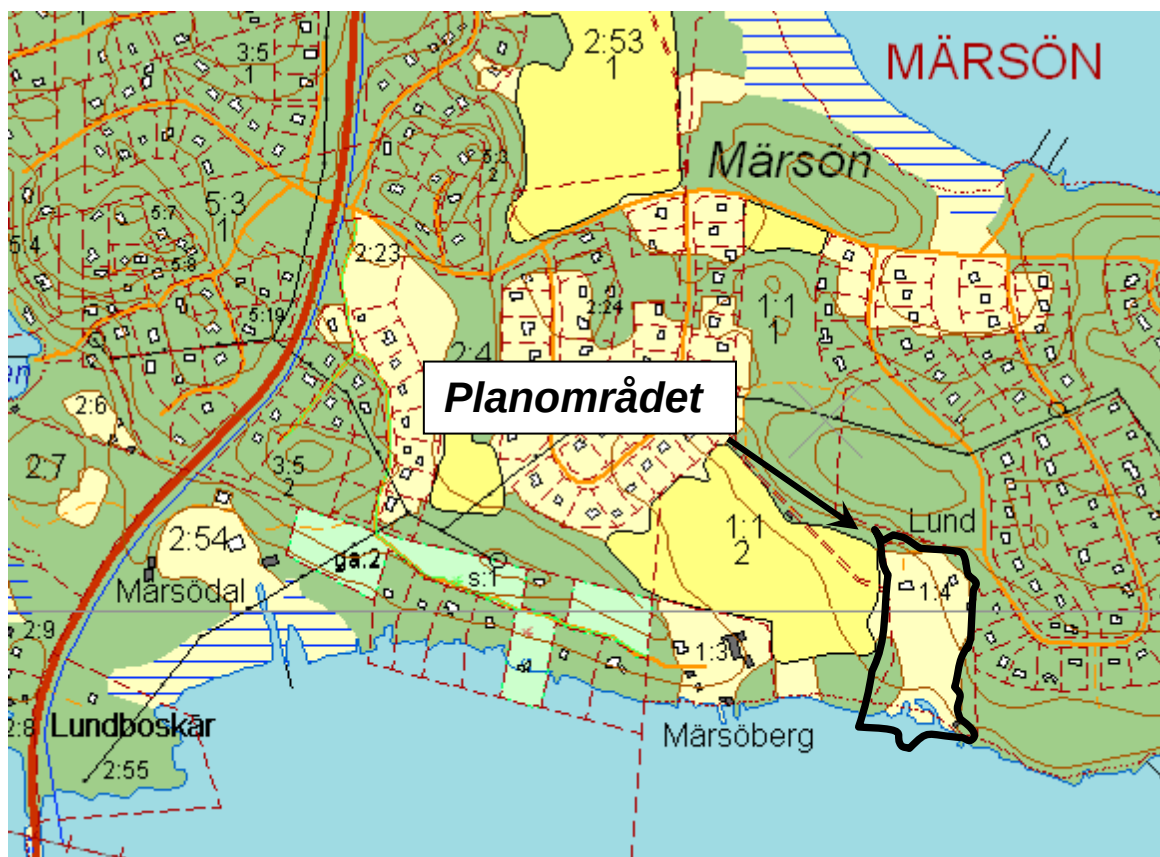


**Detaljplan för
Märsön 1:4
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2007-01-30
Laga kraft 2007-03-08

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2007-01-30
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2007-01-30
- Fastighetsägareförteckning, 2006-12-05
- Utlåtande, 2007-01-30

PLANENS SYFTE

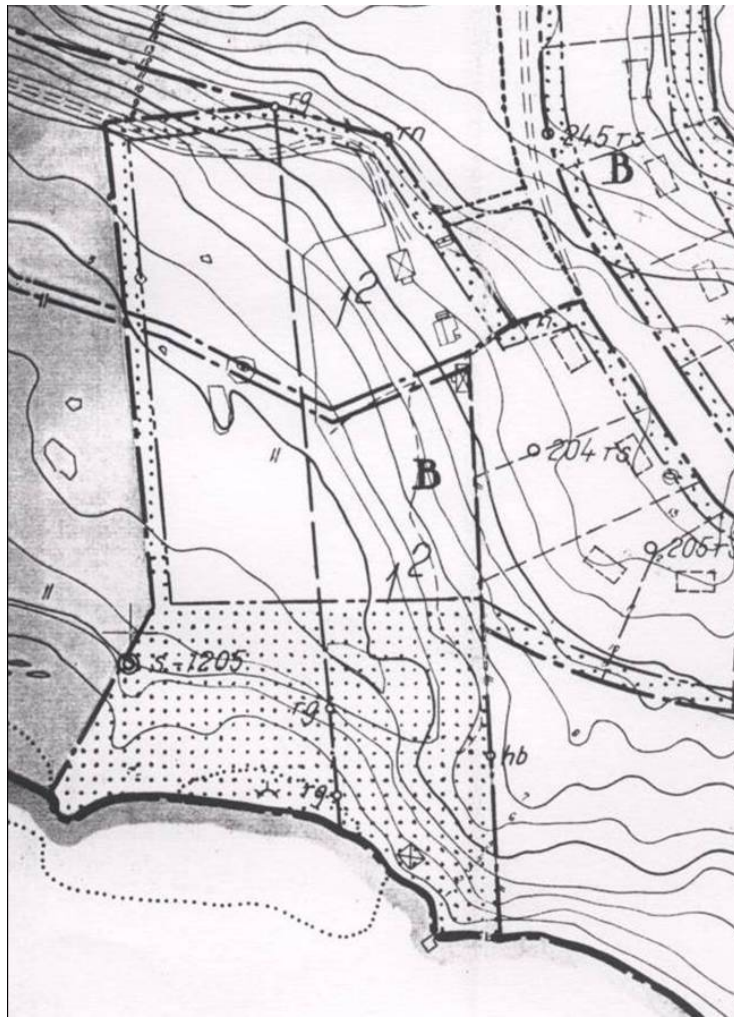
Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att stycka fastigheten Märsön 1:4

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget invid Grannäsfjärden på den södra delen av östra Märsön.
Areal	Planområdets areal uppgår till ca 3,5 ha varav 2 ha är kvartersmark och resterande 1,5 ha består av vattenområde.
Markägförhållanden	Fastigheten Märsön 1:4 är i privat ägo och ägs av dem som sökt ändringen av detaljplanen. Märsön 1:1 ägs av

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Gällande översiktplan för Enköpings kommun är från 2001 och aktualitetsförklarades under 2006. Området ligger inom riksintresset för Mälaren och är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Föreslagen detaljplan medför ingen förändrad markanvändning och påverkan på riksintressena förblir oförändrad.
Detaljplaner	För området gäller följande planer, B32 från 1967(plankarta) , B51 från 1982(bestämmelser). Fastigheten Märsön 1:4 kan enligt gällande detaljplan styckas upp i ca 10 st fritidshustomter med en byggrätt om 80 + 30 kvm per tomt. Fastigheten omfattas inte av strandskydd då detta aldrig är infört pga att fastigheten var planlagd då strandskyddet infördes.



Gällande detaljplan

**Program för
planområdet**

Den ändring av som denna detaljplan innebär bedöms vara av så ringa karaktär att program får anses som onödigt.

Miljöbedömning

Miljö –och byggnadsnämnden beslutade 2006-09-12 att rubricerad detaljplans genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Miljö-och byggnadsnämnden beslutade 2006-09-12 att frågan om ändrad byggrätt inom fastigheten Märsön 1:4 skall prövas genom upprättande av detaljplan samt att ärendet skall bedrivas med enkelt planförfarande.

Det nu aktuella planområdet planlades 1967 i samband med att hela Märsön planlades. 1967 års detaljplan har aldrig genomförts då fastigheten varit i enskild ägo. Fastigheten har varit permanentbebodd alltsedan den planlades. Fastigheten ligger väl avskild från fritidshusbebyggelsen och kan inte sägas ingå i "Märsöns Fritidshusområde". Kommunen gör bedömningen att två tillkommande fastigheter inom det nu aktuella planområdet inte motverkar kommunens syn på Märsön som helhet.

Miljö-och byggnadsnämnden har under 2006 besökt Märsön som är kommunens största fritidshusområde, nämnden menar att den sammanhängande fritidshusbebyggelsen har stora värden och att gällande plan skall fortsätta att hävdas vad gäller den befintliga fritidshusbebyggelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Ägarna som för bor på fastigheten i ett äldre hus med dålig tillgänglighet önskar att bygga ett nytt 1-planshus med god tillgänglighet i syfte att kunna bo kvar i området. Då de inte har för avsikt att stycka upp och bebygga fastigheten i enlighet med gällande detaljplan önskar de att ändra detaljplanen så att en styckning i tre delar blir möjlig. De har för avsikt att de fastigheter som bildas skall på sikt kunna bebyggas med permanentboendestandard vilket innebär att byggrätterna bör vara större än nuvarande 80 + 30 kvm.

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten ligger avskild i förhållande till fritidshusbebyggelsen på östra Märsön. Fastigheten angörs idag via Gäddvägen i öster. Fastigheten är trots sin storlek att betrakta som tomtmark då den till största delen består av klippt gräsmatta. Fastigheten sluttar ned mot Mälaren i söder, höjdskillnaden mellan de norra delarna och Mälaren uppgår till drygt 10 meter, men upplevs inte särskilt dramatiskt då avståndet är relativt stort.



Fastigheten 1:4 sett från norr ned mot Mälaren



Strandområdet



Ortofoto över planområdet.

*Geotekniska
förhållanden*

Jordartskartan över Märsön vittnar om att fastigheten ligger i gränslandet mellan den högre moränmarken i norr och öster medan leran dominerar som jordart i de lägre partierna i väster och söder.

Radon

Bostadsbyggande skall utföras i radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Ca 50 meter norr om planområdet i den högläntare skogsmarken finns ett större fornlämningsområde. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

Bebyggelseområden

<i>Bostäder</i>	Fastigheten Märsön 1:4 föreslås kunna styckas i tre delar.
<i>Offentlig service</i>	Närmast offentliga service finns i Enköping.
<i>Kommersiell service</i>	På Märsön finns ett trafikorienterat kafé på södra sidan av Hjulstabron. Kaféet fungerar även som närbutik under sommarhalvåret.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Detaljplanen medger en byggnadsyta för bostadshus om 200 kvm i ett plan. Takvinkeln på huvudbyggander begränsas till 27 grader. Uthusbyggnader begränsas till 100 kvm i ett plan. Ovan nämnda byggnader skall placeras i de norra delarna av föreslagna fastigheter. Invid starndområdet får en mindre byggnad uppföras för tex bastu om max 20 kvm.



Befintlig sjöbod



Befintligt enbostadshus

Friytor

<i>Lek och rekreation</i>	Varje fastighet kommer att erhålla stora friytor för lek och rekreation då
---------------------------	--

föreslagna fastigheter kommer att vara mellan 6000 -7000 kvm stora.

Vattenområden

Inom planområdet ingår också ett vattenområde, inom vattenområdet medger detaljplanen ett uppförande av brygga samt båthus om max 30 kvm inom resp. fastighet. Åtgärder i strandområdet/vattenområdet kan kräva tillstånd enligt Miljöbalken.

Gator och trafik

Planområdet kommer även fortsättningsvis att angöras via Gäddvägen. Läget för angöringen föreslås dock förändras i förhållande till dagens infart då denna innebär en kraftig backe ner till planområdet. Ny föreslagen infart planeras ca femtio meter längre söderut på Gäddvägen. För att lösa infartsförhållandena till planerade fastigheter föreslås en gemensamhetsanläggning i planområdets nordöstra del. Denna gemensamhetsanläggning föreslås även omfatta själva infarten från Gäddvägen som går över fastigheten Märsön 1:1 som ägs av Östra Märsöns Tomtagareförening.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom fastigheten finns en djupborrad brunn med bra kapacitet som bedöms att täcka de planerade fastigheternas framtida behov av renvatten. Täkten är belägen direkt sydost om befintligt bostadshus.

Befintligt bostadshus har en fungerande mulltoalett. BDT-vattnet renas i en markbädd som ligger drygt 25 meter sydväst om bostadshuset, anläggningen saknar tillstånd och är olämpligt placerad i förhållande till vattentäkten.

Samtliga hus samordnar sina avloppsanläggningar i en gemensam anläggning som skall placeras på betryggande avstånd från befintliga vattentäkter, lämpligen i de mer låglänta delarna av fastigheten ned mot Mälaren. Detaljplanen anvisar ett område för detta, markerat g va på plankartan.

Avloppsanläggning skall utformas så att de uppfyller de krav hög skyddsnivå för hälsoskydd och hälsoskydd enligt Naturvårdsverkets allmänna råd, NFS 2006:7 om små avloppsanläggningar för hushållsspillvatten.

Värme

Fastighetsägaren har planer på att värma upp planerad bebyggelse med sjövärme.

E/

Fastigheten är ansluten till elnätet. Huruvida det krävs förstärkningsåtgärder för att ansluta nybildade fastigheter får samrådet utvisa.

Avfall

I dagsläget hämtas fastighetens hushållsavfall vid Gäddvägen där ordinarie renhållningsrutt går. Platsen för planområdets avfallskärl kommer att flyttas söderut längs Gäddvägen i anslutning till ny infart till planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan 2006-12-05 Miljö-och byggnadsnämnden beslutar om samråd
2007-01-30 Miljö-och byggnadsnämnden beslutar om antagande.
Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att kommunens antagandebeslut justerats, därefter kan bygglov meddelas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm Fastighetsbildning söks vid Lantmäterimyndigheten i Uppsala län.
Gemensamhetsanläggning skall bildas för att lösa infartsfrågan samt avloppsfrågan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Fastighetsägarna ersätter kommunen för de kostnader kommunen haft i samband med upprättande av detaljplan enligt upprättat avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö-och hälsoskyddsinspektör Anita Unger har inspekterat planområdet och översiktligt granskat föreslagen vatten-och avloppslösning.

Patrik Holm
Planavdelningschef