

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av KF 2000-02-10
Laga kraft 2000-03-10



AS ARKITEKTER & INGENJÖRER AB
SAMHÄLLE • ARKITEKTUR • INREDNING
LANDSKAP • MARK & MILJÖ • BYGGADMINISTRATION

Detaljplan över del av Norrhammar 1:11,

Hästnära boende i Lövnäs

Skarphagen Gård
Kungs-Husby socken,
Enköpings Kommun



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

NORRHAMMAR 1:11, SKARPHAGEN GÅRD,
KUNGS-HUSBY SOCKEN, ENKÖPINGS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Handlingar	Plankarta med bestämmelser daterad 1999-03-31. Illustrationsplan daterad 1999-03-31. Planbeskrivning daterad 1999-03-31. Genomförandebeskrivning daterad 1999-03-31. Miljökonsekvensbeskrivning daterad 1999-03-31. Fastighetsförteckning. (Upprättas av Enköpings Kommun)
Planens syfte och huvuddrag	Planen syftar till att vid Skarphagens gård skapa en hästverksamhet med tillhörande boende i hästby, "Hästnära boende i Lövnäs by". Befintligt stall och ekonomibyggnader anpassas till den nya verksamheten. Byggrätt skapas för ett ridhus. Paddock, hagar och områden för ridstigar tillskapas. I anslutning till gården planeras totalt 15 st tillkommande bostadshus, vilket skapar möjligheter till ett efterfrågat hästnära boende inom Enköpings Kommun. Dessutom planeras 2 st tomter i anslutning till befintligt boningshus på Skarphagen Gård.
Plandata	Läge och areal Planområdet, som ligger ca 1200 m från Ekaviken i Mälaren i Kungs-Husby socken, omfattar totalt 15 ha. Bostadskvarteren omfattar 3,7 ha. Övriga ytor omfattar anläggningar för hästverksamheten, närliggande naturmark, skydd mellan bostad och jord-/skogsbruk (kantzoner) och vägar. Beteshagar liksom områden för ridstigar kommer delvis att ligga utanför planområdet.

Markägarförhållanden

Hela planområdet ägs av Ulf Malm.

Tidigare ställnings- taganden

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, antagen i januari 1990 ligger planområdet inom område där pågående mark- och vattenanvändning avses fortgå.

I samband med prövning av tillstånd av bebyggelse inom sådana områden kan det vara motiverat med varierande grad av hänsynstagande till olika intressen, t ex naturvård, kulturminnesvård, friluftsliv m m.

Program för planområdet

Program för detaljplanen upprättades 1998-06-08.

Byggnadsnämnden godkände programmet 1998-06-08

BN § 175 med nedanstående tillägg.

att ny utfart för fastigheten skall utformas med tillräckligt fri sikt, samt

att de nya bostäderna ej placeras så att bebyggelsen blir stadsliknande

Förutsättningar och förändringar

Natur

Området ligger i övergången mellan åker och skog.

I väster öppnar sig odlingslandskapet ner mot Ekaviken.

Den södra delen av planområdet utgörs av betesmark/åkermark med inslag av tidigare betade backar och åkerholmar. Norr- och nordost om gården ligger en sammanhållen skogsmark.

Nivåerna i området varierar från +5 m i åkerkanten till +20 m i skogsområdet.

Geotekniska förhållanden

Radon

På sådan mark rekommenderas att husen uppföres med radonskyddande konstruktion för att radontillskottet från marken inte skall orsaka radondotterhalter i inomhusluften som överstiger 70 Bq/m³, vilket är gällande högsta tillåtna årsmedelvärde för radondotterhalt i nybyggda hus.

Fornlämningar

Av den arkeologiska utredning som utfördes 1994 (UV-Uppsala 1994:43), framgår att några fornlämningar ej påträffats inom planområdet. Vid Lövnäs i planområdets nordvästra del finns en sentida bebyggelselämning med tre husgrunder som förutsätts bevaras. Den ligger i detaljplanen inom naturområde med ett respektavstånd på ca 50 meter mot planerad bebyggelse i Stora Lövnäs.

Bebyggelseområden

Bostäder

Idag finns en äldre mangårdsbyggnad som tillsammans med befintliga ekonomibyggnader utgör gårdscentrum på Skarphagens gård. I anslutning till denna föreslås två nya bostadshus.

Övriga tillkommande bostäder föreslås i planområdets nordvästra del. Här föreslås 15 bostadshus på avstyckade tomter. En tydlig bykaraktär eftersträvas genom att bebyggelse grupperas fritt efter nivåkurvor eller väsentliga naturformationer av sten eller uppvuxna träd. Husen grupperar sig sinsemellan runt en gårdsplan och orienterade så att dominerande vindriktning får sydväst bryts. Landsbygdens traditionella bebyggelse är förebild.

Bostadshusen föreslås i en 2 våningslösning. För att skapa förändring i bebyggelsemönstret varierar bostadshusen i storlek och utformning efter innehavares önskemål. Vissa bostadshus kan förses med öppen veranda eller olika mindre tillbyggnader i 1 våning för sovrum, matrum eller liknande. För att möta de villkor som ett boende nära hästverksamhet medför, ställs också större krav på bostadshusens utformning av entréer, huvudentré och groventré. Förutom bostadshusen uppförs garage-/förrådsbyggnader i 1 våning. Dessa komplementbyggnader kan variera i storlek och utformning efter innehavares önskemål och behov. För att möta ytterligare villkor som ett boende nära hästverksamhet kan medföra, ställs också större krav på förrådsytor och uppställningsplatser. Både bostadshusen och garage-/förrådsbyggnader uppförs med ett stort mått av flexibilitet i stommen efter behov.

Den planerade nybebyggelsen bör ta upp väsentliga arkitektoniska drag från den omgivande traditionella landsbygdsbebyggelsen. I detta sammanhang är takvinklar betydelsefulla, varför takvinkeln skall vara 22-38 grader. I övrigt gäller att tillkommande bebyggelse även följer det befintliga övergripande bebyggelsemönstret som beror av terräng, markförhållanden samt vindriktningar i det typiska mälardalslandskapet. Rödfärgade fasader i träpanel och tegeltak kommer att hålla ihop bebyggelsen trots en variation i husformerna.

Offentlig service

Tillgång till olika former av offentlig service finns i området runt Lillkyrka tätort. Skolförsörjningen klaras av Lillkyrka-skolan, vars elevantal idag är vikande. Samma förhållande råder för Lillkyrka förskola, vilken även den antas räcka för den planerade bebyggelsen i "Häsnära boende i Lövnäs".

Skolskjuts passerar redan idag platsen för bebyggelsen.

Kommersiell service

För annan form service, livsmedelsaffär, post och läkarmottagning mm, är boende i den planerade hästbyn hänvisade till befintligt utbud av butiker/ service i Lillkyrka tätort, samt butiker/service och vård/sjukhus i Enköping.

Närservice/ lanthandel finns i KungsHusby, Haegers lanthandel, ca 3,5 km från Skarphagen Gård.

Ridanläggning

Befintlig stallbyggnad inrymmer 18 st boxplatser för hästar. Platserna kommer i första hand att erbjudas dem som bor i området. Det åligger verksamhetsutövare att tillse att gällande djurskyddsbestämmelser uppfylls vid hästverksamhet.

Ekonomibyggnaden kommer att användas för såväl ridanläggning som lantbruksdriften i övrigt. De småbyggnader som finns vid stallet planeras att användas för klubblokaler, omklädning och liknande.

Ett ridhus planeras sydost om stallplanen. Ridhuset bidrar till att stallplanen kommer att bli mer omgärdad och skyddad.

Paddock och rasthagar anordnas också intill stallplanen.

Ridstigar

Ridstigar planeras inte att anläggas. Ridning kommer att ske i naturen på befintliga vägar och skogsvägar och på ytor som t ex kantzon mot åkermark. Även utanför själva planområdet kan kantzoner mellan åkermark och skogsmark anläggas för ridning.

Anledning till att ridstigar inte permanent anläggs beror av omsorg om jord- och skogsbruket. Permanenta ridstigar innebär en inskränkning i användningen av jorden och skogen. Genom att istället anvisa olika områden för ridstigar, vilka varierar enligt jord- och skogsbrukets förutsättningar, skapas kantzoner som är värdefulla för den biologiska mångfalden och spridning av flora och fauna.

Samlingslokal/ridklubb

Tillgång till samlingslokaler och motsvarande för boende i "Hästnära boende i Lövnäs" avses lösas inom fastigheten Norrhammar 1:11. Befintligt fritidshus på Skarphagen Gård, på plankarta med C1 betecknat område, kommer att användas som samlingslokal för ridklubben på Skarphagen gård.

Tillgänglighet

Bostadshusen förutsätts nås med personbil. Tillgängligheten skall redovisas i bygglov-/ anmälningsskedet

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger ej.

Friytor

Lek, rekreation

Lekplatser för mindre barn förutsätts anordnas på de egna tomterna. I området i övrigt och i dess omgivningar finns naturliga lek-, rekreations- och strövområden.

Vid Ekaviken ca 1000 m från detaljplaneområdet finns möjlighet att anordna badbrygga och båtplatser inom stamfastigheten efter överenskommelse med fastighetsägare. Åtgärden förutsätter bygglov.

Naturmiljö

Inom planområdet kan ridytor förläggas till de ytor som i planen betecknas som SKYDD (kantzoner). Utanför planområdet planeras liknande kantzoner utmed åkermark och skogsmark, för att kunna skapa erforderliga ridytor för hästverksamheten inom stamfastigheten.

Vägar och trafik

Nuvarande anslutning till allmän väg 512 flyttas ca 60 m mot norr för att förbättra sikten och undvika störning av fastigheter på andra sidan landsvägen.

Vid den nya anslutning anläggs bussfickor för skolbussar. Här tillskapas även en gångpassage för gående, skolbarn, och ryttare ledande eller ridande häst.

Ny lokalväg anläggs för försörjning av den tillkommande bostadsbebyggelsen. Vägen utföres som grusväg med mötesplatser. Vägbredd 4 meter, en standard som klarar såväl utryckningsfordon som renhållningsbilar. Diken anordnas för vattenavrinning. Mötesplatser anläggs i erforderlig omfattning. Vägen genom Skarphagens gård kommer att utgöra gemensamhetsanläggning.

Parkering anordnas vid ridanläggningen på Skarphagens Gård, dels vid stallanläggningen, dels vid planerat ridhus.

För de boende anordnas parkering och garage inom de egna tomterna.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning av bostäderna planeras i huvudsak ske med el och lågtempererade vattenburna system. Frånluftvärme-pumpar och god isolering ger låg energiförbrukning. Möjlighet finns också att i bostadshusen installera eldstäder för fast bränsle.

Uppvärmningen av bostäderna bör dock planeras med stor flexibilitet för att kunna möta alternativa framtida lösningar av energifrågan.

El

Plats för transformatorstation har avsatts inom planområdet, väster om vändplanen i Lilla Lövnäs i anslutning till övriga servicebyggnader för sop- och avloppshantering. Yttre utformning av stationen sker med respekt mot landskapsbild och omgivande bebyggelse.

Skyddsavstånd till närmaste brännbara byggnad är 15 meter.

Avfall

Gemensamma sophus för källsortering byggs i området. Kompostering förutsätts på de egna tomtplatserna. I övrigt planeras avfallshantering i samarbete med Renhållningen i Enköpings Kommun.

Hästgödsel från hästverksamheten hanteras på gödselplatta enligt Naturvårdsverkets föreskrifter och återbrukas i jordbruket bedrivet vid Skarphagen Gård.

Vatten och avlopp

För vattenförsörjningen i anläggs gemensamma bergborrade brunnar. De 2 tillkommande tomterna vid boningshus avses vattenförsörjas genom befintlig brunn inom Skarphagens Gård. Stallbyggnad på Skarphagen Gård försörjs genom särskild befintlig brunn inom område för stallplan.

Spillvatten från de 15 st tomterna i Lövnäs-området behandlas i ett gemensamt reningsverk, typ Biovac. Spillvatten från de 2 tillkommande tomterna vid boningshus, samt även boningshus behandlas i separat reningsverk av samma slag som ovan.

Systemet bygger på SBR-metoden, satsvis biologisk rening, enligt principen att allt hushållsavloppsvatten, BDT + avlopp, förs till en uppsamlingstank. Från uppsamlingstanken förs avloppsvattnet över i en mottagningstank, som sedan för över avloppsvattnet i reaktionstankar i vilken reningen sker enligt fem steg: *uppfyllning, reaktion, sedimentering, avtappning, paus/urpumpning av renat avloppsvatten*. Det renade avloppsvattnet kan sedan ledas ut till befintliga bevattningsdiken i åkerlandskapet.

Dagvatten tas i första hand om hand inom planområdet genom perkolation. Eventuellt överskott som ej kan perkolas leds ut i befintliga dikessystemen i åkerlandskapet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov för bostäderna förutsätter ett dokumenterat samband med djurverksamheten vid Skarphagens gård.

Bygglov krävs ej för stall och ekonomibyggnader, dock skall gällande djurskyddsbestämmelser uppfyllas.

Vägar och VA-system byggs ut av exploatören.

Kommunen är ej huvudman för allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar kommer att bildas.

11(11)

Medverkande
tjänstemän

Förutom planförfattarna har nedanstående medverkat:

Ragnhild Sjöberg	Enköpings kommun	planarkitekt
Jan Cederlöf		projektledare
Roger Lindvall	A5	landskapsarkitekt
Hans Almesjö	A5	VA-ingenjör
Anita Gelin	Gemarit	Karttekniker

Upprättad i Enköping	1999-03-31
Reviderad enl AU	1999-05-19
Reviderad enl samrådsredogörelse 2	1999-08-31
Reviderad enl utlåtande	1999-11-09

Stadsbyggnadskontoret

A5 Arkitekter & Ingenjörer AB

Gunnar Axinge
Stadsbyggnadschef


Ulf Åstrand
planingenjör


Jonas Ekstrand-Andersson
arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av KF 2000-02-10
Laga kraft 2000-03-10



Detaljplan över del av Norrhammar 1:11,

Hästnära boende i Lövnäs

Skarphagen Gård
Kungs-Husby socken,
Enköpings Kommun



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

NORRHAMMAR 1:11, SKARPHAGEN GÅRD,
KUNGS-HUSBY SOCKEN, ENKÖPINGS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska
frågor

Tidplan

Utbyggnaden av gemensamma anläggningar som vägar, bergsborrade brunnar och VA-system beräknas påbörjas när planen vinner laga kraft.

Utbyggnad av bostäderna planeras ske etappvis i takt med efterfrågan. Denna är idag svår att bedöma, vilket innebär att tidplanen för bostäderna är osäker.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år vilket motiveras av den osäkerhet som råder avseende efterfrågan på bostäder.

Huvudmannaskap

Markägaren ansvarar för planens genomförande.

Avtal

Partsavtal skall upprättas mellan å ena sidan köpare av bostadstomt i Hästnära boende på Skarphagen Gård, å andra sidan av säljare/markägare av densamma. Partsavtal skall reglera gemensamhetsanläggningar för det hästnära boendet, tillgång till vatten ur godkänd brunn, samt tidpunkt för anläggande av ny anslutning (utfart/infart) mot allmän väg 512.

Partsavtalet skall vara undertecknat av bägge parter och finnas tillgängligt när bygglov beviljas av Byggnadsnämnd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighets- rättsliga frågor

Fastighetsbildning gemensamhetsanläggningar m m

De redovisade bostadstomterna avstyckas som egna fastigheter.

Tillkommande bostadsfastigheter skall erhålla avtalsservitut på stallbox i befintligt stall på Skarphagen Gård, samt avtalsservitut på att använda de områden som angivits som ridytor och vilka redovisas i Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, och vilka är belägna inom stamfastighet Norrhammar 1:11.

Gemensamhetsanläggningar bildas för drift och skötsel av vägar och övriga allmänna platser, VA-anläggningar, sophus/återvinningsbyggnader samt för väg genom Skarphagen Gård.

Vid Ekaviken kan båtplatser och badbrygga anordnas efter överenskommelse med fastighetsägare. Dock förutsätter denna anläggning bygglov.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Intäkterna från hus- och tomtförsäljning skall bära kostnaderna för vägar, VA-anläggningar, sophus, plankostnader m m.

Kostnaderna för stallanläggningen planeras att finansieras med avgifter.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Det är väsentligt att projektet "Häsnära boende i Lövnäs", Skarphagen Gård genomförs med tidigt samråd med kommun och andra parter, berörda av projektet. Inför projektering skall i tidigt skede kontakt tas med bland andra Telia AB samt kraftbolag.

DETALJPLAN för
NORRHAMMAR 1:11, SKARPHAGEN GÅRD
KUNGS-HUSBY SOCKEN, ENKÖPING KOMMUN

4(4)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Medverkande
tjänstemän

Förutom planförfattarna har nedanstående medverkat vid
upprättandet av genomförandebeskrivningen.

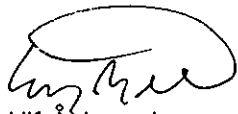
Jan Cederlöf projektledare

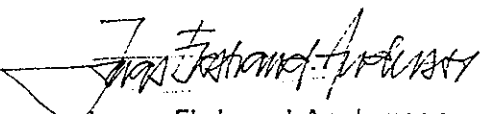
Upprättad i Enköping	1999-03-31
Reviderad enl AU	1999-05-19
Reviderad enl Samrådsredogörelse 2	1999-08-31
Reviderad enl utlåtande	1999-11-09

Stadsbyggnadskontoret

A5 Arkitekter & Ingenjörer AB

Gunnar Axinge
Stadsbyggnadschef


Ulf Åstrand
planingenjör


Jonas Ekstrand-Andersson
arkitekt SAR