

**Akt nr:**  
**1917 - P147**

\*AU\$1917-P147\*

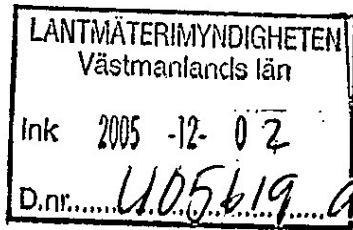
HEBY 1917-P147

Karta: 1

Förvaringsplats: Pm

A

Länsstyrelsen  
Lantmäteriet



*Förslag till*

**Detaljplan för Julmyra Gård (del av Julmyra 1:13  
m fl) Dp 296  
Heby kommun, Västmanlands län.**

---

**MEDDELANDE OM ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT**

---

Kommunstyrelsen i Heby kommun har antagit ovanstående förslag till detaljplan 2005-11-01.

Beslutet vann laga kraft 2005-11-30.

Mark- o planeringsenheten

1917-P 147

Detaljplan JULMYRA GÅRD (del av Julmyra 1:13 m fl).  
Heby kommun, Västmanlands län

## PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Till detaljplanen hör plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Övriga planhandlingar består av illustrationskarta, grundkarta samt fastighetsförteckning. Efter samrådsskedet sammanfattas inkomna skrivelser i en samrådsredogörelse. När utställning har skett sammanställs inkomna skrivelser i ett utlåtande, där ej tillgodosedda synpunkter klart framgår. Kommunen kan även välja att anta planen enligt reglerna för enkelt planförfarande.
- PLANENS SYFTE** Detaljplanens syfte är att skapa en by för människor med hästintresse i anslutning till hästräningsanläggning vid Julmyra gård. Planen skall ge möjlighet till alternativa boendeformer. Strandskydd för små bäckar inom området skall upphävas.
- PLANDATA** Planområdet är beläget ca 8 km öster om Heby, söder om väg 859. Området, som ligger mellan landsvägen och Julmyrabäcken, omfattar ca 24,9 ha, varav ca 5,1 ha utgör naturmark och gatumark.
- Ägoförhållanden** Julmyra 1:13 ägs av Staffan Svensson. Inom området finns 5 avstyckade tomter, varav 4 är bebyggda och ägs av enskilda.
- 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. Hästräningsanläggningen är sedan flera år etablerad på platsen, bostadsbebyggelsen har påbörjats genom bildande av 4 tomter (varav 3 bebyggda).

**Detaljplan**

Någon detaljplan finns inte, men kommunen har 2004-03-18 ställt sig positiv till att området planläggs för hästnära boende. Hästintresset i Sverige är mycket stort och ökande. Det är därför viktigt att samhället kan erbjuda bostäder med möjlighet till hästhållning. Många studier pekar på hästens positiva betydelse för samhällsekonomin. Projektet Häst i Heby har bl.a. som syfte att marknadsföra Heby kommun som en attraktiv bostadsort för hästintresserade. Kommunen har 2004 antagit särskilda riktlinjer för hästhållning. Aktuell lokalisering är helt kopplad till hästanläggningen, något reellt alternativ till annan plats i kommunen finns inte.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur**

Marken lutar mot söder, nivåkillnaden är ca 14 m med det brantaste partiet i skogsterrängen mot länsvägen. Mot väster avgränsas tomterna av ett parti med myrmark. Området avvattnas genom flera små diken ner till Julmyrabäcken. Större del av området har en undergrund av morän. Marken har översiktligt tillräcklig bärighet för planerad småhusbebyggelse. Särskilt för flerbostadshusen erfordras mera detaljerad geoteknisk undersökning före val av grundläggning. Området har normal radonrisk, kommunen kan i bygglovprocessen ställa krav på radonundersökning. Trakten har god tillgång på skogsmark, öppna områden och sjöar. Planerad bebyggelse påverkar inte förutsättningar för friluftsliv eller växt- och djurliv i området. Det genom grustäkter och travträningssbana delvis splittrade landskapet ges genom exploateringen en mera tilltalande bebyggd miljö.

**Strandskydd**

Strandskydd råder kring Julmyrabäcken samt ett antal mindre bäckar/diken inom planområdet, omfattar 25 m på vardera sidan av bäckarna. Planområdet omfattar ej Julmyrabäckens strandskydds-zon, men de små vattendragen blir berörda av exploateringen. Bäckarna kommer att ges delvis nya öppna lägen samt i övrigt kulverteras. Detta medför att strandskyddet kring bäckar/diken inom området avses bli upphävt, vilket sker i en separat prövning. Bäckarna i väster skall ligga kvar, upphävande endast inom berörda tomter. Bäckarna i öster är delvis berörda av små täkter för vägbyggande mm, landskapet är i vissa delar redan söndergrävt, vilket kan motivera ett upphävande.

**Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, men på travträningssbanan har fynd gjorts av skafthålsyx. Öster om området, ovanför länsvägen, finns fornlämningen Julmyra gamla tomt. Enligt Västmanlands läns museum finns risk att planområdet kan innehålla boplatsslämningar från äldre stenålder. Länsstyrelsen avser att fatta beslut om arkeologisk utredning, vilken skall bekostas av exploatören.

- Bostäder** Heby kommun vill enligt sin policy möjliggöra hästnära boende. Julmyra Gård med sin hästträningsanläggning har av kommunen bedömts vara en lämplig etableringsplats för sådana boende, som har stort hästintresse och oftast också är hästägare. Inom planen finns 4 bebyggda villatomter samt en avstyckad obebyggd tomt (1:28). Här har nu upprättats en detaljplan för hästnära boende. Planen innehåller olika sorters boende: flerbostadshus, parhus och villor. Området kan utbyggas med lägst 31 villor samt 6 lägenheter i parhus och maximalt med ca 18 lägenheter i flerbostadshus (typ BoKlok), 16 lägenheter i parhus samt 24 villor. Framtida efterfrågan kommer att styra exploateringen. Gemensamma anläggningar dimensioneras för 40-60 lägenheter i området. Bostäderna placeras på ett varierat sätt i den delvis lutande terrängen. Målsättningen är att skapa en levande by med möjlighet till gemensam bystuga, panncentral mm. Bostäderna planeras i 1-2 våningar, utformade som trähus med traditionell färgsättning (rött, grått, brunt, gult och vitt rekommenderas) och röda sadeltak.
- Service** Vid länsvägen reserveras plats för serviceverksamheter: butik, kontor, samlingslokal eller barnstuga. Här avsätts också utrymme för busshållplats i första hand avsedd för skolskjutsar. I anslutning till den tätare bostadsbebyggelsen läggs bygggrätt ut för bystuga eller annan gemensam verksamhet. Här placeras också en av områdets lekplatser, den andra läggs väster om lokalgatan mellan villatomterna. Kommersiell och kommunal service finns i Heby samt i Morgongåva. Till Uppsala är avståndet ca 3 mil.
- Tillgänglighet** Området, där bebyggelsen placeras, är relativt plant och har god tillgänglighet för rörelsehindrade. Väganslutningen mot öster har tämligen brant lutning.
- Gator och trafik** Länsväg 859 i områdets norra del utgör huvudtillfart. Bebyggelsen ansluts dels via befintlig lokalgata, dels via ny väganslutning i öster (där befintlig anslutning skall användas och siktröjning skall göras). Inom området förbinds bebyggelsen genom gångvägar: dels till busshållplats/serviceområde, dels som en förbindelse mellan vändplanerna. Vägsystemets uppläggning med trafikmatning från flera håll möjliggör etappvis utbyggnad av bostadsområdet. Resande till/från området planeras ske med bil. De som väljer att bosätta sig i en hästby på landet har säkerligen tillgång till bil. Väg 859 trafikeras endast av skolbussar.
- Ridvägar** Direkt söder om området finns rakbana för travhästar och för galopphästar. Inom området 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, skall erhållas genom servitutsbildning vid kommande lantmäteriförrättning. Dessa anläggningar sköts av ägaren till Julmyra 1:13.

**Hästhållning**

Bostadsområdet kan få tillgång till stallplatser och beteshagar genom att, i kommande lantmäteriförrättning, erhålla andelar dels i befintlig samfällighetsanläggning (Julmyra s:1), dels i nybildad samfällighetsanläggning med samma ändamål. Tillgång till stallplatser kan även erhållas på Julmyra 1:13 genom hyresavtal. Avståndet till hästhållning vid Julmyra Gård är mer än 300 meter till fasta anläggningar. Enligt rapporten "Hästar och bebyggelse", framtagen av Länsstyrelsen i Skåne (2004) pekar senaste forskning på att luftburen spridning av hästallergen är mycket begränsad. Tillkommande bebyggelse har ett dokumenterat samband med hästhållningen på Julmyra Gård. Mot denna bakgrund bör planförslaget kunna accepteras m h t eventuella allergirisker. Kommunen har antagit särskilda riktlinjer för hästhållning (bl a 200 m mellan stall och bostadshus och 100 m mellan beteshagar och bostäder).

**Miljökonsekvenser**

Detaljplanen innebär att skogsmark samt del av ängs/betesmark tas i anspråk för bebyggelse. Exploateringen är redan påbörjad genom avstyckning av 4 tomter samt ianspråktagen mark för gemensamma anläggningar (vattentäkt, avloppsanläggning, ledningsnät, tillfartsväg) och utgör således ingen helt ny sammanhållen bebyggelse. Delar av moränmarken är tidigare urschaktad för bl a vägbyggnadsändamål. Häststallar, rakbana, ridstigar och beteshagar är redan etablerade. Bebyggelsen medför i övrigt små miljökonsekvenser. Sammantaget utgör inte exploateringen en så betydande miljöpåverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Lokaliseringen av bebyggelsen överensstämmer med av kommunen antagna riktlinjer för hästhållning

**Teknisk försörjning**

Exploateringen planeras bli ansluten till gemensamhetsanläggningar för vatten – avlopp – ledningar – vägar. Totalt reserveras 10 områden för gemensamma va-anläggningar: vattentäkter och minireningsverk, typ Biovac, med höga krav på reningsgrad. 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. Transformatorstation finns vid lokalgatan. Möjlighet till gemensam uppvärmning kan finnas för den tätare bebyggelsen, vars tillkomst i detta skede dock är osäker och beror på hur denna bostadstyp efterfrågas. Byggnader förses med vattenburen värme, härigenom finns flexibilitet att utnyttja alternativa uppvärmningsformer: fastbränslecentral, värmepump m fl.

**Störningar** Trafikmängden på väg 859 är ca 250 f/åmd och förväntas öka med ca 50 %, volymen blir inte av sådan omfattning att bullret blir störande för bostäderna. Uteplatser lokaliseras naturligt mot söder, dvs bort från trafiken. Verksamheten vid hästgården med stall mm är belägen ca 300 m öster om de nya bostäderna. Rakbanan och ridstigen ligger nära bebyggelsen, vilket enligt senaste forskningsrön kan vara acceptabelt i en bymiljö på landsbygden. Dessutom är ju själva hästintresset orsaken till varför man valt denna boendeform.

#### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

**Genomförandetid** Tiden är satt till 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

**Huvudmannaskap** Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Väg 859 sköts av Vägverket.

**Grundkarta** Grundkartan är upprättad av Lantmäteriet 2005.

Falun i maj 2005, kompletterad i september 2005

**BORGSTRAND**  
ARKITEKTKONTOR AB

Göran Borgstrand  
Arkitekt SAR



Detaljplan JULMYRA GÅRD (del av Julmyra 1:13 m fl)  
Heby kommun, Västmanlands län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Detaljplanen kan efter erforderligt samråd och utställning antas av Kommunfullmäktige, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2005. Planen kan även antas av Kommunstyrelsen inom reglerna för kommunal delegation.
- Genomförandetid** Tiden är satt till 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Ansvarsfördelning** Fastighetsägaren inom Julmyra 1:13 ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Väg 859 sköts av Vägverket, lokalgatan utgör enskild väg (samfällighet). Genomförandet sker etappvis, kopplat till efterfrågan av bostadsmark. Delar av fastigheten 1:13, belägna utanför planområdet, skall kunna nyttjas för t ex våtmarker och utjämningsmagasin som en del i gemensam va-anläggning. Gemensamma områden sköts av samfällighetsföreningen (vägar, hållplats, lekplatser, va-anläggningar, vegetationsområden, C- och HKCS-områden m fl).

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Fastighetsägaren till Julmyra 1:13 avser att hos lantmäteriet beställa erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande, inklusive gemensamhetsanläggningar och servitut. Mark utanför tomter skall initialt ligga kvar på stamfastigheten, men samfällighetsföreningen ska ha skötselansvaret och kan även bli ägare, när området utbyggs. Vad som ska ingå, och vilka fastigheter som ska delta i de olika gemensamhetsanläggningarna fastställs vid fastighetsbildningen. All fastighetsbildning planeras ske samtidigt. Lokalgatan skall utgöra en egen gemensamhetsanläggning (omprövning av befintlig samfällighetsförening). Den sedan tidigare bildade GA:1 omprövas avseende tillfartsväg och vattentäkt.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

- Avtal mm** Bostadsområdet kan få tillgång till stallplatser och beteshagar genom att, i kommande lantmåteriförrättning erhålla andelar dels i befintlig samfällighetsanläggning (Julmyra s:1), dels i nybildad samfällighetsanläggning med samma ändamål. Tillgång till stallplatser kan även erhållas på Julmyra 1:13 genom hyresavtal.
- Planläggning** Planläggningen bekostas av Nära Hem AB, som har anlitat Borgstrand Arkitektkontor AB för att upprätta detaljplanen.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med kommunens plankontor.

Falun i maj 2005, kompletterad i september 2005

**BORGSTRAND**  
ARKITEKTKONTOR AB

Göran Borgstrand  
Arkitekt SAR

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

2005-06-13

Dnr. U 2799

HEBY KOMMUN Kommunstyrelsen	
2005-06-13	
Dnr 76/2004	Dnr 214
ID	1.2005.2104

**Fastighetsförteckning  
tillhörande detaljplan för  
JULMYRA GÅRD. (del av Julmyra 1:13 m.fl.)**

## Avdelning A Fastigheter

## 1. Inom planområdet

Beteckning på grundkarta	Fastighetsägare, adress mm	anm
Julmyra 1:13	Staffan Svensson Julmyra 145, Julmyra Gård 744 91 HEBY	
Julmyra 1:18	Alf Rönngren Skyttevägen 2 D 744 50 MORGONGÅVA	
Julmyra 1:26	Britt-Marie Svensson Julmyra 145, Julmyra Gård 744 91 HEBY	
Julmyra 1:27	Peter Jaensson Kristina Westerholm Hästkoböjen 2, 744 91 HEBY	½ andel ½ andel
Julmyra 1:28	Sune Nilsson Susanne Cederborg Långtora-Högby 2 745 96 ENKÖPING	½ andel ½ andel
Julmyra 1:29	Lindblå Data AB Hästkoböjen 1 744 91 HEBY	
Gillberga 3:1	Gustavianska stiftelsen vid Uppsala akademi Box 121 751 04 UPPSALA	

**Avdelning A Fastigheter****2. Utanför planområdet**

Beteckning på grundkarta	Fastighetsägare, adress mm	anm
Vansjö 1:26	Tony Lindh Gårdsjö 125 744 91 HEBY	
Vansjö 1:49	Svend Andersen Julmyra 102, Hågtorpet 744 91 HEBY	
Västerlövsta- Mårtsbo 1:5	Staffan Svensson Julmyra 145, Julmyra Gård 744 91 HEBY	

**Avdelning B Samfälligheter**

Beteckning på grundkarta	Deläggande fastighet	Fastighetsägare, adress mm
Samf, vägarna	Julmyra 1:10	Ove Lundell och Karin Svenarud Lundell Ringvägen 6 744 50 MORGONGÅVA
Samf, vägarna	Julmyra 1:12	Lars Aronsson Julmyra 239, Jultorpet 744 91 HEBY
Samf, vägarna	Julmyra 1:13	Se avd A ovan
Samf, vägarna	Julmyra 1:25	Carina Ingerstad och Mikaël Hedström Box 6352 744 91 HEBY
Samf, vägarna	Gillberga 3:1	Se avd A ovan

**Avdelning C Servitut och andra rättigheter**

Belastad fastighet	Rättighet	Härskande fastighet och fastighetsägare mm
Julmyra 1:13	Servitut, väg 19-VIT-805.1	Julmyra 1:18 Ägare: se avd A ovan
Julmyra 1:13	Utrymme 1917-954.2	Julmyra ga:1 Delägare: Julmyra 1:26-29 Ägare: se avd A ovan

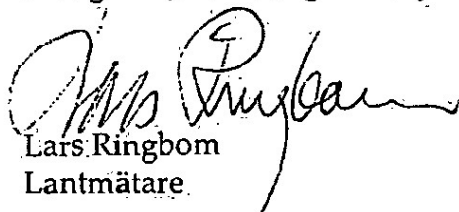
Fastighetsförteckningen upprättad av



Bo Ore

Lantmäteringenjör

Fastighetsförteckningen bestyrks



Lars Ringbom  
Lantmätare