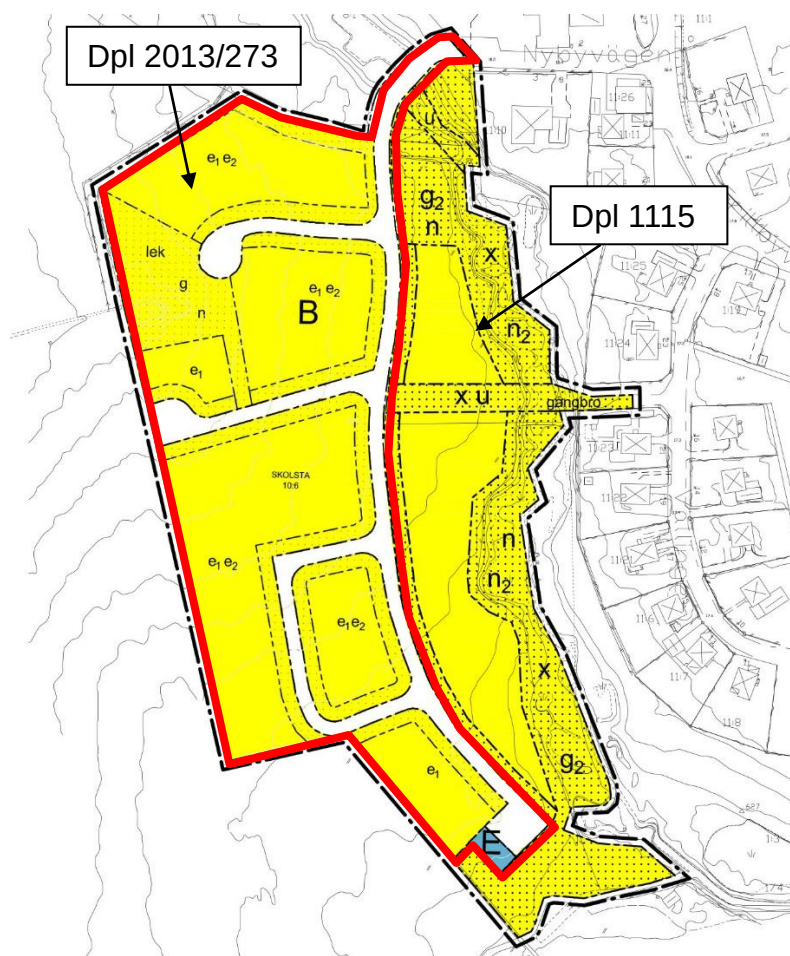
Översiktliga planer

I översiktsplanen för Enköpings kommun (2014) anges att en viktig utvecklingsstrategi för kommunen är att vidareutveckla de mindre orterna. Man ser även stora fördelar med bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk. Riksväg 55 är ett sådant stråk.

I den ortsanalys som tagits fram för Skolsta (2015) kom det bland annat fram att det finns ett behov av flerbostadshus då bebyggelsen idag främst består av villor.

Detaljplaner

Området omfattas av två gällande detaljplaner och är planlagt för bostadsändamål. DPL 1115 vann laga kraft 2010-10-14 och togs fram för att möjliggöra uppförande av friliggande villor. En planändring initierades senare för att även tillåta parhus, radhus och flerbostadshus i den västra delen av området för att tillgodose den ökande efterfrågan på orten av denna typ av hus. Den detaljplanen (DPL 2013/273) vann laga kraft 2014-03-28. Detaljplanerna har kvarvarande genomförandetid till 2020-10-14 respektive 2024-03-28.



Sammansatt bild med de två gällande detaljplanerna.

Planförfarande och planprocessen

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade vid sammanträde 2016-04-14 att ge plan- och exploateringsavdelningen i uppdrag att påbörja en planprocess för

området. Ändringen av detaljplanerna är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplaneändringen hanteras därför med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

**Program för
planområdet**

Inget planprogram har tagits fram för området då det ej bedömts vara nödvändigt. Detaljplanen innebär endast mindre justeringar av gällande detaljplaner.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

En behovsbedömning har gjorts för planområdet som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen har i yttrande meddelat att de delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Gällande planbestämmelser, DPL 1115 och DPL 2013/273, anger att komplementbyggnader får ha en nockhöjd på max 3,5 meter samt en taklutning på mellan 27-35 grader. Då utbyggnaden av området påbörjades upptäcktes att detta i praktiken leder till en mycket begränsad utformning och bredd på komplementbyggnader, vilket inte var tanken med bestämmelserna. Exploatören inkom därför med en ansökan om att ändra detaljplanen för att tillåta en nockhöjd om 4,5 meter för komplementbyggnad.

Den allmänna platsmarken för gata inom planområdet kommer till viss del behöva justeras för att plankartan ska överensstämma med gatornas verkliga bredd. Det innebär att viss kvartersmark för bostäder övergår till allmän plats för gata och vice versa. Fastighetsbildningsåtgärder kommer att behövas för att justera befintliga fastigheter.

De nu gällande detaljplanerna har kvarvarande genomförandetid som sträcker sig till oktober 2020 respektive mars 2024. När en detaljplan ändras inom genomförandetiden kan fastighetsägare i vissa fall vara berättigade till ersättning för planskada. I det här fallet är det exploatören som har inkommit med ansökan om planändring i samförstånd med berörda fastighetsägare. Kommunen har därför gjort bedömningen att ändringen är acceptabel. De aktuella justeringarna innebär en ungefärlig förändring på +/- 10-15 kvm för åtta fastigheter i den södra delen av området.

**Kommunens
bedömning**

En höjning av den tillåtna nockhöjden till 4,5 meter bedöms som rimlig för att tillgodose att komplementbyggnader kan utformas med önskad storlek och standard.

I samband med detaljplaneändringen är det även lämpligt att se över hela planområdet och anpassa planbestämmelserna till gällande lagstiftning.



Skolsta samhälle med planområdet markerat. Vy åt öster. Foto: 2014-08-04

Natur

Mark och vegetation

Landskapet kring Skolsta består till stor del av öppna åkerlandskap. Mellan riksväg 55 och planområdets norra del finns en dunge med ung lövskog.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består främst av lera. En begränsad yta kring åkerholmen innehåller morän.

En översiktlig geoteknisk markundersökning har gjorts av Väg- och VA-ingenjörerna i Sverige AB (2015-06-24). Undersökningen pekar bland annat på att tomtmarken mellan bäcken och Nybyvägen delvis kommer att behöva fyllas upp. På vissa tomter kan husen komma att behöva grundläggas på pålar.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Fiskviks kanal rinner i en mindre ravinsänka och har höga vattenflöden under vissa perioder av året. Samtliga nya fastigheter bedöms ligga på tillräckligt avstånd för att undvika framtida översvåmningsproblem. Den nya bebyggelsen hamnar på samma höjdnivå som redan befintlig bebyggelse längs med Vällingevägen.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom område klassat som riksintresse för kulturmiljövård. Länsstyrelsen undersökte under 2009 planområdet tillsammans med Upplandsmuseet. Inga indikationer på fornlämningar hittades inom området.

Bebyggelseområden

Befintliga bostäder i Skolsta

De flesta bostäder som finns i Skolsta är huvudsakligen villor från 1950- och 60-talet och är uppförda i en tidstypisk arkitektur. Den gällande detaljplanen från 1955 styr bebyggelsen med ett konsekvent avstånd och förhållande till gatan genom så kallad prickmark, vilket skapar ett ordnat intryck av bebyggelsen i området.

Ny bebyggelse

Området planeras för bostadsbebyggelse med enbostadshus i maximalt två våningar på enskild fastighet. Komplementbyggnader i form av garage med mera placeras på den egna fastigheten. Som alternativ till enbostadshus tillåter delar av planen att det uppförs par-, rad- och/eller flerbostadshus.

Fastighetsstorleken varierar något inom planområdet och planen anger en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm för friliggande enbostadshus och 900 kvm för par-, rad- och flerbostadshus. Den totala byggnadsarean är reglerad till att maximalt 20 % av fastighetsstorleken får bebyggas för enbostadshus och maximalt 25 % för par-, rad- och flerbostadshus. För de fastighetsstorlekar för friliggande enbostadshus som överstiger 1000 kvm begränsas den maximala byggnadsarean till 200 kvm. Komplementbyggnad får inte överstiga 50 kvm.

Byggnader ska placeras minst 6 meter från gata, vilket leder till att gaturummet får ett ordnat intryck och området får en enhetlighet och tydlig karaktär liknande som längs Vällingevägen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Enköpings Åkeri AB finns beläget i södra Skolsta och är en av få arbetsplatser i området.

Offentlig och kommersiell service

I Skolsta finns en F-6-skola med integrerad skolbarnomsorg samt en förskola som drivs som ett personalkooperativ.

Skolsta har ett begränsat kommersiellt serviceutbud. Bensinstationen vid korsningen riksväg 55 och Grillbyvägen kan erbjuda viss livsmedelsförsäljning för de närboende. I anslutning till bensinstationen ligger restaurangen Skolstakrogen.

Ett större utbud av offentlig och kommersiell service finns i Grillby eller Enköping. En bostadsutveckling i Skolsta kan skapa ett bättre underlag för att närservicen kan stanna kvar och på sikt utvecklas i samhället.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska anpassas till platsens förutsättningar vad gäller volym, färg, form och material. För att värna om kulturlandskapet som råder i området är det viktigt hur husen utformas och gestaltas. För att bebyggelsen ska smälta in i kulturlandskapet ska den uppföras med jordiga eller slamfärgade kulörer.

Takutformningen bestäms med en angiven lutningsgrad samt att takmaterialet begränsas till rött lertegel vilket återfinns runt om i samhället. Den högsta tillåtnanockhöjden för huvudbyggnad är 8,5 meter för enbostadshus och 10,5 meter för flerbostadshus. För komplementbyggnad är högsta tillåtnanockhöjd 4,5 meter.

Ovanstående bestämmelser gör att bebyggelsen blir anpassad till omgivningen och angränsande bebyggelse och på så vis värnas kulturlandskapet.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

I centrala Skolsta finns ett parkområde med diverse lekmöjligheter. Då den omgivande marken främst består av åkermark är det i övrigt

begränsat med närliggande områden som lämpar sig för rekreation.

En ny gemensam yta för lek och rekreation är planerad i det nya bostadsområdet i området kring Åkerholmen. Lekplatsen och Åkerholmen kommer att skötas genom en samfällighetsförening för de boende som bildas i samband med exploateringen. Åkerholmen skyddas med en planbestämmelse för att befintliga natur- och biotopvärden ska bevaras.

Ett grönstråk sparas mellan de nya fastigheterna och ravinkanten, som lämpar sig för bland annat promenader. Området omfattas av pricksmark (mark som ej får förses med byggnad) och kan lämpligtvis skötas genom att ingå i gemensamhetsanläggning för bostadsområdet.

För att säkerställa området kring ravinen anges det i planbestämmelserna att markförhållandena inte får ändras. Inte heller under byggnadsskedet får schaktmassor läggas i området kring Fiskviks kanal. Ravinen innehar ett generellt biotopskydd och trädgårdsavfall får inte tippas i området.

Vattenområden

Miljökvalitetsnormer för vatten

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.

Vattenområde

Fiskviks kanal är en mindre å som rinner längs med planområdets östra gräns. För ån råder ett generellt biotopskydd.



Fiskviks kanal. Vy åt söder. Foto: 2016-06-28

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Skolsta samhälle är beläget intill riksväg 55 mellan Enköping och Uppsala. Från riksväg 55 ansluts Grillbyvägen som fungerar som en huvudled genom Skolsta samhälle.

I Nybyvägens förlängning har en ny broförbindelse över Fiskviks kanal skapats för biltrafik till och från området.

En broförbindelse anpassad för gående och cyklister skapas i områdets centrala delar för att koppla samman de båda bostadsområdena. Via denna broförbindelse kan man enkelt och säkert ta sig till skola och andra målpunkter inom samhället.



Ny vägbro för in- och utfart till det nya bostadsområdet. Foto: 2016-06-28

Parkering, utfarter

Parkering anordnas inom egen fastighet.

Kollektivtrafik

Närheten till riksväg 55 innebär goda förutsättningar för boende i Skolsta att resa kollektivt. Hållplatserna vid riksväg 55 trafikeras i dagsläget av UL:s busslinjer 223 (Enköping-Grillby), 803 (Enköping-Bålsta) samt 804 (Enköping-Uppsala).

Störningar

Trafikbuller

Syftet med detaljplanen är att göra mindre justeringar av gällande detaljplaner, vilket inte berör bullerpåverkan inom området.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas med 10 dBA fem gånger per natt).
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

För en bostad på högst 35 kvm gäller istället för 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) att bullret inte bör överskriva 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Om ljudnivån som anges ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Verksamhetsbuller

Enköpings Åkeri AB är beläget i södra Skolsta. Dess verksamhet bedöms inte påverka bostadsområdet negativt.

Lantbruk, djurhållning

Fastigheten Skolsta 9:1 söder om planområdet bedriver växtodling och köttjursuppfödning där även en gödselanläggning ingår. Lantbrukets djur rör sig på betesmarken i anslutning till planområdet. En tydlig gräns mellan bostadsområdet och åkermarkerna bör anläggas i form av dike eller annan lämplig avgränsning för att tydliggöra fastighetsgränserna. Inga bostäder hamnar närmare än 200 meter från fastighetens ladugård. En hästgård finns belägen längre söderut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i befintligt kommunalt VA-verksamhetsområde för Skolsta samhälle.

Dagvatten

I anslutning till planområdet i söder finns ett dike. Om markavvattning kommer att ske till diket krävs avtal med markavvattningsföretaget Tibble-Vällinge markavvattning.

EI

Placering av transformatorstation/nätstation medges inom E-område (tekniska anläggningar).

Avfall

Avfallshanteringen anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun och föreslås placeras till en gemensam fastighet. *VafabMiljös Råd och anvisningar – Utrymmen för avfall* samt *Transportvägar för avfall – råd och anvisningar* ska följas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Detaljplanen omfattar endast mindre justeringar av befintliga planer och bedöms därmed inte medföra någon negativ miljöpåverkan.

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	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.
-------------------	---

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Nedanstående tidplan för planprocessen är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.												
	<table><tr><td>Beslut om planbesked</td><td>2016-04-14</td></tr><tr><td>Beslut om samråd</td><td>2016-04-14</td></tr><tr><td>Samråd</td><td>2016-07-01 – 2016-08-14</td></tr><tr><td>Granskning</td><td>2016-09-22 – 2016-10-05</td></tr><tr><td>Beslut om antagande PLEX-utskott</td><td>2016-10-27</td></tr><tr><td>Beslut om antagande KS</td><td>2016-11-22</td></tr></table>	Beslut om planbesked	2016-04-14	Beslut om samråd	2016-04-14	Samråd	2016-07-01 – 2016-08-14	Granskning	2016-09-22 – 2016-10-05	Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-10-27	Beslut om antagande KS	2016-11-22
Beslut om planbesked	2016-04-14												
Beslut om samråd	2016-04-14												
Samråd	2016-07-01 – 2016-08-14												
Granskning	2016-09-22 – 2016-10-05												
Beslut om antagande PLEX-utskott	2016-10-27												
Beslut om antagande KS	2016-11-22												

Genomförandetid	Genomförandetiden är 8 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.
------------------------	---

Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning	Kommunen är huvudman för allmän plats (gata) och kostnader regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark, vilket innefattar lekplats och grönytor.
--	---

Avtal

<i>Exploateringsavtal</i>	Ett exploateringsavtal som reglerar parternas åtaganden finns upprättat mellan kommunen och exploatören. Den nya detaljplanen innebär inte några förändringar i avtalet.
---------------------------	--

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.	Detaljplanens ändring gällande gatorna inom området föranleder en lantmäteriförrättning för att justera fastighetsgränser mellan kvartersmark och gata. Denna lantmäteriförrättning bekostas av kommunen och avser fastigheterna Skolsta 10:7-9 och 10:15-19. Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för övriga fastighetsbildningar inom kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar inom området.
--	---

Servitut ska finnas som medger åtkomst till fastigheten Skolsta 11:23 från Vällingevägen via infartsväg i befintligt läge över Skolsta 11:1 samt 10:6.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Kostnaderna för detaljplanen har reglerats genom avtal och ingen planavgift tas ut vid bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Väg- och VA-Ingenjörerna i Sverige AB (2015-06-24).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Maria Engelbrekts i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt