

**Detaljplan för
Del av Ekolsund 1:19, Strömsängs gård
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2006-01-31
Laga kraft 2006-03-08

PLANBESKRIVNING



Bild 1. Orienteringsbild - planområdets läge i kommunen

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Programhandling, 2005-05-02
- Redogörelse för programsamråd, 2005-09-19
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2005-11-25, rev. 2006-01-30

Postadress	Besöksadress	Telefon, växel	Telefax	Postgiro	Org nr
Enköpings kommun 745 80 ENKÖPING	Kungsgatan 42	0171-250 00	0171-250 07	7 07 27-3	212000-0282

E-post: miljo.stadsbyggnad@enkoping.se

De avsnitt som i sak ändrats i förhållande till samrådshandlingen har markerats med streck i marginalen.

- Planbeskrivning, 2005-11-25
- Genomförandebeskrivning, 2005-11-25
- Fastighetsägareförteckning, 2005-06-28, 2005-11-29
- Utlåtande, 2006-01-16

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att pröva frågan om bostadsbebyggelse på del av fastigheten Ekolsund 1:19.

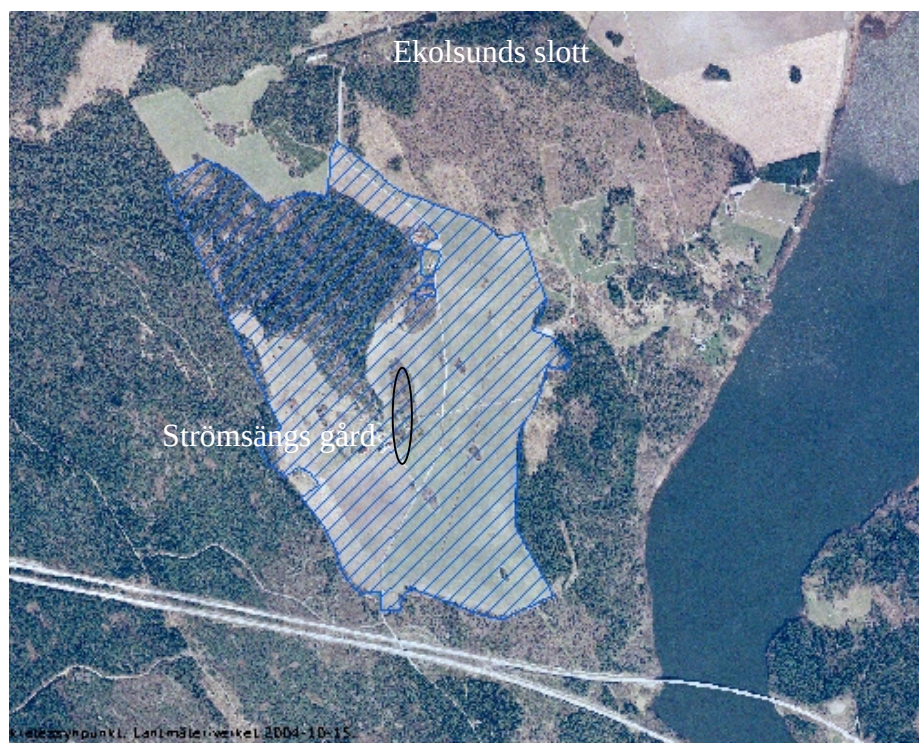
PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger i anslutning till Strömsängs gård. Öster-, söder- och norrut möts det av ägorna till Ekolsunds slott och västerut finns ett stort skogsparti.

Areal

Områdets areal är ca 2,4 ha.



*Bild 2. Den del av fastigheten Ekolsund 1:19 som ingår i aktuellt plan-
ärende.*

Markägförhållanden

Marken har förvärvats av Bergström och Enocsson Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller Enköpings kommunala översiktsplan, antagen 2001-05-31. I översiktsplanen redovisas området som intressant för kulturmiljövården ur ett regionalt och kommunalt perspektiv. Det nämns också att en levande landsbygd är en av förutsättningarna för

ett långsiktigt hållbart samhälle.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Program för planområdet

Planbeskrivningen har föregåtts av ett program som varit ute på samråd under sommaren 2005. Planprogrammets syfte gäller fortfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen bedömer att MKB inte är nödvändigt att upprätta då planprojektets omfattning inte anses innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Kommunala beslut i övrigt

MBN § 153 050607

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-06-07 att sända ut planprogram för del av Ekolsund 1:19 på samråd.

MBN § 108 050426

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-04-26 att ge Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Ekolsund 1:19.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur



Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en åkerholme med några befintliga hus och en orörd skogsdunge. Majoriteten av den föreslagna bebyggelsen är lokaliserad till skogsdungen. Vegetationen består av lövträd, framförallt björk och ek. Karaktären är gammal kulturmiljö och miljön hålls idag efter av betande får som gallrar bort sly mm. Det förekommer också en del berg i dagen. Delar av den föreslagna bebyggelsen ligger på trädbevuxna områden där viss avverkning är ofrånkomlig för byggnader och infarter. Härutöver bör träd i möjligaste mån sparas för att behålla den vackra karaktären och landskapsbilden. Generellt gäller att stor aktsamhet med vegetation skall iakttas. I planförslaget eftersträvas

också tekniker som minimerar de ofrånkomliga markingreppen.



Geotekniska förhållanden

Planområdet består till största delen av moränmark. På sina ställen ersätts moränen av berg och hållmark. Den bit åkermark som avses tas i anspråk för vägdragningen består av lerjord.

Föroreningar

I detta skede har det inte framkommit att det har funnits miljöpåverkande verksamheter inom planområdet. Det är inte heller troligt att det finns markföroreningar i marken. Vid en eventuell upptäckt av markföroreningar åligger det på exploatörens ansvar att sanera marken.

Radon

Det går inte att förutsäga radonförekomst med någon större säkerhet. Byggnader skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

På uppdrag av Bergström & Enocsson Fastigheter AB, har en översiktlig arkeologisk förstudie gjorts av Kulturmiljöbyrå. Förstudien indikerar att det inte finns några säkra fornlämningar i området.

Om man vid anläggningsarbeten inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Bebyggelse



Befintlig

Bebyggelsen vid Strömsängs gård karaktäriseras av äldre gårdsbebyggelse. I planområdet ingår två befintliga byggnader, ett bostadshus och en gammal mangårdsbyggnad. Annan bebyggelse i närheten, t.ex. på markerna till Ekolsunds slott, är friliggande bostadshus av både äldre och nyare karaktär. De befintliga hus som kommer att ingå i planläggningen har renoverats under vår och sommar 2005.

Ny bebyggelse

Planen medger ny bebyggelse på sex tomter, alla med en tomtstorlek på minst 2700 kvm. Den största utbyggnaden sker i skogsdungen. Ledord för kommande bebyggelse är varsamhet och anpassning. Detta innebär att bebyggelsen avses anpassas efter platsens förutsättningar med hänsyn till vegetation, topografi, lokal byggnadstradition m.m. Flera regleringar har därför formulerats i planbestämmelserna som har för avsikt att skydda terräng, topografi och vegetation i möjligaste mån.

Utformning

Den föreslagna exploateringen innebär att byggnaderna placeras relativt glest och att inte en hustyp får dominera intrycket. Trots de stora tomterna medger byggnadsarea och bruttoarea normalstora byggnadskroppar. Detta för att behålla lummigheten och grönskan och för att anpassa storleken efter vad som är vanligt förekommande på landsbygden. Ambitionen är att husen skall hålla en hög kvalitet och byggas ut successivt.

Formgivningen inspireras och varierar runt vissa gemensamma drag, t ex de som platsen och den lokala byggnadstraditionen ger samt 2000-talets byggande. Material har därav reglerats med hänsyn till de som är vanligast förekommande på landsbygden. För fasader gäller trä eller puts eller en kombination av de båda och på taken lertegel eller slät plåt. Planen reglerar även byggnadernas placering i viss mån, framförallt i den östra delen av skogsdungen där en 10 m bred skyddszon med prickmark reglerar att marken ej är byggbar, detta för att säkerställa att vegetation sparas och att ny bebyggelse inte blir alltför dominerande i landskapet. Prickmarken följs av en 10 m bred zon där det endast får uppföras komplementbyggnader. Även denna reglering har för avsikt att spara vegetation och påverka så att huvudbyggnaderna placeras en bit in i skogsdungen. Vegetationen är överlag väldigt viktig för det här området varför marklov krävs för fällning av träd som har en diameter i brösthöjd som är större än 0,2 m.

Generellt kan sägas att arkitekturen skall ha en medveten relation till naturen med hus som anpassats till topografin och det omgivande

landskapet.

Inspiration



Inspirationsbilder



Bild. Illustrationskarta.

Då planen medger stora tomter där bebyggelsen ligger inbäddad i grönska anses bebyggelsens utformning möjlig att variera runt vissa gemensamma drag. De bilder som illustreras till vänster skall ses som inspiration till hur bebyggelsen kan komma att gestaltas och varieras. Alla husen är uppförda i trä och anpassade till den plats som de är placerade på. Den övre och den undre bilden visar hus som blev träprisnominerade år 2000.

Planerna för Ekolsunds slott

Det är inte bara Strömsäng som står för en förändring. På markerna till Ekolsunds slott förekommer i dagsläget en planläggning av både bostäder och golfbana. Bostäderna är förlagda längre norrut och kommer inte att ha någon kontakt med bebyggelsen i Strömsäng. Golfbanan är däremot planerad i anslutning till Strömsäng och har bl a golfhåll söder om den befintliga gårdsbebyggelsen. Bilden nedan visar hur golfbanan är illustrerad i dagsläget.



Offentlig

I dagsläget finns det ingen offentlig service i direkt närhet till området. Barn i Ekolsundsområdet hör till Skolstaskolan som har årskurs F-6 därefter får de gå på S:t Ilansskolan i Enköping 7-9. F betyder förskoleklass och motsvarar det som förr kallades "lekis", "6-årsverksamhet" eller "förskola". Dagens förskola motsvarar det som kallades "dagis".

Till Skolstaskolans rektorsområde hör till Ekolsunds förskola (i en äldre villa vid Raijas planerade golfbana). Dessutom finns i Skolsta samhälle en enskild förskola som heter Paletten.

Kommersiell service

I dagsläget finns det ingen kommersiell service i direkt närhet till området. I Skolsta finns en bensinstation som säljer de nödvändigaste förnödenheterna. Närmaste dagligvarubutik finns i Grillby och Örsundsbro.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till ny bebyggelse skall vara god varför den bör vara handikappanpassad i den utsträckning som det är möjligt.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i förmånligt läge för lek och rekreation med skog, åker och ängsmark inom gångavstånd.

Gator och trafik

Gatunät

Trafiken till området går idag via länsväg 541 som går förbi markerna till Ekolsunds slott och Strömsängs gård. Från länsvägen finns det avtagsvägar till Strömsängs gård. För att nå ny bebyggelse planeras en ny avtagsväg längs med skogsdungens östra del. Denna väg blir en gemensamhetsanläggning för de som kommer att nyttja vägen. Vägen avslutas med en vändplan.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för befintlig kollektivtrafik är vid Ekolsunds gård. Dit går tre linjer, 803an som går ungefär en gång i halvtimmen samt 890 och 891. I övrigt är Skolsta närmaste ort för kollektivtrafik. Där passerar flera olika linjer, både mellan Stockholm – Enköping och mellan Uppsala – Enköping. Skolskjuts erbjuds till alla som bosätter sig på landsbygden.

Parkering, utfarter

Parkering löses på den egna fastigheten. Varje tomt har en egen utfart som leder ut på en mindre gata.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp under förutsättning att det byggs ut i Ekolsundsområdet. I annat fall skall de fem eller sex nya fastigheter som bildas ha en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är ej utbyggt i området. Som alternativ till fjärrvärme förordas vattenburna, lågtempererade system, t.ex. frånluftsvärmepump.

Som komplement till ett vattenburet system lämpar sig individuella möjligheter till biovärme i kakelugn, vedspis eller braskamin. Denna typ av värme är bra som reservvärmekälla men om det används som huvudsaklig värmekälla i tätbebyggda villaområden kan det uppstå problem med mycket rök från skorstenar.

I övrigt kan rätt placering, utformning och byggnadsteknik minska energiåtgången för respektive hushåll. Exempelvis kan byggnader exponeras mot södersolen och slutas mot norrsidan som är utsatt för skugga och kalla vindar.

Andra möjligheter är att bygga efter den princip som använts för "Lindåshusen" söder om Göteborg. Där har ett traditionellt uppvärmningssystem ersatts med värmeväxlare i kombination med extra välisolerade konstruktioner. Tilluften värms av frånluften i en värmeväxlare. Resten av värmebehovet täcks av värmen från människor, apparater och belysning. Solfångare på taken värmer hälften av tappvattenet.

EI

I gränsen för planområdet finns en markförlagd kabel (lågspänning, 0,4 kV). Vattenfall Sveanät AB utför eventuella förändringar av befintliga elanläggningar om det finns behov för det. Sådana förändringar bekostas av exploatören.

Avfall

Sophämtning kan ej ske från varje enskild fastighet p g a avsaknad av vändmöjligheter. Därför måste vid varje hämtningstillfälle sopkärl för samtliga fastigheter vara utplacerade vid befintlig väg vid Strömsängs gård.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande under miljö- och byggnadsnämndens ledning. Detaljplanen avses godkännas för samråd av miljö- och byggnadsnämnden i december 2005. Samråd sker därefter under årsskiftet 2005/2006. Planförslaget med eventuella revideringar avses sedan godkännas för antagande av nämnden i slutet av januari.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Exploatören ansvarar för alla åtgärder i bebyggelseområdet.
Anmälnings- eller tillståndsplikt	Installation av vedpannor, braskaminer eller liknande uppvärmningsanordningar ska föregås av anmälan till miljö- och byggnadsnämnden. Installation av värmepump är anmälningsskyldig till miljö- och byggnadsnämnden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Fastigheter lämpliga för sitt ändamål skall bildas inom området. Gemensamma ytor som gatumark skall vara gemensamhetsanläggning.
--	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnaderna för upprättande av detaljplan tas ut genom att ett plan-kostnadsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen.
--------------------	--

Patrik Holm
Planavdelningschef

Sofie Nyström
Planarkitekt