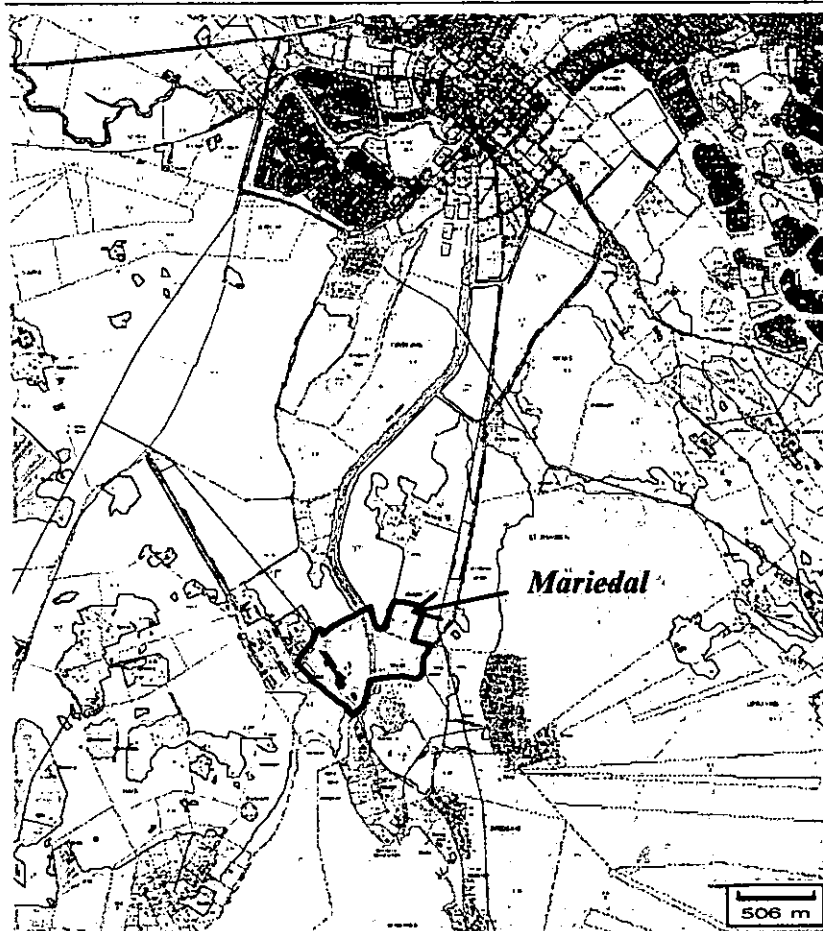


## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för  
Nynäs 3:1 m fl, "Mariedal",  
Enköping, Enköpings kommun

### PLANBESKRIVNING



#### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning  
Utlåtande  
Samrådsredogörelse 2  
Program  
Grundkarta och Fastighetsförteckning

#### SYFTE

Detaljplanens syfte är att Mariedalsområdet ska kunna bebyggas med bostäder med tillgång till båtplatser.

**PLANDATA**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Läge, avgränsning  | <p>Planområdet ligger vid Enköpingsån ca 3,5 km söder om Stora Torget i Enköping.</p> <p>Planområdet begränsas i öster av Bredsandsvägen, i söder av Svartkärrs koloniområde, i väster av Haga bostadsområde och i norr av Tegelbrukets nordliga fastighetsgräns och av Nynäs Gård. Planområdet omfattas därmed av det område som är aktuellt för förändring samt den del av tegelbrukets markområde där den nya exploateringen motiverar justeringar i markanvändningen.</p> |
| Markägförhållanden | <p>Markområdet som är aktuellt för bebyggelse och småbåtshamn ägs till största delen av Enköpings kommun samt en mindre del av Nynäs Gård. Haga Tegelbruks markområde ägs av företaget som driver verksamheten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Översiktliga planer | <p>I den <u>fördjupade översiktsplanen för Enköping</u> antagen av kommunfullmäktige 1993-06-23 redovisas skogsmarken som närströvområde samt att framtida bostadsbebyggelse och framtida gasledning ej får motverkas. Gasledningens område är placerat närmare Nynäs gård och berör ej bebyggelsens område.</p> <p>Det låglänta området utmed ån redovisas som större park, grönområde eller särskilt värdefullt naturområde. Direkt norr om Nynäs gård redovisar den fördjupade översiktsplanen ett nytt bostadsområde benämnt B 13.</p> <p>För närvarande pågår revidering av <u>kommunens översiktsplan</u>. I denna redovisas ett utvecklingsområde för staden söderut. För Enköping inriktas således utbyggnaden mot söder och Mälaren.</p> <p>Planområdet ligger inom <u>riksintresseområdet</u> Mälarzonen.</p> <p>Planområdet ligger inom objekt 81.120 i <u>länsstyrelsens naturvårdsprogram</u> som är ett större sammanhängande skogsområde med huvudsakligen rekreativa värden. Länsstyrelsens bedömning är att dessa värden ej skadas då bebyggelsen tillkommer i områdets utkant.</p> |
| Förordnanden        | <p>För Enköpingsån är strandskyddet 100 meter. Ingen förändring av strandskyddet föreslås.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                  |                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detaljplaner     | Området på åns östra sida är ej detaljplanerat. Svartkärrets koloniområde har detaljplan fastställd 1987-02-10. Området på åns västra sida har detaljplan fastställd 1987-12-22. |
| Program          | Program för Mariedal godkändes av byggnadsnämnden 2000-04-17 § 84.                                                                                                               |
| MKB              | Miljökonsekvensbeskrivning avses ej upprättas.                                                                                                                                   |
| Kommunala beslut | Byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag § 149 1999-06-08.<br>Planeringsberedningen har behandlat ärendet § 19 1999-09-14 samt § 16 2000-05-30.                                  |

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark och vegetation | <p>Området kan grovt delas upp i skogsmark som sluttar mot väster samt låglänt plan mark längs med ån.</p> <p>Skogsområdet tas i anspråk för kvartersmark och vegetation kommer därmed att tas bort.</p> <p>Skogsbrynet, området mellan bostäderna och den låglänta marken avsätts som Natur, allmän platsmark. Området är en slänt med spridda granar, ekar, björkar, hasselbuskar och "sly". Det avgränsas mot den öppna marken av kraftig slånvegetation som tenderar att vandra ut på den plana marken. Enstaka större träd finns och ett par stora granar står väster om slånridån. Området har stora stenar och saknar stigar men är möjligt att promenera igenom.</p> <p>Avsikten är att granbeståndet i slänten tas bort till förmån för lövbeståndet samt att de öppningarna som finns i slånridån görs vidare för att underlätta passage. I övrigt inga åtgärder.</p> <p>I gränsen mellan kvartersmarken för bostäder och naturmarken kommer va-ledningar att dras fram vilket ej bedöms påverka naturområdet på längre sikt, se även tekniska anläggningar nedan.</p> <p>Den låglänta marken föreslås användas för småbåtshamnen och som naturområde.</p> |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Naturområdet avses behålla nuvarande utformning och lämnas således orört. I norra delen kommer en valedning från Haga-sidan att förläggas.

Området för småbåtshamn kommer att förändras i och med att småbåtshamnen byggs. Inför den förändringen ska tidigt samråd ske med länsstyrelsen och området blir då ytterligare beskrivet med avseende på naturvärden, se även genomförandebeskrivningen.

För naturområdet öster om bostadskvarteren föreslås inga åtgärder.

#### Geoteknik

Geoteknisk utredning har utförts (se bilaga 1, VBB Viak 2001-02-07).

Bostadsområdet ligger på en moränrygg som är skogsbevuxen och med en stor mängd block i markytan. Jordlagerföljden består i vissa fall av upp till ca 1 m brun sandig siltig torrskorpelera på brun siltig morän. Moränen har i den del fall större halt av lera och/eller grus.

Grundläggning föreslås ske frostskyddad med plattor på torr och fast botten av torrskopelera och/eller morän. Moränen är silthaltig och därmed flytbenägen i kontakt med vatten, varför stor vikt skall läggas på länshållning av schaktbotten.

Utredningen föreslår kontrollåtgärder vid byggande, se genomförandebeskrivningen.

För området för småbåtshamnen konstaterar den geotekniska utredningen att markförhållandena är sådana att risk för skred föreligger. Hamnbassäng är möjlig att anordna men val av släntutformning och byggandet av densamma behöver föregås av ytterligare utredningar.

#### Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Om sådan påträffas vid markarbeten skall anmälan göras till länsstyrelsen.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Planbestämmelser anger att Mariedal kan innehålla högst 19 fastigheter för friliggande bostäder. Öster om lokalgatan får tvåvåningshus byggas och väster om får envåningshus byggas. Källare och inredande av vind tillåts. 25 % av fastighetens area får bebyggas.

Bebyggelsens utformning har studerats efter samrådstillsten och antalet tomter har minskat från 23 till 19 bero-



ende på att hänsyn tagits till den blockiga terrängen. Dock kan för vissa delar av tomtmarken ytterligare block behöva tas bort.

Vägens sträckning har även justerats något för att få god terränganpassning.

#### Industri

På västra sidan av ån finns Haga tegelbruk, ett tegelbruk med gamla anor på platsen. Det är det enda återstående tegelbruket med tegelproduktion vid Mälaren.

För Haga Tegelbruks område föreslås ett skyddsområde utmed ån för verksamheten. Skyddsområdet, som ej får bebyggas eller användas för upplag eller köryta, motsvarar nästan strandskyddets område. Detaljplanen anger även en omfördelning av nu gällande byggrätt inom tegelbrukets mark. Byggrätten är idag ej fullt utnyttjad vilket innebär att tegelbrukets verksamhet kan expandera.

#### Hamnområde

Kvartersmark för småbåtshamn med byggrätt anges i anslutning till vattenområdet. Detta område är möjligt att nå med bil och bedöms vara tillräckligt utrymme för parkering till hamnen och uppläggning av båtar vintertid.

Byggrätten är utlagd vid befintligt hus som därmed kan användas som klubblokal eller motsvarande för båthamnen. Byggnaden ägs av kommunen och hyrs för närvarande ut.

Småbåtshamnen är tänkt att vara en samfällighet som kopplas till de nya bostäderna.

Ett mindre hamnområde har utlagts vid ån på Nynäs Gårds ägor för att gårdens behov av brygga och sjöbod ska kunna tillgodoses.

#### Tillgänglighet

Alla bostadsfastigheterna nås via lokalgatan. Planområdets marknivåer är sådana att goda förutsättningar finns för att god tillgänglighet ska kunna uppnås.

#### Service

De boende i Mariedal förutsätts utnyttja befintlig service i Enköping.

#### Friytor

#### Lek och rekreation

Bostadskvarteren omges av naturmark.

Det låglänta området vid ån avsätts som naturmark och avses lämnas orört. Markförhållandena medger ej större

belastningar utan förstärkningsåtgärder varför det ej är möjligt med t ex viss påfyllnad för en mindre bollplan.

Här föreslås att mindre gångvägar från bostadskvarteren leds ned genom skogsbrynet till en gångstig utmed skogsbrynets åsida.

Inom kvartersmarken för bostäder avsätts ett område för gemensamt utnyttjande så att lekplats i närheten av bostäderna kan ordnas.

### Vattenområden

#### Småbåtshamn

Ett vattenområde för småbåtshamn redovisas i detaljplanen. I första hand är området tänkt för de boende i Mariedal men rymmer fler båtplatser än antalet tomter i Mariedal.

Området ansluter till Svartkärrets båthamn och en utvidgning norrut av denna hamn är möjlig alternativt att en särskild hamnbassäng anläggs. Området har en bredd så att en något bredare bassäng än Svartkärrets kan anläggas så att även större småbåtar kan använda hamnen.

Inför anläggandet av småbåtshamnen behövs en vattendom. Tidigt samråd med länsstyrelsen ska även ske, se vidare genomförandebeskrivningen.

Ett mindre vattenområde anges på Nynäs Gårds ägor för att gårdens behov av bryggplatser ska kunna tillgodoses. Behovet motsvarar ca 6 småbåtspatser. Angivet område upptas idag av ett dike utanför invallningen. Genom fördjupning av detta kan ett skyddat läge erhållas.

### Gator och trafik

#### Vägar

Mariedal nås via vägen mot Svartkärret. Denna kommer att förbättras i samband med utbyggnaden men behålla nuvarande sträckning. Utrymme för vändplan redovisas på detaljplanen vid infarten till hamnområdet.

För bostadskvarteret anges ett 7 meter brett område för lokalgata med utrymme för körbanebredd om max 5,5 meter, sidoområden 0,5 meter på vardera sidan samt dike på vägens övre sida. Området planeras för lokalt omhändertagande av dagvattnet och ett dike anläggs därför. Slanter för vägbyggnaden kommer att ta kvartersmark i anspråk i olika grad, dock ej utöver det område som anges som prickmark utmed gatemarksområdet. Vändplanen dimensioneras för sopbil.

Belysning placeras invid tomtgräns med cc 35-40 meter.

Vägnamn Två vägnamn föreslås; Svartkärrsvägen för den befintliga vägen samt Mariedalsvägen för den nya vägen.

GC-väg, koll.trafik Bredsandsvägen trafikeras av bussar och tillkommande busshållplatser föreslås i anslutning till vägkorsningen. Dessa omfattas ej av planområdet.

Utmed Bredsandsvägen finns GC-väg in mot staden och ned mot Bredsand.

För att få en genare anslutning till Bredsands GC-väg föreslås att GC-väg anordnas in till bostadsområdets norra del ( illustrerad på plankartan).

### Störningar

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

Tegelbruket Vid Haga tegelbruk finns gasoltank uppställd och avståndet till denna från kvartersmarken är ca 350 meter. Gasoltankens placering bedöms ej påverka planeringen av Mariedals-området.

Bullerutredning om eventuella störningar från tegelbruket har utförts när driften vid Tegelbruket är i full gång (Ingemansson 2001-01-17, bilaga 2)

Utredningen konstaterar att bullernivån överstiger SNV:s riktvärde för externt industribuller nattetid 40 dB(A) ekvivalentnivå.

Kompletterande utredning redovisar hur dämpning av bullret kan ske för att nå godtagbara bullernivåer (Ingemanssons 2001-02-06, bilaga 3).

Andra moment i tegelbrukets hantering som diskuterats om de orsakar störningar är dammspridning och trafikrörelser. Buller från fläktar bedöms dock vara den dominerande störningsfaktorn.

Detaljplaneförslaget anger ett ca 100 m brett skyddsområde utmed västra å-stranden.

Minsta avståndet från gräns för nytt bostadskvarter till skyddsområdets borte gräns är ca 225 meter. Minsta avståndet från nytt bostadskvarter till område där verksamhet bedrivs idag är drygt 100 meter längre.

Skyddsområdet och de bullerskärmande åtgärderna bedöms som tillräckliga mot störningar från tegelbruket.

## Nynäs gård

Vid Nynäs gård finns ridhus och stallbyggnader och avståndet till detta från de nya bostadskvarteren överstiger 500 meter. Hästverksamheten bedöms ej bli störande för de boende i Mariedal och omvänt; det nya bostadsområdet bedöms ej inkräkta på gårdens drift.

## Radon

Radonsäkert utförande av bostadshus krävs alltid utom när radonundersökning visar att det ej finns radon.

**Teknisk försörjning**

## Avloppsvatten

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

Avloppsledningarna, och därmed även vattenledningarna, kommer att förläggas i lokalgatan samt utmed västra kanten av kvartersmarken. U-område anges.

Olika möjligheter för dragningen av ledningarna har studerats och denna lösning har valts för att den innebär minst påverkan på vegetationen i området. En lösning där ledningarna enbart placeras i lokalgatan innebär så djupa schakt att en sänkning av vattennivåerna i marken riskeras och därmed påverkan på vegetationen. Den valda ledningsdragningen innebär även att anslutningspunkterna för fastigheterna blir placerade så att tomtägarna har möjlighet till alternativa placeringar av bostadshuset på tomten.

Hamnområdet och även Svartkärrs klubbstuga kommer att ha möjlighet att ansluta till kommunalt va-nät, eventuellt med hjälp av "egen" avloppspumpanläggning.

## Renvatten

Mariedal avses att vattenförsörjas via kommunal ledning från Haga via tegelbrukets markområde över ån samt fram till bostadsgatans vändplan. U-område för denna sträckning anges i detaljplanen.

Ledningen kommer att förbindas med vattenledning från staden mot Bredsand, när sådan byggs ut, så att rundmatning erhålls.

REV. 01-06-12

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

## Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. Detta innebär att takavvattningen sker med utkastare på mark samt att dräneringen anordnas med stenkista. Vägutformningen har även tagit hänsyn till detta och tillräckligt brett vägområde har angivits för att dike skall kunna inrymmas.

## El-försörjning

Område för ny transformatorstation i Mariedal redovisas i detaljplanen. Området är ca 10 x 10 meter och kan nås med bil. Elkabel förläggs i mark i anslutning till valledningarna från befintlig elledning öster om Mariedal.

Industriområdet försörjs via befintliga jordkablar och transformatorstation. Dessa berörs ej av det nya bostadsområdet.

## Tele

Teleledning utmed ån kan behöva flyttas i sidled när båthamnen byggs ut.

## Värme

För närvarande är det ej aktuellt med utbyggnad av fjärrvärmenätet till Mariedal.

Område för närvärmeanläggning anges på plankartan för att möjliggöra ett minifjärrvärmeverk för området. Området har placerats vid Bredsandsvägen för att transporter av bränsle (t ex pellets) med stora fordon ej ska behöva köra in i området. Tanken är att GC-vägen nyttjas vid urlastning som beräknas ske ca 4 ggr/år.

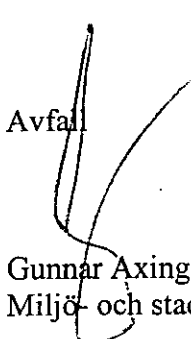
Planbestämmelse anger att byggnader ska förses med vattenburen värme för att det ska vara möjligt att byta energislag.

Inför en ev fjärrvärmeanslutning föreslås någon form av lågtemperaturdimensionerat vattenburet uppvärmningssystem i kombination med t ex värmepump för bostäderna.

Vedpannor, braskaminer eller liknande uppvärmningsanordning skall vara miljögodkända. De bör vara utrustade så att de minimerar risken för olägenhet för grannarna. Installation ska föregås av anmälan till byggnadsnämnden.

## Avfall

Konventionell avfallshantering förutsätts.



Gunnar Axinge  
Miljö- och stadsbyggnadschef



Ragnhild Sjöberg  
Planarkitekt