

Paragraf 11

Ärendenummer KS2020/547

Detaljplan för del av Grillby 64:1 och 8:3 - beslut om antagande

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Detaljplanens antas.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade 2020-09-10 §72 att ge positivt planbesked och att kommunen ska pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för aktuellt område och skicka planen på samråd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av ytterligare bostadstomter för enbostadshus som är väl anpassade till den omgivande miljön. Planen ska även ge möjlighet till framtida utveckling av befintliga ekonomibyggnader.

Detaljplaneförslaget har stöd i fördjupad översiktsplan för Grillby.

Ärendets beredning

Detaljplaneförslaget har varit utsänt på samråd 2021-05-21 – 2021-06-11 och granskning 2021-10-15 – 2021-10-29.

Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet. En sakägare som yttrat sig under samråd och granskning bedöms ha kvarstående synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Med de kompletteringar och revideringar som gjorts efter granskning bedöms detaljplaneförslaget vara redo att antas.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av detaljplanen har finansierats genom ett planavtal, planläggning bekostas därmed av sökande. Beslutet medför inga nya kommunala investeringar



eller driftkostnader. Beslutet bedöms ge marginella eller inga ekonomiska konsekvenser.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanens genomförande inte medför några eller endast marginella sociala och miljömässiga konsekvenser.

Planarkitekt Tobias Viberg redogör för ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens beslut

Detaljplanens antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-01-17

Plankarta, daterad 2022-01-12

Planbeskrivning, daterad 2022-01-12

Samrådsredogörelse, daterad 2021-10-11

Utlåtande, daterad 2022-01-12

Beslutsgång

Ordföranden frågar om utskottet hört debatten och är redo att gå till beslut.

Utskottet bekräftar detta.

Beslutet skickas till:

Sakägare med kvarstående synpunkter

Sökande, för kännedom



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-62 62 84
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Grillby 64:1 och 8:3

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Detaljplanens antas.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens plan-, mark-och exploateringsutskott beslutade 2020-09-10 §72 att ge positivt planbesked och att kommunen ska pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för aktuellt område och skicka planen på samråd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av ytterligare bostadstomter för enbostadshus som är väl anpassade till den omgivande miljön. Planen ska även ge möjlighet till framtida utveckling av befintliga ekonomibyggnader.

Detaljplaneförslaget har stöd i fördjupad översiktsplan för Grillby.

Ärendets beredning

Detaljplaneförslaget har varit utsänt på samråd 2021-05-21 – 2021-06-11 och granskning 2021-10-15 – 2021-10-29.

Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet. En sakägare som yttrat sig under samråd och granskning bedöms ha kvarstående synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Med de kompletteringar och revideringar som gjorts efter granskning bedöms detaljplaneförslaget vara redo att antas.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av detaljplanen har finansierats genom ett planavtal, planläggning bekostas därmed av sökande. Beslutet medför inga nya kommunala investeringar eller driftkostnader. Beslutet bedöms ge marginella eller inga ekonomiska konsekvenser.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att detaljplanens genomförande inte medför några eller endast marginella sociala och miljömässiga konsekvenser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-01-17

Plankarta, daterad 2022-01-12

Planbeskrivning, daterad 2022-01-12

Samrådsredogörelse, daterad 2021-10-11

Utlåtande, daterad 2022-01-12

Patrik Holm
Plan och exploateringschef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sakägare med kvarstående synpunkter

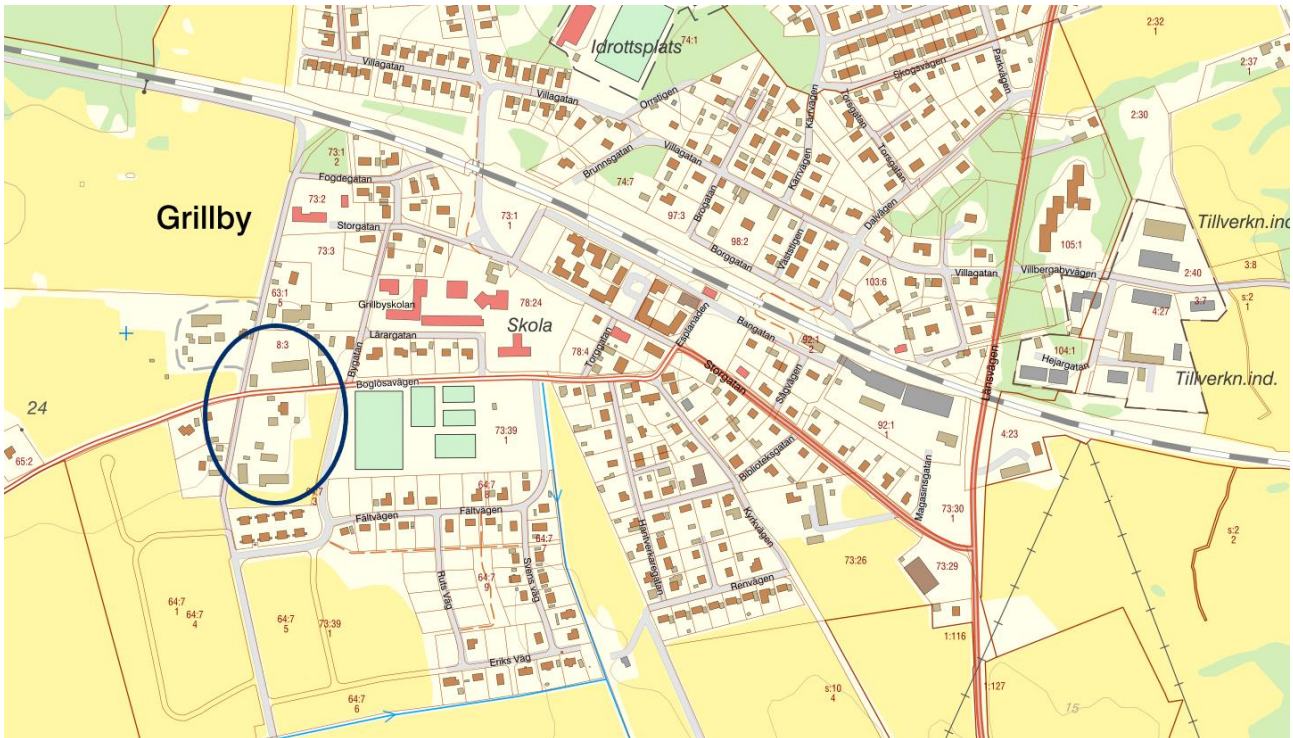
Sökande, för kännedom

Detaljplan för Grillby 64:1 och 8:3

Antagen
201X-XX-XX
Laga kraft
201X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 (A3) , 2021-11-23 reviderad 2022-01-12
- Planbeskrivning, 2022-01-12
- Fastighetsägareförteckning, 2021-10-05
- Samrådsredogörelse, 2021-10-11
- Utlåtande, 2022-01-12

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANFÖRSLAGET	10
KONSEKVENSER.....	16
GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Ekonomiska frågor	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av ytterligare bostadstomter för enbostadshus som är väl anpassade till den omgivande miljön. Planen ska även ge möjlighet till framtida utveckling av befintliga ekonomibyggnader.

Bakgrund

Markägaren önskar stycka några bostadstomter från sin fastighet och har ansökt om planbesked för detta. Den aktuella fastigheten Grillby 64:1 är stamfastigheten från vilken Grillbyängens bostadsområde ursprungligen avstyckades och planlades. I samband med detta planlades också själva gårdscentrat. Det är önskvärt från markägarens sida att Grillby 8:3 planläggs för att möjliggöra en bostadstomt även där i framtiden.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen skulle innebära en mindre förtätning i ett område som är under utveckling och ligger inom område som redan är en del av tätorten.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen bedöms sakna större allmänt intresse och kan hanteras med standardförfarande. Planförslaget har stöd i gällande fördjupad översiktsplan för Grillby.

Detaljplanarbetet 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	2020-09-10
Beslut om samråd	2020-09-10
Samråd	2021-05-21 – 2021-06-11
Granskning	2021-10-15 – 2021-10-29
Beslut om antagande PLEX-utskott	2022-02-03
Beslut om antagande KS	2022-02-22

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Grillbys sydvästra del, i anslutning till Boglösavägen. Grillby samhälle ligger cirka 1 mil öster om Enköping.

Areal

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Grillby 64:1 och Grillby 8:3 som tillsammans motsvara cirka 10 000m².

Markögo- förhållanden

Fastigheterna Grillby 64:1 och Grillby 8:3 är privatägda, av en och samma fastighetsägare.



Aktuella planområden i den nya detaljplanen för Grillby 64:1 och 8:3

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

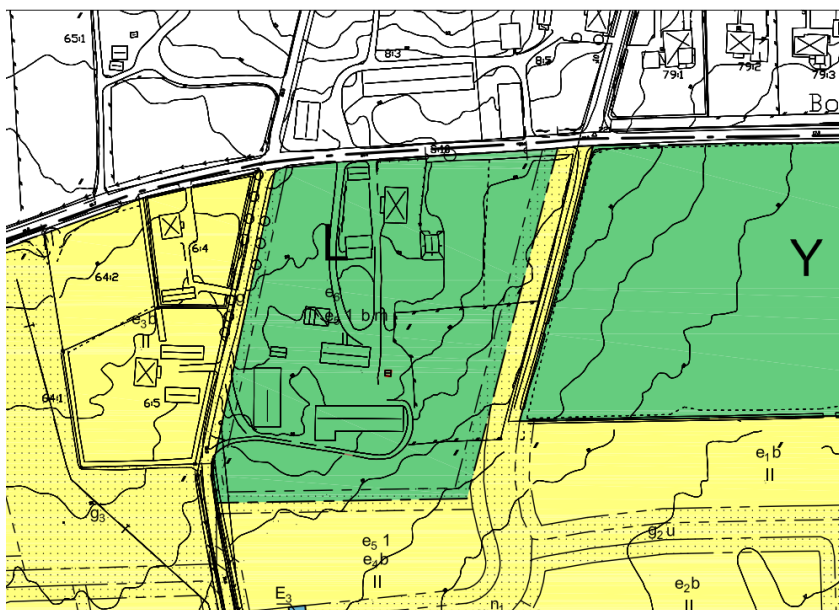
Det finns en fördjupad översiktsplan från 1992 för Grillby. I den anges sydvästra Grillby som ett förstahandsalternativ för Grillbys fortsatta expansion. Under 2015 antogs kommunens ortsanalys för Grillby som är tänkt att kunna användas som underlag för ortens framtida utveckling.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Grillby 64:1 är detaljplan 1112, antagen 2009. Grillby 8:3 är inte tidigare detaljplanelagt.

I detaljplan 1112 är Grillby 64:1 planlagd med markanvändning L - lantbruk med tillhörande ekonomibyggnader. Inom fastigheten får även icke störande småindustri (snickeri, hantverk) tillåtas. För L-området gäller också bland andra bestämmelsen e5 1 som innebär att området bara får bestå av en fastighet, vilket tillsammans med lantbruksändamålet förhindrar avstyckning enligt ansökan. Planområdet angränsar även till detaljplan 2014/430. Denna detaljplans (2014/430) huvudsakliga syfte är att möjliggöra för att kommunen ska ta över huvudmannskapet för allmän plats i området söder om Grillby 64:1.

I övrigt reglerar detaljplan 1112 bostadsbebyggelsen i det nya området Grillbyängen med cirka 120 villor och parhus samt nytt vägnät i området. Grillbyängen är idag under utbyggnad.



Utsnitt ur dpl 1112 där Grillby 64:1 (skifte 2) är planlagd med L-bestämmelse i grönt och Grillby 8:3 ligger direkt norr om planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och visar att ett genomförande av planen inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade 2020-09-10 §72 att ge positivt planbesked och att kommunen ska pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för aktuellt område och skicka planen på samråd.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Marken är idag huvudsakligen obebbyggda flacka gräsytor tillhörande gården på Grillby 64:1. Inom Grillby 8:3 finns ett par ekonomibyggnader och en grusad gårdsplan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskartering är planområdet beläget på glacial lera (gulmarkerat i bilden nedan) och till viss del på urberg (cerise i bilden nedan).



Aktuella planområden utpekade med blå linje.

Förorenad mark

Det finns inget mifoobjekt eller kända föroreningar på fastigheterna.

Fornlämningar

Inom planens delområden finns inga kända fornlämningar. I anslutning till planområdena på fastigheten Grillby 64:1 finns en registrerad fornlämning L1941:6281 Hällristning (skålgrop) och en registrerad övrig kulturhistorisk lämning L1941:6428 fyndplats (kvarnsten) vid gårdens huvudbyggnad.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Det finns ett bostadshus på Grillby 64:1. Det är en villa i två våningar med tillhörande komplementbyggnader och ekonomibyggnader.

Planområdet är omgivet av villa- och småskalig flerbostadshusbebyggelse men även äldre gårdsbebyggelse. Österut finns villaområde som är av varierande ålder med flertalet villor från 1930-talet till villor byggda i slutet på 1950-talet i 1-1,5 våningar. Norr om Boglösavägen består bebyggelsen även där av bebyggelse i 1-1,5 våningar av varierande ålder men direkt norr om fotbollsplanen finns dock hus från åren 1955-1957 i en våning. Området söder om planområdet (kallat Grillbyängen) är under utbyggnad enligt detaljplan 2014/430 med bostadsbebyggelse och vägnät. Den nya bostadsbebyggelsen på Grillbyängen ska anpassas efter redan befintlig bebyggelse. Färgskalorna i den omkringliggande bebyggelsen är varierande med färger gult, rött, vitt och brunt. För de fastigheter som är eller tidigare har varit gårdar med tillhörande ekonomibygnader är färgskalan traditionellt röd.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns flertalet ekonomibygnader kopplade till lantbruksverksamheten på 64:1 och ytterligare två på Grillby 8:3.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service såsom skola och förskola finns cirka 100 meter norr om området. Inom 500 meter från planområdet finns bland annat restauranger och några mindre butiker kring Grillby torg. Livsmedelsbutik och bensinstation finns cirka 1 kilometer från planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Förutom skolgården norr om Boglösavägen finns även en mindre lekplats inom Grillbyängen. Cirka 400 meter från planområdet finns även en kommunal lekplats i Anna Lindhs park. Grillbyfältet ligger strax öster om planområdet och där finns tre fotbollsplaner. Cirka 600 meter norr om planområdet finns även Skogsvallens idrottsplats och Nordiahallen. Skogsvallens idrottsplats har två fotbollsplaner. Grillby motionsspår har två slingor med elbelysning med start i direkt anslutning till Skogsvallens idrottsplats.

Naturmiljö

Väster om Grillby 64:1 och 8:3 går en samfärdig väg med alléer som omfattas av generellt biotopskydd. Bestämmelserna om biotopskyddsområden finns i 11 § i miljöbalkens sjunde kapitel Skydd av områden. Alléer utgör en från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden.

Biotopen ligger i ett äldre jordbrukslandskap och utgörs söder om Boglösavägen av en ca 75 m lång före detta dubbelsidig allé med flera luckor där träd har gått ut, på västra sidan står åtta träd med en lucka och på östra sidan återfinns numera endast tre träd samlat. Arten i allén är ask. Allén har tidigare beskurits hårt/hamlats. Flera av alléträden har mindre håligheter. Träden står med nio meters intervall sinsemellan och sex meters avstånd tvärs över vägen. Allén

fortsätter norr om Boglösavägen med flera askar, både obeskurna, kraftigt beskurna/hamlade och beskurna. Asken är viktig för den biologiska mångfalden, främst för många lavar och mossor. Ask är en rödlistad art i Sverige och starkt hotad bland annat på grund av att arten är kraftigt drabbad av den vindspridda askskottsjukan. Träd och livsmiljö bör skyddas genom att lämna trädgrupper, ytor eller zoner. Kraftig påverkan på mark eller vegetation genom avverkning, markberedning, körskador, gödsling eller dikning bör undvikas. Allén bedöms vara omkring 100 år.

Inom ett biotopskyddsområde är det förbjudet att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Verksamhetsutövaren (fastighetsägaren/brukaren/företagaren) ska bedöma om en planerad åtgärd kan innebära risk för att naturmiljön skadas. Vid särskilda skäl kan länsstyrelsen ge dispens från det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Skäl för dispens kan vara att annat naturvårds- eller kulturmiljöintresse står emot intresset att bevara en biotop. Det kan också vara att det behövs för att tillgodose ett allmänt intresse.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet avgränsas i öster av infartsvägen till Grillbyängen. Boglösavägen passerar genom planområdet mellan fastigheterna Grillby 64:1 och Grillby 8:3.

Kollektivtrafik

Busshållplats för ULs regionsbusstrafik linje 223 finns inom 500 meter från planens delområden.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering anordnas på den egna tomten.

Störningar

Trafikbuller

Genom planområdet går allmän statlig väg 526 som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h och årsmedeldygnstrafik på 244 fordon, mätår 2009. Vid framtagande av detaljplanen för Grillbyängen gjordes trafikutredning (2007) och en bedömning om framtida trafikmängd. Med den nya bebyggelsen söder om planområdet i enlighet med den detaljplanen helt utbyggd räknar man med cirka 850-900 fordon per dygn på Boglösavägen.

SKRs översiktliga beräkningsmodell visar att ett ÅDT upp till 1000 med en hastighetsbegränsning på 50km/h som mest ger 55 dBA 10 meter från vägmitt. Detta innebär trafikbullernivåerna vid väg 526 ligger under riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder (maximalt 60dB vid fasad). Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnader får bullernivåerna vid uteplatsen inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Ingen ytterligare

bullerutredning bedöms därmed vara nödvändig i samband med framtagandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.
<i>Dagvatten</i>	Detaljplaneområdet på Grillby 64:1 avvattnas idag i huvudsak till diken efter vägarna, en mindre yta avvattnas mot ytan vid garaget. Grillby 8:3 avvattnas mot en befintlig ekonomibyggnad och mot diket längs Fogdegatan. Dagvatten rinner sedan söderut i diken och bäckar och mynnar ut i Fiskviks Kanal.
<i>EI</i>	Vattenfall är nätägare och remitteras under planprocessen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

- Bostäder* Planen möjliggör för ytterligare 4 enbostadshus. Det blir en del i expansionen som är pågående i Grillby och utpekad i översiktliga planer. Bostäderna får en högsta nockhöjd på 8,5 meter, likt nybyggnationen på närliggande Grillbyängen och med en största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad i två våningar är 300 kvadratmeter.
- Lantbruksändamål* På Grillby 8:3 finns befintliga ekonomibygnader tillhörande gården på 64:1. Även dessa planläggs för att i framtiden möjliggöra att bevaras och användas för icke störande verksamhet så som exempelvis gårdsbutik och annan småskalig försäljning. En bestämmelse om ändrad lovplikt införs för mindre utbyggnader för att underlätta och möjliggöra användningar som hantverk, gårdsbutik, snickeri och andra verksamheter som tillåts inom markanvändningen idag och i framtiden.
- Byggnadskultur och gestaltning* Området ligger i utkanten av Grillby med lantlig karaktär och utformningen bör därmed anpassas till omgivande bebyggelse. Planen styr utformningen genom att nya byggnader utformas med träfasader och sadeltak. Minsta tomtstorlek har angivits i detaljplan för att dels tillmötesgå efterfrågan på stora tomter av landsbygdskaraktär dels för att området ska upplevas som luftigt och för att området ska få en karaktär som överensstämmer med övriga Grillby. Även färgsättningen bör anpassas till omgivande bebyggelse vilket styrs med utformningsbestämmelse i plankartan.

Friytor

Naturmiljö/Biotopskydd

Väster om Grillby 64:1 och 8:3 går askalléer som skyddas av generellt biotopskydd. Alléer är ett viktigt inslag för landskapsbilden och ask är en rödlistad art. Alléerna här uppskattas vara ungefär 100 år. Det är tre av sju träd i allén i söder och ytterligare tre i norr som är inom planområdet som har störst risk att påverkas vid ett genomförande. Träden är tänkta att bevaras i samband med att planen genomförs och trädskyddsbestämmelser finns utöver prickmarkszon i plankartan för att säkerställa detta. Skulle något eller några av träden i alléerna behöva tas ned på grund av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl i framtiden ska det i normalfallet ersättas med ett nytt. I sådant fall bör dispensansökan hos länsstyrelsen göras av exploatören och ansökan bör föregås av artinventering.

Ny bebyggelse anpassas så att den inte hamnar i omedelbar anslutning till biotopen. Det har utförts undersökning av rotutbredning vid askallén mot fastigheten 64:1 inför planerat anläggande av VA-ledningar. Undersökningen utfördes på uppdrag av kommunen av trädkundig konsult med en impulstomograf (Arbotom) och med provgrävningar för hand. De hamlade askarna visar en god vitalitet men det finns gamla skador som orsakat stambas- respektive rotröta. Undersökningen visade att stora delar av rotsystemen är döta eller angripet av röta och att det bara finns få intakta rötter som sträcker sig långt ifrån stammen. Utifrån genomförd undersökning rekommenderas en trädskyddszon om 4,5 meter ifrån stambasen. En skyddszon på 6 meter finns planlagd med prickmark i plankartan för att skydda träden och säkerställa att byggnation hamnar tillräckligt ifrån alléerna. Vid schakt och anläggningsarbeten kring skyddszonerna rekommenderas dokumentation och övervakning av en trädkundig person.

Kommunen har ansökt hos länsstyrelsen om dispens för ledningsdragning inom biotopskyddet för kommunala ledningar, inom rättighetsområde i plankartan 5-9 meter från stammar. Kommunen är skyldig att förse fastigheterna inom planområdet och i planområdets direkta närhet med kommunalt VA, dragingen längs med allén bedöms vara det lämpligaste alternativet baserat på en sammanvägd bedömning av ekologiska och ekonomiska konsekvenser. Vid alternativa ledningsdragningar finns andra motstående naturvårds- eller kulturmiljöintressen utifrån hela området som ska VA-försörjas, där även fastigheter utanför planområdet ingår. Genomförande med ledningsrätt förutsätter därmed att kommunen får dispens från biotopskyddet. Vid avslag får kommunen hitta nya alternativa vägar för VA-ledningar, dock förhindrar det inte att planen kan genomföras då prickmarkzonen i första hand finns till som trädskyddszon som säkerställer att bebyggelsen hamnar tillräckligt långt från allén. Rättighetsområdet påverkar inte markanvändningen och dispens krävs inte för ett genomförande av byggrätten inom planområdet.

Åtgärder planeras för att minimera påverkan på biotopen vid markarbeten, i första hand genom att en rotkartering har genomförts och tillräckliga trädskyddszoner införts i plankartan. Godkänns kommunens dispensansökan för ledningsdragningar för kommunalt VA kommer trädens stammar skyddas om möjligt med staket för att hindra skada på trädens stammar. Om det skulle vara ogörligt med staket kläs trädens stammar med plankor för att hindra skador. Fotodokumentation kommer genomföras vilken visar marken innan påbörjat arbete, under arbetet samt dokumentation när återställningen är genomförd. Om skador uppstår på träden, planteras nya längs med vägsträckan som kompensation. Behöver rötter beskäras vid passage av de hamlade träden, återhamlas de för att väga upp eventuell rotförlust. I dispensansökan redovisar kommunen i detalj kompensations- och skyddsåtgärder som kan göras för att kompensera för de värden som kan gå förlorade när biotopskyddsområdet påverkas av anläggning av allmännyttiga ledningar.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Grillby 8:3 ligger i anslutning till Boglösavägen på norra sidan medan Grillby 64:1 ligger i direkt anslutning söder om Boglösavägen. Boglösavägen är statlig väg och längs statliga vägar finns en tillståndspliktig zon, enligt 47 § väglagen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör det inte uppföras några byggnader eller andra anläggningar inom denna zon. Därför planläggs det med prickmark, mark som inte får bebyggas, på en yta av 12 meter från planområdesgränsen för delområdet som ligger i direkt anslutning till Boglösavägen, undantaget befintliga byggnader.

Utfartförbud mot allmän statlig väg 526 finns i plankartan vid det östra planområdet för att förhindra att nya utfarter tillkommer.

Kommunen har vid tidigare framtagande av detaljplaner i södra Grillby konstaterat att väg 526 kan behöva breddas för att klara den trafik som färdigbyggda antagna planområden för Grillbyängen skulle alstra. Grillbyängen är ett nytt bostadsområde i nära anslutning till aktuellt planområde. Aktuell detaljplan bedöms enbart ge en marginell ökning till den totala trafiken. Kommunen och Trafikverket har en påbörjad dialog om vägarbete och avtal behöver tecknas mellan parterna innan ombyggnation kan ske. Detta anses inte bli ett hinder för genomförandet av nu aktuell plan, eftersom breddningen skulle börja vid infarten till Sörskogvägen och fortsätta österut, och ingår inte i planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringar löses inom respektive fastighet enligt kommunens parkeringsnorm. Garage ska placeras minst 6 meter från väg, garage och uppfart räknas då som två parkeringsplatser.

Störningar

Trafikbuller

Trafikbuller bedöms inte utgöra ett problem för lokaliseringen. Byggrätten i förslaget ligger inom område där riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder klaras. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnader får bullernivåerna vid uteplatsen inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärde för uteplats uppnås 30 meter från vägmitt. Om uteplats placeras närmare och eller i händelse av att boende ändå önskar bullerskydd mot väg 526 måste det ske utanför vägområdet för allmän statlig väg 526 och bekostas av fastighetsägaren.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya fastigheter kommer anslutas till kommunalt vatten-och avlopp. I plankartan finns u-områden för ledningar samt där ledningsdragning förutsätter dispens även ett område med administrativ bestämmelse med samma ändamål. Det är ledningsägaren som ansvarar för att söka ledningsrätt hos Lantmäteriet.

Ledningsdragning intill allén, samt underhållsarbeten på ledningar, om det sker inom det område där trädens rötter finns kan skada naturmiljön i biotopen. Kommunen ansöker därför om dispens för åtgärden längs allén och eftersträvar att ha så lite påverkan som möjligt genom skonsamma borrhningsmetoder och liknande.

EI

Vattenfall är ledningsägare i området och har remitterats under planprocessen. I plankartan finns administrativa bestämmelser för att förhindra att nybyggnation kommer för nära befintliga luftledningar, men förhindrar inte bygglov vid eventuell flytt/förändring av elnätanläggningarna.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör en ny markanvändning och därmed en ändrad dagvattenavrinning på områdena. Det har tagits fram en dagvattenutredning för detaljplaneområdet av Väg- och VA-ingenjörerna i Sverige AB (2021). I utredningen redovisas beräkningar av flöden och fördröjningsvolymerna med förslag på möjliga åtgärder för en hållbar dagvattenhantering. Dagvatten från ny exploatering föreslås hanteras ytligt.

Det är viktigt att inga lokala lågpunkter eller instängda ytor skapas. Markens höjdsättning bör därmed ta hänsyn till höjderna på kringliggande gator så dagvatten leds bort ytligt från huset vid kraftigt regn. Höjdsättning av färdigt golv sätts därför till 30 centimeter högre än gatunivå för att minska risken för skada på hus vid skyfall. Detta regleras genom planbestämmelse.

Dagvatten från Grillby 8:3 och västra området på Grillby 64:1 ska avledas via befintliga diken som det redan görs i dagsläget. För östra delen av Grillby 64:1 kan avvattning ske till befintligt dike som har kupolbrunnar som är anslutna till dagvattenledningar alternativt kan dagvattenserviser upprättas till befintliga dagvattenledningar.

För nya fastigheter som kommer få anslutningar till dagvattennätet är det inte tillåtet att ansluta dagvatten direkt från fastigheternas tak till ledningen. Stuprör förses med utkastare så vatten leds till grönytor där det infiltreras/fördröjs inom respektive tomt innan det rinner vidare till vägdiken, uppsamling av regnvatten i tunnor eller fördröjning i stenkistor/planteringar. Detta regleras i plankartan.

För att förhindra att dagvatten från Grillby 8:3 rinner till befintliga ekonomibyggnader anläggs ett skåldike eller makadamdike vid tomtens södra gräns som samlar upp dagvatten och leder det till diket längs med Fogdegatan. Andelen markyta som får hårdgöras regleras med planbestämmelse för en del av Grillby 8:3

Avfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "*Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny-och ombyggnation, utgåva 2018*".

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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

<i>Trafik och buller</i>	Ökningen av trafik blir marginell och bedöms inte ha en negativ påverkan vad gäller trafiksäkerhet eller buller i området.
<i>Barnkonsekvenser</i>	Konsekvenser för barn i området anses marginella och ingen ytterligare utredning av barnkonsekvenser har tagits fram i det här fallet.
<i>Biotopskydd</i>	Allén som består av rödlistade askar ska bevaras. Inga byggnader tillåts därför inom en skyddszon på 6 meter från träden. Avståndet har bestämts utifrån genomförd rotkartering som konstaterat att livskraftiga rötter sträcker sig omkring 4,5 meter från stammarna men inte längre. Kommunen kommer dock ansöka om dispens för anläggning av allmännyttiga ledningar för att kunna försörja flera fastigheter i Grillby med kommunalt vatten- och avlopp. Ledningsdragningsdragning kommer ske som 5-9 meter ifrån alléträden och åtgärder för att minska negativ påverkan på biotopen planeras. Tre alléträd i det sydvästra planområdet och tre träd vid det norra planområdet berörs av ett genomförande av planen. Även om en skyddszon med skyddsbestämmelse finns med i plankartan rekommenderas det att en trädkundig person är närvarande vid schaktning eller andra arbeten kring skyddszonen/alléerna.

Miljö kvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. 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 Fiskviks kanal som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheterna är fria från markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

- Genomförandetid** Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vinner laga kraft.
- Huvudmannaskap/ansvarsfördelning** Planen omfattar kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

- Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.** Planen möjliggör att fyra tomter styckas av för bostadsändamål. En sådan avstyckning initieras genom en ansökan till Lantmäteriet av fastighetsägaren.
- I plankartan finns administrativa bestämmelser för ledningar och ledningsrätt. Det är ledningsägaren som ansvarar för att söka ledningsrätt hos Lantmäteriet. Ett genomförande av rättighetsområdet i söder förutsätter att kommunen får dispens för kommunala VA ledningar i området inom biotopskydd för allé, se sida 11-12.

Det finns planlagt skyddsavstånd till befintliga alléer men exploatören behöver ändå vara medveten om och ta hänsyn till de skyddsvärda träden och det generella biotopskyddet för alléer vid västra plangränserna vid Grillby 64:1 och 8:3 när marken exploateras. Enligt detaljplanen ska träden bevaras, och utöver att det redan råder generellt biotopskydd regleras skydd med prickmarkszon och trädskyddsbestämmelse i plankartan. Vid schaktarbeten rekommenderas dokumentation och övervakning av en trädkundig person. Om det i framtiden skulle bli aktuellt att avverka något eller några av träden av säkerhets- eller naturvårdsskäl ska trädet i normalfallet ersättas med ett nytt. Dispensansökan ska göras hos länsstyrelsen av exploatören, den ansökan bör föregås av en artinventering utförd av sakkunnig.

Fastighetsgränser som visas i planens grundkarta är av varierande kvalitet. Det finns fastighetsgränser kring Grillby 8:3 som inte är utredda i närtid och därmed finns en viss osäkerhet kring gränsernas läge. Det bedöms inte påverka möjligheten att tomter kan avstyckas i enlighet med planbestämmelserna, planbestämmelser om minsta tomtstorlek har satts med viss marginal.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas därför inte ut vid bygglov.

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning för detaljplan på del av Grillby 64:1 och 8:3 Väg- och VA-ingenjörerna 2021-04-12.

Rotkartering, Wells Trädvård AB, 2021-11-09.

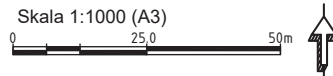
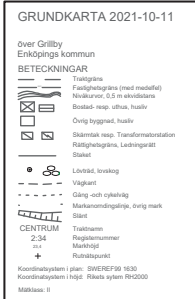
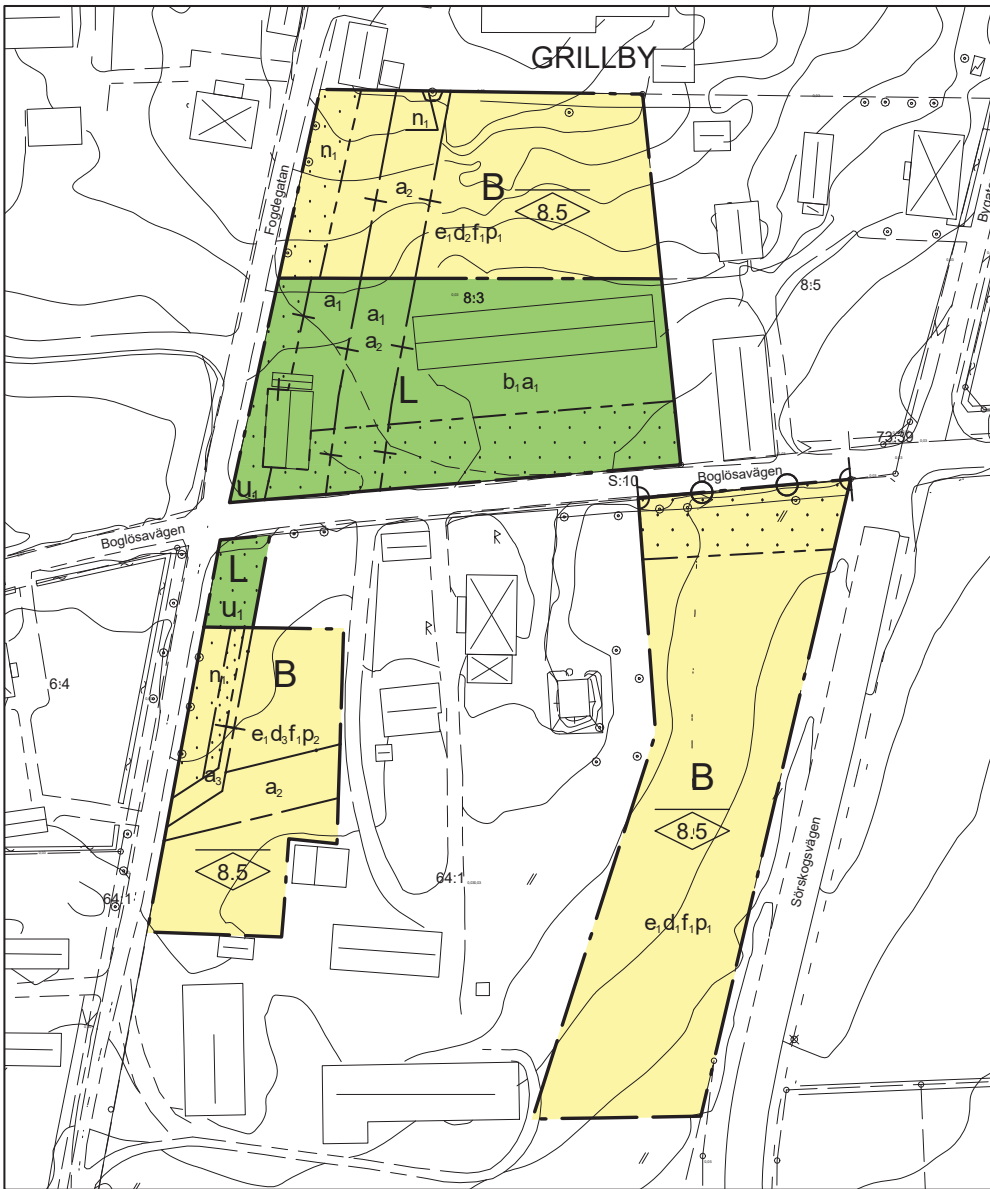
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Linnéa Eriksson i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Linnea Eriksson
Planarkitekt

Tobias Viberg
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgrän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän
- Administrativ grän
- Administrativ och eigenskapsgrän

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- B** Bostäder
- L** Lantbruk med tillhörande ekonomibyggnader. Gårdsbutik/ småskalig försäljning är tillåtet. Även icke störande småindustri (snickeri/hantverk) får tillåtas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm och största sammanlagda byggnadsarea för kompletteringsbyggnad är 50 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad i två våningar är 300 kvm. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- d. Minsta fastighetsstorlek är 1300 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d. Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

- p. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns och kompletteringsbyggnad 1,5 meter från fasthetsgräns, men får placeras närmare med grannfastighetens godkännande. Byggnader ska placeras 6 meter från fasthetsgräns mot väg eller gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p. Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fasthetsgräns och kompletteringsbyggnad 1,5 meter från fasthetsgräns, men får placeras närmare med grannfastighetens godkännande. Byggnader ska placeras 6 meter från fasthetsgräns mot väg eller gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f. Endast friliggande enbostadshus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Träfasader och sadeltak ska användas för ny bostadsbebyggelse. Traditionell färgsättning i tex. rött, vitt, eller gult. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Takvatten ska infiltreras på tomt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b. Endast 50 % av markytan får hårdgräs. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Nivå på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter högre än angränsande gatunivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n. Träd får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl. Schaktning och anläggning får ej påverka trädet inklusive dess rotsystem. 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- Stängsel Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter att planen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a. Bygglov krävs inte för mindre utbyggnader, entréer och liknande. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Villkor för lov

- a. Bygglov för nybyggnad får inte ges inom område betecknas a₂ förrän luftledningen som korsar planområdet har flyttats, raserats eller på annat sätt avlägsnats från platsen. Tilläts dess får inga byggnader uppföras, utplag inte läggas eller markanläggningar tex. träd planteras inom ett avstånd på 5 meter på vardera sida om ledningens yttersta anläggningsdel (stolpe, fas, stag). 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

Markreservat

- u. Markreservat för kommunalt VA. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Rättighetsområden

- a. Ledningsrätt för kommunalt VA, förutsätter dispens från biotopskydd. 4 kap. 18 § 2 st 2 p.

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2021-11-23 reviderad 2022-01-12
- Fasthetsförteckning, 2021-10-11
- Samrådsredogörelse 2021-10-11
- Utlåtande 2022-01-12

Detailplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas inte ut vid bygglov.

		Antagandehandling
Detailplan för del av Grillby 64:1 och 8:3 Enköpings kommun - Standardplanförfarande		Beslut om samråd 2020-03-05 KS Antagande
Upprättad 2021-11-23 reviderad 2022-01-12		Laga kraft
Patrik Holm Planavdelningschef		Tobias Viberg Planarkitekt
Genomförandetid		Diarienummer KS2020/547
Plannummer		



Planområdets läge i Grillby



2021-10-11
KS2020/547

**Detaljplan för
Grillby 64:1 och 8:3**

**Enköpings kommun
Standardförfarande**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2020-09-10 § 72 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2021-05-21 – 2021-06-11 (3 veckor).

Under samrådstiden har 12 yttranden inkommit till kommunen varav 8 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

	Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
1.	Länsstyrelsen	Ja	Ja
2.	Trafikverket	Ja	Nej
3.	Vattenfall	Ja	Nej
4.	PostNord	Info	Nej
5.	Räddningstjänsten	Nej	Nej
6.	Vafab	Nej	Nej
7.	Skanova	Nej	Nej
8.	Region Uppsala	Nej	Nej
9.	Lantmäteriet	Ja	Nej

	Sakägare eller motsvarande	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
10.	Magnus o Inga-Lill Säfström	Nej	Nej
11.	BRF Grillbyängen	Nej	Nej
12.	Ann Österberg	Nej	Nej
13.	Stig o Laila Lindholm	Ja	Ja



SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Synpunkter har inkommit angående antal tomter som tillskapas och planerad bebyggelses anpassning till omgivningen. Det inkom även en synpunkt på kommunens inriktning gällande dagvattenhantering med öppna diken i stort.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter på buller ,rödlistade arter och biotopskydd. Länsstyrelsen samt lantmäteriet har lämnat några plantekniska synpunkter. Trafikverket lyfte fram planer för framtida förändringar för Boglösavägen.

Trafik och bullersituationen förtydligas i planhandlingar samt beskrivning av biotopskydd och rödlistade arter samt hur kommunen avser hantera dessa. Skyddszonen för allén uttökas. Befintliga luftledningar markeras med en administrativ bestämmelse, utfartsförbud läggs till och ett felaktigt u-område har tagits bort i sydost. Planhandlingarna revideras enligt ovan och skickas för granskning.

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens intentioner för området.

Undersökning

Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § MB samt 4 kap. 34 § PBL.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Buller

Länsstyrelsen bedömer utifrån handlingar, så som kommunen, inte att buller skulle utgöra ett hinder för bostadsbyggelse. Länsstyrelsen anser dock att kommunen bör förtydliga vad som gäller för buller vid uteplats i planbeskrivningen och säkerställa att det är möjligt att anordna skyddade uteplatser i plankartan. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnader får bullernivåerna vid uteplatsen inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta höjd för en eventuell breddning av väg 526, enligt Trafikverkets yttrande, Trafikverkets dnr: TRV 2021/63288 (Bilaga 1). Detta kan komma att påverka bullernivåerna och eventuellt behov av skyddsåtgärder.

Övriga synpunkter

Fornlämningar

Inom Grillby 64:1, på området mellan två delar av den tilltänkta detaljplanen finns två lämningar i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister, L1941:6281 (även Villberga 52:1) och L1941:6428 (Villberga 53:1). Den förstnämnda är en

hällristningslokal med älvkvarnar (skålgropar) som dock blivit täckta av jord och inte längre går att se. Den andra är fyndplatsen för en kvarnsten. Båda lämningarna har antikvarisk status som övrig kulturhistorisk lämning. Nordost om fastigheten Grillby 8:3 finns två fornlämningar med hällristningar på en mindre bergsformation, L1941:6785 (även känd som Villberga 51:1) och L1941:6159 (Villberga 51:2). Punkterna representerar ytor med hällristningar där den förstnämnda lokalen omfattar bland annat omkring 30 ristningar av skepp, fotsulor och 135 älvkvarnar. Den andra lokalen omfattar ytterligare ett par skepp och fotsulor samt omkring 20 älvkvarnar. Ristningarna härrör till största del från bronsåldern (ca 1800 – 500 f.Kr). Inga av dessa lämningar ligger dock närmare än 50 m från den föreslagna detaljplanen. Totalt omfattar detaljplanen en dryg hektar. Endast omkring 7000 m² planeras dock för nya bostäder. Dessa ytor är enligt Riksantikvarieämbetets riktlinjer att betrakta som ett större markområde. Delar av fastigheten Grillby 8:3 bedöms vara kraftigt störd av sentida markingrepp. Sammantaget ur fornlämningssynpunkt har länsstyrelsen ingenting att invända mot den planerade detaljplanen.

Biotopskydd

Inom det utpekade planområdet finns det biotopskyddade alléer. Väster om Grillby 64:1 som kommunen pekar ut i handlingarna, men även väster om Grillby 8:3.

Alléer som omfattas av följande definition är skyddade enligt det generella biotopskyddet (7 kap 11 § miljöbalken):

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Inom ett sådant biotopskyddsområde får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön (exempelvis nedtagning av träd, rot- eller stamskador på grund av anläggningsarbete etcetera).

För att säkerställa tillräcklig droppzon runt träden kan marken närmast allén förses med exempelvis prickmark. Det är viktigt att byggnaderna placeras och utformas på sådant sätt att anläggningstekniska svårigheter inte uppstår på grund av träden när planen ska genomföras.

Länsstyrelsen upplyser kommunen om att planen inte kan genomföras i de delar där biotopskydd råder, utan dispens från biotopskyddet. I första hand ska alltid möjligheten att bevara alléträden utredas. Länsstyrelsen anser att alléträd som måste tas ner (där särskilda skäl finns) ska ersättas med minst lika många träd av så lika trädslag som möjligt. Detta beskrivs i ansökan om dispens, men behöver även förankras i planen. Vid avverkning av värdefulla äldre träd ska den förlorade livsmiljön kompenseras ytterligare genom exempelvis faunadepåer, mulmholkar, insektshotell, fågel- och fladdermusholkar etcetera.

Länsstyrelsen vill påminna om att biotopskyddet är en förbudslagstiftning på samma sätt som strandskyddet och det behövs särskilda skäl för att dispens ska kunna medges. Vidare ska sådana skadeförebyggande och kompenserande åtgärder vidtas att biotopskyddets syfte inte motverkas för att dispens ska kunna meddelas. Om dispens inte meddelas finns risk att planen inte kan genomföras. Skadeförebyggande åtgärder för kvarvarande träd behöver också hanteras inom ramen för planprocessen samt tydligt framgå i genomförandebeskrivningen.

Rödlistade träd och särskilt skyddsvärda träd

Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd bör enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd betraktas som omistliga. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Med tiden får ett träd en mängd olika miljöer, till exempel grov bark, solexponerad ved och håligheter som utgör grunden för trädens stora biologiska mångfald.

Enligt Länsstyrelsens underlagsmaterial förekommer ask inom planområdet, inklusive som alléträd. Ask är klassad som starkt hotad enligt den nationella rödlistan från 2015. På grund av askskottsjukan kommer riktigt gamla träd av arten troligtvis att vara en bristvara i framtiden. Detta medför att många arter knutna till sådana gamla träd kommer att få en minskad tillgång på livsmiljöer. Därför är det viktigt att träd som kan vara resistent eller ha förhöjd motståndskraft mot sjukdomarna så långt det är möjligt bevaras. Länsstyrelsen anser att särskilt skyddsvärda träd och rödlistade träd i första hand ska bevaras och att de, om sådana träd behöver avverkas, ska tas tillvara på sådant sätt att förekommande arter får en fortsatt tillgång till lämplig livsmiljö. Exempelvis genom att flytta stammar till lämpliga platser. Hur detta görs ska framgå av planens genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver utvecklas enligt följande: Hur många träd som påverkas av den planerade exploateringen samt en beskrivning av träden (trädslag, ålder, eventuell artförekomst etc).

Vilka konsekvenser på trädmiljön planens genomförande har.

Vilka skadeförebyggande åtgärder som kan vidtas. Både på kvarvarande träd (ex för att undvika stam- och rotskador) och för att minimera den skada som uppstår då livsmiljön minskar när träd avverkas.

Planbestämmelser

På plankartan har kommunen uppgett att garage inte får placeras närmare gata än 6 meter. Någon liknande bestämmelse saknas för bostadshus. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om kommunen planerar att tillåta bostadsbyggnader närmare gata än 6 meter, men inte garage. Länsstyrelsen skulle gärna se ett förtydligande av detta.

Länsstyrelsen ser också, så som Trafikverket (se bilaga 1), att det är positivt om kommunen reglerar utfartsmöjligheterna mot väg 526 med utfartsförbud, för

att minska risken för olyckor.

Kommentar

Planbestämmelse om att byggnader inte får placeras för nära gatan ses över och rättas till.

Utfartsförbud läggs till i plankartan mot väg 526 från det östra planområdet för att reglera att inga nya utfarter tillkommer mot statlig väg, likt nu gällande detaljplan.

Intentionen är att alléträden ska bevaras när planen genomförs. Ny bebyggelse anpassas så att den inte hamnar i omedelbar anslutning till biotopen. Detta genom att ny bebyggelse placeras minst 7.5 meter från allén, vilket regleras med prickmark. Det bedöms av kommunen vara en tillräcklig skyddszon beräknat på en genomsnittlig stamdiameter på 0,5m. Askarna är hårt hamlade under många år och underhålls kontinuerligt av fastighetsägarna, det brukar kunna tyda på att rotsystemen påverkas och dettas tas i beaktande när tillräcklig droppzon regleras.

Kommunen inkommer med dispensansökan angående ledningsdragning inom biotopskyddet under granskningstiden. Planen kommer inte antas förrän dispensansökan är behandlad, det kan bli aktuellt med förnyad granskning av planen om utfallet av dispensansökan skulle kräva det. I dispensansökan redovisar kommunen kompensationsåtgärder som kan göras för att kompensera för de värden som kan gå förlorade när biotopskyddsområdet påverkas av anläggning eller framtida underhåll av allmännyttiga ledningar, i det här fallet kommunala VA-ledningar. Kommunen är skyldig att förse fastigheterna inom planområdet och i planområdets direkta närhet med kommunalt VA, dragningen längs med allén bedöms vara det lämpligaste alternativet baserat på ensammanvägd bedömning av ekologiska och ekonomiska konsekvenser. Vid alternativa ledningsdragningar finns även andra motstående naturvårds- eller kulturmiljöintressen utifrån hela området som ska VA-försörjas, där även fastigheter utanför planområdet ingår. Planen kommer inte antas förrän dispensansökan är behandlad, det kan bli aktuellt med förnyad granskning av planen om utfallet av dispensansökan skulle kräva det.

Planbeskrivningen uppdateras med mer utförlig information angående allén, biotopskyddet, dispensansökan och de rödlistade träden.

Vägen planeras i framtiden eventuellt breddas fram till infarten till Sörskogsvägen från Grillby tätort. Trafikverket och kommunen har sedan tidigare en påbörjad dialog om det arbetet. Intentionerna lyfts fram tydligare i planbeskrivningen inför granskning.

2. Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler tomter med enbostadshus samt utveckling av befintliga ekonomibyggnader. Genom planområdet går allmän statlig väg 526 som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h och

årsmedeldygnstrafik på 244 fordon, mätår 2009.

Kommunen har vid tidigare framtagande av större detaljplaner i Grillby konstaterat att väg 526 behöver breddas för att klara den trafik som färdigbyggda antagna planområden skulle alstra. Aktuell detaljplans trafikökning skulle enbart ge en marginell ökning till den totala trafiken. Trafikverket anser det dock väsentligt att problematiken med väg 526 lyfts. Då önskad vägombyggnad är helt föranledd av exploatering ska samtliga kostnader kopplade till en ombyggnad tas av kommun/exploatör, vilket också tidigare har framförts i större detaljplaner. Detta inkluderar såväl erforderliga handlingar som själva byggnationen, liksom kostnader för bevakningsuppdrag från Trafikverkets sida. Avtal ska tecknas mellan Trafikverket och kommunen, där ovanstående regleras innan ombyggnation kan ske.

Trafikverket arbetar med att hålla nere antalet anslutningar till det statliga vägnätet då varje korsning ökar risken för olyckor. Trafikverket ser positivt på om plankartan på något sätt reglerar ett utfartförbud mot allmän statlig väg 526.

I händelsen av att bostadshuset önskar bullerskydd mot väg 526 vill Trafikverket informera om följande. Alla eventuella skyddsåtgärder måste ske utanför vägområdet för allmän statlig väg 526 och bekostas av kommunen/exploatören/fastighetsägaren.

Kommentar

Utfartsförbud läggs till i plankartan mot väg 526 från det östra planområdet för att reglera att inga nya utfarter tillkommer mot statlig väg, likt nu gällande detaljplan.

Trafikbuller bedöms inte utgöra ett problem för lokaliseringen. Byggrätten i förslaget ligger inom område där riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder klaras. Om enskilda ändå skulle önska bullerskydd faller det på den enskilde fastighetsägaren att anordna detta. Informationen angående eventuella bullerskydd eller andra skyddsåtgärder läggs till i planbeskrivningen.

Kommunen och Trafikverket har sedan tidigare en påbörjad och pågående dialog om vägarbetet och avtal. Aktuell detaljplans trafikökning skulle enbart ge en marginell ökning till den totala trafiken men situationen och kommunens intention med väg 526 lyfts fram i planbeskrivningen inför granskning.

3. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har elnätsanläggningar inom aktuell detaljplan och inom dess närområde

Avstånd från nybyggnad till någon av ovanstående elnätsanläggningar ska hållas på

minst fem meter.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar

Luftledningarnas lägen markeras i kartan med ett administrativt område med villkor för lov. Bygglov får därmed inte ges inom område för luftledningar så länge de inte flyttas, eller avlägsnas från platsen. Till dess får inga byggnader uppföras, upplag inte läggas och inga markanläggningar inom ett avstånd på 5 meter på vardera sida om ledningens yttersta anläggningsdel. Dialog angående luftledningars framtida dragningar initieras under granskningstiden.

4. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

5. Lantmäteriet

FASTIGHETSGRÄNS MED OSÄKERT LÄGE I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK
Som ni nämner under de fastighetsrättsliga frågorna är det en del fastighetsgränser som bedöms vara oklara. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränserna visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Det vore därmed fördelaktigt om dessa gränser utreds. Om det skulle fastställas att gränserna är juridiskt oklara krävs fastighetsbestämning för att bestämma dess läge och att detaljplanen sedan anpassas till fastighetsgränsernas rätta läge. Det kan vara extra viktigt att tänka på då ni angett minsta fastighetsstorlek då det kan finnas en risk att stamfastigheten visar sig ha en mindre areal. Det rekommenderas därför att ha en viss marginal.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE OM GENOMFÖRANDETID SAKNAS
Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange en administrativ bestämmelse om vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. I den aktuella detaljplanen saknas en sådan bestämmelse. Lantmäteriet noterar att planens genomförandetid enligt 4 kap. 23 § PBL därmed blir 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Det står dock angivet att genomförandetiden ska vara 10 år som information i plankartan men saknas som en administrativ bestämmelse.

Kommentar

Planbestämmelse om genomförandetid läggs till inför granskning.

Minsta tomtstorlek ses över för att se till att det finns marginaler om någon gräns skulle ändras vid fastighetsbestämning i samband med avstyckning.

Sakägare eller motsvarande

6. BRF Grillbyängen

Styrelsen för BRF Grillbyängar vill lämna dessa korta kommentarer till nytt planförslag för Grillby 64:1 och Grillby 8:3.

Vi har inga synpunkter på förslaget men vill påpeka gällande planbeskrivningen. I denna finns på sidan 11 (14) avseende dagvatten angett att dagvatten skall ledas bort via befintliga diken. Vi vill framhålla att diken för dagvatten är olämpligt. Dels blir det lätt stillastående vatten som inte omedelbart rinner undan och som utgör en risk för mindre barn. Dessutom påverkas diken av snöröjning och sandning vintertid. Diket närmast Sörskogsvägen fylldes denna vinter med snö och sand vilket får till följd att diket med tiden torde försvinna med problem med avrinning som följd. Vi vill framhålla att diken så långt möjligt bör undvikas i områden för bostäder.

Vi vill också påtala att det finns oklarheter om gatunamnen i kartan på sista sidan. Vägen ner från Boglösavägen, förlängningen av bygatan är i dagsläget ej skyltad, av planförslagets kartan namngiven Fältvägen. De boende här är nog av uppfattningen att detta är Sörskogsvägen denna uppfattning delas av Google se bifogade bild. Vi skulle uppskatta ett klagörande om gatunamnen och gärna skyltning.

Kommentar

I den nu aktuella detaljplanen bedöms det som mest lämpligt att använda sig av redan befintligt dagvattensystem och ledningar i så stor utsträckning som möjligt. Dagvattensystemet följer kommunens inriktning för en hållbar dagvattenhantering. En hållbar dagvattenhantering kräver mer öppna dikeslösningar istället för ledningar där det är möjligt, det ses inte som hållbart att dimensionera stora ledningar och att avleda dagvatten direkt ut i vattendragen i växande samhällen längre. Diken har en renande effekt jämfört med ledningar där föroreningarna transporteras direkt ut i vattendraget. I det här fallet med den aktuella detaljplanen bedömer kommunen dock att de tillkommande fastigheterna inte bidrar med någon direkt ökad föroreningspåverkan. Diken har även en fördröjande effekt och de ger möjlighet till infiltration. Dessa diken behöver och kommer underhållas.

Det stämmer som ni skriver, det är Sörskogsvägen som är det korrekta namnet. Gatunamnen i kommunens kartmaterial uppdateras.

7. Laila och Stig Lindholm

Grillby 64:1

Det har naturligtvis funnits ett skäl till att gårdscentrat i den gällande detaljplanen är begränsad till en fastighet. Sannolikt handlar det om plan o bygglagens krav på respekt och hänsyn till befintlig bebyggelse – rimligen gårdscentrat självt och närmaste omgivning norrut– "Grillby 8:3, 8:5, 63:1, 65:1" (se punkt Grillby 8:3 nedan). Nu bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den föreslagna detaljplanen saknar större allmänt intresse och har (därför??) trollat så att **en** fastighet kunde bli **fyra**.

Om man nu tvunget vill bygga ytterligare bostadshus på fastigheten, varför inte göra detta på ett nyanserat sätt - stilmässigt i harmoni med den befintliga byggnationen och därmed både följa gällande regelverk och samtidigt få större acceptans för förslaget*. Har svårt att se att detta uppnås om angivna parametrar för byggnationen utnyttjas fullt ut.

* Dessutom kanske det skulle gynna samhällsbyggnadsförvaltningen i positiv riktning vad gäller allmänhetens förtroende.

Grillby 8:3

Ni skriver att planområdet är omgivet av villa- och småskalig flerbostadshusbebyggelse. De få personer som erbjuds yttra sig om förslaget känner nog inte igen den beskrivningen. Snarare ligger det i sydvästra utkanten av samhället och då talar vi om Grillby samhälle i stort. När vi talar om den närmaste omgivningen vilket borde vara mest intressant i sammanhanget så är verkligheten en annan. Den norra delen av planområdet dvs Grillby 8:3 gränsar i väster till jordbruksfastigheten Grillby 65:1, i norr till jordbruksfastigheten Grillby 63:1 - inklusive den gamla Bytomten med sina hållristningar, i öster till Grillby 8:5 – tidigare en del av Grillby 8:3 och i söder till Boglösavägen. Nämda fastigheter benämns fortsättningsvis "Grillby 8:3_8:5_63:1_65:1".

Fastigheterna "Grillby 8:3_8:5_63:1_65:1" inklusive Grillby 64:1 utgjorde tidigare ett sammanhängande område av enhetlig och lantlig karaktär genomskuret av Boglösavägen. En tillkommande byggelse på Grillby 64:1 enligt planförslaget skulle innebära ytterligare avsteg i karaktär gentemot "Grillby 8:3_8:5_63:1_65:1". Boglösavägen blir därmed en naturlig gräns söderut för "Grillby 8:3_8:5_63:1_65:1" och en rimlig yttre gräns för en ytterligare förvanskning av området - bond-byn, under förutsättning att Grillby 8:3 lämnas orört. Vi delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens uppfattning att den förvanskning som föreslagen byggnation på Grillby 8:3 innebär skulle sakna allmänt intresse. Ett bostadshus på 300 kvm i två våningar och 8 meters nockhöjd känns helt enkel alldeles galet.

Med hänvisning till **Planförslaget/Byggnadskultur och gestaltning**: Av vilket skäl ska man eftersträva att planområdets karaktär för Grillby 8:3 och Grillby 64:1 överensstämmer med övriga Grillby. Känns som att samhällsbyggnadsförvaltningen fått något om bakfoten. Hur kan ett sådant resonemang vara förenligt med gällande regelverk – knappast kommunens tolkningsföreträdare hoppas jag. Snarare borde man sträva efter att bevara Grillby 64:1 och "Grillby 8:3_8:5_63:1_65:1"- områdets speciella karaktär.

Ett bostadshus på fastigheten skulle innebära restriktioner vad gäller störande verksamhet på vår fastighet – Grillby 63:1 – vilket vi inte kan acceptera (se Grillby 63:1 nedan). Grillby 63:1 Undertecknade Stig o Laila Lindholm är ägare till Grillby 63:1. Vi noterar att fastigheten inte nämns i sammanhanget trots att den sannolikt är den som skulle påverkas mest med risk för inskränkningar vad gäller möjliga verksamheter med hänvisning till eventuellt bostadshus på Grillby 8:3. Av denna anledning kan vi inte acceptera byggnation enligt

förslaget. Redan när vi köpte fastigheten 1999 bedrev vi omfattande produktutveckling och produktion i vårt bolag – EssLab Elektronik AB (senare EssLab Fastigheter AB, sedan 2004 i Grillby) och hade då en plan för att senare i livet ägna oss åt en mindre omfattande verksamhet på gården. Den generationsväxling som vi hoppats åstadkomma har tagit mera tid än beräknat och kom inte igång förrän 2019 och kommer att fullföljas nu under hösten 2021. Det blir därmed framgent vår son som bedriver verksamhet på gården inom snickeri och träförädling och därmed en naturlig koppling till skogen. Även mekanisk konstruktion/tillverkning kan bli aktuell.

Kommentar

Kommunens förslag, som presenteras i detaljplanen, är att nuvarande fastigheten Grillby 64:1 tillåts delas på sådant sätt att fyra nya villatomter kan tillkomma. Planprocessen som nu genomförs är alltså en prövning av detta.

Kommunen redogör i översiktsplanen för hur den ser på användningen av mark och vatten i stora drag. För Grillby finns en så kallad fördjupad översiktsplan. De nya tomterna som möjliggörs i och med detaljplanen ligger inom område som i den fördjupade översiktsplanen är utpekade för just bostadsbebyggelse.

Generellt bidrar nya bostadstomter till ett ökat befolkningsunderlag vilket förbättrar förutsättningarna för både bibehållen och utökad service för orten vilket är ett incitament för att pröva möjligheten till ny bebyggelse inom tätorten. Genom den i detta fall föreslagna förtätningen kan nya bostäder åstadkommas utan att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk vilket på grund av Grillbys läge annars lätt blir fallet. Dessutom kan befintlig infrastruktur nyttjas vilket bedöms vara positivt ur ett resursanvändningsperspektiv.

Kommunens bedömning att planen saknar större allmänt intresse som beskrivs i planbeskrivningen är en del av kommunens argumentation angående i vilket förfarande planprocessen skall ske och den utgår från plan- och bygglagens bestämmelser angående planförfarande. I normalfallet används så kallat standardförfarande. Men i speciella fall som har mycket stor omfattning, komplexitet och/eller allmänintresse används istället ett så kallat utökat förfarande. Tex har kommunen valt att arbeta med nya stora förändringar centralt i Enköping eller planläggning av centrala fastigheter som Paus-huset i Enköping i det utökade förfarandet. I praktiken innebär det utökade förfarandet en kungörelse om samråd i lokaltidningen och att det slutliga beslutet om huruvida planen ska antas fattas av kommunfullmäktige till skillnad mot att motsvarande beslut fattas av kommunstyrelsen i standardförfarandet. Bedömningen av allmänintresset vägs i detta vägval också samman med vilket stöd planförslaget har i översiktsplanen. Om en detaljplan strider mot översiktsplanen är det ett skäl att välja det utökade förfarandet. I det här fallet har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att en handfull nya bostäder inom det som i översiktsplanen pekats ut för bostäder är en planändring av sådan art att den kan ske i standardförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är naturligt att i detaljplanen fastlägga en byggrätt för bostadshus inom fastigheten Grillby 8:3. Fastigheten som idag ägs av samma ägare som Grillby 64:1 har tidigare varit bebyggd med ett bostadshus vid sidan av de gårdsbyggnader som finns där idag. Fastigheten

har dock inte varit planlagd tidigare.

För att anpassa den nya bebyggelsen som planen föreslår skall få tillkomma till miljön den befinner sig i har kommunen föreslagit en rad planbestämmelser som reglerar tomtstorlek, byggrättens storlek, fasadmaterial, fasadfärg och takutformning.

Upplysningsvis vill samhällsbyggnadsförvaltningen lyfta att de framtidsidéer som presenteras för er intilliggande fastighet idag saknar planstöd. Om ni önskar att använda fastigheten på ett sätt som skiljer sig från nuvarande användning kan det krävas att en detaljplan tas fram för att pröva lämpligheten i detta. Den som önskar få till en planprocess kan ansöka om planbesked hos kommunen så är kommunen skyldig att ta ställning inom fyra månader till om en planprocess ska påbörjas. Mer information om planbesked, planprocessen och kostnader förknippat med dessa finns att läsa på kommunens webbsida www.enkoping.se/planer eller kontakta plan- och exploateringsavdelningen.

Enköping

2021-10-11

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Linnéa Eriksson

Planarkitekt



2022-01-12

KS2020/547

**Detaljplan för
Grillby 64:1 och 8:3**

**Enköpings kommun
Standardförfarande**

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2020-09-10 § 72 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2021-05-21 – 2021-06-11 (3 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för 2 veckors granskning under tiden 2021-10-15 till 2021-10-29.

Under granskningen har 7 yttranden inkommit till kommunen varav 4 utan erinran.

Inkomna yttranden från granskningen samt även sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Länsstyrelsen	Ja	Ja	Nej
2. Lantmäteriet	Ja	Ja	Nej
3. Trafikverket	Ja	Nej	Nej
4. Vattenfall	Ja	Nej	Nej
5. Region Uppsala. Trafik & samhälle	Nej	Nej	Nej
6. VaFab	Nej	Nej	Nej

Sakägare eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
7. Stig Lindholm, Laila Lindholm	Ja	Ja	Ja



SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Genomförandetid fattades i plankartan vilket rättats till inför antagande. Dispens ansöks av kommunens VA-avdelningen för ledningsdragningar inom biotopskyddsområde. Alléerna får trädskyddsbestämmelser inför antagandet och alléerna får en mer utförlig beskrivning. Även en rödlistad ask på Grillby 8:3 har inför antagandet fått trädskyddsbestämmelse.

En rotkartering har genomförts under planprocessen som visar på att södra alléns rötter inte sträcker sig mer än 4,5 meter från stambasen. En trädskyddszon på 6 meter finns därför med i plankartan för att med god marginal förhindra att byggnation kommer för nära allén och inverkar på träden negativt. Kommunens tilltänka ledningsrätt för VA finns planlagd som administrativt område, genomförande av a-området förutsätter dispens från länsstyrelsen. Detta beskrivs utförligare i planbeskrivningen. Schaktning för ledningsdragningen ska inte ske närmare än 5 meter från stambasen, vilket framgår av planhandlingarna, och ytterligare skydds- och kompensationsåtgärder planeras vid ett genomförande förutsatt att dispens medges. Om dispens inte skulle medges innebär det ingen begränsning av planens genomförande eller påverkan på byggrätt.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL
Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Övriga synpunkter

Biotopskydd

Förevarande planhandling beskriver och behandlar en biotopskyddad allé med hamlade askar väster om Grillby 64:1. Länsstyrelsen ser det som positivt att allén avses bevaras samt att inga byggnader tillåts inom en zon på 7,5 meter.

Länsstyrelsen anser dock att eftersom ett avstånd på 7,5 m ändå är ett kort avstånd är det viktigt att den som genomför detaljplanen har kännedom om allén och biotopskyddet, att det framgår av genomförandebeskrivningen.

Av planbeskrivningen framgår det vidare att dispens kommer sökas hos länsstyrelsen för anläggning av VA-ledningar samt att förnyad granskning av detaljplanen kan bli aktuellt utefter utfallet av dispensansökan. Det är bra att detaljplanen inte antas förrän dispensansökan hos länsstyrelsen är behandlad. Länsstyrelsen noterar dock att det i planbeskrivningen inte framgår något om den biotopskyddade allé med, till viss del hamlade och ej hamlade, askar som står utmed den västra sidan av fastigheten Grillby 8:3. Av plankartan framgår det att marken på den norra delen av fastigheten Grillby 8:3 avses för bostäder. Länsstyrelsen har påtalat allén i tidigare yttrande och anser att allén ska hanteras på samma sätt som allén utmed Grillby 64:1. I det fall det finns för

avsikt att avverka träd anser länsstyrelsen att en dispensansökan ska föregås av en artinventering utförd av sakkunnig.

Inom den norra delen av Grillby 8:3, nära fastighetsgränsen, kan det även stå en grov gammal ask som kan utgöra ett särskilt skyddsvärt träd. Utifrån ortofoto är det dock svårt att utläsa på vilken sida av fastighetsgränsen trädet i fråga står.

Länsstyrelsen påminner om att särskilt skyddsvärda träd och rödlistade träd i första hand ska bevaras och att de, om sådana träd behöver avverkas, ska tas tillvara på sådant sätt att förekommande arter får en fortsatt tillgång till lämplig livsmiljö. Exempelvis genom att flytta stammar till lämpliga platser. Hur detta görs ska framgå av planens genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen anser fortsatt att planbeskrivningen behöver utvecklas enligt följande:

Hur många träd som påverkas av den planerade exploateringen samt en beskrivning av träden (trädslag, ålder, eventuell artförekomst etc).

Vilka konsekvenser på trädmiljön planens genomförande har.

Vilka skadeförebyggande åtgärder som kan vidtas. Både på kvarvarande träd (ex för att undvika stam- och rotskador) och för att minimera den skada som uppstår då livsmiljön minskar när träd avverkas.

Kommentar

Kommunen instämmer med att allén vid plangränsen vid 8:3 bör hanteras på samma sätt som allén i söder, och en skyddszon med prickmark och trädskyddsbestämmelse införs i plankartan även där. Information om askarna i norr införs i planbeskrivningen. Planhandlingarnas genomförandedel förtydligas med information angående biotop- och artskydd, det rekommenderas att det vid eventuell schaktning och anläggning i närheten av alléernas skyddszoner att kunnig trädperson bör vara närvarande. Träden ska bevaras, skulle något eller några av träden i alléerna behöva tas ned på grund av säkerhetsskäl eller naturvårdsskäl i framtiden ska det i normalfallet ersättas med ett nytt. I sådant fall bör dispensansökan hos länsstyrelsen göras av exploatören och ansökan bör föregås av artinventering.

Åtgärder planeras för att minimera påverkan på biotopen, i första hand genom att en rotkartering har genomförts och tillräckliga trädskyddszoner införts i plankartan utifrån detaljerad snarare än generell bedömning. Rotkarteringen visar att licskraftiga rötter sträcker sig omkring 4,5 meter från stammen och en skyddszon på 6 meter bedöms därför vara tillräcklig. Under markarbeten för ledningsdragningar för kommunalt VA kommer även trädens stammar skyddas om möjligt med staket. Om det inte fungerar med staket kläs trädens stammar med plankor för att hindra skador. Fotodokumentation kommer genomföras vilken visar marken innan påbörjat arbete, under arbetet samt dokumentation när återställningen är genomförd. Om skador uppstår på träden, planteras nya längs med vägsträckan som kompensation. I dispensansökan redovisar kommunen i detalj kompensations- och skyddsåtgärder som kan göras för att

kompensera för de värden som kan gå förlorade när biotopskyddsområdet påverkas av anläggningen av allmännyttiga ledningar.

Genomförande av de administrativa bestämmelserna för kommunala VA-ledningar förutsätter att kommunen får dispens från biotopskyddet, vid avslag får kommunen hitta nya alternativa vägar för VA-ledningar, dock förhindrar det inte att planen kan genomföras då prickmarkzonen i första hand finns till som trädskyddszon som säkerställer att bebyggelsen hamnar tillräckligt långt ifrån träden och trädrötterna. Rättighetsområdet påverkar inte markanvändningen och dispens krävs inte för ett genomförande av byggrätten inom planområdet.

Planhandlingarna uppdateras med information om kompensations- och skyddsåtgärder kommunen avser genomföra vid anläggande av kommunala VA-ledningar.

Skyddsbestämmelse för asken vid fastighetsgräns mellan Grillby 8:3 och 63:1 har lagts till inför antagandet.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga övriga synpunkter än dem som lämnats vid samrådsskedet. Någon genomförandetid är inte angiven under administrativa bestämmelser vilket innebär att planens genomförandetid enligt 4 kap. 23 § PBL blir 15 år från den dag då beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

Kommentar

Planbestämmelse för genomförandetid har lagts till, en genomförandetid på 10 år.

Sakägare eller motsvarande

7. Stig Lindholm och Laila Lindholm

Vi förstår och godtar resonemanget med förtätning för utökat bostadsbyggande och fördelade resurser avseende 64:1, men motsätter oss att detta sker på grannfastighetens bekostnad genom restriktioner vad gäller dess verksamhet, vilket enligt förslaget, skulle bli fallet avseende 8:3. Detta ska naturligtvis inte jämföras med de restriktioner som införts för fastigheten 64:1 eftersom förtätningens konsekvenser där har skett på fastighetsägarens initiativ.

I den fördjupade översiktsplanen för Grillby föreslås ett fortsatt bostadsbyggande söder om Boglösavägen dvs Grillbyängen. Vidare skriver man "Möjligheten till bostadstillskott i befintliga bostadskvarter (norr om Boglösavägen) via förtätning anses försumbara". Man kan därmed rimligen inte, som kommunen gör, påstå att en förtätning av 8:3 ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen. Fortsättningsvis läser vi "Jordbrukets betydelse för sysselsättning och ekonomi bör beaktas". Har svårt att se hur detta rimmar med samhällbyggnadsförvaltningen kommentar till våra planer avseende

verksamheten för fastigheten 63:1 som vi nämnde i "samrådet".

"Om ni önskar att använda fastigheten på ett sätt som skiljer sig från nuvarande användning kan det krävas att en detaljplan tas fram för att pröva lämpligheten i detta".

Tolkar det som att samhällbyggnadsförvaltningen anser att nuvarande och verksamheten framgent inte har med jord- /skogsbruk att göra.

Vi menar att om bostadshus tillåts byggas på 8:3 riskerar verksamheten på fastigheten 63:1 att framgent begränsas.

Sammantaget ovanstående punkter: Vi ser det som orimligt och motsätter oss därmed att 8:3 bebyggs med bostadshus.

För att kompensera för den ekonomiska vinningen som ett bostadshus (eller rimligen i praktiken ett parhus med tanke på föreslagen utnyttjandegrad) på 8:3 skulle ha inneburit för fastighetsägaren föreslår vi att man istället nyttjar den möjlighet som finns att jämka till ytterligare förtätning av 64:1. Dels via mer effektivt utnyttjande av marken väster om Sörskogsvägen och dels utmed södra gränsen mot 64:50 sammanlagt ca drygt 8000m² till redan liknande bostadsområde som rimligen borde medge 7-8 tomter och 8-15st bostäder beroende på nyttjandegradfördelning mellan e1 och e2.

Betr VA-anslutning.

I den fördjupade översiktsplanen för Grillby under VA-försörjning skriver kommunen "I övrigt bör planen anvisa utbyggnadsområden som inte onödigtvis försvårar eller fördyrar VA-försörjningen."

Här talar vi om en enda byggnad/fastighet. Man måste således utreda vilka möjliga anslutningsalternativ som finns och kostnaderna för dessa - med eller utan hänsyn tagen till anslutning av 8:3

När det gäller VA-försörjningen till 63:1 (och 65:1?) som i förslaget skulle kunna tillgodoses via en förlängning av VA-systemet i /utefter "Fogdegatan", så finns det ytterligare ett antal askar utöver vad som nämns i förslaget (möjligen kan dessa ev tillkommande träd "hanteras" i samma ärende om ett rimligt förslag blir klart inom kort). Om inte kommer detta säkerligen att fördyra, fördröja och komplicera denna åtgärd än mer - och kräver ytterligare dispens från länsstyrelsen. I det fall VA anslutning till 63:1 planeras att ske via Fogdegatan till syd-västra hörnet av fastigheten ska 63:1:s södra gräns (mot 8:3) fastställas av Lantmäteriet. Ser stor risk för konflikt med egen byggnad (större jordkällare när fastighetsgränsen).

Fastigheten 63:1 ligger inom verksamhetsområdet för VA i Grillby som beslutades 1983-03-24.

I december 2020 havererade det enskilda avloppet på 63:1 varvid vi ansökte om anslutning till kommunalt VA. Utöver av kommunen föreslagen

anslutningspunkt - Lärargatan – vilken vi själva bedömde som otänkbar pga hållristningarna, lämnade vi samtidigt förslag på i vårt tycke rimliga anslutningspunkter inkl. ledningsdragning. Kommunen stod på sig att anslutningspunkten skulle vara Lärargatan. Efter kontakt med Länsstyrelsen och deras syn på saken verkar kommunen införstådd med att man måste hitta en annan lösning.

I VA frågan gentemot oss som ägare till 63:1 har kommunen hänvisat till det detaljplanearbete som pågår i aktuellt ärende (detta). Sedan slutet på juli månad 2021 har vi inte hört något ifrån VA-avdelningen.

Den första verksamhetsplanen togs i bruk 1983-03-24. Kommunen har således haft nästan 38 år på sig att se till att VA-anslutning möjliggjorts till samtliga fastigheter inom verksamhetsområdet för att därmed, med kort varsel och i enlighet med gällande regelverk, kunna förse aktuella fastigheter (63:1 och några få ytterligare) med kommunalt VA.

Kommentar

Planen tillåter endast villabebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta ligger hela planområdet och angränsande fastigheter som del i område för bostäder. Det vill säga kommunen anger att huvudmarkanvändningen inom området (gula områden i kartan nedan) är bostäder. Andra markanvändningar kan också finnas inom området men det får inte ske på sådant sätt att det påverkar bostadsmiljön negativt.



På 8:3 har det tidigare funnits bostadsbebyggelse, vilket syns på flygfotografier från 1958-60, och det bedöms av kommunen som naturlig förtätning i ett redan bebyggt område där det generellt finns få lucktomter eller andra platser som är lämpade för förtätning. Det är positivt med bostadstillskott där det finns möjlighet i befintliga tätorter även i området där kommunen beskrivit möjligheter för detta som små i översiktliga planer.

Ny bostadsbebyggelse kan placeras som närmast 14 meter från befintlig ladugårdsbyggnad på grannfastigheten 63:1, då ny bebyggelse ska placeras

minst 4,5 meter från fastighetsgränsen och ladugårdsbyggnaden är cirka 10 meter in på tomten. Det finns ingen information hos kommunen att det skulle bedrivas en pågående verksamhet som skulle innebära oacceptabla störningar och omgivningspåverkan för ny bebyggelse på 8:3 i nuläget. Framtida bebyggelse på 8:3 anses inte heller innebära olägenheter för den närliggande fastigheten 63:1 eller för övriga närboende trots att det innebär en viss förtätning. Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger planområdet och sakägarens fastighet inom område utpekat som bostadsbebyggelse. Det är alltså kommunens syn på vad det här området har för huvudsaklig markanvändning. Det vill säga, redan nu är en verksamhet som medför störningar något som får tillåtas på bostadsmiljöns premisser och inte ge upphov till olägenheter för människors hälsa.

VA-avdelningen har ett pågående arbete där de utreder möjliga vägar för att ansluta befintliga och framtida fastigheter till det kommunala Va-nätet på ett sätt som fungerar så bra som möjligt utifrån ekonomi, naturvärden och kulturmiljö i området. Synpunkterna vidarebefordras till VA-avdelningen.

Enköping

2022-01-12

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg

Planarkitekt