



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

Kommunstyrelsens plan-mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för del av Grillby 64:1

Förslag till utskottets beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att revidera detaljplaneförslaget så att bara sydvästra delområdet ingår och skicka det på förnyad granskning.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren sökte 2020 planbesked för att kunna stycka av bostadsfastighet från befintligt gårdscentrum och därigenom möjliggöra bland annat generationsväxling. PLEX-utskottet beslutade 2020-09-10 § 72 att lämna positivt planbesked för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan, att en ändring av detaljplanen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken samt gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan och skicka det på samråd.

Efter genomförd detaljplaneprocess beslutade kommunstyrelsen att anta detaljplanen i februari 2022.

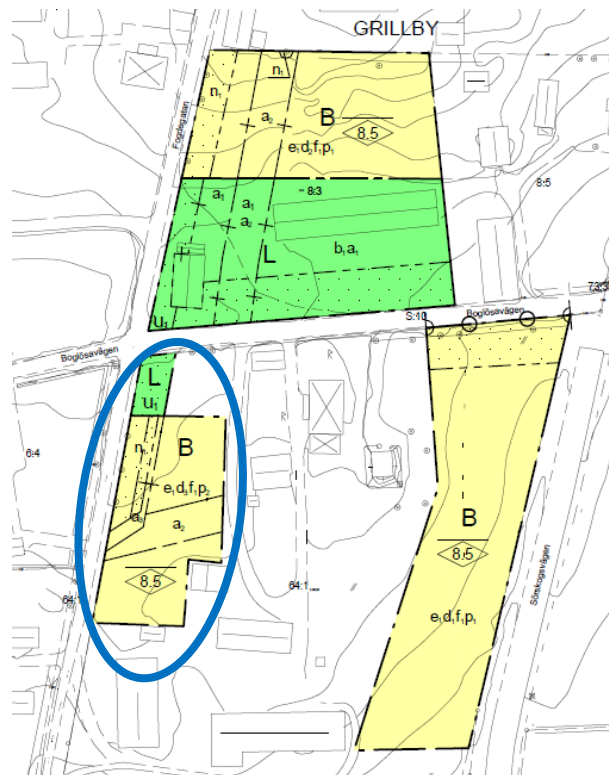
Ärendets beredning

Detaljplaneförslaget som arbetades fram bestod av tre delområden (se bild nedan).

Efter genomförd granskning fanns en sakägare med kvarstående synpunkter. Denne motsatte sig det norra delområdet och framförde önskemål om att detta skulle utgå och *"istället nyttjar den möjlighet som finns att jämka till ytterligare förtätning av 64:1"* (från sakägarens granskningsyttrande). Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-22 § 34 att anta detaljplanen utan sådan revidering.

Sakägaren valde då att överklaga antagandebeslutet av detaljplanen till Mark- och miljödomstolen (MMD) via juridiskt ombud.

I överklagan framförs olägenheter som det norra delområdet skapar för sakägarens jordbruksfastighet liksom ifrågasättande om planförslaget är förenligt med det generella skyddet för brukningsvärd jordbruksmark.



Tidigare antagandeförslags plankarta. Delområde i norr respektive sydost utgår och den förnyade granskningen omfattar endast delområde i sydväst (blå ellips).

Efter två skriftliga inlagor från kommunen fattade MMD sitt domslut 2022-11-30 (Mål nr P 2090-22). I detta bedöms det sydvästra delområdet inte vara i strid med skyddet för brukningsvärd jordbruksmark men att det sydöstra är det. Efter att ha konstaterat det fattar MMD beslut och prövar aldrig det norra delområdet utan upphäver kommunstyrelsens antagandebeslut i sin helhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte MMDs bedömning i frågan om brukningsvärd jordbruksmark i det här sammanhanget och beklagar att det norra delområdet inte bedöms av domstolen. Huvudregeln är att om MMD upphäver ett antagandebeslut så ska det upphävas i sin helhet. Kommunen framförde under prövningen sin rätt att yrka att varje delområde ska bedömas för sig och att antagandebeslutet för detaljplanen ska fastställas för de delområden som inte MMD bedömer sakna lagstöd. Domstolen valde dock att upphäva hela antagandebeslutet.

Efter dialog med fastighetsägaren (planbeskedssökande) och kommunjurist har samhällsbyggnadsförvaltningen valt att inte begära prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) utan i stället acceptera MMDs dom. För fastighetsägaren är det sydvästra delområdet det viktigaste i nuläget för att möjliggöra generationsväxlingen.

MMDs dom innebär att kommunstyrelsens antagandebeslut upphävs, inga tidigare beslut i detaljplaneprocessen upphävs och planprocessen avslutas inte per automatik. Detta har klarlagts av MÖD i ett annat ärende (Mål nr P 13204-19):

”Varken den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, eller PBL innehåller någon bestämmelse enligt vilken ett detaljplaneärende ska anses vara avslutat om ett beslut om antagande av en detaljplan har upphävts av högre instans. Vidare saknas en reglering av vad som formellt då gäller för kommunens fortsatta arbete med att anta en detaljplan. Eftersom nu endast antagandebeslutet har upphävts så kvarstår i princip andra beslut som har tagits i planprocessen, t.ex. att påbörja ett planarbete.”

PLEX-utskottet har redan fattat beslut om planuppdrag, samråd och miljöpåverkan, och dessa beslut kvarstår. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att PLEX-utskottet bör fatta beslut om granskning för ett förslag som enbart omfattar det sydvästra delområdet. En förnyad granskning gör det tydligt för sakägarna hur kommunen reviderar sitt förslag i enlighet med MMDs dom.

Kommunens syn på framtida markanvändning inom det norra respektive sydöstra delområdet bör istället först processas inom pågående arbete med översiktsplan för kommunens kransorter och landsbygd.

Ekonomiska konsekvenser

Planprocessen är finansierad genom gällande planavtal med sökande.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser är centrala i fysisk planering. Relevanta utredningar av dessa frågor görs inom ramen för planprocessen och redovisas i planhandlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-16

Plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2023-01-25

Plankarta, daterad 2023-01-25

Samrådsredogörelse, daterad 2023-01-25

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande

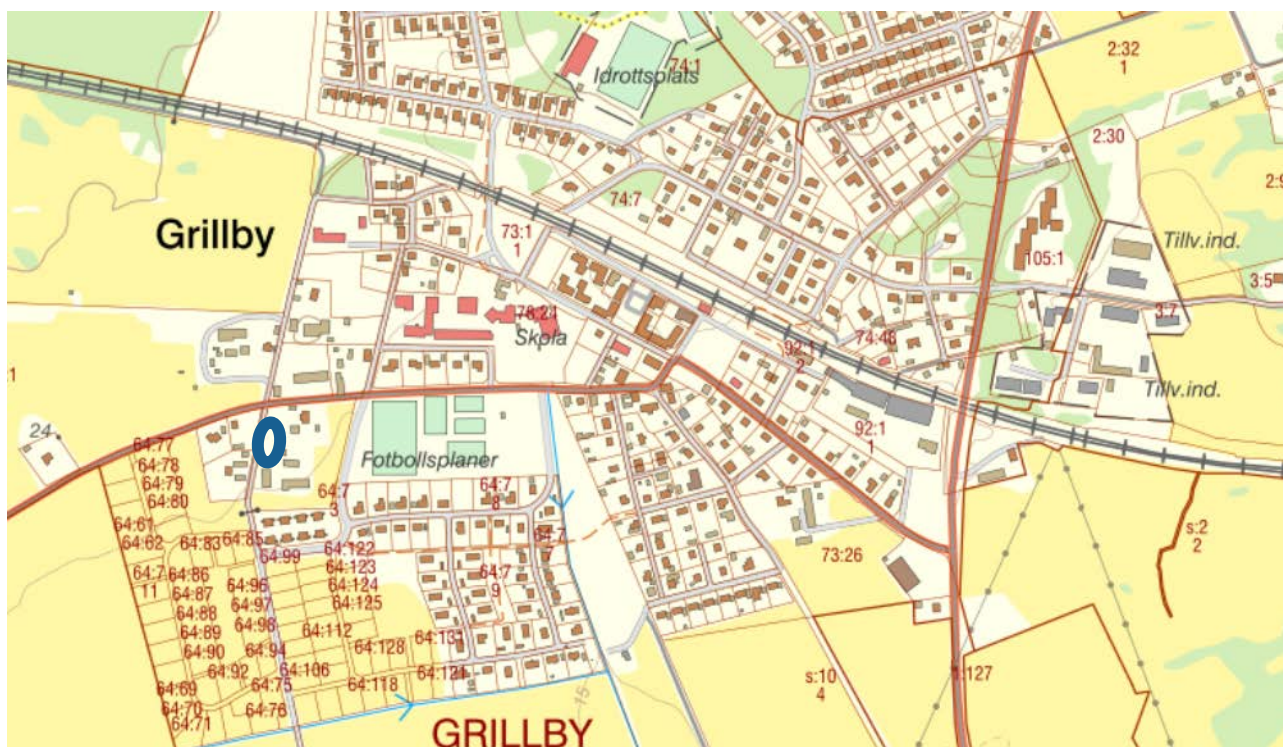
Detaljplan för del av Grillby 64:1

Antagen
202X-XX-XX
Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Enköping.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2023-01-25
- Planbeskrivning, 2023-01-25
- Fastighetsägareförteckning, 2023-##-##
- Reviderad samrådsredogörelse, 2023-01-25
- Utlåtande, (tillkommer efter förnyad granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
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
REVIDERINGAR	13

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 en avstyckning för ytterligare bostadstomt för småhus väl anpassat till den omgivande miljön.

Bakgrund

Markägaren önskar stycka av en bostadstomt 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 gårdscentrumet. För att möjliggöra generationsskifte önskar ägaren kunna stycka av en bostadstomt i anslutning till befintligt gårdscentrum.

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.

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	2020-09-10
Beslut om samråd	2020-09-10
Samråd	2021-05-21 – 2022-06-11
Beslut om förnyad granskning	2023-02-01
Förnyad granskning	februari 2023
Beslut om antagande PLEX-utskott	Våren 2023
Beslut om antagande KS	Våren 2023

Plandata

Lägesbestämning

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

Areal

Planområdet utgör del av fastigheten Grillby 64:1 och omfattar knappt 1600 kvadratmeter.

Markägo- förhållanden

Fastigheten Grillby 64:1 är privatägd.



Aktuellt planområde inom del av Grillby 64:1. Ortofoto 2021.

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 ortsanlys för Grillby som är tänkt att kunna användas som underlag för ortens framtida utveckling.

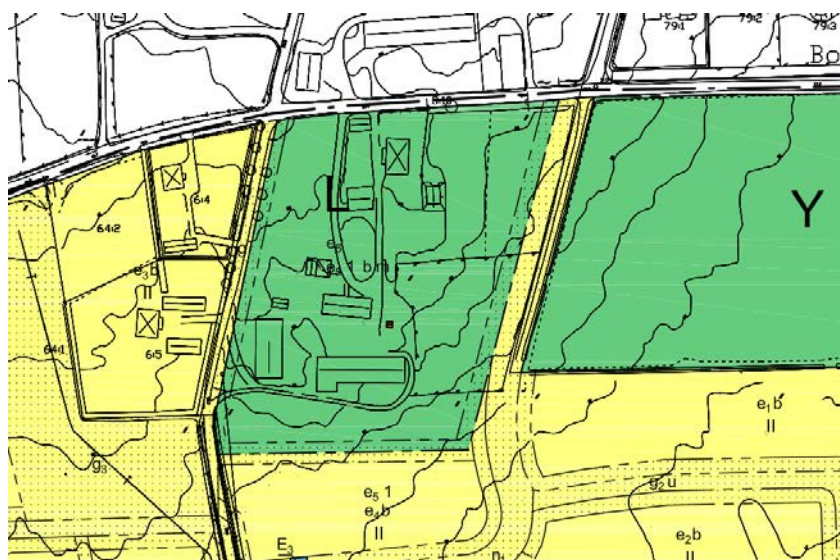
Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Grillby 64:1 är detaljplan 1112 (Grillbyängen), antagen 2009.

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.

Grillbyängen är idag är under utbyggnad.



Utsnitt ur gällande detaljplan 1112 för Grillby 64:1 (skifte 2) som är planlagd för lantbruksändamål.

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. Länsstyrelsen har under samrådet meddelat att man delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

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

Efter genomfört samråd och granskning under 2021 beslutade kommunstyrelsen i februari 2022 om antagande av tidigare detaljplaneförslag som även omfattade två bostadstomter på östra sidan om gårdscentrumet och planläggning av Grillby 8:3 för en bostadstomt samt lantbruksändamål. Efter överklagan från en sakägare upphävde Mark- och miljödomstolen (MMD) dock genom domslut 2022-11-30 (Mål nr P 2090-22) kommunens beslut om antagande. I domen konstateras att det nu aktuella delområdet inte kan anses ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, men att föreslagna tomter öster om gårdscentrumet gör det. Planläggningen av Grillby 8:3 prövades aldrig utan MMD upphävde hela antagandebeslutet.

Efter dialog med fastighetsägaren (planbeskedssökande) och kommunjurist har samhällsbyggnadsförvaltningen valt att inte

begära prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) utan i stället acceptera MMDs dom. För fastighetsägaren är det sydvästra delområdet det viktigaste i nuläget för att möjliggöra generationsväxlingen.

MMDs dom innebär att kommunstyrelsens antagandebeslut upphävs, inga tidigare beslut i detaljplaneprocessen upphävs och planprocessen avslutas inte per automatik. Detta har klarlagts av MÖD i ett annat ärende (Mål nr P 13204-19).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

- Mark och vegetation* Marken består idag huvudsakligen av obebyggda flacka gräsytor tillhörande gårdscentrumet på Grillby 64:1>2.
- Geotekniska förhållanden* Enligt SGUs jordartskartering är planområdet beläget på glacial lera med inslag av urberg.
- Förorenad mark* Det finns inga mifoobjekt eller kända föroreningar på fastigheten.
- Fornlämningar* Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I anslutning till huvudbyggnaden på fastigheten Grillby 64:1 finns två registrerade kulturhistoriska lämningar: L1941:6281 Hällristning (skålgrop) och L1941:6428 fyndplats (kvarnsten).

Befintlig bebyggelse

- Bostäder* Det finns ett bostadshus på Grillby 64:1. Det är en villa i två våningar med tillhörande komplementbyggnader och ekonomibygnader.
- 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.
- 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 ekonomibyggnader är färgskalan traditionellt röd.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom fastigheten Grillby 64:1 finns ekonomibyggnader kopplade till lantbruksverksamheten. I Grillby tätort finns arbetsplatser inom offentlig service (skola, förskola och omvårdnadsboende), handel, hantverk och småindustri.

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 samt elbelyst motionsspår.

Naturmiljö

Väster om Grillby 64:1 går en samfärdig väg med allé med generellt biotopskydd. Alléer utgör en från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden

Aktuell allé består av sju äldre, hårt hamlade askar. 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 t.ex. slutavverkning, markberedning, körsador, gödsling eller dikning bör undvikas.

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. Eller att det behövs för att tillgodose ett allmänt intresse.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik Boglösavägen passerar norr om planområdet.

Kollektivtrafik Busshållplats för ULs regionsbusstrafik linje 223 finns inom 500 meter från planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning Parkering anordnas på den egna tomten.

Störningar

Trafikbuller Norr om 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

Vatten och avlopp Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten Detaljplaneområdet på Grillby 64:1 avvattnas idag i huvudsak till diken efter vägen, en mindre yta avvattnas mot ytan vid garaget. Dagvatten rinner sedan söderut i diken och bäckar och mynnar ut i Fiskviks Kanal.

Ei Vattenfall är nätägare och remitteras under planprocessen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen möjliggör för ytterligare ett småhus. Det blir en del i expansionen som är pågående i Grillby och utpekad i översiktliga planer. Bostadsbyggnaden får en högsta nockhöjd på 8,5 meter, likt nybyggnationen på närliggande Grillbyängen och med en största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad på 50 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad i två våningar är 300 kvadratmeter.

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 ny huvudbyggnad ska utformas med träfasad och sadeltak. Minsta tomtstorlek har angivits i detaljplan för att förhindra mer än en tomt. Även färgsättningen har reglerats att harmoniera med omgivande bebyggelse genom utformningsbestämmelse i plankartan.

Friytor

Naturmiljö

Väster om Grillby 64:1 går en allé som skyddas av generellt biotopskydd. Allén är ett viktigt inslag för landskapsbilden och askar är en rödlistad art. Träden ska bevaras i samband med att planen genomförs. Det är tre av sju träd i allén som är inom planområdet som har störst risk att påverkas vid ett genomförande.

Ny bebyggelse anpassas så att den inte hamnar i omedelbar anslutning till biotopen. Detta genom att det i plankartan säkerställs en tillräcklig droppzon som gör att ny bebyggelse placeras minst 7,5 meter från allén, vilket regleras med prickmark. Träden som allén består av är hårt hamlade vilket även brukar tyda på att rotsystemen påverkas och inte behöver en allt för stor skyddszon men 7,5 meter bedöms tillräckligt baserat på en genomsnittlig stamdiameter på 0,5 meter.

Efter samrådet har en rotkartläggning genomförts som visar att livskraftiga rötter sträcker sig maximalt 4,5 meter från stammarna inom Grillby 64:1

Kommunens VA-huvudman skickade in en dispensansökan för ledningsdragnings inom biotopskyddet (fem meter från stammarna) efter samrådet. Utifrån rotkarteringens uppgifter beslutade Länsstyrelsen att dispens inte krävs förutsatt att det minsta avståndet om fem meter till stammarna, respekteras vid grävning för ledningschakt.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Grillby 64:1 ligger i direkt anslutning söder om Boglösavägen. Boglösavägen är statlig väg och för statliga vägar finns en tillståndspliktig zon, enligt 47 § väglagen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör det inte uppföras några byggnader eller andra anläggningar inom denna zon. Hela nu aktuella planområdet ligger utanför denna zon.

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

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringar löses inom respektive fastighet. Garage ska placeras minst 6 meter från väg, garage och uppfart räknas då som 2 parkeringsplatser. Inom skyddszonen för allén får garage inte placeras.

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

I plankartan finns område för ledningar. Kommunens VA-huvudman har sökt ledningsrätt inom detta hos Lantmäteriet och förrättning pågår.

EI

Vattenfall är ledningsägare i området och remitteras 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 ny markanvändning och därmed en potentiellt ändrad dagvattenavrinning. Det har tagits fram en dagvattenutredning för detaljplaneområdet av Väg- och VA-ingenjörerna i Sverige AB (2021-04-12). 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 planområdet ska avledas via befintliga diken som det redan görs i dagsläget.

För ny fastighet som kommer få anslutning till dagvattennätet är det inte tillåtet att ansluta dagvatten direkt från fastigheternas tak till ledningen. Stuprör förses med utkastare så att vatten kan samlas i tunnor eller infiltreras/fördröjs inom tomtmark innan det rinner vidare till vägdike. Detta regleras i plankartan.

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 miljökvalitetsnormer 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 särskild utredning av barnkonsekvenser har tagits fram i det här fallet.
<i>Biotopskydd</i>	Allén som består av rödlistade askar ska bevaras. Inga byggnader tillåts inom en skyddszon på 7,5 meter. Kommunen sökte dispens för anläggning av VA-ledningar fem meter ifrån stammarna för att kunna försörja flera fastigheter i Grillby med kommunalt vatten- och avlopp. Länsstyrelsen har meddelat att dispens inte krävs om det avståndet hålls. Tre av sju alléträd berörs av ett genomförande av planen.

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).
<i>Vattenförekomster</i>	<p>Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.</p> <p>Recipient för dagvattnet är Fiskviks kanal som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.</p> <p>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.</p>

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap/
ansvarsfördelning** Planen omfattar endast kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsbildning,
gemensamhets-
anläggning m.m.** Planen möjliggör att en tomt för bostadsändamål kan styckas av från Grillby 64:1. En sådan avstyckning initieras genom en ansökan till Lantmäteriet av fastighetsägaren.

I plankartan finns område för ledningar. Kommunens VA-kollektiv har sökt ledningsrätt i detta hos Lantmäteriet och förrättning pågår.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med plan- och exploateringschef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats inför förnyad granskning har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planchef

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

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Fastighetsindelningsbestämmelser

- a₂ Ledningsrätt för kommunalt VA

Fastighetsstorlek

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Träd får inte fallas annat än säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl. Schaktning och anläggning får ej påverka trädet inklusive dess rotsystem

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad 1,5 meter från fastighetsgräns, men får placeras närmare med grannfastighets godkännande. Byggnader ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot väg eller gata

Utformning

- f₁ Endast friliggande enbostadshus

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Största bruttoarea för huvudbyggnad i två våningar är 300 kvm

Villkor för lov

- a₁ Bygglov får inte ges för området förrän luftledningen som korsart området har omlokaliseras.

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:
 Planbeskrivning, 2023-01-25
 Fastighetsförteckning, 202X-XX-XX
 Reviderad samrådsredogörelse, 2023-01-25
 Utåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)
 Detaljplanen har finansierats genom planavtal och någon planavgift tas inte ut vid bygglov.

		Granskningshandling	
Detaljplan för del av Grillby 64:1 Enköpings kommun - standardförfarande		Beslut om samråd Beslut om granskning KS Antagande Laga kraft Genomförandebild	
Upprättad		Utskriftsformat A3 (Skala 1:500)	
Patrik Holm Planstrategischef	Tobias Viberg Planstråkt	Diarienummer KS2020/547	

GRUNDKARTA 2021-10-11

över Grillby
 Enköpings kommun

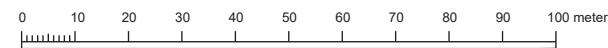
BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns (med medelfel)
- Nivåkurvor, 0,5 m ekvidistans
- Bostad- resp. uthus, husliv
- Övrig byggnad, husliv
- Skärmatak resp. Transformatorstation
- Rättighetsgräns, Ledningsrätt
- Staket
- Lövtrod, lövskog
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Markanordningslinje, övrig mark
- Slätt
- Trakthamn
- Registrationsnummer
- Markhög
- Rullstapunkt

CENTRUM
 2:34
 254

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
 Koordinatsystem i höjd: Rikets system RH2000

Måtklass: II





2023-01-25

KS2020/547

Detaljplan för Grillby 64:1

Enköpings kommun Standardförfarande

REVIDERAD SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Under samrådstiden inkom 12 yttranden 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.

Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen upphävdes efter överklagan av Mark- och miljödomstolen. Kommunen har därför backat planprocessen och reviderat planhandlingarna så att de endast omfattar det sydvästra delområdet. Denna reviderade samrådsredogörelse är en del av de nya planhandlingarna.

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



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.

Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen upphävdes efter överklagan av Mark- och miljödomstolen. Kommunen har därför backat planprocessen och reviderat planhandlingarna så att de endast omfattar det sydvästra delområdet. Detta reviderade planförslag skickas på förnyad 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 hållristningslokal 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 hållristningar på en mindre bergsformation, L1941:6785 (även känd som Villberga 51:1) och L1941:6159 (Villberga 51:2). Punkterna representerar ytor med hållristningar 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.

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. En senare rotkartering har visat att levande rötter endast sträcker sig 4,5 meter från stammarna inom nu aktuellt planområde.

Kommunen har under planprocessen sökt dispens angående ledningsdragning inom biotopskyddet under granskningstiden. Länsstyrelsen har meddelat att dispens inte krävs förutsatt att ledningsschakt håller ett avstånd på mer än fem meter från stammarna.

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

Väg 526 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. 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.
Detaljplanen omfattar inte längre delar med oklara fastighetsgränser.*

3. 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

Planområdet har reviderats så att det inte längre omfattar delar som direkt berörs av Trafikverkets synpunkter.

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.

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

4. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har elnätansläggningar inom aktuell detaljplan och inom dess närområde

Avstånd från nybyggnad till någon av ovanstående elnätansläggningar ska hållas på minst fem meter.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätansläggningar 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.
- 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 elnätansläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätansläggning 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 flytt av luftledningar har initierats av fastighetsägaren.

Sakägare eller motsvarande

11. BRF Grillbyängen

Styrelsen för BRF Grillbyängen 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

För den avstyckning som detaljplaneförslaget möjliggör 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 den tillkommande bostadsfastigheten inte bidrar med någon direkt ökad föroreningpåverkan. Diken har även en fördröjande effekt och de ger möjlighet till infiltration.

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

13. 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

Med utgångspunkt i Mark- och miljödomstolens dom och dialog med fastighetsägaren revideras planförslaget att endast omfatta möjligheten att stycka av en bostadsfastighet väster om gårdscentrumet på Grillby 64:1. Bostadsfastigheter öster om detta samt planläggning av Grillby 8:3 är inte längre aktuell.

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.

För att anpassa den nya bebyggelse som planen föreslår skall få tillkomma, har kommunen föreslagit en rad planbestämmelser som reglerar tomtstorlek, byggrättens storlek, fasadmateriell, fasadfärg och takutförande.

Enköping

2023-01-25

Patrik Holm

Planchef

Tobias Viberg

Planarkitekt