

Detaljplan för Uppmyrby 1:10 och del av 7:1

Enköpings kommun
Standardförfarande

Antagen
2023-09-26
Laga kraft
2023-10-21



Ringan markerar planområdets läge söder om Enköpings tätort.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, 2023-06-30
- Planbeskrivning, 2023-06-30
- Fastighetsägareförteckning, 2023-05-22
- Samrådsredogörelse, 2023-05-31
- Utlåtande 2023-06-30

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte & bakgrund.....	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANFÖRSLAGET	9
KONSEKVENSER.....	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Ekonomiska frågor	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

INLEDNING

Planens syfte & bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av fastigheten Uppmyrby 1:10 med angränsande mark från en del av fastigheten Uppmyrby 7:1 på cirka 600 kvadratmeter. Den nya tomtgränsen planeras att gå längs en befintlig stenmur som ligger ungefär 11 meter söder om dagens södra fastighetsgräns. Denna stenmur uppfattas i praktiken redan som tomtgräns i dagsläget. Enligt gällande detaljplan, DPL410, finns möjligheten att dela in fastigheten Uppmyrby 1:10 i två till tre fastigheter, vilket fortsatt kommer att gälla. Den nya detaljplanen innebär även att zonen för prickad mark på fastigheten flyttas söderut för att motsvara den nya plangränsens förflyttning. Markområdet som önskas införlivas är planlagt för allmän platsmark "gata" med enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark får fastighetsrättsligt inte regleras in i en privat kvartersmarksfastighet, så för att detta ska tillåtas juridiskt behöver en ny detaljplan tas fram.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ärendet i stort handlar om att rätta kartan efter verkligheten. Detaljplanen möjliggör att befintlig tomt kan bli större men inte så stor att fler hushåll, ytterligare byggnation eller fler VA-anslutningar än redan gällande detaljplan möjliggör, kan tillkomma. Den nya detaljplanen för vidare de gällande bestämmelserna angående utnyttjandegrad, placering av byggnader, fastighetsstorlek och byggnaders utformning ur DPL410. Ändringen innebär främst en förflyttning av en användningsgräns några meter söderut, vilket bedöms vara en mindre korrigering av befintlig planläggning med en marginell påverkan på området.

Planprocessen

Planförfarande

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

Tidplan

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

Beslut om planbesked	2022-05-12
Beslut om samråd	2022-05-12
Samråd	2023-03-24 – 2023-04-21
Granskning	2023-06-13 – 2023-06-27
Beslut om antagande PLEX-utskott	2023-09-13
Beslut om antagande KS	2023-09-26

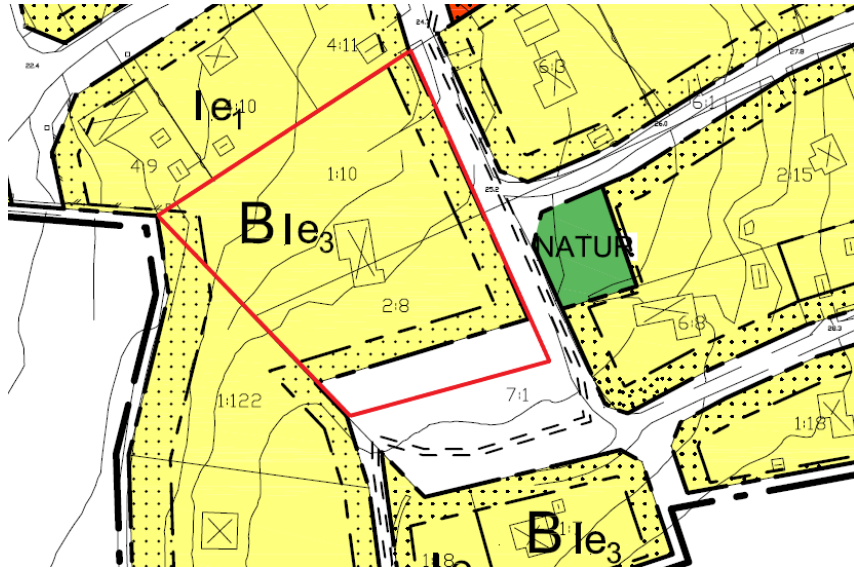
Plandata

Lägesbestämning	Planområdet ligger i Prinsbo utanför området Bredsand, cirka 4 km söder om Enköpings stad.
Areal	Planområdets totalareal är cirka 4400 kvadratmeter, varav runt 3800 kvadratmeter tillhör fastigheten Uppmyrby 1:10. Området som överförs från allmän platsmark till kvartersmark (del av Uppmyrby 7:1) omfattar cirka 600 kvadratmeter.
Markägo-förhållanden	Både Uppmyrby 1:10 och Uppmyrby 7:1 är i privat ägo med två olika markägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer	I den fördjupade översiktsplanen är området klassat som "tätortsnära landsbygd med sammanhållen bebyggelse". Området ligger också i ett stråk som den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad pekar ut för glesare förtätning av bykaraktär. Den nya detaljplanen bedöms således ha stöd i den fördjupade översiktsplanen.
Gällande detaljplaner	För området gäller detaljplan 410 som vann laga kraft 2007-03-29. I gällande plan går gränsen mellan kvartersmark och lokalgata i södra fastighetsgränsen för Uppmyrby 1:10. Marken söder om Uppmyrby 1:10 har dock aldrig blivit hårdgjord som gata, utan har använts och uppfattats som kvartersmark i många år. Inom den gällande detaljplanens gränser för aktuell fastighet gäller idag bestämmelsen <i>e₃</i>, som anger att minsta tillåtna tomtstorlek är 1200 m². Utifrån planens förutsättningar kan Uppmyrby 1:10 styckas av till högst tre tomter. Inom detaljplan 410 finns ett antal generella bestämmelser för området Prinsbo/Ryssbo. Dessa styr bland annat utnyttjandegrad, placering av byggnader och byggnaders utformning. Till exempel gäller planbestämmelserna: högst en huvudbyggnad per fastighet, största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m² och 50 m² för komplementbyggnad, högsta byggnadshöjd är 4,2 m för huvudbyggnad och 3,5 m för komplementbyggnad, tillåten takvinkel är 18–27 grader, placering av huvudbyggnad och komplementbyggnad är 4,5 meter och 1 meter från fastighetsgräns mm. Dessa bestämmelser kommer att föras vidare även i den nya planen, med vissa korrigeringar för att stämma överens med gällande regelverk och Boverkets planbestämmelsekatalog. I stora drag kommer den gällande detaljplanens bestämmelser att fortsätta gälla i den nya detaljplanen.

Om nya föreslagna detaljplanen för Uppmyrby 1:10 och del av 7:1 antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan (DPL410) att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Planprocessen hanteras inte genom en så kallad ÄDP-planprocess (ändring av detaljplan), utan som en ny detaljplan.



Figuren visar ett utdrag av gällande detaljplan (DPL410) med aktuella plangränser för den nya detaljplanen markerade med en röd rektangel.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits, fram som visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Samråd med Länsstyrelsen om undersökningen har skett i och med detaljplanens samråd.

Kommunala beslut i övrigt

Den 12:e maj 2022 beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott om positivt planbesked och att planförslaget ska skickas på samråd (§32).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

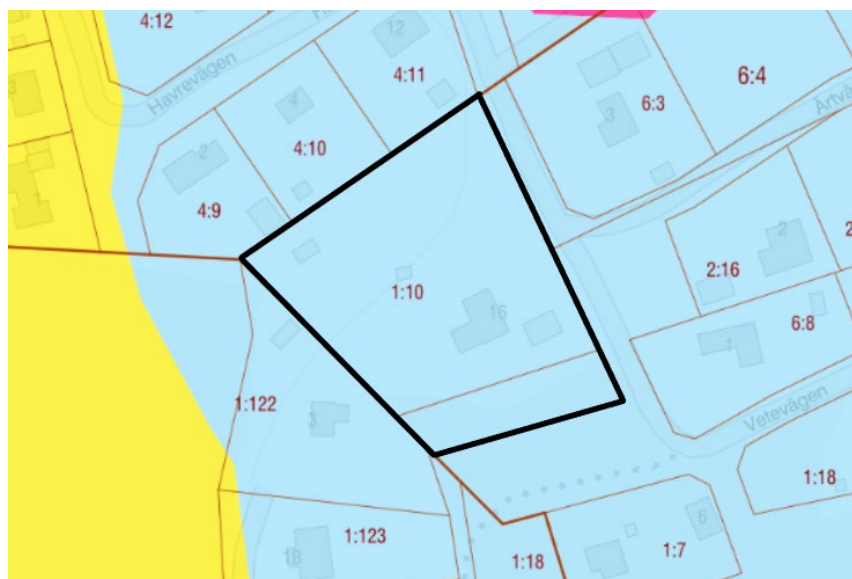
Planområdet består av en villatomt (Uppmyrby 1:10) med mindre inslag av skogsmark på delen av fastigheten Uppmyrby 7:1 som omfattas av detaljplanen. På Uppmyrby 7:1 står även stenmuren där den nya södra plangränsen kommer att gå.



Bilden visar stenmuren på fastigheten Uppmyrby 7:1

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta består marken inom planområdet uteslutande av morän.



Utdrag ur SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta i Prinsbo. Den svarta rektangeln markerar planområdet gränser.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området är inte identifierat av Statens geotekniska institut (SGI) som skredkänsligt. Ingen känd risk för översvämning föreligger.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

På fastigheten Uppmyrby 1:10 finns ett villabostadshus. I delen av Uppmyrby 7:1 som omfattas av detaljplanen finns inga bostadshus eller övriga byggnader.

Offentlig och kommersiell service

Fastighetens läge i området Prinsbo och dess närhet till Enköpings stad innebär relativt god tillgång till offentlig och kommersiell service. I Bredsand finns obemannad livsmedelsbutik. I dagsläget planeras det för skol- och förskoleverksamhet i det närliggande området Storskogen.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns stora rekreativa skogsområdet bara ett stenkast från planområdet, t.ex. Storskogen och Bredsandsskogen. Inom Bredsandsområdet finns badplats, grillplats och förskola. Även campingplatser finns tillgängliga i Bredsand.

Naturmiljö

Marken som omfattas av detaljplanen består av villatomt med mindre inslag av skogsmark. Närområdet utgörs av villatomter samt

planlagda ytor för natur. Planområdet ligger i promenadavstånd från fina skogsområden.

Gator och trafik

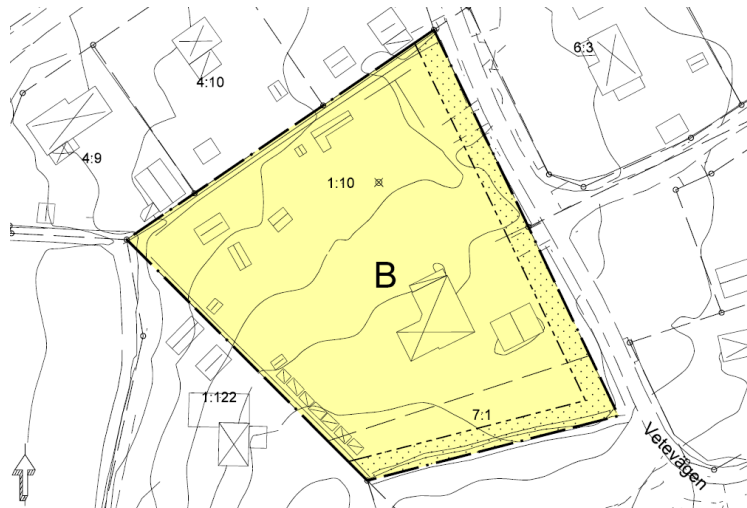
<i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	Planområdet kantas av Prinsbovägen i öst som leder vidare mot Ryssbovägen som i sin tur länkas samman med Bredsandsvägen, den primära vägen som sammankopplar området Bredsand med Enköpings stad.
<i>Kollektivtrafik</i>	Busslinje 21 går mellan Bredsand och Enköpings stad. Flera busshållplatser finns i planområdets omnejd, bland annat vid Ryssbovägen och Fregattvägen.
<i>Parkering, utfarter, varumottagning</i>	Parkeringsmöjligheter finns på fastigheten Uppmyrby 1:10. Delen av 7:1 som avses införlivas i 1:10 är planlagd som allmän plats (lokalgata) med den ursprungliga avsikten att vara en gata till de södra delarna av området. I verkligheten består denna mark av skogsmark och det finns inga planer på att genomföra den gällande detaljplanens ursprungssyfte med denna mark.

Teknisk försörjning

<i>Vatten, avlopp & dagvatten</i>	Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde och har tillgång både till dricks- och avloppsvatten. Kommunen ansvarar dock inte för dagvattenhanteringen inom området, vilket hanteras enskilt inom området Ryssbo-Prinsbo. Planen innebär en teoretisk förbättring för dagvatten, då området som idag är planlagt som "lokalgata" vid ett genomförande skulle hårdgöras. Planen innebär att en del av denna mark istället får planstöd som kvartersmark. I praktiken kommer inga förutsättningar för dagvatten att förändras.
<i>El</i>	Fastigheten Uppmyrby 1:10 är ansluten till elnätet.
<i>Avfall</i>	Varje fastighet har sophämtning med egna kärl. Övrigt avfall slängs på återvinningscentral, varav den närmast belägna ligger i Enköpings tätort.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden



Utdrag ur plankartan för den nya detaljplanen.

Bostäder

Detaljplanen föranleder inte ytterligare byggnation, men underlättar fastighetsreglering då angränsande mark på fastigheten Uppmyrby 1:10 planläggs för bostadsändamål. I övrigt kommer gällande bestämmelser från detaljplan 410 att föras vidare i den nya detaljplanen, med vissa modifikationer för att anpassa äldre bestämmelser till dagens gällande regelverk och Boverkets planbestämmelsekatalog. Den huvudsakliga förändringen som tillkommer av den nya detaljplanen blir att gränsen för kvartersmark flyttas söderut. Den nya plangränsen går från punkten i väst där stenmuren börjar och tre fastigheter möts, till punkten i öst där muren slutar.

Markanvändning och placering av byggnader

I gällande detaljplan finns prickmark (mark som inte får förses med byggnadsverk) i en zon med 4,5 meters bredd längs den östra och södra fastighetsgränsen för Uppmyrby 1:10 samt i nordvästra hörnet av fastigheten. Prickmarken i nordvästra hörnet av fastigheten tas bort och den södra prickmarkszonen flyttas söderut till den nya plangränsen. Två placeringsbestämmelser läggs till, som gäller inom hela planområdet. Dessa anger att huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen samt att komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgränsen. Dessa bestämmelser kommer då gälla även för nybildade fastigheter, efter en eventuell fastighetsreglering från Uppmyrby 1:10. Dessa bestämmelser finns även med i gällande detaljplan, DPL410.

<i>Byggnaders utformning</i>	I den gällande detaljplanen används höjdbestämmelsen "byggnadshöjd", som anger att huvudbyggnader högst får ha en byggnadshöjd på 4,2 meter samt 3,5 meter för komplementbyggnader. Boverket förordar att man helst bör använda bestämmelserna "nockhöjd" eller "totalhöjd", då byggnadshöjd kan resultera i svårtolkade ärenden. Därför läggs istället bestämmelser till som anger den högsta tillåtna nockhöjden som 7,1 meter för huvudbyggnader och 6,5 meter för komplementbyggnader. Detta är anpassat efter den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Bestämmelsen från gällande detaljplan om tillåten takvinkel för byggnader (18–27 grader) förs vidare till den nya detaljplanen. Varsamhetsbestämmelsen som anger att fasader ska vara av trä förs också vidare från den gamla detaljplanen.
<i>Utnyttjandegrad och tomtstorlek</i>	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m ² och endast en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Dessa bestämmelser kommer från den gällande detaljplanen och förs vidare i den nya. Största sammanlagda byggnadsarea är 120 m ² för huvudbyggnad och 50 m ² för komplementbyggnader, precis som i gällande detaljplan.
<i>Upplysning om plankartan</i>	Plankartan innehåller en grundkarta som upprättats av Enköpings kommuns kart- och mätenhet. Det som visas i grundkartan är en inmätning som ska ge en aktuell bild av platsen. Grundkartan är däremot inte en redovisning över giltiga bygglov och tar därför inte ställning till befintliga byggnaders juridiska status. För detta krävs en formell prövning av kommunens byggavdelning. Plankartan legaliserar inte eventuella lovpliktiga åtgärder om dessa skulle ha tillkommit olovligt. Den fasta byggrätten (120 m ² + 50 m ²) gäller inom hela planområdet.

Friytor

<i>Lek och rekreation</i>	Planförslaget innebär inga större förändringar i allmänt tillgängliga friytor. Utevistelseytan inom bostadsytan utökas något (teoretiskt) i samband med att 600 kvadratmeter läggs till som kvartersmark. I praktiken används redan denna yta som kvartersmark.
---------------------------	---

Gator och trafik

<i>Parkering, utfarter, varumottagning</i>	Om fastigheten styckas av till fler fastigheter ska parkering anordnas inom respektive fastighet. Parkeringar ska följa Enköpings kommuns parkeringsnorm.
--	---

Störningar

<i>Trafikbuller</i>	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera ökade nivåer av trafikbuller, åtminstone inte till den grad att det överskrider riktvärdena för trafikbuller ur förordningen om
---------------------	---

trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2017:359). Den nya detaljplanen genererar inte mer trafik än befintlig detaljplan. Fastigheten ligger längs med en villagata med ett fåtal dagliga trafikrörelser och detaljplanens genomförande innebär inte att fler fastigheter bildas än vad som redan tillåts i gällande detaljplan.

Enligt SFS 2017:359 3§ bör inte trafikbuller från vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att det genererade trafikbullret till följd av den nya detaljplanen inte riskerar att överskrida riktvärdena i 3§.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya detaljplanen föranleder inte fler anslutningar än vad gällande detaljplan gör.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009". Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

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 miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

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

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns 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. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid	Genomförandetiden är 60 månader (5 år) fr.o.m. det datum detaljplanen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap/ansvarsfördelning	Fastighetsägaren till Uppmyrby 1:10 ansvarar för genomförandet av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	För att planen ska kunna genomföras måste mark regleras över från Uppmyrby 7:1 till Uppmyrby 1:10. Detaljplanen underlättar avstyckning av tomten men möjliggör inte fler avstyckade fastigheter än vad som redan gäller i nuvarande detaljplan, d.v.s. högst tre fastigheter.
--	--

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Detaljplanen har finansierats av fastighetsägaren på Uppmyrby 1:10 genom planavtal och någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.
--------------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Martin Eriksson i samråd med planarkitekter Tobias Viberg och Karin Komstadius samt planchef, Patrik Holm.

Patrik Holm
Planchef

Martin Eriksson
Planarkitekt