

**Detaljplan för
Bredsand 1:20 mfl, Bredsandsskogen
Enköpings kommun
- enkelt planförfarande**

Antagen 2014-02-18
Laga kraft 2014-03-28

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Orienteringsbild. Planområdet är beläget söder om Enköpings tätort, öster om norra Bredsand.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, 2014-01-09
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-01-09
- Samrådsredogörelse, 2014-01-08
- Granskningsutlåtande, 2014-01-28
- Fastighetsägareförteckning, 2013-12-09

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att revidera gällande detaljplan avseende bestämmelser för tomt- och husutformning med anpassning till efterfrågan.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr och öster om fritidshusområdet i Bredsand, ca 4 km söder om Enköpings tätort. Området ligger inom ett skogsområde, Bredsandsskogen.

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 37 ha mark.

Markägoförhållanden

Lagfarten ägare till Bredsand 1:20 är Bredsands Framtidsboende AB, före detta Svartkärret Tomt AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2000 för Enköpings kommun antagen 2001-05-31 redovisar för Enköpings tätort ett utvecklingsområde söderut: En utveckling av orten förväntas ske då den har ett gott kommunikationsläge och en bra placering i Mälardalen. För tätorten inriktas utbyggnaden mot söderut mot Mälaren. Utbyggnaden söderut berör många intressen och avvägningen gentemot dessa förs i den fortsatta planeringen. Intressena är tätortsutbyggnad, friluftslivets strövområden, tillgängligheten till Mälaren, fritidsboende samt ekologiskt känsliga områden.

Detaljplaner

Gällande detaljplan antogs av kommunfullmäktige i Enköping 2008-06-29 och vann laga kraft 2008-06-05. Tidigare detaljplan togs fram genom en omfattande planeringsprocess som startade med en medborgardialog under 2003-2004. Ett detaljplaneprogram antogs av kommunfullmäktige 2004. Detta program pekade ut riktlinjerna för den fortsatta detaljplaneringen. 2008 reviderades detaljplanen med bestäm-

melser för bla vegetation mm.

Program för planområdet

Föreliggande plan har stöd i översiktsplanen och i det program som upprättades inför utbyggnaden av Storskogen och Bredsand. Något separat program för föreliggande detaljplaneförslag bedöms inte behövas.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts för att utreda huruvida planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap.11 § miljöbalken. Någon separat MKB har därför inte upprättats. I samband med samråd om planförslaget har kommunen också samrått med länsstyrelsen om behovsbedömningen. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-01-24 att uppdraga åt planavdelningen att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med intentionerna i ansökan om planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Denna detaljplan syftar till att underlätta för byggnation i gällande detaljplan genom att revidera planbestämmelserna vad gäller husutformning och tomters anordnande varför denna plan- och genomförandebeskrivning endast kommer att ta upp de frågor som är relevanta för dessa förändringar. Vad gäller övriga frågor hänvisas till ursprunglig detaljplan.

Denna detaljplan omfattar ej de redan etablerade områdena västra delen Bredsandsterrassen och norra delen Övre Bredsandsskogen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området skall bebyggas med bostadshus. Avsikten är att det skall uppföras både fristående enfamiljshus samt flerbostadshus i form av tex radhus inom området. Huvuddelen av bebyggelsen kommer dock att vara friliggande villor.

Ett större bostadsområde anordnas öster om norra Bredsand, öster om förbifarten. Området kommer att rymma ca 180 beroende på vilka tomstorlekar som kommer att efterfrågas under utbyggnaden av området.

Bostadsområdena delas upp i mindre kvarter, grannskapsenheter. Grannskapsenhet en har tillgång till gemensamma ytor för rekreation och lek.

I områdets entré och utmed entrégatan blir det en tätare bebyggelse i flerbostadshus, en centrumbildning. Tomterna blir här något mindre, exploateringen något större. Detta för att skapa en känsla av en central kärna i området. De tomter som skapas i ytterkanten av exploateringsområdet är avsedda att vara de större tomterna i området.

Tillgänglighet

Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Området skall inte kännas för hårt exploaterat, utan vara ett bostadsområde i skogen, med skogen i bostadsområdet. Högst 85% av den mark som är redovisad som kvartersmark får utgöras av tomtmark. Övriga mark skall vara gemensamhetsanläggningar för gatumark och naturmark för lek och rekreation.

I programmet redovisades ca 200 tomter inom bebyggelseområdet i Bredsandsskogen.

Beräkningen på antal tomter är utförd på friliggande villor i hela området. Där flerfamiljshus byggs med eget ägande, tex radhus, blir tomterna fler och tomstorleken minskar.

Efterfrågan på större villatomter har under senare tid minskat något och marknaden efterfrågar idag mindre tomter än för ett par år sedan. Minsta tomtstorlek för tomtstorlek med friliggande villa är 800 m². Tomterna storlek kommer att varieras mellan 800 kvm – ca 2000 kvm.

Vid utformningen av tillkommande bebyggelse ska en god arkitektur, variation i bebyggelsen samt en anpassning till topografi och naturgivna förutsättningar följas.

Arkitekturen skall ha en medveten relation till naturen med hus som anpassats till topografin och det omgivande landskapet. En vårdad arkitektur med omsorg om detaljer i fasader, färgsättning, belysning och trädgårdsrummets utformning. Bebyggelsen skall hållas samman avseende formspråk, materialval och färgsättning. I detaljplanen har det förts in bestämmelser angående färgsättning, takutformning.

Trädgårdsrum och byggnader skall präglas av helhetskänsla där trädgårdsrummen som bildas mellan husen skall bli ett positivt tillskott i området.

Huvudbyggnader får uppföras i högst två våningar. Där markförhållandena tillåter får även suterrängvåning anordnas.

I huvudbyggnad får additionsbostad om högst 50 m² anordnas. Denna additionsbostad får även användas som kontor eller annan icke störande verksamhet. Med additionsbostad avses en mindre bostadslägenhet för exempelvis generationsboende, belägen i komplementbyggnad eller huvudbyggnad.

För friliggande villor gäller att högst 25 % av tomten får bebyggas, varav komplementbyggnader får omfatta totalt högst 90 m² byggnadsarea.

Minsta tomtyta för parhus, radhus är 400 m². För flerbostadshus inom det centrala området för högst 50 % av tomten bebyggas.

Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning. Komplementbyggnader får omfatta totalt högst 90 m² byggnadsarea på tomt med friliggande villa. För flerbostadshus får komplementbyggnader omfatta en högsta sammanlagda area motsvarande högst 40 m² per lägenhet.

Komplementbyggnader omfattar exempelvis garage, carport och för-
råd.

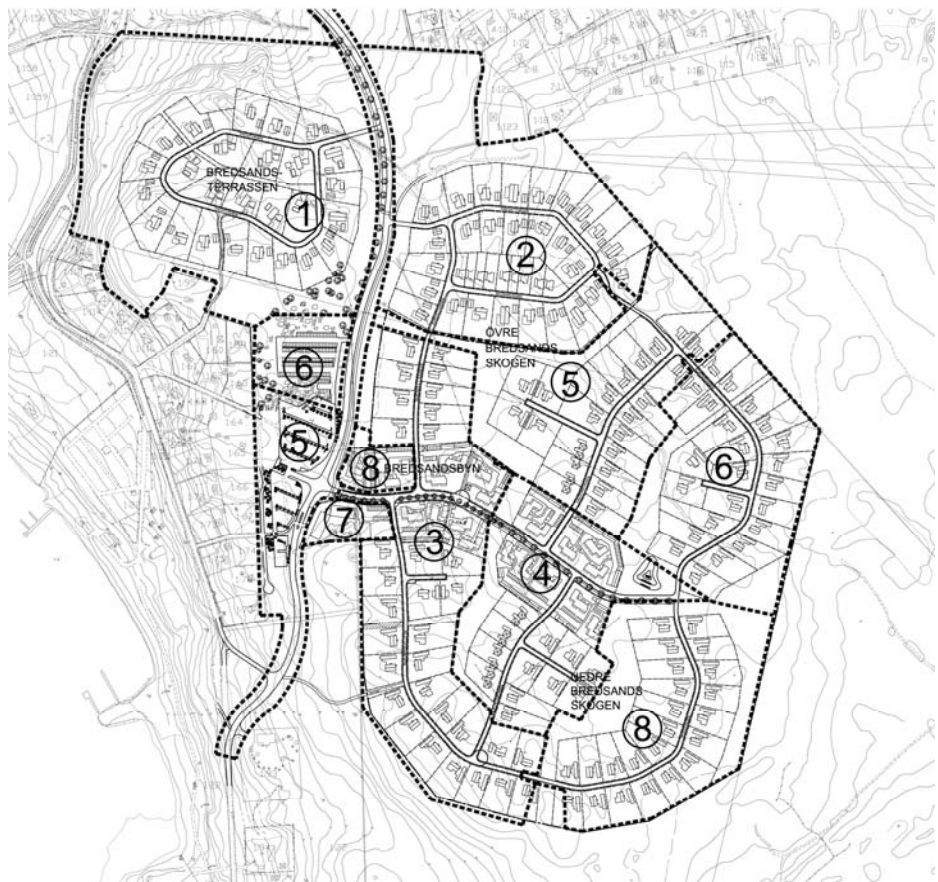
Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 meter från tomtgräns eller
sammanbyggas i tomtgräns med likartad byggnad på granntomten.
Uthus och garage skall placeras minst 1.0 meter från tomtgräns eller-
sammanbyggas i tomtgräns med likartad byggnad på granntomten.
Garage skall placeras minst 6.0 meter från tomtgräns mot gata där
utfart anordnas.

I området eftersträvas en minimering av de ofrånkomliga markingrep-
pen. Nya byggnader och vägar anpassas efter topografi och blockrik
terräng vilket medför mindre schaktning och fyllning. Marknivån på
tomtmark skall förändras så litet som möjligt. Byggnaders grundlägg-
ning skall i stället anpassas till terrängen på tomten. Inom området
kommer således grundläggningen på bebyggelsen variera från ex plat-
ta på mark, suterrängvåning till byggnader på plintar.

Bebyggelsen skall inplaceras mjukt i terrängen vilket ger god möjlighet
till bevarande av vegetation. Stora block skall i möjligaste mån nyttjas
för den arkitektoniska utformningen av tomten.

Bredsand kommer att byggas ut i etapper. Etappindelning görs så att
viktiga funktioner, t.ex. vatten och avlopp samt vägutbyggnad, kan fun-
gera under hela utbyggnadstiden.

Etappindelning



Bilden visar planerad etapputbyggnad av området.

Friytor

Grönstråken kommer att leda genom grannskapsenheterna samt förbinda enheterna med varandra. Friytorna inne i bostadsområdena skall vara gemensamhetsanläggningar.

Lek och rekreation

Området ska beredas tillgång till en gemensam yta för rekreation och lek. Denna lekplats kan vara av mindre karaktär, anpassad till terrängen med möjlighet att nyttja det vad terrängen erbjuder, t ex stora block. Till de gemensamma grön- och lekytorna inom kvarteret är det av vikt att anordna minst en öppning från gatan som är så pass bred att arbetsfordon kan ta sig till ytorna.

Naturmiljö

Grönstråken kommer att leda genom grannskapsenheterna samt förbinda enheterna med varandra.

I området finns sammanhängande skogsområden, betecknade skog och skog2 i detaljplan, att fungera som rekreations- och lekområde. Utöver det finns bra rekreationsmöjligheter i de större skogsområden som ligger i anslutning till bebyggelsen.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Gatorna inne i bostadsområdena ska placeras efter terrängens förutsättningar med ett minimum av sprängningar.

Gatorna skall ha namn med anknytning till det marina, exempelvis: Regalskeppsvägen, Fregattvägen, Korvettvägen, Skonarvägen, Jaktvägen, Galeonsvägen, Klippervägen, Koggsvägen, Briggvägen, Kuttervägen, Pinassvägen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.

**Huvudmannaskap/
Ansvarsfördelning** Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom bebyggelseområdet i enlighet med tidigare tecknat exploateringsavtal. Planändringen innebär inga förändringar av exploateringsavtalet.

Alla gator samt gång- och cykelvägar inom bebyggelseområdena skall vara gemensamhetsanläggningar, dvs inte i kommunens regi. Det innebär att de boende bekostar och står för byggnation och underhåll av gatorna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning mm** Fastigheter lämpliga för sitt ändamål skall bildas inom området. Gemensamma ytor på kvartersmark (bostadsgator, friytor etc) skall vara gemensamhetsanläggningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Upprättande av detaljplan bekostas av exploatören. Kostnaden regleras i avtal med exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Maria Hjort i samråd med planchef Patrik Holm. Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande har upprättats av kommunen genom planchef Patrik Holm och planarkitekt Karin Komstadius.

Patrik Holm
Planchef

Maria Hjort
Planarkitekt ETTIELVA Arkitekter