



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Maria Engelbrekts  
0171-62 61 79  
maria.engelbrekts@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Detaljplan för del av Uddala 2:2**

### **Förslag till utskottets beslut**

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om att upprätta en detaljplan för att stycka av 20 stycken villatomter i ett skogsparti sydväst om Hummelsta. Området omfattar cirka 5 hektar skogsmark.

Innan den nu aktuella ansökan om planbesked inkom ansökte fastighetsägaren om förhandsbesked för fyra bostäder på samma plats. Förhandsbeskedet hanterades av miljö- och byggnadsnämnden i september 2021 och resulterade i ett negativt beslut med hänvisning till att åtgärden inte följer översiktsplanens riktlinjer för ny bebyggelse på landsbygden.

Området är beläget cirka 3 kilometer från Hummelsta (landvägen). Till centrala Enköping är det ytterligare cirka 7 kilometer.

Det finns ingen kommunal infrastruktur i området. Enligt ansökan ska både vägar och VA vara enskilt och skötas i gemensamhetsanläggningar.



*Skiss ur ansökan.*

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts genom att synpunkter har hämtats in från berörda tjänstepersoner i den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av plan- och exploateringsavdelningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

#### Överensstämmelse med översiktsplanen

Området ingår inte i en detaljplan och inte heller inom den fördjupade översiktsplanen för Hummelsta. Det innebär att den kommuntäckande översiktsplanen utgör underlag för bedömningen om det är lämpligt att påbörja en planprocess eller inte.

Vid nybyggnation på landsbygden ska alltid en lokaliseringsprövning göras. Nybyggnation på landsbygden kommer oftast till med hjälp av enskilda förhandsbesked och bygglovsärenden utanför detaljplanelagt område. I enstaka fall har detaljplaner tagits fram även på landsbygden vilket innebär att lokaliseringsprövningen sker i och med detaljplaneprocessen. Lokaliseringsprövningen syftar till att främja en långsiktigt bra utveckling av landsbygden.

Enligt översiktsplanen ska den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i kommunen lokaliseras inom tre områdestyper för att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Dessa områdestyper är:

- Tätorter, småorter och landsbygdscentra
- Bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk

- Mälarnära boende

Förslaget omfattar 20 villatomter på vardera sidan om en gata. Lokaliseringen sker inte inom eller i anslutning till tätorter, småorter eller landsbygdscentra då det inte knyter an till någon befintlig bebyggelse utan blir en ny, solitär grupp bostäder i ett i övrigt orört skogs- och jordbrukslandskap. Att bygga vidare på befintliga strukturer är önskvärt för att hushålla med mark och förstärka underlag för t.ex. infrastruktur och service.

Närmaste busshållplats är belägen cirka 1,8 kilometer från området (landvägen), vid väg 515 (gamla E18). Hållplatsen trafikeras av regionalbuss 774 mellan Uppsala-Västerås och 874 mellan Enköping-Västerås. För att ett område ska anses ha god tillgång till kollektivtrafik kan ett rimligt mått vara att hållplatsen ligger inom cirka 800 meter. Exempelvis lyfter Trafikverket i sin publikation "Trafik för en attraktiv stad" (TRAST) fram att människors benägenhet att gå till en vardaglig målpunkt i stället för att ta bilen är ett promenadavstånd på högst 10 minuter.

Området bedöms därmed inte rymmas inom någon av de tre områdestyperna som identifieras i översiktsplanen.

Ytterligare riktlinjer att ta hänsyn till vid ny bebyggelse på landsbygden är bland annat att ny bebyggelse så långt som möjligt bör lokaliseras i samklang med den traditionella bebyggelsestrukturen, landskapet och topografin.

Den bebyggelsestruktur som har präglat Enköpings kommun under lång tid är strukturen med en centralort, ett antal mindre tätorter med servicefunktioner samt mindre samhällen och byar. Utöver detta är stora delar av landsbygden bebyggd med bostäder i mer enskilda lägen. Vid lokalisering av ny bebyggelse på landsbygden eftersträvas i första hand en utveckling som antingen kompletterar befintliga strukturer eller som innebär tillskott av enstaka bostadshus eller mindre grupper av hus som varsamt placeras ut i landskapet. Utifrån ovan resonemang bedöms förslaget inte bygga vidare på den traditionella bebyggelsestruktur som vanligtvis förknippas med landsbygden.

Översiktsplanen anger vidare att all lokaliseringsprövning även måste prövas mot kommunens kostnader. Kommunen bör inte detaljplanelägga områden för ny sammanhållen bebyggelse på landsbygden där ett genomförande innebär stora ekonomiska åtaganden för kommunen i form av investering och drift av bland annat infrastruktur.

I inkommen ansökan om planbesked beskrivs det som en förutsättning för ny bostadsbebyggelse att det går att tillhandahålla va-anläggningar som kan försörja de 20 hushållen med dricksvatten av god kvalitet samtidigt som lämpliga utsläppspunkter och tillfredsställande avloppsrening garanteras. I en eventuell

planprocess behöver relevanta utredningar genomföras för att bland annat undersöka om vattenuttaget är tillräckligt för antalet hushåll samt att det är av god kvalitet.

När det handlar om större bebyggelsegrupper med behov av vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang är det emellertid, enligt dagens lagstiftning (6 § vattentjänstlagen), kommunens skyldighet att inrätta verksamhetsområde och ordna en allmän va-anläggning om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. Det finns ingen definition av exakt hur många hushåll som krävs, utan en bedömning måste göras i varje enskilt fall. Förvaltningen bedömer att det i det här fallet handlar om så pass många hushåll att det finns en överhängande risk att det aktuella området kan komma att omfattas av ett krav på att kommunen ska tillhandahålla allmänna vattentjänster. Ett genomförande riskerar därmed att innebära stora ekonomiska åtaganden för kommunen i form av investering och utbyggnad av infrastruktur för VA.

#### Trafik

Längs gamla E18 finns en gång- och cykelväg mellan Enköping och Hummelsta. GC-vägen har dock ingen fortsättning västerut från Hummelsta. Det innebär att oskyddade trafikanter har relativt dåliga förutsättningar för att ta sig mellan Uddala och Hummelsta på ett trafiksäkert vis. Området riskerar därmed att bli bilberoende.

#### Fornlämningar

I södra delen av området finns en kulturhistorisk lämning, en s.k. Kolerakyrkogård. Länsstyrelsen framförde i sitt yttrande angående förhandsbeskedet att det inför eventuell etablering av bostäder behöver göras en arkeologisk utredning.

#### **Sammanvägd bedömning**

Förvaltningen är i grunden positiv till att nya bostäder kan etableras på landsbygden. För att bevara den karaktär som förknippas med landsbygden eftersträvas en bebyggelseutveckling som antingen kompletterar befintliga strukturer eller som innebär tillskott av enstaka bostadshus eller mindre grupper av hus som varsamt placeras ut i landskapet. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utbyggnad av ny bebyggelse enligt ansökan inte stämmer överens med översiktsplanens intentioner gällande bebyggelseutveckling i kommunen. En utveckling med så många villor som i det aktuella förslaget bedöms även kunna medföra konsekvenser som innebär stora kostnader för kommunen i form av utbyggnad av infrastruktur. Sammanfattningsvis bör därmed ett negativt planbesked ges.



***Ekonomiska konsekvenser***

Ett beslut enligt förslag har inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Ett beslut enligt förslag bedöms inte ge några sociala eller miljömässiga konsekvenser.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-05-13

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Maria Engelbrekts  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**

Sökanden