



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Karin Komstadius  
0171-62 52 67  
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## Detaljplan för Uppmyrby 6:1 och 6:26, Gåsbacken

### Förslag till utskottets beslut

1. Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked för ny detaljplan för fler bostäder.
2. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upphäva de delar av detaljplan KS2011/52 som är planlagda som Natur2 (åkermarken).
3. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till upphävande av detaljplan och skicka det på samråd.

Ett upphävande av delar av planen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

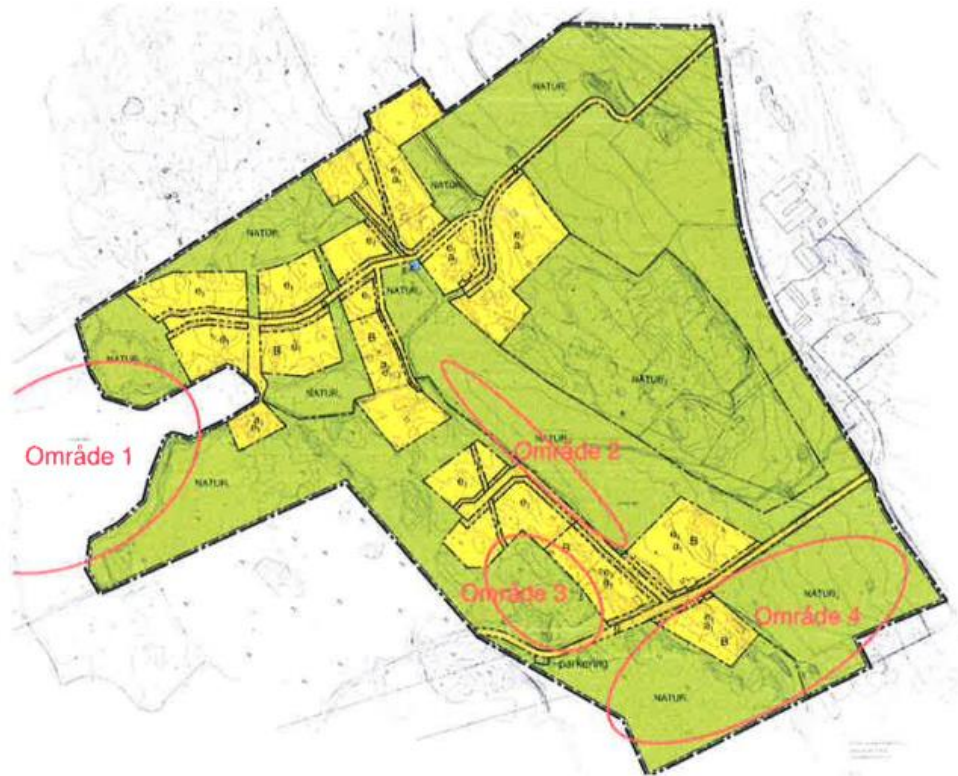
### Ärendet

#### Bakgrund



Orienteringsbilden visar det aktuella områdets läge sydost om Enköping.

En ansökan om planbesked för Uppmyrby 6:1 och 6:26 har inkommit till kommunen. Ansökan gäller prövning av nya bostadstomter i Uppmyrby/Gåsbacken och upphävande av del av den gällande detaljplanen 2011/52.



*Illustration ur ansökan som visar de tänkta områdena för nya bostäder och upphävande av detaljplan.*

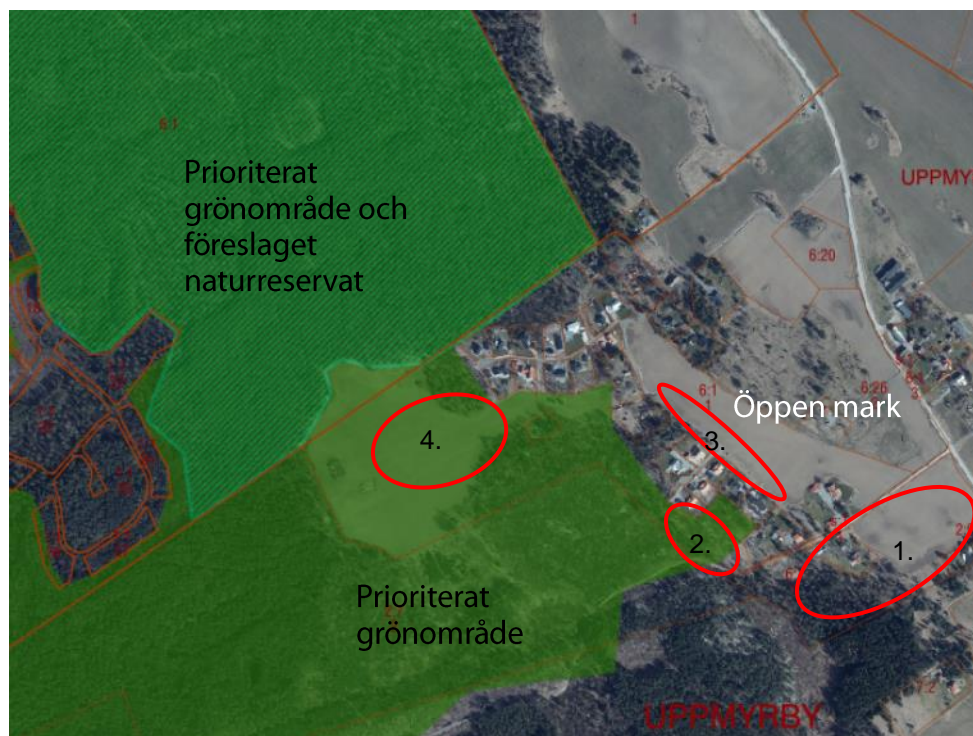
Inom områdena 1, 2 och 3 i bilden ovan anges att målsättningen är nya byggrätter för bostäder i form av enfamiljshus/parhus. I ansökan anges att det sammanlagt inom de olika delområdena önskas inrymmas cirka 12-20 bostäder. Inom område 4 önskas att gällande plan upphävs. Marken inom område 4 är planlagd för allmän plats Natur och uppges vara åkermark för vilken Natur inte bedöms vara en lämplig planbestämmelse. Utöver detta önskas eventuella andra möjliga lägen för ytterligare bostadsbebyggelse prövas i samband med planprocessen.

Gåsbacken planlades under 2009-2011 efter att byn vuxit stegvis med förhandsbesked. Planprocessen inleddes med ett programskede och den färdiga planen gav möjlighet att stycka av 18 nya tomter i byn som vid planprocessens inledande bestått av 13 bostadsfastigheter. All allmän plats, det vill säga vägar och natur, planlades med enskilt huvudmannaskap. Kommunen äger ingen mark i området. Planens genomförandetid gick ut 2021.

Sedan antagandet av Dpl 2011/52 har mindre delområden ersatts med ny plan vid två tillfällen. Dels genom att planlägga för att utöka fastigheten Uppmyrby 6:22 och

dels för att planlägga ett befintligt mindre torp som i planen från 2011 saknade byggrätt.

Gåsbacken ligger inom området för den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad från 2018. Bebyggelsen ligger inom område av typen "öppen mark" i markanvändningskartan, vilket innebär mark som främst består av åker- eller betesmark men även med vissa inslag av bebyggelsegrupper, lantbruksbyggnader och åkerholmar. Angränsande mot bebyggelsen i väster ligger Storskogen och skogsområdet som sträcker sig mot Bredsand i sydväst, skogsområden som i FÖP:en är utpekade som prioriterade grönområden, då dessa är några av stadens viktigaste närströvmråden. Strax nordväst om Gåsbacken är skogen dessutom utpekad som föreslaget naturreservat i den fördjupade översiktsplanen.



*Bilden visar ortofoto från 2021 med den fördjupade översiktsplanens utpekade områden samt de fyra delområdena i ansökan markerade med röda ellipser.*

I stort sett hela Gåsbacken-området ligger inom riksintresseområdet kulturmiljö C56, Boglösa och Vårfrukyrka socken. Området består av ett odlingslandskap med ett rikt innehåll av fornlämningar.

#### **Ärendets beredning**

Under beredningen har ärendet beretts i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp. Den slutliga avvägningen har gjorts av avdelningen för strategisk planering.

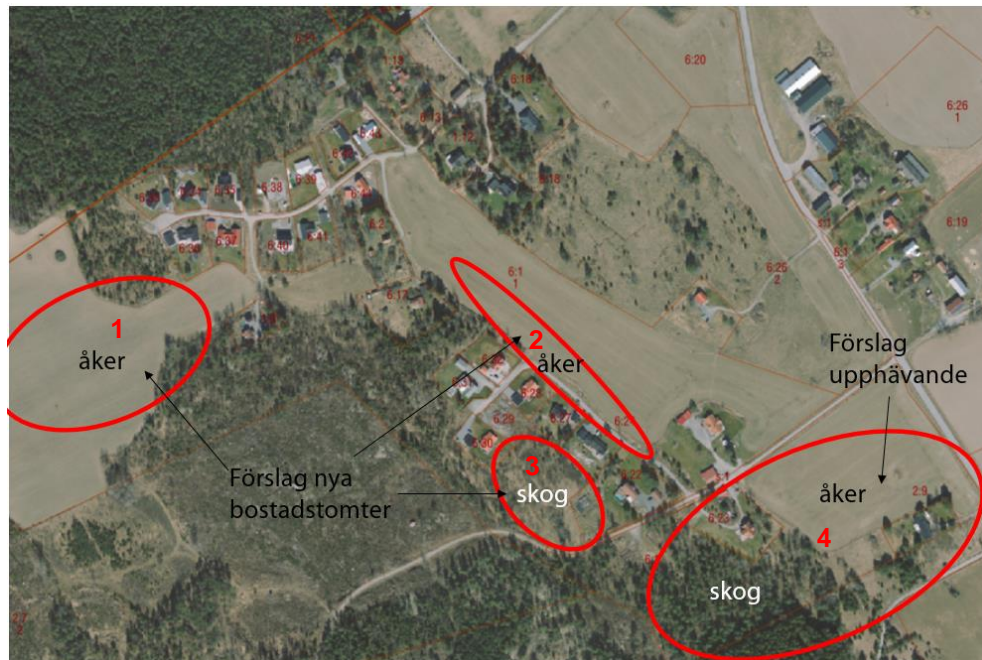
### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den genomlysning som gjordes i arbetet med gällande detaljplan står sig. Under planprocessen gjordes en översiktlig naturinventering och en arkeologisk undersökning (så kallad steg ett-utredning, kartstudier och fältbesök). Utöver dessa båda underlag tillkom analys av terrängen för att parera för hållmark och annan olämplig topografi. Utifrån de bostadslägen som då identifierades bedömdes och hanterades behovet av rekreativ mark och vägstruktur. Baserat på bebyggelsens omfattning bedömdes att lekplats inte behövde tillkomma. De områden för rekreation som finns utpekade inom planområdet utgörs istället av naturmark i form av skog, betesmark och åkermark. Utifrån områdets dimensionering bedömdes inte att kommunen behövde gå in för att ta ansvar för allmän plats utan att huvudmannskapet kunde vara enskilt. Skogen som avsatts som naturmark utgör en buffert och övergång mot det större sammanhängande skogsområdet i väster och norr för bostadsbebyggelsen i Gåsbacken.

Område 3 som föreslås användas för bostadsbebyggelse ligger inom skogsmark som i gällande detaljplan är avsatt som naturområde. Förvaltningens bedömning är att lokaliseringsprövningen för nya bostadstomter redan gjorts i samband med den omfattande planprocessen 2009-2011. Förhållandena bedöms inte ha ändrats på något påtagligt sätt sedan dess och områdets infrastruktur har dimensionerats utifrån den omfattning som planen då möjliggjorde. Skogsmarken var den huvudsakliga friytan för bostäderna i området.

Samma resonemang gäller för områdena 1 och 2. Dessa områden är belägna på åkermark vilket innebär att 3 kap 4 § miljöbalken (1998:808) skall beaktas. Denna paragraf slår fast att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Även kultiverad betesmark som utnyttjas som bete kan utgöra jordbruksmark.



Ortofoto från 2021 med de 4 delområdena markerade med röda ellipser.

Område 1 och 2 och halva 4 i bilden ovan är belägna på åkermark som inte kan bedömas utgöras av annat än produktiv jordbruksmark i lagens mening.

Sådan mark får alltså tas i anspråk för bebyggelse om det är för ett väsentligt samhällsintresse. Bostäder kan i många fall bedömas vara det. Men det måste också gå att visa att det samhällsintresset/behovet inte går att lösa på annan plats. I det här fallet har kommunen i den fördjupade översiktsplanen pekat ut en rad områden som ännu inte alls eller inte helt byggts ut för bostadsbebyggelse. Detta gör att det inte går att argumentera för att bostadsbehovet inte går att tillfredsställa på annan plats.

I ansökan önskas att planen skall upphävas inom område 4.

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar sökandens bild av att planläggningen av åkermark som allmän plats, "NATUR", inte visat sig vara det optimala sättet att planlägga jordbruksmarken. Allmän plats ska avsättas för att svara mot ett gemensamt behov. I fråga om skogsmarken bedöms denna ha betydelse som friyta och för bevarande av naturvärden och terrängförhållanden. När det gäller den naturmark som i gällande plan avsattes som natur som består av betesmark finns också ett allmänt behov av att skydda de höga naturvärden som finns här och denna mark bedöms också ha ett rekreativt värde. Åkermarken däremot är av ringa rekreativt värde, det stora allmänintresset ligger i att det är produktionsmark för livsmedelsförsörjning.

Sedan området planlades har tillämpningen av miljöbalkens hushållningsbestämmelse vad gäller jordbruksmark skärpts betydligt genom

rättspraxis. Vid tiden för planläggningen var valet av att också inkludera åkermarken ett uttalat sätt att begränsa tillkomst av nya bostäder inom åkermarken. Planprocessen hade rätt ut vilka lägen som var lämpliga och byns möjliga och lämpliga utveckling bedömdes därmed ha identifierats. Men när åkermarken planlades som allmän plats innebar det också att del av åkermark inte kan tillföras en bostadsfastighet. Detta påverkar hur markägaren kan fastighetsbilda sin mark i samband med tex generationsskifte.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att det finns skäl att pröva huruvida mark planlagd som allmän plats natur som är åker skall upphävas.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att det inte är lämpligt att planlägga för ytterligare bostadstomter i enlighet med ansökan, men att ett upphävande av gällande detaljplan för den mark som utgörs av åker bör prövas genom planprocess.

Upphävande av detaljplan sker enligt samma process som vid framtagande av detaljplan. Förfarande skall väljas i enlighet med vilket förfarande som skulle anses lämpat för motsvarande planläggning. I detta fall rör det sig om allmän plats vilket pekar på ett utökat förfarande, men med tanke på att de som framförallt är berörda ändå täcks in av sakägarkretsen i ärendet bedöms det rimligt att påbörja planprocessen i ett standardförfarande med möjlighet att växla till utökat förfarande efter samrådet.

Upphävandeprocessen bedöms kunna påbörjas i samband med årsskiftet 2023/2024 och vara färdigt för antagande under hösten 2024. Ett upphävande av delar av planen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

#### ***Ekonomiska konsekvenser***

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av att arbetstid läggs på att utreda frågan om upphävande. Kostnaderna för upphävandeprocessen kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren.

#### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Att inte bevilja planbesked för ytterligare bostäder innebär inga sociala eller miljömässiga förändringar för området. Upphävande av delar av gällande detaljplan bedöms få små eller inga miljömässiga eller sociala konsekvenser utöver friare möjligheten för markägaren att ändra fastighetsbildning för åkermarken. Inom ramen för upphävandeprocessen skall konsekvenserna undersökas och redogöras för närmare.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-22



Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**

Sökanden

[detaljplan@enkoping.se](mailto:detaljplan@enkoping.se)