

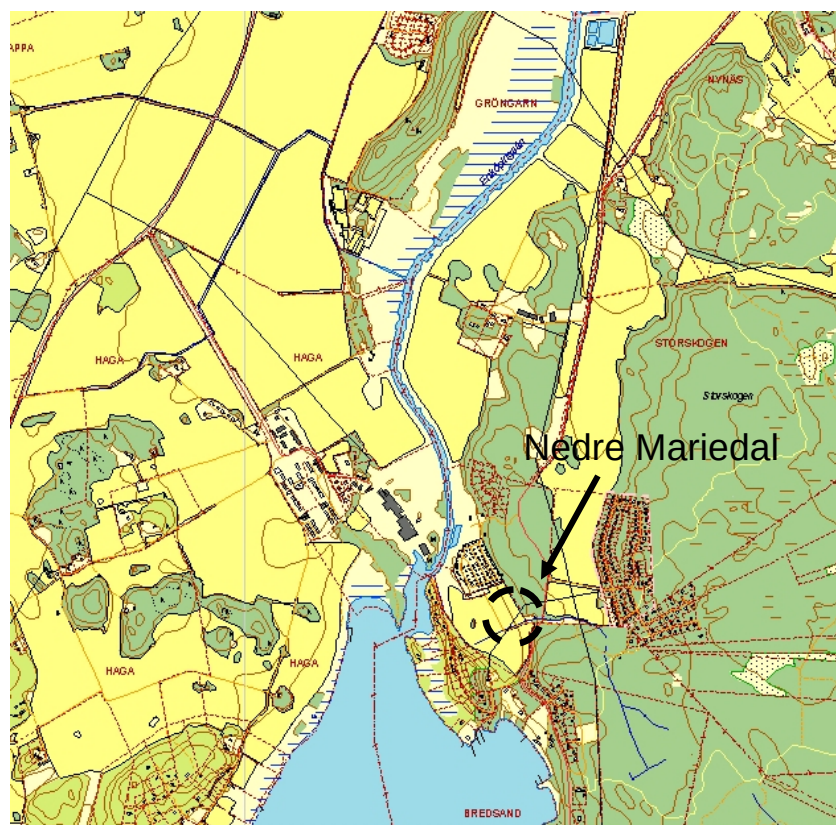
2003-09-26
Rev. 2003-11-20

Dnr Pl 11/02

**Detaljplan för
Bredsandsängen, Bredsand 1:20
Enköpings kommun
Enkelt planförfarande**

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med bilaga gällande färgsättning av byggnader
Genomförandebeskrivning
Illustration
Grundkarta
Fastighetsförteckning

SYFTE

Detaljplanens syfte är att tillskapa 26 bostäder med friliggande villor anpassade till platsens förutsättningar.

PLANDATA

Läge, avgränsning	Planområdet ligger väster om Bredsandsvägen, ca 4 km söder om Stora Torget i Enköping. Planområdet begränsas i öster av Bredsandsvägen, i norr av skogsmark samt i väster av koloniområdet Svartkärret.
Markägoförhållanden	Skogsmarken ägs av kommunen och åkermarken av Lyckmans i Haga.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I <u>kommunens översiktsplan</u>, antagen av kommunfullmäktige den 31 maj 2001, redovisas ett utvecklingsområde för staden söderut. För Enköping inriktas således utbyggnaden mot söder och Mälaren och planförslaget är ett led i arbetet med utvecklingen av tätorten. Planområdet ligger inom <u>riksintresseområdet</u> Mälarzonen som främst avser att ta tillvara det rörliga friluftslivets intressen. Planområdet ligger inom objekt 81.120 i <u>länsstyrelsens naturvårdsprogram</u> som är ett större sammanhängande skogsområde med huvudsakligen rekreativa värden. I den <u>fördjupade översiktsplanen för Enköping</u> antagen av kommunfullmäktige 1993-06-23 redovisas skogsmarken som närströvsområde samt att framtida bostadsbebyggelse ej får motverkas.
Detaljplaner	Planområdet är ej tidigare detaljplanerat.
Enkelt planförfarande	Detaljplanen bedöms kunna hanteras med enkelt planförfarande. Ställningstagandet har skett efter diskussion om förslaget dels med Svartkärrets koloniområde samt dels i den Medborgardialog som pågått under våren 2003 angående exploatering av Bredsand/Storskogen. I Medborgardialogen har representanter från Fastighetsägare i Bredsandsområdet, Friluftsfrämjandet, Svartkärrets koloniområdet m.fl. medverkat och tanken att bryta ut aktuellt planområde, som ett separat projekt, har förankrats och godtagits. Planförslaget avses gå ut på samråd under september-oktober. Efter samråd förs planen fram för antagande i miljö- och byggnadsnämnden.
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning avses ej upprättas då detaljplanen ej bedöms ge betydande miljöpåverkan.
Kommunala beslut	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2003-06-10, § 212, att upprätta detaljplan för bostäder vid Bredsandsängen.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2003-09-09 att skicka ut förslag till detaljplan på samråd. Samråd har skett mellan 2003-10-03 - 2003-10-17. Inkomna yttranden redovisas i separat samrådsredogörelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området kan grovt delas upp i skogsmark i norr som sluttar mot sydväst samt låglänt plan odlingsmark i söder. Skogsmarken består av olikåldrig skog med blandad vegetation. Markytan varierar mellan +2,5 och + 5,0 meter.

I gränsen mellan skogsmarken och odlingsmarken ligger ett bryn med inslag av slån, nypon och ädla lövträd.

En gles vegetationsskärm av främst al står längs och i ett öppet dike/mindre bäck. Skärmen avses behållas för att ge stöd åt bebyggelsen närmast Bredsandsvägen samt skärma av övrig bebyggelse i landskapsbilden.

Ytan utmed Bredsandsvägen och tillkommande bebyggelse avses planteras med Hassel och Ek för att skärma bebyggelsen något.

Skogen mellan den nya bebyggelsen och Bredsandsvägen utgör ett skyddande område mellan väg och bebyggelse. Skogen avses behålla nuvarande karaktär och inga särskilda åtgärder föreslås därför.

Ett "skyddsområde" läggs in i detaljplanen för att säkerställa att inte ny bebyggelse lokaliseras för nära kolonibebyggelsen. Området utgör gemensamhetsanläggning i plankartan vilket medför att skötseln ska ligga på boende i området.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2003-08-14, har tagits fram. Undersökningen visar att fastmarkspartiet i den nordöstra delen bedöms utan vidare undersökningar bebyggas med småhus i 1-2 plan utan större problem.

Åkermarken bedöms kunna bebyggas som planerat. Generellt kan hus grundläggas med platta på mark eller krypgrund. Beroende på höjdsättning, eventuella uppfyllnader samt vald hustyp kan särskilda åtgärder vid grundläggning erfordras t.ex. extra styv platta för bättre lastspridning eller lättfyllning d.v.s. kompensationsgrundläggning.

Stora eller ojämna laster kan medföra oacceptabla sättningar. Varierande lermäktighet inom husläget kan även resultera i snedställning av huset. Risken för stora variationer i lerdjup bedöms

störst i randzonen mot fastmarken d.v.s. i den nordöstra delen av området.

Vid grundläggning på lera erfordras inga särskilda åtgärder med avseende på radon. En god täthet mot mark skall dock alltid eftersträvas.

Efter val av hustyp och ungefärlig placering av husen på tomtmark föreslås att en kompletterande undersökning utförs där lerans sättningsegenskaper och parametrar för grundläggning bestäms. I undersökningen kommer även behovet av särskilda åtgärder för grundläggning samt riktlinjer för höjdsättning av kringliggande markyta att redovisas.

Hydrologi

Grundvattnets trycknivå är inte särskilt kontrollerad. Mot bakgrund av närheten till Mälaren bedöms nivån ligga på +0,5 till +1,0.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

En arkeologisk utredning har tagits fram för en kommande exploatering av Bredsand och Storskogen. Arbetet har utförts av Riksantikvarieämbetet. Några spår av fornlämningar kunde inte återfinnas inom planområdet. Om sådan påträffas vid markarbeten skall anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns ett befintligt bostadshus intill Svartkärrets koloniområde samt ett fritidshus på arrendetomt intill Bredsandsvägen.

Planbestämmelser anger att Bredsandsängen kan innehålla högst 27 fastigheter, varav en befintlig, för friliggande bostäder med högst två våningar.

Avsikten är att byggnader utformas på ett omsorgsfullt sätt vad gäller form, färg och material. Bebyggelsen ges ett likartat uttrycksätt vad gäller form och material där färgen varierar inom en väl studerad färgskala. Detta för att bebyggelsen skall upplevas som enhetlig och att det skapas en karaktär inom området.

Planen medger två olika byggrätter. För de tomter som ligger på skogsmarken i norr, åkermarken i söder samt närmast Bredsandsvägen gäller följande:

- Byggnadsarean begränsas till 200 m² för huvudbyggnad i ett plan och 120 m² för huvudbyggnad i två plan (totalt 240 m² bruttoarea).
- Garage, uthus och dylikt får uppta en sammanlagd yta av 90 m².

För de tomter som ligger centralt i området gäller följande:

- Huvudbyggnad skall uppföras i två våningar. Byggnadsarean begränsas till 100 m² (totalt 200 m² bruttoarea i två plan).
- Garage, uthus och dylikt får uppta en sammanlagd yta av 80 m².

Gemensamt för hela området gäller följande:

- Takvinkeln för huvudbyggnad skall vara mellan 18-30 grader.
- Takvinkeln för Garage, uthus och dylikt skall vara mellan 18-30 grader eller mellan 8-15 grader vid pulpettak.
- Brutna tak tillåts ej.
- Högsta byggnadshöjd för garage, uthus eller dylikt är 3 m.
- Maximal bredd för garage, uthus eller dylikt är 8 m.
- Minsta avstånd mellan fasighetsgräns och huvudbyggnad skall vara 4 m. Uthus, garage eller dylikt tillåts placeras 1,5 m meter från fastighetsgräns.
- Byggnad skall förses med röda takpannor.
- Byggnader skall ges en sammanhängande färgskala enligt bilaga.
- Sockelhöjden får ej överstiga 0,5 meter över gatunivå. Detta gäller ej fastigheterna på kommunens mark (5 st).
- Inredande av vind tillåts.

Tillgänglighet

Samtliga bostadsfastigheter nås via gator. Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås.

Service

De boende i Bredsandsängen förutsätts utnyttja befintlig service i Enköping.

Friytor

Lek och rekreation

Bostadskvarteren omges av skogs- och ängsmarker. Eftersom området förändras med nya bostäder och fler människor kommer att röra sig i området och vara en positiv tillgång för alla föreslås mark som ska vara allmänt tillgängligt.

Ner mot Enköpingsån finns möjlighet till en eventuell framtida småbåtshamn.

Gator och trafik

Vägar

Planområdet nås via Bredsandsvägen.

För vägarna i området anges ett 7 m brett område för lokalgata med utrymme för körbanebredd om max 4,5 m, sidoområden 1,25 m på vardera sida.

Vändplanen dimensioneras för sopbil.

Tillfart till en eventuell framtida småbåtshamn vid Enköpingsåns utlopp kan komma att byggas på odlingsmarken, närmare Kesud-den. Ytterligare utredningar krävs.

Belysning	Belysning placeras på gatumark.
Vägnamn	För lokalgatorna föreslås Vallmovägen för södra vägen genom området samt Timotejvägen för "slingan" som går runt i området.
Kollektivtrafik	Bredsandsvägen trafikeras av bussar. Befintlig busshållplats ligger direkt norr om planområdet.
Gång- och cykeltrafik	Utmed Bredsandsvägen finns gång- och cykelväg in mot staden och ned mot Bredsand. En gång- och cykelförbindelse planeras mellan bostäderna och befintlig gång- och cykelvägen vid Bredsandsvägen.

Störningar

Bredsandsvägen Bostäderna är placerade minst 50 m från Bredsandsvägen för att de ej ska bli bullerstörda av trafiken på vägen. Då har även hänsyn tagits till en eventuell framtida trafikökning.

Radon Radonsäkert utförande av bostadshus krävs.

Teknisk försörjning

Avloppsvatten Bredsandsängen ansluts till kommunalt va-nät. Avloppsvattnet förs via självfall till pumpstation vid vändplanen. Därifrån pumpas avloppsvattnet upp till befintlig avloppsledning från Bredsand mot staden öster om Mariedal.

Pumpstationen skall anpassas till övrig bebyggelse i området - exempelvis röda takpannor och en färgsättning som stämmer överens med plankartans bestämmelser.

Avloppsledningarna, och därmed även vattenledningarna, kommer att förläggas i lokalgatan samt inom u-område ned till pumpstationen.

Renvatten Bredsandsängen vattenförsörjs med kommunalt renvatten från Norra- och Södra Mariedal via ledning från Haga-sidan. Ledningen kommer att förbindas med vattenledning från staden mot Bredsand, när sådan byggs ut.

Brandpost enligt VA-normen installeras för bostadsområdet. Brandvattenförsörjningen genomförs när överföringsledning mellan Enköping – Bredsand byggs ut. Innan dess sker brandvattenförsörjning med vatten med tankbil.

	En huvudvattenledning och tryckspillvattenledning kommer att förläggas utmed Bredsandsvägen på naturmark, allmän platsmark.
Dagvatten	Ytvatten inom området avbördas normalt genom naturlig infiltration i mark. Vid våta perioder sker även viss ytavrinning i terrängens lutningsriktning. Detta innebär att takavvattningen sker med utkastare på mark samt att dräneringen anordnas med stenkista. Vägutformningen har även tagit hänsyn till dagvattenavrinning och tillräckligt brett vägområde har angivits för att dike skall kunna inrymmas. En dagvattenledning grävs ner i åkermarken på fastigheten Bredsand 1:20, utanför planområdet. Ledningen ska ansluta till diket vid Kesuddens norra sida.
El-försörjning	En kraftledning (20 kV) leder genom området. Ledning avses i grävas ner i vissa partier alternativt flyttas helt för att möjliggöra bostäder. Område ska el-försörjas med ny transformatorstation vid gc-banan utmed Bredsandsvägen.
Värme	För närvarande är det ej aktuellt med utbyggnad av fjärrvärmenätet till Bredsandsängen. Planbestämmelse anger att byggnader ska förses med vattenburen värme för att det ska vara möjligt att byta energislag. Inför en eventuell fjärrvärmeanslutning föreslås någon form av lågtemperaturdimensionerat vattenburet uppvärmningssystem i kombination med t ex värmepump för bostäderna. Se även genomförandebeskrivningen. Vedpannor, braskaminer eller liknande uppvärmningsanordning skall vara miljögodkända. De bör vara utrustade så att de minimerar risken för olägenhet för grannarna. Se även genomförandebeskrivningen.
Avfall	Konventionell avfallshantering förutsätts. För förmultningstoiletter och liknande, se genomförandebeskrivningen.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Håkan Svärd
Planarkitekt

2003-09-26
Rev. 2003-11-20

Dnr Pl 11/02

**Detaljplan för
Bredsandsängen, Bredsand 1:20
Enköpings kommun
Enkelt planförfarande**

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanearbetet bedrivs med enkelt förfarande under miljö- och byggnadsnämndens ledning. Samråd har skett under oktober 2003. Därefter har detaljplanen bearbetats för antagande av miljö- och byggnadsnämnden 2 december 2003.

Utbyggnad av området kan ta vid när nämndens beslut vunnit laga kraft.

Gator och VA kommer sannolikt att byggas ut under våren/sommaren 2004 och stå färdigt för att släppa tomter september/oktober 2004. Under samma period kommer en provisorisk VA-försörjning att byggas ut och anslutas till Mariedal, etapp 1 och 2. Denna lösning har kapacitet att försörja 50 % av Bredsandsängen.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vägar, GC-vägar och vatten- och avloppsledningar samt pumpstation. I övrigt se exploateringsavtalet.

Graninge Nät AB ansvarar för utbyggnad av elnätet och Skanova (f.d. Telia) för telenätet.

För övriga åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive markägare.

Anmälnings- eller tillståndsplikt

Installation av vedpannor, braskaminer eller liknande uppvärmningsanordningar ska föregås av anmälan till miljö- och byggnadsnämnden.

Installation av värmepump är anmälningspliktig till miljö- och byggnadsnämnden.

Enligt lokala hälsoskyddsföreskrifter för Enköpings kommun krävs tillstånd för att anordna förmultningstoaletter och liknande.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och Lyckmans om genomförande, upplåtelse eller överlåtelse av mark innan planförslaget antages. Kommunen genom teknikförvaltningen tar initiativ till detta.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmän mark

Naturmark som ägs idag av kommunen men ingår i bostadsområdets nyttjandeområde skall vara tillgängligt för allmänheten.

Genensamhetsanläggning

Gator, gc-väg med belysning samt naturmarken mellan koloniområdet och ny bebyggelse utgör gemensamhetsanläggning i plankartan. Skötseln ska därmed ligga på fastighetsägare i området.

Arrende

Kommunen äger idag marken för en arrendetomt inom planområdet. Tanken är att marken ska försäljas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanens genomförande avses belasta de nya fastigheterna d.v.s. tomtpriset utformas så att det täcker kostnaderna för exploateringen.

Kostnaderna för upprättande av detaljplan tas ut som planavgift i samband med att bygglov ges.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Håkan Svärd
Planarkitekt