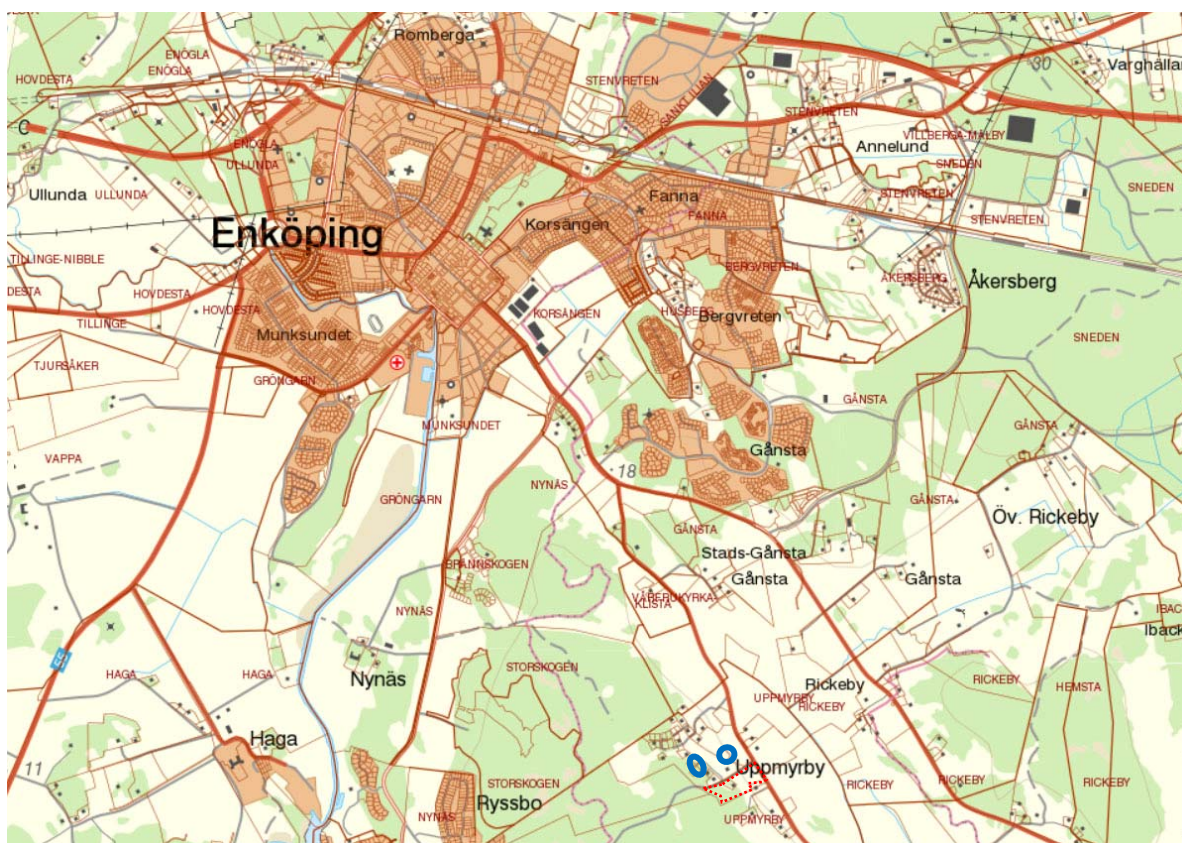


Detaljplan för del av Uppmyrby 6:1 med flera

Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen
2019-05-21

Laga kraft
2019-06-18



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2019-04-25
- Planbeskrivning, 2019-04-25
- Fastighetsägareförteckning, 2018-11-21
- Samrådsredogörelse, 2018-05-25
- Utlåtande, 2018-11-22
- Utlåtande 2, 2019-04-25

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	4
Planprocessen	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	7
PLANFÖRSLAGET	10
KONSEKVENSER	12
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

INLEDNING

Planens syfte

Planen syftar till att ge byggrätt för det befintliga torp som tidigare planlagts som allmän plats samt att ta bort överflödigt markreservat för ledning som belastat Uppmyrby 6:29 och 6:32.

Planen ersätter delar av detaljplan (dpl) 2011/52 (också benämnd Dpl 1119)

Bakgrund

2009 inleddes en planprocess för att planlägga Gåsbacken och vid den tidpunkten fanns redan 13 avstyckade bostadsfastigheter av blandad ålder och brokig karaktär inom det blivande planområdet. Miljö- och byggnadsnämnden som då ansvarade för detaljplaneringen i kommunen hade i och med planarbetet för avsikt att utreda färdigt vilka bostadskomplement som var lämpliga att göra inom området, för att undvika att fortsätta den stegvisa utveckling som tidigare skett utan övergripande sammanhang.

Planen (KS2011/52), som vann laga kraft 2011, pekade ut lägen för ytterligare 18 nya bostadstomter i området. De nya tomterna placerades noggrant med hänsyn till befintliga fastigheter, naturförutsättningar, landskapsbild och arkeologi. Den mark (åker, betesmark och skogsmark) som inte var eller bedömdes kunna bli bostadstomter planlades som allmän plats Natur där kommunen inte skulle vara huvudman. Naturmarken ägdes fortsatt enskilt av ägaren till stamfastigheten Uppmyrby 6:1, 6:20 och 6:26.

2012 antogs en ny mindre detaljplan (Dpl 2012/135) för enbart Uppmyrby 6:22 och del av Uppmyrby 6:1. Planen möjliggjorde att del av planlagd Natur inom 6:1 planlades som kvartersmark för bostäder och kunde införlivas i fastigheten Uppmyrby 6:22.

Våren 2016 inkom ägaren till den ursprungliga stamfastigheten Uppmyrby 6:1 med en ansökan om planbesked till kommunen med önskemål om fyra ändringar av gällande bestämmelser i området. För det första en ändring för mark planlagd som natur för att kunna genomföra förändringar av fastighetsbildningen i samband med generationsskifte för gården. För det andra att ta bort ett l-område som begränsar byggrätt för två fastigheter men som i praktiken inte skyddar någon luftledning. För det tredje önskades ett befintligt torp inom naturmarken planläggas som

Bostad och för det fjärde önskades möjlighet att få uppföra bostäder inom fastigheten Uppmyrby 6:20, i Dpl 2011/52 planlagt som Natur.

Kommunens bedömning vid planbeskedet

Vid beslutet om planbesked bedömdes att detaljplanen för Uppmyrby 6:1 med flera bör ändras för att ta bort l-område med prickmark samt studera möjlighet till ändrad planläggning av mark som idag är planlagd som natur. Planprocessen bör också utreda lämplig användningsbestämmelse för torpet på Uppmyrby 6:1. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde däremot inte att detaljplanen ska ändras vad gäller möjligheten att bebygga fastigheten 6:20 med bostäder.

Planprocessen Planförfarande

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

Ett standardförfarande kan användas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och om detaljplanen heller inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I detta fall gör kommunen bedömningen att den mark som i gällande detaljplan är allmän plats och som nu föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder (torpet) saknar betydande intresse för andra än de som bor i området och som redan är sakägare i planprocessen.

På grund av synpunkter som inkommit under granskningen förändrades planförslaget så mycket att en ny granskning bedömdes vara nödvändigt. Efter granskningen har planförslaget reviderats genom att det föreslagna upphävande av gällande plan söder om Sädgåsvägen tagits bort.

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2016-06-16
Beslut om samråd	2017-11-19
Samråd	28 nov – 19 dec 2017
Granskning	15 juni – 10 aug 2018
Ny granskning	28 nov – 19 dec 2018
Beslut om antagande PLEX-utskott	9 maj 2019
Beslut om antagande KS	21 maj 2019

Detaljplanen vinner laga kraft cirka 4 veckor efter antagandet i Kommunstyrelsen (det vill säga 3 veckor efter att beslutet anslås om det inte överklagas).

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 5 km söder om centrala Enköping mellan Storskogen och Vallbyvägen och omfattar fastigheterna Uppmyrby 6:29 och 6:32 samt mindre del av Uppmyrby 6:1.

Areal

Planområdet är cirka 8000 kvadratmeter stort, fördelat på tre delområden.

Markägo- förhållanden

All mark inom planområdet är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den nya fördjupade översiktsplanen ligger det aktuella området inom så kallad "Öppen mark", vilket innebär att "områdena består främst av åker- eller betesmark men även med vissa inslag av bebyggelsegrupper, lantbruksbyggnader och åkerholmar."

Gällande detaljplaner

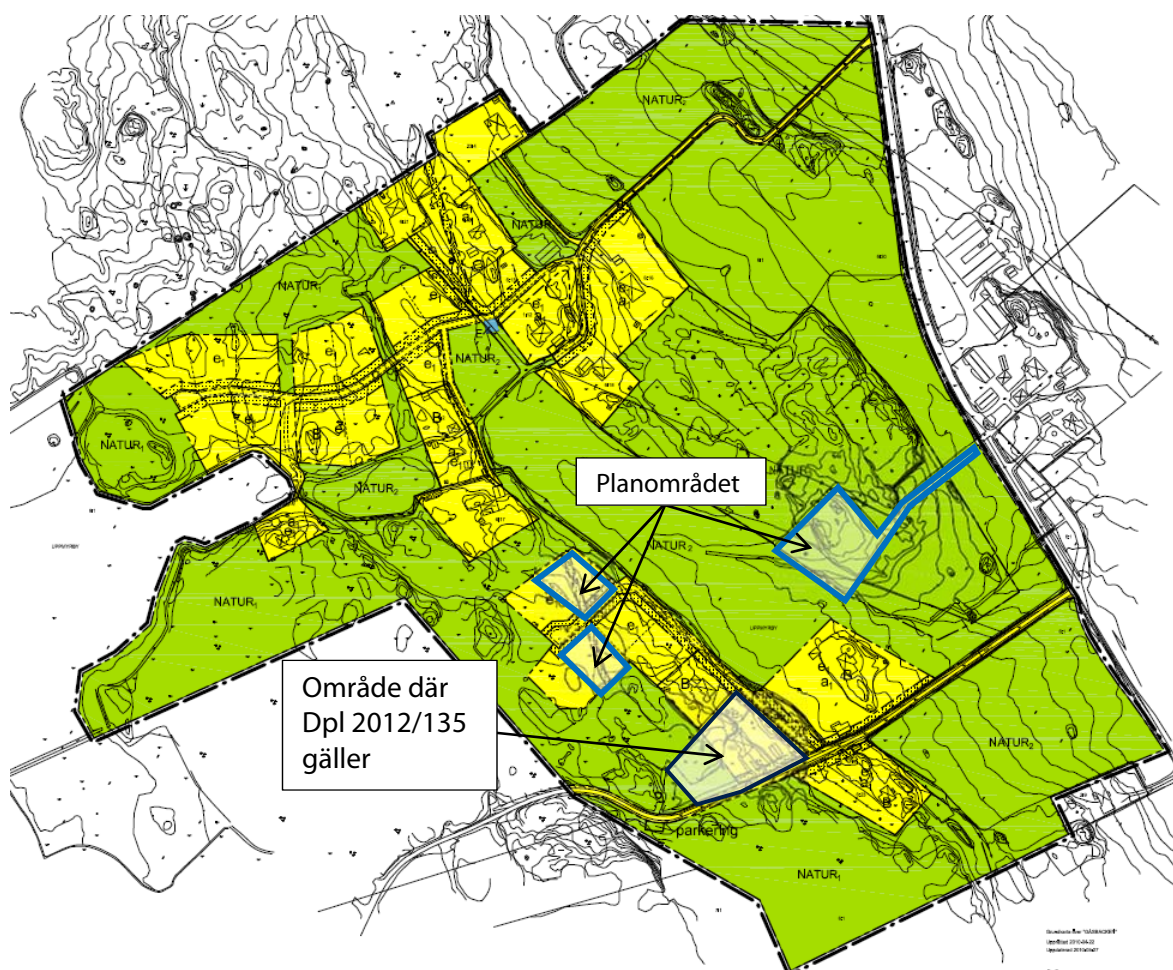
För planområdet gäller Dpl 2011/52 (Dpl 1119). Planen vann laga kraft 2011 och genomförandetiden löper till 2021-07-15.

Under planens genomförandetid har fastighetsägarna inom planområdet säkerställt bygggrätter i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Det är också möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång mot berörda fastighetsägares vilja om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. I det här fallet bedöms att ändringen inte är av stor allmän vikt. Ändring kan även göras mot fastighetsägarnas vilja om det gäller att

föra in bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden. I detta fall tas rättighetsområde för luftledning bort och u-områden tillförs. Denna del av planändringen bör därmed kunna göras oavsett sakägarnas inställning. (Under samrådet och granskningarna har dock ingen sakägare framfört synpunkter mot just dessa ändringar.)

Samråd och granskning tjänar som avstämningar med fastighetsägarna inom planområdet om hur de är inställda till planändringen innan genomförandetidens utgång. De sakägare som motsätter sig planförslaget har uppmanats att inkomma med yttranden som tydliggör detta under granskningstiden. Med detta som bakgrund har planförslaget förändrats och minskats ned väsentligt under planprocessens gång.



Kartan visar Dpl 2011/52 med de tre delar som i och med denna detaljplan föreslås ersättas (planområdet) och den del som 2012 ersattes av Dpl 2012/135.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har utförts för det aktuella ärendet. Denna visar att planens genomförande inte kan bedömas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen har i samrådet meddelat att de delar kommunens uppfattning. Miljökonsekvenserna beskrivs därför endast i denna planbeskrivning.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**Natur***Mark och vegetation*

Fastigheterna Uppmyrby 6:29 och 6:32 är båda belägna inom tidigare skogsmark. Uppmyrby 6:32 är bebyggd med ett enbostadshus och fastigheten Uppmyrby 6:29 är ännu inte bebyggd men de träd som funnits har avverkats. Fastigheterna saknar särskilda naturvärden.

Den aktuella delen av Uppmyrby 6:1 ligger på "Kallaberget", som utgörs av glest bevuxen betes- och hagmark. Hagmarken bedömdes 1993 som välhävdad och innehöll en varierad vegetation och hagmarksflora. Kallaberget finns med i Jordbruksverkets inventering av ängs- och betesmarker (TUVÅ).

När nu Dpl 2011/52 togs fram undantogs Kallaberget från ny bebyggelse. Den nu aktuella delen var dock redan då bebyggd med ett mindre bostadshus ("torpet") som de senaste åren rustats och byggts till. Huset med tomtplats föreslås i denna plan planläggas som bostäder.

Höjden, Kallaberget, har förutom sina naturvärden, också ett värde för landskapsbilden. Inom området finns fornlämningar.

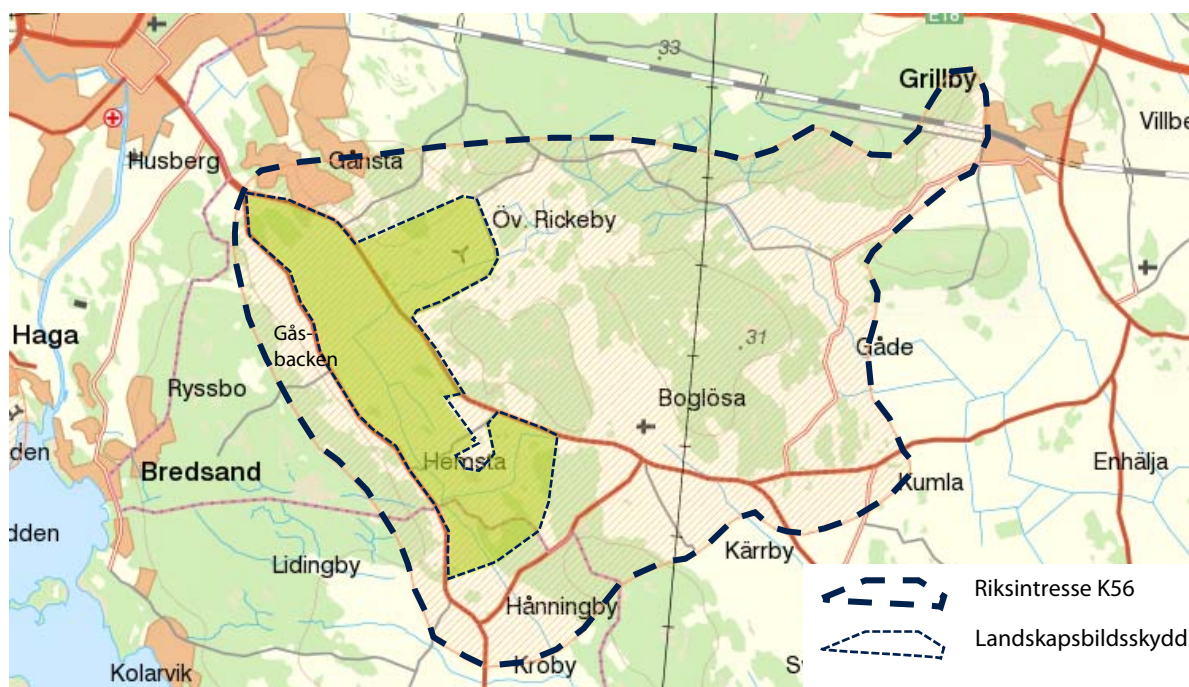
Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att marken inom planområdet i huvudsak består av berg och morän.

Riksintresse kulturmiljö, landskapsbildsskydd

Detaljplanen är belägen inom riksintresse kulturmiljö Boglösa Vårfrukyrka, K 56. Riksintressets motiv är odlingslandskap med ett rikt innehåll av fornlämningar och bebyggelse bland annat en av landets största och mest koncentrerade fornlämningsmiljöer från bronsåldern, utgörande kärnan i det så kallade centrala hällristningsområdet. Uttryck för riksintresset är en koncentration av skärvstenshögar, högar, rösen, stensättningar och ett mycket stort antal hällristningar från bronsåldern. Odlingslandskap med förhistoriskt vägnät och flera runstenar, yngre järnåldersgravfält invid byarna, Boglösa medeltidskyrka samt Hemsta reglerade radby.

Planområdet ligger i nära anslutning till område med landskapsbildsskydd (förordnande enligt paragraf 19 naturresurslagen) för Hemsta-Rickebydalens fornlämningsområde.



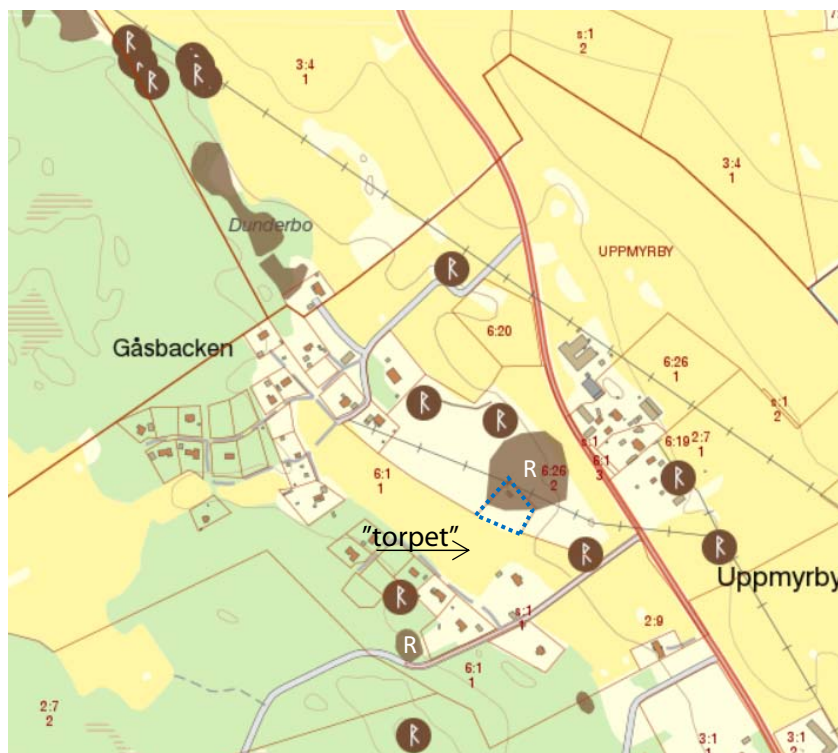
Kartan visar området sydväst om Enköping med riksintresset K56 och landskapsbildsskyddsområde.

Fornlämningar

Inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal fasta fornlämningar. Eftersom detta kan innebära att det kan finnas ytterligare, ej kända, fornlämningar inom planområdet utfördes i maj 2010 en särskild arkeologisk undersökning (steg 1) i samband med att detaljplan Dpl KS2011/52 togs fram.

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 bebyggelselämningar 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.

En ny möjlig bostadstomt föreslås inom planområdet, för det befintliga torpet på Uppmyrby 6:1. Den föreslagna tomten berörs av en fornminnesyta (RAÄ-nummer Boglösa 593).



Bilden visar ett utdrag ur Riksantikvariatets karttjänst, över det aktuella området. Lämningsarna är markerade med R. Den föreslagna nya tomten är markerad med en blå prickad linje.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Planområdet består av den redan bebyggda bostadsfastigheten Uppmyrby 6:32, den ännu ej bebyggda Uppmyrby 6:29 samt den bebyggda delen av Uppmyrby 6:1 (torpet).

Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet. Till centrala Enköping är avståndet cirka 3,5 kilometer.

Friytor

Lek och rekreation, friluftsliv

Inga friytor finns inom planområdet. Planområdet ligger intill Storskogen som utgör ett av Enköpings tätorts största rekreationsområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Fastigheterna inom planområdet angörs från Vallbyvägen. Uppmyrby 6:29 och 6:32 via den samfälliga Sädgåsvägen torpet inom Uppmyrby 6:1 via en mindre, befintlig egen angöringsväg.

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.

Störningar

Trafikbuller Beräknad ÅDT för Vallbyvägen (väg 512) är enligt trafikverkets karttjänst cirka 840. Skyltad hastighet är 70 km/h. Närmaste byggrätt, (som är den tillkomna byggrätten för det befintliga torpet) kommer cirka 120 meter från vägmitt. Vid dessa flöden går ekvivalentnivån under 50 dBA redan cirka 60-70 meter från vägmitt. Planen innebär inga förändringar av trafikflöden på Vallbyvägen eller vägarna inom planområdet. Buller kommer därför inte att utredas ytterligare inom ramen för detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet är försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten men ej dagvatten.

Dagvatten Dagvatten inom planområdet skall omhändertas lokalt, i första hand genom infiltration, på respektive fastighet. Marken avvattnas idag dels genom naturlig infiltration och dels genom avrinning i markens lutningsriktning. Kring åkermarkerna intill planområdet finns diken som samlar upp och leder avrinnande vatten vidare mot Ekaån och Stabyfjärden i Mälaren.

El, tele Området är försörjt med el och tele.

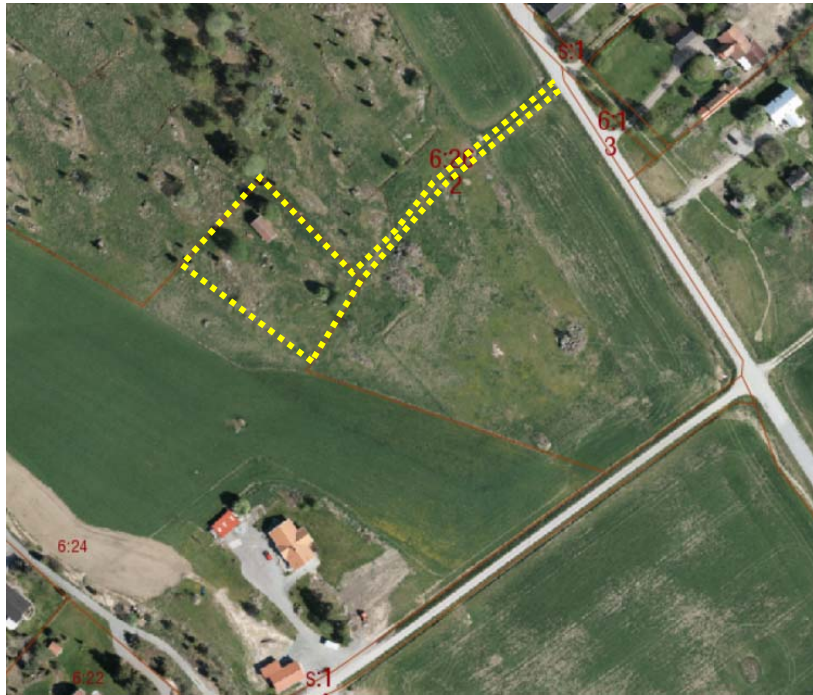
Avfall Bostädernas avfallshantering har vid tidigare planläggning och utbyggnad av området anpassats enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Det befintliga torp som finns på Kallabergets västra sida och som tidigare varit planlagt som allmän plats, NATUR – föreslås nu planläggas som kvartersmark för bostäder och ges en definierad byggrätt. Denna begränsas till högst 200 kvm sammanlagd byggandsarea, det vill säga huvudbyggnad och uthus. Detta mostvarar att högst



Utdrag ur ortofoto från 2014 med den nya bostadstomten markerad med gul streckad linje.

För de två övriga bostadstomterna gäller att minsta tomtstorlek är 1500 kvm och den totala byggnadsarean får högst utgöra 20% av fastighetens area det vill säga samma bestämmelser som i ursprungsplanen.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, och uthus och garage minst 2 meter från tomtgräns. Garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata.

Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter. Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnad är 4,2 meter (skiljer sig från 3,5 m i Dpl2011/52). Högsta takvinkeln för enbostadshus i en våning är 38 grader och för enbostadshus i 2 våningar 30 grader.

Bostadsändamålet har i planförslaget förtydligats genom preciseringen att endast friliggande villor får uppföras. Flerbostadshus, kedjehus och radhus är alltså inte tillåtna. Gåsbackenområdet består idag uteslutande av just friliggande villor (och äldre jordbruksbebyggelse).

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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

<i>Buller</i>	Detaljplanen medför ingen förändring avseende buller.
<i>Trafik</i>	Detaljplanen innebär inga förändringar avseende trafikförhållanden.
<i>Påverkan på riksintresse kulturmiljö</i>	Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär någon förändring av landskapsbilden i området och inte någon förändrad påverkan på riksintresset. Planen innebär för bebyggelsen endast att ny byggrätt införs för en möjlig ny bostadstomt (torpet). Denna är dock sedan tidigare bebyggd med ett bostadshus. Den föreslagna tomten, och den befintliga bostaden, berörs av en registrerad bebyggelselämning (RAÄ-nummer Boglösa 593). Lämningen omfattar ett cirka 120*120 meter stort område med fyra husgrunder, eventuellt ett spisfundament samt en sophög med tegelsten.

Miljö kvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	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).
<i>Vattenförekomster</i>	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 Ekaån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Klassning utan överallt överskridande ämnen saknas. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Ekaåns ekologiska 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. Planen innebär inte att någon ny mark tas i anspråk för bebyggelse eller hårdgöring. (Den nya byggrätten införs för ett redan befintligt bostadshus.) Därför har inte någon separat dagvattenutredning tagits fram inom ramen för planarbetet. Sammantaget bedöms planens genomförande ha en försumbar påverkan på recipienten Ekaån och möjligheten att nå god kemisk och ekologisk status.
<i>Påverkan på det rörliga friluftslivet</i>	Planen bedöms inte innebära någon förändring av möjligheten att nå eller röra sig inom det stora intilliggande skogsområdet. Planen innebär att torpet på Kallaberget kan fastighetsbildas som egen fastighet och att tomtplatsen inte längre ingår i allmän plats Natur. Detta bedöms innebära försumbar förändring för rörligt friluftsliv i området.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år. Under planens genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess den upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Den ursprungliga detaljplanen har fortfarande löpande genomförandetid. Läs mer under rubriken *Tidigare ställningstaganden/ Gällande detaljplaner* sidan 5.

Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning

All mark inom planområdet är kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för genomförande på respektive fastighet.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp för vilket kommunen är huvudman.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar kostnaderna 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

Idag finns för Sädgåsvägen en gemensamhetsanläggning Uppmyrby GA:2 där alla fastigheter som har nytta av vägen ingår. Vägen förvaltas av en vägsamfällighet. Uppmyrby 6:29 och 6:32 ingår i samfälligheten.

För den nya tomt som planen ger möjlighet att stycka av från Uppmyrby 6:1 (torpet) har också anslutningsvägen från Vallbyvägen inkluderats i detaljplanen som bostadsmark som ej får bebyggas. Vägen bör därmed inkluderas i den framtida bostadstomten vid fastighetsbildning. Den nya tomten/fastigheten har försetts med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek vilket medför att den inte kan delas i två eller flera fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm och övriga plan- och exploateringsavdelningen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Karin Komstadius
Planarkitekt