

Fördjupad översiktsplan för Julmyra med omnejd

Antagen 2007-12-18 KF § 126
Laga kraft 2008-01-11



Heby kommun november 2007



A5 ARKITEKTER & INGENJÖRER AB

Box 936, SE-751 09 Uppsala. Besöksadress: Slottskällan Sjukhusgatan 3.
Tel 018-56 77 00, Fax 018-56 77 10, E-mail: box@a5ab.se www.a5ab.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND

Vad har hänt på platsen?	3
Formalia	3
SYFTE & MÅL	4
FÖRSLAG – IDÉER	4
PLANDATA	5
Yttre planområde	5
Inre planområde	5
Planområdets läge och areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut	6
JULMYRA I KOMMUNEN OCH REGIONEN	6

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR	7
Landskapet	7
Historia	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrogeologiska förhållanden	8
Strandskydd	9
Byggnadstekniska förutsättningar	
/Sammanfattning geologiska förhållanden:	9
Grundläggning	
Anläggning av infrastruktur	
Radon	
BEBYGGELSE	10
Bostäder	10
Service	10
GATOR OCH TRAFIK	10
Gatunät, gång- och cykeltrafik	10
Kollektivtrafik	11
Ridvägar	11
Hästhållning	11

MILJÖKONSEKVENSER

AVGRÄNSNING OCH METOD	13
Avgränsning av omfattning och detaljeringsgrad	13
Geografisk avgränsning	13
Alternativ	13
Nollalternativet	14
Sambandet mellan påverkan - effekt – konsekvens	14

Bedömning/värdering	14
---------------------	----

MILJÖASPEKTER SOM BEHANDLAS KORTFATTAT

Landskapets karaktär	14
Rekreation och friluftsliv	14
Hälsa – föroreningar, buller- och vibrationer från trafik	14
Naturresurser – mineraler och material.	15
Areella näringar – skogs och jordbruk	15

RELEVANTA MILJÖASPEKTER

Naturmiljö	15
Förutsättning och påverkan/effekt	
Konsekvenser	
Åtgärdsalternativ	
Kulturmiljöintresset - fornlämningar	16
Förutsättning och påverkan/effekt	
Konsekvenser	
Åtgärdsalternativ	
Påverkan på vattenområden – belastning av recipient	17
Förutsättning och påverkan/effekt	
Konsekvenser	
Åtgärdsalternativ	

SLUTSATS MILJÖFRÅGOR

	19
--	----

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	19
Befintliga VA-förhållanden	19
Studerade alternativ för tekniska lösningar	19
Avlopp	
Vattenförsörjning	
Förslag på VA-lösningar	20
El	20
Tele och bredband	20
Värme	20
Avfall	20

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning	20
Gemensamhetsanläggningar	20
Samfälligheter	20
Servitut	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Planförfattare	21

BILAGA1 - Utredning växtnärbelastning

BAKGRUND

Vad har hänt på platsen?

Fastighetsägaren till Julmyra 1:13 – Staffan Svensson – har under några år byggt upp träningsanläggningar för hästar, både trav och galopp. Under 2007 har fastigheter köpts in av Stall Julmyra Gård AB, i syfte att stycka av smågårdar under det så kallade konceptet gård på gården. De förvärvade fastigheterna är Västerlövsta-Nordmyra 2:1 4, 7:1 4 samt delar av Västerlövsta-Mårtsbo 1:26.

Julmyra saluförs som ett boende för hästintresserade med egen häst/hästar samt näringsidkare med hästverksamhet. Tekniska förutsättningar för att arbeta helt eller delvis hemifrån finns.

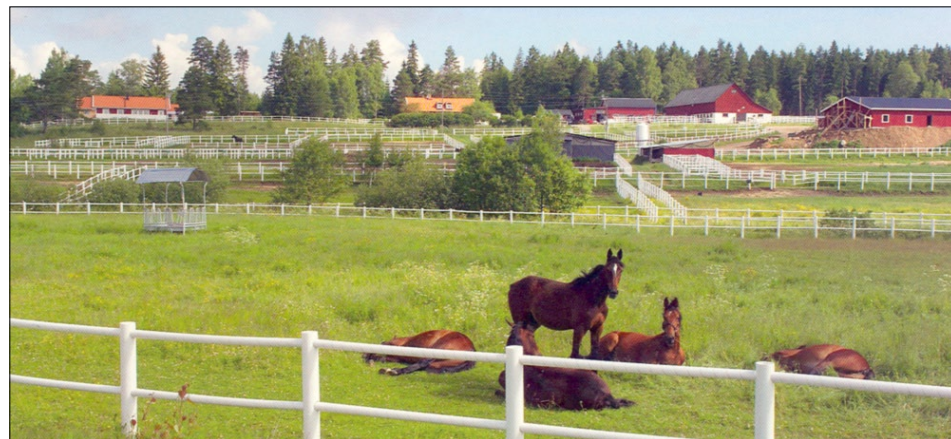
I dagsläget pågår försäljning av de återstående tomter och bostadsrätter som ingår i det detaljplanlagda området. Intresset är stort för det koncept man valt att kalla gård på gården. Det innebär att en större tomt à 2-5 hektar köps, där både eget stall och boningshus kan byggas. Servitut på hästanläggningarna ingår.



Formalia

Under år 2005 upprättades en detaljplan för en del av fastigheten Julmyra 1:13 i Vittinge för bebyggelse med ett femtiotal bostäder för s k ”hästnära boende”. Exploateringen inom planområdet har under tiden fått spridningseffekter i form av ytterligare avstyckningar från stamfastigheten för dels en industribyggnad dels några mindre hästgårdar öster och söder om planområdet.

Med hänvisning till områdets utveckling som sammanhållen bebyggelse m m har miljö- och byggnämnden villkorat ytterligare etableringar med att dessa måste regleras i plan. En fördjupad översiktsplan ska upprättas för detta ändamål, för berörda delar inom fastigheten Julmyra 1:13 jämte övriga fastigheter som ligger i direkt anslutning till dessa, både de som avstyckats under senaste året och äldre fastigheter.



SYFTE & MÅL

Planen är tänkt att ligga till grund för bygglovshantering utan föregående detaljplan.

Syftet är att skapa möjlighet till boende för människor med hästintresse i anslutning till hästränningsanläggning vid Julmyra gård samt företagande inom hästnäringen, att möjliggöra en avstyckning av ytterligare ca 35 tomter för så kallat ”gård på gården” – boende.

Den fördjupade översiktsplanen ska beskriva den tänkta utvecklingen inom ett större område kring Julmyra Gård och hur omgivande bygd påverkas av denna. Planen ska redovisa markanvändning på två detaljeringsnivåer.

För det yttre planområdet redovisas på en övergripande nivå bebyggelseområden och viktigare anläggningar m m liksom markens huvudsakliga användningssätt, till exempel jordbruk, skogsbruk, hästhållning, rid- och körstråk för hästsport, områden för friluftsliv m m.

För det inre planområdet redovisas på en mer detaljerad nivå befintliga och planerade bebyggelseenheter och anläggningar efter användningssätt, principiell fastighetsindelning, vägstruktur, samfällighetsmark och viktigare servitutsanläggningar, naturmark, skydds- och bevarandebehov samt vatten- och avloppssystem.

FÖRSLAG – IDÉER

Julmyra byggs ut för människor som drömmer om ett boende på landet med plats för hästen, som investering eller enbart nöje. Möjligheterna är stora för att kunna arbeta helt eller delvis hemma, man bor nära sina hästar och slipper åka långa vägar för att sköta om dem.

Förebilden för Julmyra Gård är Newmarket i England. Alla boende har hästen som gemensamt intresse och det kan handla om trav, galopp, ridsport eller avel. Träningsbanor och ridvägar sköts dagligen av anställd personal.

Även ridhus och ridbanor av olika slag planeras.

Konceptet ”gård på gården” innebär avstyckning av en större bit mark om 2-5 hektar. Där kan man uppföra sitt bostadshus samt eget stall med ett antal boxar. Ett servitut följer med i köpet som garanterar tillgång till alla träningsmöjligheter för häst som idag finns på Julmyra gård samt det ridhus och de nya ridbanor som planeras. Tillsammans med det tidigare detaljplanlagda området för en tätare bebyggelse finns även förutsättningar för en diversitet av grupper för området som helhet.

Med skogen runt knuten finns många möjligheter även till friluftsliv.



PLANDATA

Yttre planområde

Det yttre planområdet innefattar de närmaste omgivningarna kring nedanstående fastigheter för att klargöra sambanden för ett något större geografiskt område. Gränsen är ej specificerad.

Det finns för närvarande inga ytterligare planer på att fortsätta utbyggnaden av området utanför det inre planområdet. Nuvarande markanvändning med jordbruk och skogsbruk förväntas ligga kvar.

Inre planområde

Det inre planområdet består av dels det sedan tidigare detaljplanlagda området samt de hästanläggningar och hästgårdar som ligger söder om detta och dels skogsområdet västerut. Se nedanstående fastigheter.

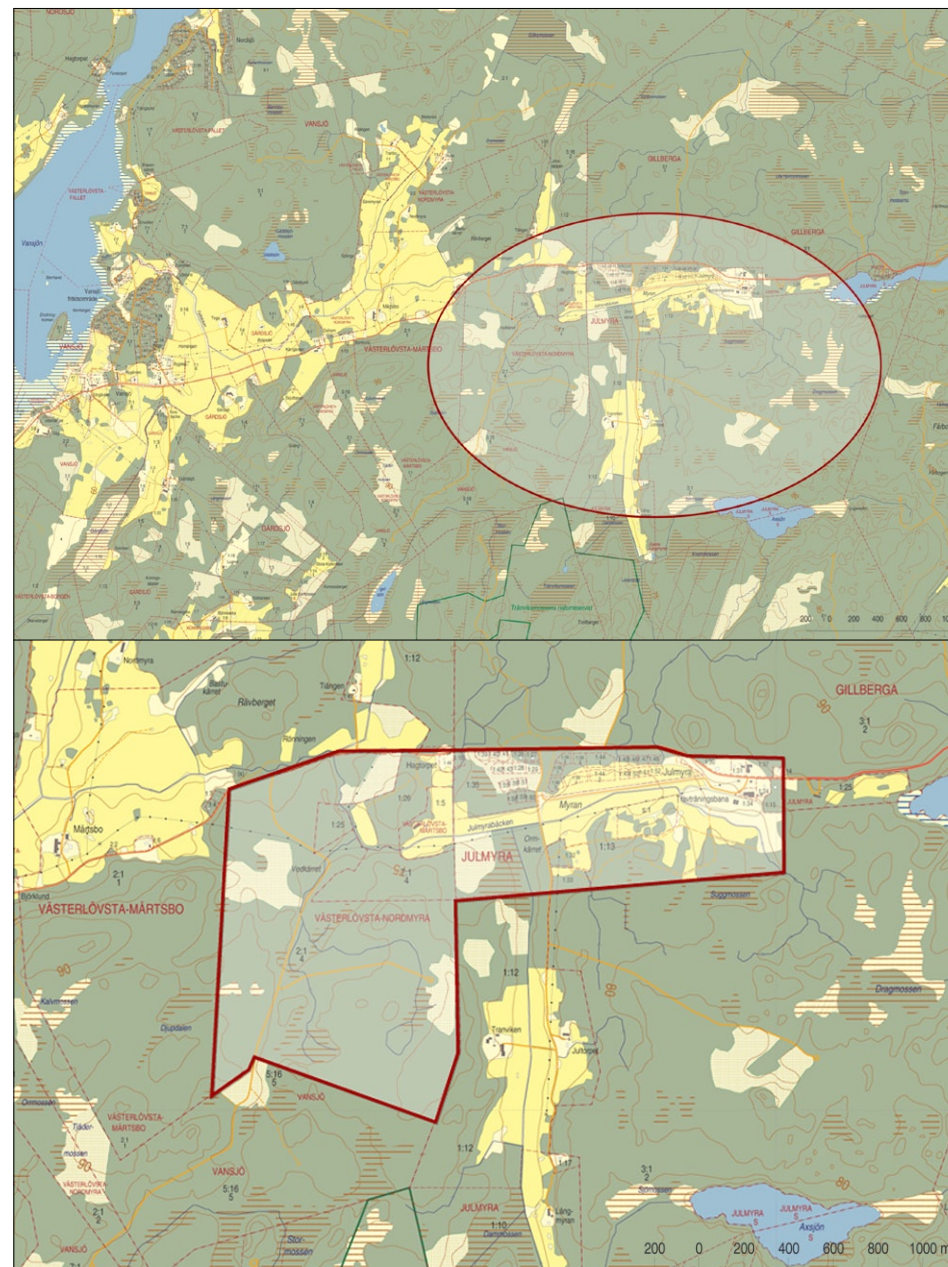
Planområdets läge och areal

Inre planområdet omfattar ca 250 hektar och består i dagsläget av fastigheterna Heby Julmyra 1:13-15, 1:24, 1:26-61, s:1, Västerlövsta-Nordmyra 2:1 4, 7:1 4 samt delar av Västerlövsta-Mårtsbo 1:26, i Vittinge socken, Heby kommun.

Markägoförhållanden

Julmyra 1:13 ägs idag av Staffan Svensson. Västerlövsta-Nordmyra 2:1 4, 7:1 4, Västerlövsta-Mårtsbo 1:5 samt delar av Västerlövsta-Mårtsbo 1:26 ägs av Stall Julmyra Gård AB.

Fastigheter: avstyckningar från Julmyra 1:13 och Västerlövsta-Nordmyra 7:1 4 avses genomföras snarast.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i översiktsplan för Heby, antagen av kommunfullmäktige i november 1991. Översiktsplanen rekommenderar försiktighet med etablering av bostadsbebyggelse vid sidan av de stora trafikstråken. Hästränningsanläggningen är sedan flera år etablerad på platsen, bostadsbebyggelsen har påbörjats genom utbyggnad av det detaljplanelagda området. Kommunstyrelsen har ställt sig positiv till exploatering i Julmyra.

Detaljplaner

Detaljplan för Julmyra Gård (del av Julmyra 1:13 m.fl.) antogs av kommunstyrelsen 2005-11-01.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen godkände ett planavtal 2006-06-20 om upprättande av fördjupad översiktsplan för Julmyraområdet. Beslut om samråd för fördjupad översiktsplan 307, för Julmyra med omnejd togs av kommunstyrelsen 2007-04-26 KS § 107/2007.

JULMYRA I KOMMUNEN OCH REGIONEN

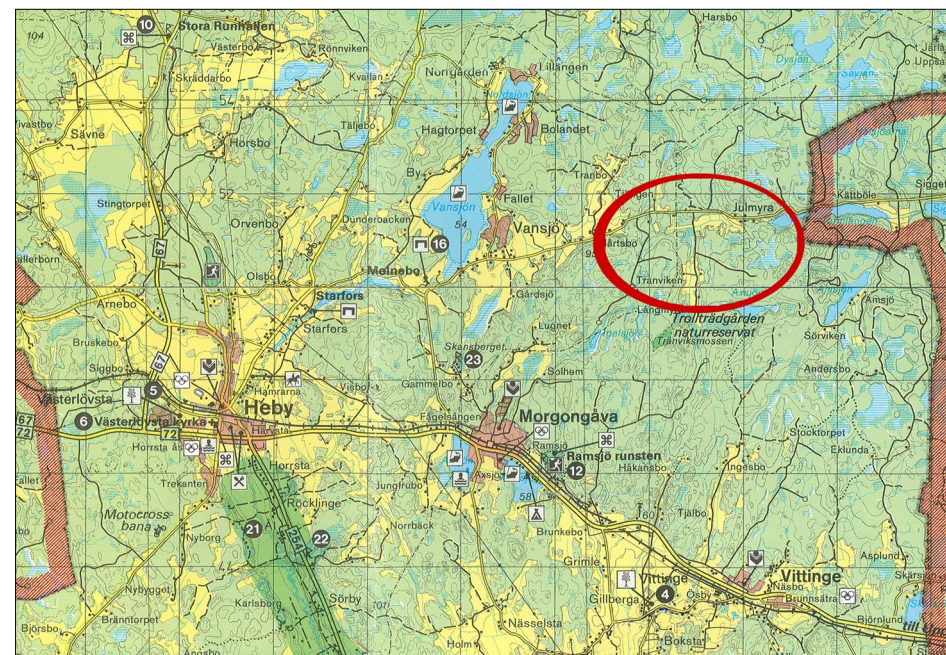
Området kan kategoriseras som tätbebyggd landsbygd med Heby som centralort i kommunen på ca 11 km avstånd och Morgongåva ca 9 km. Avståndet till Uppsala är ca 4 mil och till centrala Stockholm ca 11 mil. Bilburenhet är en förutsättning.

Travanläggningar som målpunkter finns inom ca 10 mil: Romme, Gävle, Solvalla, Sundbyholm.

Denna typ av intresseboende, som det här är fråga om, är idag en växande rörelse. Det finns många exempel på just bostadsområden med hästanknytning, men även andra intresseinriktade boenden som exempelvis golf eller båtar. Fördelarna är att fritidsintresset hamnar i närheten och dessa transporter minskar, när det gäller hästintresse kan många färdas långt för att ta hand om sin häst eller utöva sport. Däremot ökar förmodligen arbetsresorna med tanke på avstånd till närliggande orter. Vid en eventuell vidare utveckling kan kraven på kollektivtrafik tänkas öka.

Trafikströmmarna längs vägarna 623, 272 samt 72 mot Uppsala, blir något större, marginellt på väg 72. Trafikmängden på väg 623 är idag ca 270 fordon/åmd vilket är en relativt liten trafikmängd.

Underlaget för skolor i Heby och Morgongåva samt kundunderlag i dessa orters butiker och serviceanläggningar ökar något.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

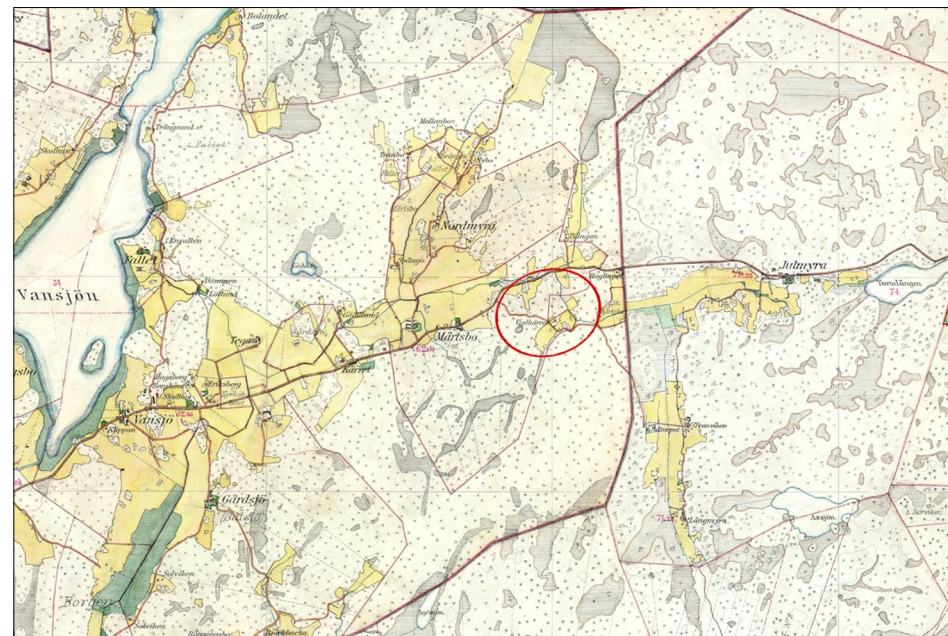
Landskapet

Landskapet kring Julmyra och den nuvarande bebyggelsen är till större del ett slutet och småkuperat skogslandskap med inslag av öppna jordbruks- och myrpartier samt mindre sjöar.

Bebyggelsen i Julmyra och närliggande gårdsbildningar finns insprängda i anslutning till en öst-västlig vägförbindelse i det öppna odlade och betade jordbrukslandskapet. Omgivande skogslandet utgörs av olikåldrig produktionskog.

Julmyraområdet utgörs av en central dalgång ner mot Julmyrabäcken som avvattnar skogsområdena med sina myrområden runtomkring. Dalgången söderut, Långmyra, mynnar i Julmyradalgången. Runt detta dominerar småkuperad skogsklädd mark.

Nuvarande markanvändning utanför det inre planområdet förväntas inte förändras.



Häradscharta 1905 - 07



Skördad skogsmark i västra delen



Blandad ålder på vegetation, med bällar mot Julmyra 1:12



Kuperad blockrik terräng med mogen skog i västra delen

Foton: A5 Arkitekt & Ingenjör

Historia

Området har kring Julmyra och Vansjön har troligen brukats under långa tider. Häradscharta Morgongåva från 1905-11, visar skogsbygd med en småbruten uppodlad dalgång som orienterar sig mot Vansjön. Nuvarande bebyggelsestruktur, sambanden mellan gårdarna, vägsystemets utformning kan ha lång kontinuitet. Dagens öppna partier som odlats och betats känns igen i de historiska kartmaterialen. En liten del av åkrarna är idag igenplanterade med skog, bl a områden i det västra planområdet (se markerat område).

Mark och vegetation

Trakten har god tillgång på skogsmark, öppna områden och sjöar. Den västra delen består idag av skog i olika ålderstadiet samt hyggen av olika karaktär. Skogen kommer att avverkas under 2007 av de tidigare markägarna. Viss vegetation ska sparas som t.ex. kantzoner, utpekade naturvärden, dungar, buskage och liknande som är väsentliga för miljön.

Geotekniska förhållanden

Mellan höjddpartierna ligger våtmarker som tidvis, beroende på årstid och nederbörd, har en vattenyta som ligger i eller nära grundvattenytan. Översta lagret i våtmarkerna utgörs av organisk jord, vanligtvis torv som underlagras av sediment, lera eller silt som underlagras av morän på berg. I sedimenten kan sand- och gruslager förekomma.

Sticksondering visar att djupet till fast botten i våtmarkerna, det vill säga avståndet från markytan till friktionsjord, varierar mellan ca 1 – 2 m till fast botten, morän eller berg.

Undantaget är Ormkärret och området där omkring. Där utgörs överytan av förmodligen ett mäktigare torvtäcke än inom övriga våtmarksområden. Torven underlagras här av lera till okänt djup. Leran är av lös karaktär. Sticksonderingen visar att avståndet till fast botten är >3 m.

Hydrogeologiska förhållanden

Våtmarkerna utgörs av mycket vatten som tidvis står i markytan. Vidare sker avvattning från höjddpartierna vid nederbörd. Vattnet avbördas då till



Blandsumpskog med öppet vatten i planområdets västra del



Blandsumpskog vid planområdets västra gräns



Julmyrabäcken över norra änden av Ormkärret

Foton: A5 Arkitekter & Ingenjörer

Vid projektering av området bör stor hänsyn tas vad beträffar de geohydrologiska förhållandena. Man bör beakta att vid ledningschakter i våtmarkerna kan dessa torrläggas.

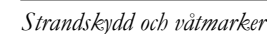
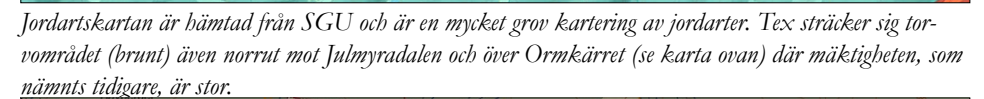
Strandskydd råder kring Julmyrabäcken samt ett antal mindre bäckar/diken inom planområdet, omfattande 25 m på vardera sidan av bäckarna (se illustration).

Grundläggning

Anläggning av infrastruktur

Radon

Området har normal radonrisk, kommunen kan i bygglovprocessen ställa krav på radonundersökning.



BEBYGGELSE

Bostäder

Heby kommun vill enligt policy möjliggöra hästnära boende. Julmyra Gård med sin hästträningsanläggning har av kommunen redan avgjorts vara en lämplig etableringsplats för sådana boende som har stort hästintresse och oftast också är hästägare. Här har nu upprättats en detaljplan för hästnära boende. Detta område innehåller idag både villor och parhus. Gemensamma anläggningar här dimensioneras för ca 50 lägenheter. Målsättningen med det projektet är att skapa en levande by med möjlighet till gemensam bystuga, panncentral m m. Bostäderna byggs i 1-2 våningar, trähus med traditionell färgsättning (rött, grått, brunt) och röda sadeltak.

Runt denna möjliga bykärna finns ett stort område där intresset är stort för konceptet gård på gården. Detta innebär en avstyckning som tillåter liten djurhållning samtidigt som servitut ordnas på hästanläggningarna. Storleken på avstyckningarna planeras mellan 2 och 5 hektar. Även här planeras bostäderna i 1-2 våningar samt med en bostadsarea om max 250 m². Förutom bostad föreslås varje gård få bygga max 2 ekonomibyggnader om totalt 400 m².

Nuvarande marknadsföring tyder på att den totala sammansättningen i hushållen kommer att bli ca 3 personer/hushåll, inklusive i genomsnitt 1 barn/hushåll.

Service

Vid länsvägen finns plats planlagd för serviceverksamheter som butik, kontor, samlingslokal eller förskola. Här finns även utrymme för busshållplats i första hand avsedd för skolskjutsar. I anslutning till den tätare bostadsbebyggelsen läggs bygggrätt ut för bystuga eller annan gemensam verksamhet och här finns även utrymme för en av områdets lekplatser, den andra läggs väster om lokalgatan mellan villatomterna. Kommersiell och



kommunal service finns i Heby samt i Morgongåva. Här finns förskola samt undervisning från årskurs 1 till årskurs 9. Gymnasieskola finns i Sala och Uppsala. Till Uppsala är avståndet ca 4 mil.

På fastigheten Julmyra 1:32 finns idag ett hus som kan användas för förskoleverksamhet med ca 20 barn. Tomten ligger en bit från länsvägen med goda förutsättningar att utveckla en bra förskolemiljö (se illustration).

Närheten till hästar bör kunna motiveras med att de familjer som flyttar till området gör det p g a av ett starkt hästintresse och de flesta barnen kommer att ha hästar i sin hemmiljö. (Se även rubriken Hästhållning nedan.)

Vid det planerade ridhuset vid utfarten från det västra området, finns även utrymme för ett café samt en mindre konferensanläggning.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Länsväg 623 i områdets norra del utgör huvudtillfart. Bebyggelsen ansluts dels via befintlig lokalgata, dels via väganslutning i öster samt befintlig skogsväg i väster. Inom området förbinds bebyggelsen genom gångvägar

och ridvägar. Resande till och från området planeras ske med bil. Från det östra området till det västra planeras en förstärkning av befintlig ridväg för att även kunna användas till bilar så att exempelvis avlämnande av förskolebarn ska underlättas.

Vägbredd för huvudvägar ska vara 4,5 meter och för resterande 3,5 meter med mötesplatser där behov finns.

Kollektivtrafik

Inga bussar går reguljärt förbi Julmyra. Väg 623 trafikeras av skolbussar.

Ridvägar

Direkt söder om detaljplaneområdet finns rakbana för trav- och galopphästar. Inom samma område finns en ridväg från rakbanan runt östra bostadsområdet utmed länsvägen (men avskild genom vegetation). Tillgång till befintliga träningsanläggningar och ridvägar för hästar på Julmyra 1:13, såväl inom som utanför planområdet, ska erhållas genom servitutsbildning vid kommande lantmäteriförrättning. Dessa anläggningar förvaltas av ägaren till Julmyra 1:13.

Ridstig planeras parallellt med den västra skogsvägen i nord-sydlig riktning till ridhuset och länsvägen. Ridstig planeras även som förbindelse längs västra områdets östra gräns, mot Julmyra 1:12.

Hästhållning

Bostäderna kan få tillgång till stallplatser och beteshagar genom att, i kommande lantmäteriförrättningar, dels erhålla andelar i befintlig samfällighet, dels i nybildade samfälligheter med samma ändamål. Totalt beräknas fyra samfälligheter för hagar m m bildas. Tillgång till stallplatser kan även erhållas på Julmyra 1:13 genom hyresavtal.

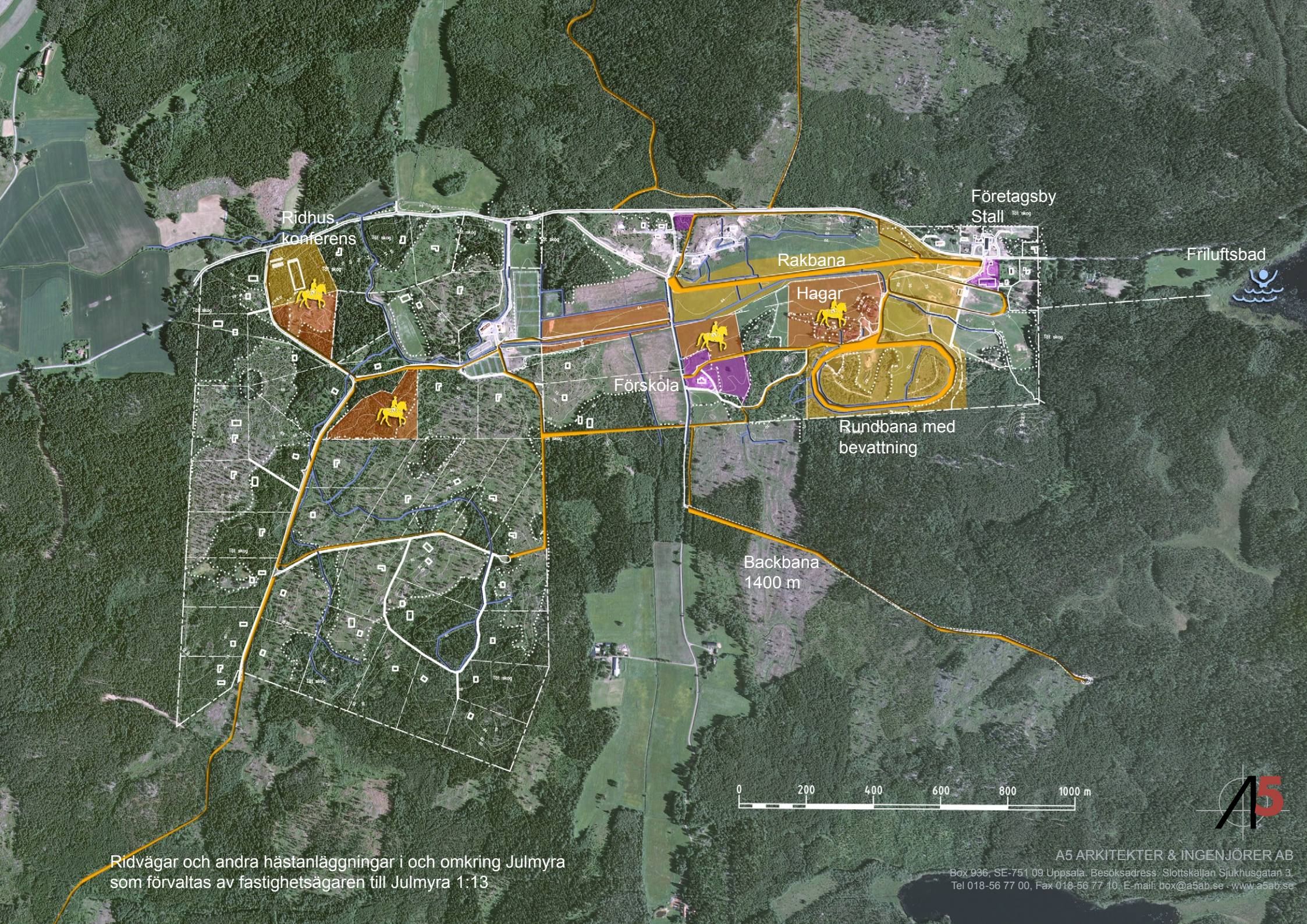
Enligt rapporten ”Hästar och bebyggelse”, framtagen av Länsstyrelsen i Skåne (2004) pekar senaste forskning på att luftburen spridning av hästallergen är mycket begränsad. De studier Arbets- och miljömedicin, Stockholms läns landsting, utfört tillsammans med Forskningscentrum vid Södersjukhuset och med Arbetslivsinstitutet, tyder på att spridningen av hästallergen i utomhusluft är relativt begränsad. Åtskilliga studier visar att en väsentlig allergenspridning sker via människor med djurkontakt, vilka transporterar allergen vidare via hår och kläder. Det senare kan därför antas innebära ett större problem för ofrivillig exponering av allergen.

Den allmänna ambitionen för samhället bör vara att skydda hästallergiska individer från ofrivillig exponering av hästallergen, eftersom detta kan medföra svåra reaktioner hos den som är allergisk. I detta fall kommer dock bebyggelsen ha ett dokumenterat samband med hästhållning och målgruppen är starkt inriktad på hästar som intresse varför ovanstående ej kan anses vara styrande.

Idag finns 1000 meters rundbana med automatisk bevattning, 1400 meters backbana med 34 meter stigning, rakbana, kör- och ridslingor med sand samt skogsvägar för ridning. (Se även illustration.)

Servitut på stallar, hagar, träningsanläggningar ingår i försäljning av tomter.

Ett ridhus planeras vid västra skogsvägens utfart mot länsvägen. Där finns utrymme för stallplan och parkering. Ridhuset är även tänkt att vara öppet för utomstående. En samfällighet för ridvolter planeras intill detta. Något längre söderut planeras även en samfällighet för fältrittbana.



Ridhus
konferens

Företagsby
Stall

Friluftsbad

Rakbana

Hagar

Förskola

Rundbana med
bevattning

Backbana
1400 m

0 200 400 600 800 1000 m



A5 ARKITEKTER & INGENJÖRER AB

Box 936, SE-751 09 Uppsala. Besöksadress: Slottskallan Sjukhusgatan 3.
Tel 018-56 77 00, Fax 018-56 77 10. E-mail: box@a5ab.se - www.a5ab.se

Ridvägar och andra hästanläggningar i och omkring Julmyra
som förvaltas av fastighetsägaren till Julmyra 1:13

MILJÖKONSEKVENSER

För den fördjupade översiktsplanen ska det göras en miljöbedömning som startar med ett förslag till avgränsning av den miljökonsekvensbeskrivning som sedan ska göras. Den slutliga avgränsningen avgörs i samråd med länsstyrelsen. Synpunkter från plansamråd kan påverka vilka frågor (miljöaspekter) som behandlas samt hur detaljerad och omfattande beskrivningen av projektets miljökonsekvenser kommer att bli. Därefter tas en miljökonsekvensbeskrivningen fram som del av översiktsplanens planhandlingar inför utställning och antagande. Miljökonsekvensbeskrivningen ska antas av kommunstyrelsen.

AVGRÄNSNING OCH METOD

Avgränsning av omfattning och detaljeringsgrad

MKB:n ska, i den utsträckning det behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning, innehålla de uppgifter som behövs för att uppfylla syftet (Miljöbalken 6 kap 7 §). Detta innebär att de viktigaste miljöfaktorerna ska behandlas ingående, främst allmänna intressen, men också att miljöfaktorer med liten relevans för projektet kan behandlas översiktligt eller inte alls.

Miljökonsekvensbeskrivningen har efter en första preliminär bedömning och efterföljande plansamråd där bl.a. länsstyrelsen lämnat sitt yttrande, avgränsats till att i första hand bör behandla följande relevanta miljöaspekter:

- den påverkan som en ökad avvattning och dränering kan innebära på naturvärden i området
- förekomst av fasta fornlämningar inom planområdet.
- behov av speciella åtgärder för vatten- och avloppsfrågor för tillkommande bebyggelse inklusive hästhållning.

Miljökonsekvensbeskrivningen kan, med anledning av den begränsade omfattningen, utgöra en integrerad del av planbeskrivningen

På uppdrag av Stall Julmyra gård AB har därför flera specialutredningar utförts för dessa miljöaspekter:

- UVAT AB har utfört en översiktlig bedömning avseende växtnäringsbelastningen på recipienten Vansjön-Nordsjön från området samt utrett alternativa lösningar för vatten- och avloppsförsörjning för tillkommande bebyggelse och verksamhet.
- Kulturmiljövård Mälardalen har utfört en ”arkeologisk särskild utredning” som komplement till tidigare utförda inventeringar av fornlämningar kring Julmyra fastighet som utfördes av Västmanlands läns museum 2005.

Övriga miljöaspekter behandlas kortfattat.

Geografisk avgränsning

Den geografiska avgränsningen är planområdet samt de recipienter (sjöar och vattendrag) som berörs av vatten som avleds från planområdet.

Alternativ

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver konsekvenserna av föreslagen utbyggnad. Inga

Påverkan

Påverkan är det fysiska intrång som verksamhetsutövaren orsakar, till exempel att den nya vägen går i skärning som innebär lägre grundvattennivå.

Effekt

Effekten är den förändring av miljökvaliteter som uppstår där vägen dras fram, till exempel sättningar på byggnader eller sinande brunnar.

Konsekvens

Konsekvens är en värdering av effekten med hänsyn till vad den betyder för olika intressen, till exempel skador på byggnader eller att ett antal hushåll måste hämta sitt vatten i en annan brunn.

Åtgärd

För att undvika eller för att minimera negativa konsekvenser kan olika åtgärder utföras, till exempel stabilisering av husgrunden innan skadan uppkommer eller att brunnen grävs djupare.

alternativa lokaliseringar är aktuella. Däremot kan det finnas alternativa åtgärder och tekniska lösningar för att minimera eller helt undvika negativ påverkan på olika miljöaspekter.

Nollalternativet

Nollalternativet utgörs av befintlig och planerad lovgiven bebyggelse inom och utom planområdet samt pågående häst- och jordbruksverksamhet.

Prognosår är 2022, vilket är slutår för en antagen genomförandetid om 15 år.

Sambandet mellan påverkan - effekt – konsekvens

Syftet med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för en verksamhet eller åtgärd är att identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekter som den planerade verksamheten eller åtgärden kan medföra dels på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, dels på hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt, dels på annan hushållning med material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra en samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljön (Miljöbalken 6 kap 3 §).

Bedömning/värdering

En bedömning och värdering av en åtgärds konsekvens görs genom en sammanvägning av det berörda intressets värde och av ingreppets eller störningens omfattning. Där inte annat anges avses negativ konsekvens. Positiva konsekvenser lyfts fram och tydliggörs. Bedömningen inga konsekvenser används då inga miljökonsekvenser bedöms uppstå.

I matrisen nedan görs en förenklad beskrivning av bedömningsmetodiken.

Intressets värde	Ingreppets omfattning		
	Stor omfattning	Måttlig omfattning	Liten omfattning
Högt värde	Stor konsekvens	Måttlig – stor konsekvens	Måttlig konsekvens
Måttligt värde	Måttlig – stor konsekvens	Måttlig konsekvens	Liten – måttlig konsekvens
Lågt värde	Måttlig konsekvens	Liten – måttlig konsekvens	Liten konsekvens

MILJÖASPEKTER SOM BEHANDLAS KORTFATTAT

Planen innebär, jämfört med ett nollalternativ, ringa eller ingen påverkan på flertalet miljöaspekter där förslaget innebär ingen eller mycket liten påverkan alternativt främst positiva konsekvenser. Dessa sammanfattas här i korthet.

Landskapets karaktär

Hästverksamheten innebär att det öppna landskapet kommer att behållas.

Jämfört med ett nollalternativ innebär en utökad bebyggelse en förändring av landskapet kring gårdarna. Stora tomter och möjligheten att bevara naturmark innebär dock att karaktären av ”aktivt brukat jordbrukslandskap” kommer att vidmakthållas och t o m förstärkas kring Julmyra. Effekten är ett öppet och levande landskap och konsekvenserna positiva.

Rekreation och friluftsliv

Inom området bedrivs idag inte omfattande rekreations- och friluftsliv i naturmark.

Tillkommande bebyggelse och verksamhet innebär begränsningar i jämförelse med dagsläget i och med att naturmark övergår till tomtmark. Nya boende i området kommer att vistas i kringliggande naturmarksområden.

Det rörliga friluftslivet påverkas på så sätt att passage genom det utökade planområdet upplevs annorlunda än i nuläget. Möjligheterna till vistelse i skog i anslutning till planområdet samt vägar inom planområdet kommer inte att försämrats. Tillkommande verksamheter ökar möjligheterna till rekreation för traktens boende i och med att nya aktiviteter tillkommer och ett ökat befolkningsunderlag för gemensamma aktiviteter.

Konsekvenserna för rekreation och friluftslivsintresset jämfört med ett nollalternativ är främst positiva.

Hälsa – föroreningar, buller och vibrationer från trafik

Trafikmängden på väg 623, vilken är ca 270 f/åmd, är inte av sådan omfattning att den kan innebära några störningar eller hälsorisker p g a buller, vibrationer eller luftföroreningar.

För angränsande gårdar längs länsvägen som ansluter till Julmyra kommer trafiken att öka. Omfattningen är totalt sett dock sammantaget så liten att den jämfört med ett nollalternativ inte torde medföra några påtagliga störningar eller påverkan på hälsan i form av buller, vibrationer eller luftföroreningar.

Uteplatser lokaliseras naturligt mot söder, d v s bort från trafiken. Verksamheten vid hästgården med stall kan anses vara acceptabelt på landsbygden. Detta underbyggs även med servitutkoppling till hästanläggningar samt att avstyckningarna görs för bostadsändamål med möjlighet till mindre djurhållning. (Se även under rubrik Hästhållning.)

Utbyggnaden innebär inga negativa konsekvenser för närboendes hälsa.

Naturresurser – mineraler och material.

Med naturresurser avses mark och vatten som är viktiga resurser för boendegrupper och för areella näringar som jord-, skogs-, vattenbruk samt tillgång till naturmaterial som finns i området.

Inga utvinningsbara naturresurser berörs av planens förslag till förändringar.

Beträffande vattentillgångar för vattenförsörjning samt mark för de areella näringarna, se respektive rubrik i denna miljökonsekvensbeskrivning.

Areella näringar – skogs- och jordbruk

Utvidgningen av bebyggelseområdet sker i huvudsak västerut inom naturmark som utgörs av både skog och igenväxande hyggen (föryngringsytor). Inom området bedrivs aktivt skogsbruk. Verksamheten med hästar och hästanläggningar sker främst inom tidigare öppna betes- och odlingsområden.

Förlusten av mark för skogsbruk är dock liten och det tillkommer/vidmakthålls öppna ytor för bete och träningsanläggningar.

Tillkommande bostadsbebyggelse och anläggningar innebär aktiviteter som gynnar både de areella näringarna i stort samt möjligheten till att vidmakthålla en levande och varierad landskapsbild.

Konsekvenserna för de areella näringarna jämfört med ett nollalternativ bedöms därför sammantaget som positiva.

RELEVANTA MILJÖASPEKTER

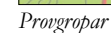
Naturmiljö

Förutsättning och påverkan/effekt

Gällande strandskydd kring Julmyrabäcken samt omkringliggande bäckar kommer att ligga kvar. Vid utbyggnad av nödvändiga byggnationer eller anläggningar som vägar, pumpstation, servicebyggnader, transformator etc krävs dispens från strandskyddet.

Inom området finns flera sumpskogar varav två blandsumpskogar utgör nyckelbiotoper i dess västra del strax söder om Mårtsbo samt ett naturvärde

Öster om det detaljplanelagda området, ovanför landsvägen, finns fornlämningen Julmyra gamla tomt. Under detaljplanearbetet fann



Västmanlands läns museum risk att detta planområde skulle kunna innehålla boplatslämningar från äldre stenålder; arkeologisk förundersökning gjordes men utredningen lades ned i brist på fynd.

Två kända fasta fornlämningar; 173 Fyndplats för stenåldersfynd och 182 Bytomt med medeltida belägg finns i området; Julmyra gamla tomt – en gårds- och bytomt (Västmanlands läns museums kartering 2005). Denna är skriftligt belagd 1389 och består av 19 synliga huslämningar.

Fornlämningsområdet (skyddszon) för Julmyra gamla tomt, i nordöstra hörnet av planområdet, är ej fastställt. Inom Julmyra gamla tomt får betningstrycket ej bli så stort att fornlämningen skadas genom slitage. Vatten- och matplatser för djur måste placeras på platser där inga synliga lämningar finns. Tillstånd fordras enligt KML för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fornlämningen.

Vid förundersökningen fann man även en hålväg och ett gränsröse i den kända fornlämningens närhet. Sydöst om bytomten (vid travträningsbanan)



Foto: Kulturmiljö Mälardalen

upptäcktes fyndplats av tre kvartsavslag och ett lösfynd av skafthålsyxa.

Under juni 2007 gjordes en särskild arkeologisk utredning med inventering av platsen samt grävning av provgröpar. Inget av antikvariskt intresse påträffades. Däremot påträffades spår av senare tids bosättning och aktiviteter i området i form av en kolbotten, rest av kolbotten, bebyggelselämningar, röjningsrösen och gammal åkermark.

Den bebyggelselämning som påträffades har identifierats på häradskartan från 1905-07 som torpet Vedkärret (se illustration). På kartan syns ett boningshus samt ett flertal uppodlade ytor. Det löper en väg över torpet som leder från Mårtsbo till Jultorpet på Julmyras ägor. Torpet går även att lokalisera på Mårtsbo 1 laga skiftes karta från 1859 men några tidigare kartor finns inte över detta parti. Med anledning av att kolbotten finns bara 200 m norr om torpet finns en möjlighet att just denna torpare skötte kolmilan. Med tanke på att järnbruket fanns vid Molnebo vid detta tillfälle, är chansen stor att det här kolades för brukets behov. Kolmilor har använts i Sverige sedan medeltiden och järnbrukets införande. De användes in på 1900-talet.

Konsekvenser

Konsekvensen för kulturmiljöintresset bedöms jämfört med ett nollalternativ som liten.

Åtgärdsalternativ

Fornlämningsområdet (skyddszon) för Julmyra gamla tomt är ej fastställt. Inom Julmyra gamla tomt får betningstrycket ej bli så stort att fornlämningen skadas genom slitage. Vatten- och matplatser för djur måste placeras på platser där inga synliga lämningar finns. Tillstånd fordras enligt KML för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fornlämningen.

Inom det tillkommande området som planeras för utbyggnad finns inget behov av skyddsåtgärder eller andra speciella hänsyn för bevarande och skydd av fornlämningar.

Påverkan på vattenområden – belastning av recipient

Underlagsrapport till detta avsnitt redovisas i sin helhet i bilaga. Här refereras i korthet de viktigaste förutsättningarna och slutsatserna.

Förutsättning och påverkan/effekt

Belastningsbedömningen avser de bedömda utsläppen av kväve och fosfor från hela det inre planområdet, vilket främst orsakas av småskaliga avloppsanläggningar och hästhållning. Sedan 1996 bedriver föreningen Vansjön Nordsjöns väl ett aktivt miljöarbete för att bl a förbättra sjöns vattenkvalitet och livsbetingelser som tidigare konstaterats vara känslig för ökad näringstillförsel belastning från jordbruksmark

Den ökade belastningen på recipienten kommer främst att utgöras av punktutsläpp från enskilda avloppsanläggningar samt härröra till diffusa utsläpp från hästhållningen. Anläggning och iordningställning av området kan vidare leda till utsläpp i samband med avverkning, dikning och markberedning.

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2006:7) ska enskilda avloppsanläggningar (anläggningar för upp till 25 pe) väljas med utgångspunkt från normala eller höga skyddsnivåer. Enligt Bygg- och miljöförvaltningen, Heby kommun, ska höga skyddsnivåer generellt gälla inom 200 m från sjöar eller vattendrag i kommunen.

Avlopp

Med hänsyn till det pågående arbete som bedrivs för att minska växtnäringsbelastningen på Vansjön-Nordsjön antas att avloppsanläggningarna inom bebyggelseområdet vid Julmyra ska uppnå höga skyddsnivåer avseende miljöskyddsaspekterna. Lämpliga förslag till avloppsbehandling i området presenteras nedan under rubriken Tekniska lösningar.

Hästhållning

Enligt planerna:

- Antalet hästar kommer i området uppgå till totalt ca 220.
- Omkring hälften av hästarna kommer huvudsakligen att finnas inom de

ca 35 stora tomterna i det västra området. Där kommer hästarna att vistas i egna stall med angränsande betesmark och rasthagar. Den andra hälften av hästarna kommer att vistas i större stall med tillgång till rasthagar och betesmark i form av samfälligheter.

- Totalt kommer 5 samfälligheter för beten att bildas och 2 extensiva beten kommer att finnas tillgängliga på totalt ca 120 ha.
- I området kommer det även att finnas ca 20 paddockar (ca 500 m²/häst) samt rasthagar (ca 2500 m²/häst) där hästarna vistas vintertid (oktober-mars).

Belastningsbedömningen baseras på ett antagande att ca 60 % av gödseln avges i stallet medan en mindre del, ca 40 %, faller utomhus. Träck, urin (och strömedel) från stallar och ridhus kommer att samlas upp. Gödseln tas om hand genom kompostering.

Påverkan på Vansjön-Nordsjön

Sammantaget bedöms planområdet vid Julmyra kunna leda till en ökning av växtnäringsstillförseln till Nordsjön-Vansjön med ca 1,5-2,5 ton kväve per år och ca 50-70 kg fosfor per år. Näringstransporten till Vansjön-Nordsjön har tidigare beräknats uppgå till totalt ca 16 ton kväve och ca 400 kg fosfor per år vilket innebär en ökning med ca 10-15 % kväve och ca 13-18 % fosfor.

Konsekvenser

Den bedömda *ökningen* av växtnäring medför en haltökning på ca 0,09-0,14 mg/l kväve och ca 0,003-0,004 mg/l fosfor i Vansjön-Nordsjön. Detta torde inte medföra någon förändring (effekt) av sjöns tillståndsklass med avseende på övergödning.

Konsekvensen för vattenområdena kring Julmyra bedöms jämfört med ett nollalternativ som liten till måttlig och troligen inte märkbar.

Åtgärdsomöjligheter

För att begränsa näringsbelastningen från området finns en rad åtgärder som kan vidtas främst avseende hästhållningen t ex genom placering – med avseende på mark, mängd vegetation och avstånd till vattenförande diken – samt skötsel av rasthagar.

Andra lämpliga åtgärder lyfts bl a fram i uppdragsrapport ”Anläggande av växtnäringfällor och återskapande av blå bård vid Vansön-Nordsjön”. Där föreslås exempelvis anläggande av våtmark med öppen vattenspegel, i den västra delen av Julmyradalgången, genom grävning ev kombinerat med dämning, för att omhänderta ev näringsläckage samt ytterligare polera renat avloppsvatten.

SLUTSATS MILJÖFRÅGOR

Utvidgningen av bebyggelsen i Julmyra kan av dessa skäl ses som ett rimligt led i en hållbar utveckling. Planförslaget uppfyller krav som rör hälsa, risk och trygghet.

Julmyras karaktär av naturnära villabebyggelse på stora tomter i anslutning hästanläggningar kommer att vara kvar och odlingslandskapet i en levande landsbygd kan både bibehållas och utvecklas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En översiktlig utredning av alternativa lösningar har tagits fram av UVAT AB. Denna redovisas i sin helhet i bilaga. De viktigaste förutsättningarna och slutsatserna redovisas här i korthet.

Befintliga VA-förhållanden

Den tidigare detaljplanlagda exploateringen har områden för gemensamhetsanläggningar för vatten – avlopp – ledningar – vägar. Totalt finns 7 områden reserverade för gemensamma va-anläggningar: vattentäcker och minireningsverk, typ Biovac, med höga krav på reningsgrad. I dagsläget är två anläggningar byggda. Det renade avloppsvattnet leds till anordnade våtmarker mellan rakbanan och Julmyrabäcken. Dagvatten från bebyggelsen omhändertas så långt möjligt genom infiltration. Vattnet från gator leds i diken, som delvis kan kulverteras och vid behov kan uppsamlas i mindre fördröjningsdammar innan det släpps ut i bäcken.

Den äldre bebyggelsen i planområdet har avloppsanläggningar som utgörs av enskilda markbäddar och infiltrationer. Vattenförsörjningen är löst med bergborrade brunnar. Med utgångspunkt från Brunnarsarkivet (SGU)16 bedöms tillrinningen i bergborrade brunnar i området huvudsakligen vara tämligen god ($> 600 \text{ l/h}$).

VA-frågorna för det östra området har utretts inom ramen för befintlig detaljplan. Där har sammanlagt 7 områden för gemensamhetsanläggningar identifierats för vatten och avlopp. Två gemensamhetsanläggningar med minireningsverk har byggts enligt planen. Renat avloppsvatten poleras i anlagda våtmarker före utsläpp i Julmyrabäcken.

Studerade alternativ för tekniska lösningar

Avlopp

Tekniklösningar för avloppsbehandling ska väljas så att höga skyddsnivåer avseende miljöskyddsaspekterna enligt NFS 2006:7 uppnås. Två möjliga alternativ till VA-lösning för nybyggnadsområdet har studerats:

1. Enskilda eller mindre gemensamma anläggningar (för ca 2-3 hushåll)
2. Större gemensamma anläggningar

Tekniska lösningar som uppfyller kraven är t ex:

- Infiltrationsanläggning eller markbädd i kombination med t ex kemisk fällning, urinsortering, TC eller klosettvattnensortering (sluten tank)
- Minireningsverk med efterföljande reningssteg t ex infiltration eller våtmark
- Filterbädd med fosforbindande material

I huvudsak kan samma tekniska lösningar väljas för gemensamma avloppsanläggningar som för enskilda anläggningar.

Funktionen av avläggningarna är i stort likvärdig och skiljer sig främst avseende flexibilitet i utbyggnadstakten samt omfattning av anläggningsarbeten och därmed anläggningskostnader.

Enskilda lösningar bör kunna medföra en större flexibilitet vid olika anläggningstakt och medför en betydligt lägre kostnad jämfört med större

gemensamma lösningar på grund av kortare ledningsdragningar.

Gemensamma lösningar kan bidra med en mer ordnad tillsyn och skötsel samt medföra bättre förutsättningar för efterpolering.

Vattenförsörjning

För vattenförsörjning finns i stort sett ett genomfört alternativ i form av enskilda eller mindre grupper med bergborrade brunnar. För att långsiktigt klara en vattenkapacitet på ca 0,23 l/s bedöms ca 3-6 bergborrade brunnar att erfordras.

Förslag till VA-lösningar

I första hand föreslås därför enskilda eller mindre gemensamma lösningar på respektive tomter med detaljprojektering som krav för beslut om tillstånd. Samordning av frågan är dock viktig när så många hushåll är inblandade och bör ske i så stor utsträckning som möjligt.

Gemensamma anläggningar bör kunna anordnas för både vatten- och avloppsanläggningar för exempelvis två – tre hushåll. En översiktlig VA-utredning är under framtagande. Slutlig bedömning görs i samband med bygglovshanteringen.

Det renade avloppsvattnet bör ledas till anordnade våtmarker innan Julmyrabäcken. Dagvatten från bebyggelsen ska omhändertas så långt möjligt genom infiltration.

EI

Transformatorstation finns vid lokalgatan i det detaljplanlagda området. Med utökat antal hushåll och mer djurhållning kommer fler att behövas. Sala-Heby Energi ställer sig positiva till exploateringen och ska vara med i planeringen av området.

Tele och bredband

Telia har placerat mast för mobiltelefoni i närområdet och täckningen i detta

nät är god.

Sala-Heby Energi har dragit bredbandsanslutning med hög kapacitet till Julmyra; inga hinder för fortsatt exploatering föreligger.

Värme

Möjlighet till gemensam uppvärmning kan finnas för den tätare bebyggelsen. I allmänhet förutsätts hållbara energisystem användas.

Avfall

Områden för gemensam sophantering anordnas vid de större utfarterna mot länsväg 623, dvs vid det planerade ridhuset i väster och där vägen från Långmyra ansluter till länsvägen i öster.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning

Markägaren Stall Julmyra Gård AB avser att stycka fastigheterna för försäljning. Markägaren kommer vidare att ansvara för utbyggnad av samfälligheter och byggnation av hästanläggningar med servitutsrätt för nya fastighetsägare. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören avses upprättas.

Gemensamhetsanläggningar

För huvudvägarna samt annan gemensam mark bildas gemensamhetsanläggningar. Bildande av gemensamhetsanläggning sker enligt Anläggningslagen.

Samfälligheter

Fastighet Julmyra S:1 fungerar som samfälligheter med hästhagar. Ytterligare fyra områden ska förvaltas som samfälligheter för hästar: två områden i dalgången för hagar samt två områden i västra delen för ridvolter respektive fältrittbana. Bildandet av samfälligheter sker enligt Fastighetsbildningslagen.

Servitut

Servitut för nyttjande av hästanläggningar ingår i försäljning av nybildade fastigheter.

Sala Heby Energi ges servitut för uppförande av transformatorstationer.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen ska fungera som underlag för fastighetsbildning och bygglovsprövningar.

Nybildning av fastigheter ska ske på initiativ från fastighetsägaren Stall Julmyra Gård AB. Fastighetsbildning/fastighetsreglering sker genom förrättning enligt Fastighetsbildningslagen FBL.

Planförfattare

Karin Fäldner

Landskaps- och planarkitekt LAR/MSA

A5 Arkitekter & Ingenjörer AB

Övriga medverkande specialister

MKB-samordning Anders Dahlin, A5 Arkitekter & Ingenjörer AB

Geoteknik Göran Johnsson, Ramböll

Vattenfrågor Cecilia Sjögren och Arne Lööf, UVAT

VA-frågor C Sjögren och A Lööf, UVAT inkl Johan Vestlund, A5 AB

Kulturmiljö Anna Egebäck, Kulturmiljövård i Mälardalen.