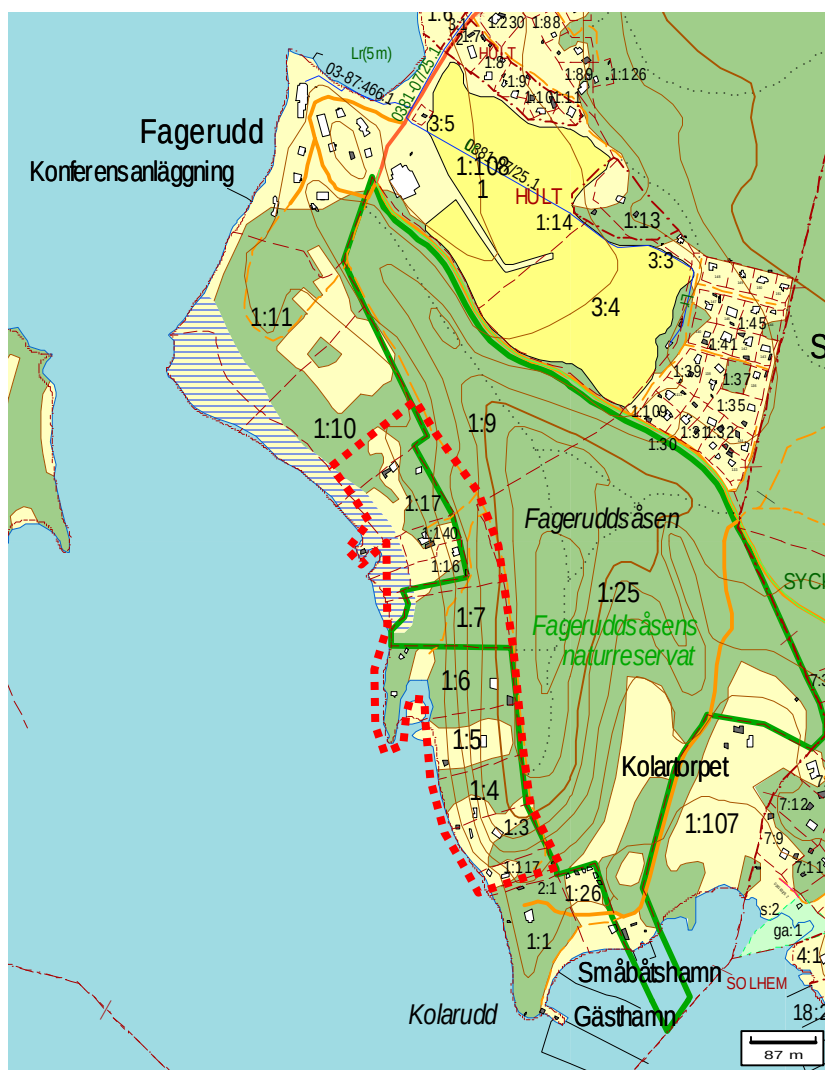


**Detaljplan för
Bredsand 1:3 m.fl., Fageråsvägen
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2011-11-15
Laga kraft 2011-12-10

PLANBESKRIVNING



Planområdets utbredning. Copyright Lantmäteriet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2010-11-02 rev 2011-06-29

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2010-11-02 rev 2011-06-29
- Fastighetsägareförteckning, 2010-10-22 rev 2011-06-23
- Planprogram, 2009-11-27
- Programsamrådsredogörelse, 2010-05-27
- Samrådsredogörelse, 2011-06-29
- Utlåtande, 2011-10-13

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att bevara områdets karaktär, hus i natur, samtidigt som man tillåter en viss utveckling av området. Det intilliggande naturreservatet/natura 2000-området Fageruddsåsen ska särskilt beaktas i den framtida användningen av planområdet och får inte påverkas negativt.

Detaljplanen kommer att ge möjlighet till enstaka avstyckningar av befintliga fastigheter. Dessa är föreslagna utifrån olika kriterier, som togs fram i det tidigare programskedet. Planområdet är unikt i sitt slag i Enköpings kommun med dess branta topografi, naturförutsättningar och läge intill Mälaren. Detaljplanen kommer att reglera utformning och gestaltning samt styra var ny bebyggelse kan placeras. Planområdet kommer på sikt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Strandskyddet för bostadsmark inom planområdet föreslås upphävas men behållas för vattenområden.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen är förenlig med ovanstående kapitel i Miljöbalken. Detaljplanen följer de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt kapitel 3 MB. De berörda fastigheterna ligger inom område av riksintresse för friluftslivet (Mälaren) samt inom det särskilda (geografiska) riksintresseområdet för Mälaren. Den försiktiga omvandling och tillkommandet av enstaka nya tomter sker kring befintliga fritidshustomter, och i sådan ringa omfattning att påverkan på riksintresseområdena måste anses vara ringa. Åsens naturvärden och rekreativa värden påverkas inte negativt.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Programområdet omfattar cirka 8 ha och är beläget 6 km söder om Enköpings tätort. Området avgränsas i väster av Svinnegarnsviken, i öster av Fageruddsåsens naturreservat, i norr av fastigheten Bredsand 1:11 och i söder av fastigheten Bredsand 1:1. Två av fastigheterna inom planområdet, en areal om drygt 2 ha, ligger inom naturreservatet och Natura 2000-område. Delområdet tas med i planområdet för att få ett geografiskt sammanhängande område och för att ytterligare kommunicera bebyggelsens direkta närhet till ett naturskyddat område.

Markägförhållanden

Fastigheten Bredsand 1:7 ägs av Enköpings kommun, Bredsand 1:9 av Upplandsstiftelsen. Denna mark ingår i naturreservatet. Övriga fastigheter inom området är privatägda. Tomterna i området är stora och varierar också stort i jämförelse med varandra.

Bredsand 1:3	6215 kvm	Del av Bredsand 1:10	Ca 5000 kvm
Bredsand 1:4	8110 kvm	Bredsand 1:16	3165 kvm
Bredsand 1:5	8460 kvm	Bredsand 1:17	5800 kvm
Bredsand 1:6	11700 kvm	Bredsand 1:117	3015 kvm
Bredsand 1:7	10200 kvm	Bredsand 1:140	3113 kvm
Del av Bredsand 1:9	10600 kvm		

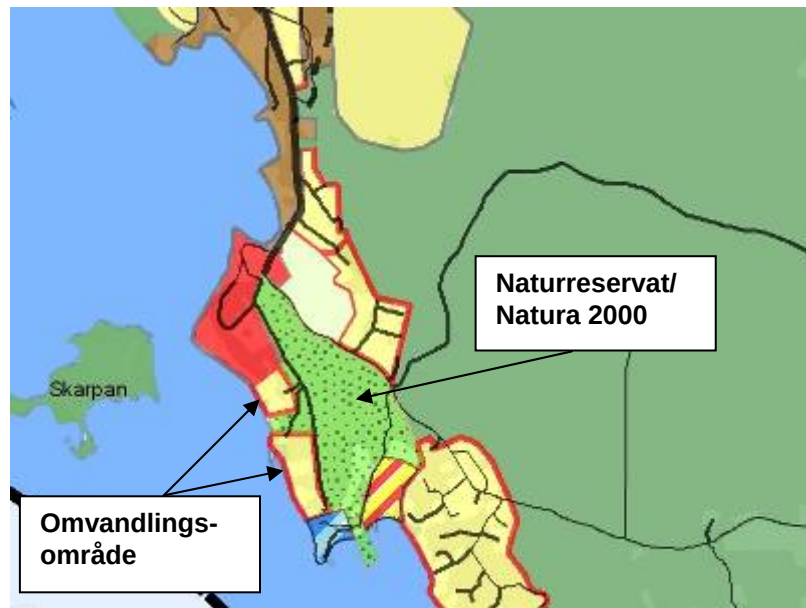
Under våren 2010 har en utredning av fastighetsägarförhållandena för intilliggande vattenområde gjorts. Delar av vattnet inom planområdet ägs av flera fastighetsägare, vilket förmodligen beror på att när tidigare avstyckningar och regleringar har gjorts från ursprungliga fastigheter så har vattenområdet inte tagits med utan glömts bort. En vattenutredning togs fram 1959 och de fastigheter som fanns då har "översatts" till nuvarande fastighetsnamn och beteckningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort, antagen september 2009, pekats aktuellt område ut som omvandlingsområde. Det innebär att man på sikt ser att fritidsboendet övergår till permanentboende. Följande riktlinjer ges för omvandlingsområden:

- Detaljplanen ska medge byggrätt som ger förutsättningar för omvandling från fritids- till permanentboende.
- Detaljplanen ska utformas så att den värnar om de kvaliteter som finns i området. Det kan t.ex. vara vegetation, topografi, tomtstorlek, husutformning m.m.
- Där det är lämpligt bör detaljplanen medge avstyckning.
- Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp alternativt ha en gemensam vatten- och avloppslösning.



Utdrag ur markanvändningskarta, fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort.
Copyright Enköpings kommun.

I den fördjupade översiktsplanen ges följande riktlinje för naturreservat:

- I samband med att åtgärder genomförs i anslutning till naturreservat, ska beaktas att områdets naturvärden kan påverkas av detta.

I den fördjupade översiktsplanen ges även riktlinjer för Natura 2000-områden.

- Tillstånd ska sökas om åtgärder eller planer på ett betydande sätt kan skada naturvärdena i ett Natura 2000-område. Inför sådana åtgärder skall bevarandeplanerna beaktas och vid behov så bör samråd ske med länsstyrelsen.
- Inför planläggning intill ett Natura 2000-område bör samråd göras med länsstyrelsen bl.a. för att avgöra om miljöbedömning krävs.

Detaljplaner

Det aktuella området är inte tidigare detaljplanlagt.

Program för planområdet

Planarbetet inleddes med ett program som var utsänt på samråd under tiden 2009-12-14 – 2010-01-29 (6 veckor). Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en separat redogörelse som ingår som en del av samrådshandlingarna.

Riksintressen och övriga förordnanden

Fastigheterna Bredsand 1:7 och 1:9 ligger inom Fageruddsåsens naturreservat. Reservatsområdet är också ett s.k. Natura 2000-område tillika riksintresse för naturvård.

Naturreservat

Ändamålet med reservatet är att i första hand bevara en från naturvårds- och friluftslivssynpunkt värdefull rullstensås med en representativ vegetation i olika stadier av kulturpåverkan samt att bevara och utveckla ett attraktivt strövområde utan större anordningar. Skötselplanen från 1983 planeras att omarbetas för att bättre

överensstämma med moderna skötselplaner och med Natura 2000-områdets bevarandeplan.

Natura 2000-område

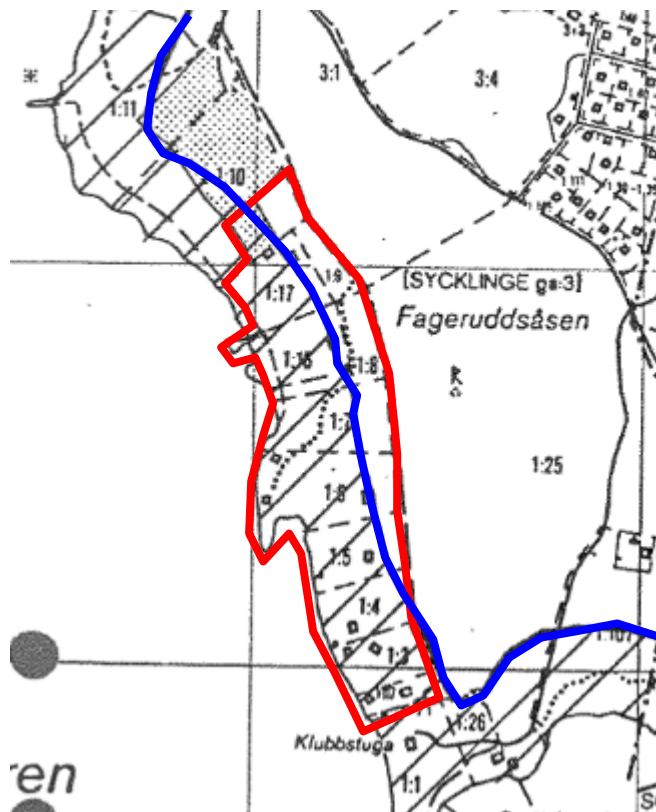
I och med att Fageruddsåsen utpekats som Natura 2000-område krävs (enligt 7 kap 28a § Miljöbalken) tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i området. Ansökan görs hos länsstyrelsen. Den naturtyp som Natura 2000-förordnandet främst avser skydda är åsbarrskog med dess trädslagssammansättning och speciella artsammansättning. Bevarandeplanen för Natura 2000-området Fageruddsåsen anger olika hotbilder som kan påverka Natura 2000-området negativt. Där anges bland annat nybyggnation, vägbreddning eller annan form av markexploatering. Även slitage och störningar från friluftsliv liksom nedskräpning anges. Övriga hot mot naturtypen har mer med biologiska faktorer att göra, som t.ex. igenväxning med gran i tallbestånd och minskning av lövinslaget eller felaktiga skötselmetoder såsom avlägsnande av död ved och produktionsinriktat skogsbruk.

Riksintressen

Platsen ligger inom område som i Miljöbalken 4 kap, 2 § pekats ut som Riksintresse "Mälaren med öar och strandområden". Enligt MB 4 kap § 2 skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag i området. Riksintresse "Rörligt friluftsliv" (MB 3:6) ingår i ovanstående riksintresse enligt Miljöbalken 4:2.

Alla Natura 2000-områden är dessutom riksintresseområde för naturvård.

Strandskydd



Inom området gäller strandskydd 100 m upp på land och 300 m ut i vattnet, se kartan till vänster.

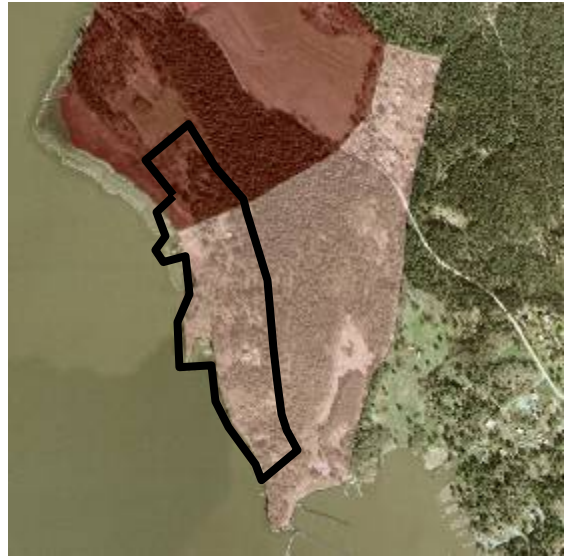
Vad gäller förslag till framtida omfattning av strandskydd i området, se vidare under avsnittet "Strandskydd" på sid. 14.

Utdrag från strandskyddsförordnandet från länsstyrelsebeslut 1994-09-30. Strandskyddslinjen i blått, planområdet markerat med rött.

Vattenskyddsområde

Kartan till vänster visar att aktuella fastigheter ligger inom vattenskyddsområde; både inre (röd färg) och yttre skyddszon (rosa färg) berörs.

Om en byggnad behöver pålas eller större markarbeten behöver utföras inom vattenskyddsområdet, skall dispens sökas hos miljö- och byggnadsnämnden.



Utdrag ur ortofotot med vattenskyddsområdet redovisat. Planområdesgränsen är utmarkerad. Copyright Enköpings kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Fageruddsåsen är en del av den drygt 30 mil långa isälvsavlagringen Enköpingsåsen. Fageruddsåsen består i söder av två i nord-sydlig riktning löpande parallella åsryggar med branta sidor. I mitten förbinds åsarna av en tvärrygg. Den västra ryggen dominerar och når ca 35 meter över Mälarens yta.



Fageruddsåsen sedd från Svinnegarnsvikens is. Vyn omfattar huvuddelen av planområdet. Copyright Enköpings kommun

Åsryggarna är skogsklädda. Längst upp växer gräs- och örtrik tallskog och på sluttningarna dominerar lågörtsgrenskogen. Öster om åsen samt mellan åsryggarna finns öppen ängsmark. I brynen mot dessa växer mest lövträd.

Naturreseptatet är huvudsakligen intressant för sina geologiska värden, för den speciella skogen med ovanliga arter och för sina rekreativa värden. Det finns tydliga fornstrandlinjer särskilt i västsluttning av åsen och på krönet ligger en fornlämning, ett röse som enligt fornminnesregistret eventuellt kan vara från bronsåldern.



Orörd mälärstrand i programområdet. Copyright Enköpings kommun

Områdets åskaraktär, dess branta topografi och naturförutsättningar, ska bevaras. Genom att spara minst 75 % av fastighetens area som naturmark och införa byggförbud på delar av marken (prickmark) kan stora delar av marken skyddas från onödiga markingrepp och därmed nedtagande av skog.

Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre förutsättningar att bevara skogsbevuxen naturtomt och åsens topografi. De tre minsta tomterna i området ligger strax över 3000 kvm och dessa har sett som bra riktmärken för lämplig minsta tomtstorlek i området. Minsta tillåtna tomtstorlek inom planområdet föreslås därför vara 3000 kvm.

Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens höjdförhållanden ska undvikas men kan samtidigt vara ofrånkomligt i detta område där höjden varierar mellan 0 – ca 30 meter ö.h. De ingrepp som behöver göras ska minimeras och stödmurar och terrasseringar ska undvikas. I samband med bygglov ska därför särskilda längd- och tvärsektioner av marknivån redovisas med befintliga och nya höjder. Marklov krävs generellt vid förändringar av marknivån som uppgår till 50 cm eller mer.

Nedtagande av träd kan ske i de fall där en föryngring behöver ske eller där fara kan uppstå, t.ex. om ett träd riskerar att ramla ner över en byggnad. Tas för många träd bort på tomten försvinner den nuvarande skogliga karaktären från åsen vilket motverkar detaljplanens intentioner.

I kuperad terräng kan byggnaderna anpassas till marken genom uppdelning i flera sammanhängande byggnadsvolymer. De olika byggnadskropparna kan ha olika våningsantal anpassade till markhöjden som exemplet på nästa sida visar.



Exempel på terränganpassning, hämtat ur program för Östra Eneby 1:1 och Ryssnäs, Norrköpings kommun.

Bebyggelse

Området är i huvudsak fritidshusområde med inslag av permanentboende. De befintliga bostadstomterna är genomgående stora och delar av dem har regelrätt skogsmark eller likartad natur som inne i angränsande del av naturreservatet. Bebyggelsen är ofta uppdelad i flera mindre volymer vilket ger en glesbebyggd naturtomtskaraktär inom området. Färgsättning och materialval harmonierar med naturen. Flertalet hus har uppförts utan omfattande markarbeten och med hänsyn till topografin.



Bebyggelse längs södra stranden i programområdet (Bredsand 1:3 och 1:4). Copyright Enköpings kommun.



Strand i norra delen av planområdet. En bastubyggnad och två av bostadshusen. Här har tomtplatsen utökats på sank mark som tidigare varit vassområde. I norra delen reser sig åsen inte lika brant från sjön utan husen ligger på relativt plan mark nära sjön. Copyright Enköpings kommun.

Förslag till avstyckningar

I programskedet togs kriterier för avstyckning fram. Dessa kriterier kan sammanfattas enligt följande:

- Framtida avstyckningar får inte ge negativ påverkan på Natura 2000-området.
- Avstyckningsmöjligheter ska studeras med utgångspunkt i områdets topografi.
- Åskaraktären, med bebyggelse "inbäddad" i naturen, ska bevaras.
- Avstyckning ska göras så att exploatering kan ske utan omfattande markarbeten i den branta åssluttningen.
- Avstyckning ska ske så att det finns möjlighet att ordna väganslutning till Fageråsvägen.
- Viktiga utsiktspunkter och siktlinjer får inte byggas för.
- En godtagbar förbindelse mellan bostadsentré och bilplats måste kunna ordnas inom tilltänkt tomt (tillgänglighetsaspekt).
- Fastigheten ska kunna anslutas till framtida kommunalt VA-nät.

Utifrån dessa kriterier föreslås sex fastigheter i området bli möjliga för avstyckning - *Bredsand 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, del av 1:10 samt 1:17.*

Detaljplanen ger en möjlighet till avstyckning och är inte något som måste genomföras. Plankartan kommer inte att peka ut hur fastigheterna ska styckas, men reglerar antal möjliga fastigheter och en minsta tomtstorlek (3000 kvm).

Fastigheterna Bredsand 1:16, 1:117, 1:140 ligger strax över 3000 kvm och kommer inte att bli möjliga att stycka av.



Del av Bredsand 1:10 som föreslås för avstyckning. Marken bedöms som i anspråktagen. Bostadshus på 1:17 skymtar i bakgrunden. Copyright Enköpings kommun.

Utformning och gestaltning

Del av Bredsand 1:10 föreslås kunna styckas av som bostadstomt, i direkt anslutning till 1:17. Den nya tomten har inte direkt sjökontakt i planförslaget. En sjökontakt skulle kräva omvandling av dagens alsumpskog och långgrunda vasszon för att nå eller skapa öppen vattenyta. Övrig del av Bredsand 1:10 anses inte möjlig att exploatera för bostäder, eftersom marken är låglänt och sank. Byggnation på en översvämningssäker nivå skulle kräva avsevärda utfyllnader, vilket inte överensstämmer med detaljplanens intentioner i övrigt.

Eftersom tomterna är så pass stora, tillåter detaljplanen relativt stora byggrätter. Byggrätten är fördelad på en huvudbyggnad och flera komplementbyggnader (uthus, garage etc.). Byggrätten är utlagd där det anses mest lämpligt att bebygga marken. Det innebär bl.a. att mark i åsslutningen eller nära vattnet har prickats bort. Befintliga byggnader på prickad mark får vårdas och nyttjas, men när byggnaden tas bort får inte en ny byggnad uppföras. Befintlig byggnad får inte heller byggas ut. Anledningarna till att marken prickas bort kan även vara på grund av översvämningssrisk, att ytterligare markingrepp kan undvikas och att tillgängligheten till byggnaden inte är god. Möjlighet finns fortfarande att uppföra en friggebod om högst 15 kvm på mark som ej får bebyggas.

Stora husvolymen bör brytas ner i mindre delar. Smalare hus är lättare att terränganpassa. Områdets topografi kräver en särskild anpassning av hustyper och därför finns en särskild planbestämmelse för sluttningshus för flertalet fastigheter i planområdet. Beroende på placering kan en byggnad i två våningar få ersätta ett sluttningshus om marken på platsen har en högsta lutning på 1:6 eller mindre. Detta kräver en detaljstudie av platsen.

Bebyggelsens direkta närhet till ett naturskyddat område medför höga krav på bebyggelsens gestaltning. Detaljplanen ger en ram för färgsättningen av bebyggelsen. Färger på fasader och tak på bostadshus och komplementbyggnader ska harmoniera med omgivande natur, t.ex. falurött, ockra, svart, grått, brunt eller naturliga kulörer hos materialet. Klara eller starka färger som framhäver

bebyggelsen i förhållande till natur och intilliggande bebyggelse får inte användas, t.ex. vitt. Både fasad- och takmaterial ska vara matta och inte blanka. Lämpliga takmaterial är tegel, papp eller plåttak.

En planbestämmelse om utökad lovplikt för byte av kulör på tak och fasad införs för att garantera framtida boende att områdets utformning består.

Friliggande förrådsbyggnader, garage och liknande skall ges samma gestaltungsomsorg som huvudbyggnaden, dock underordnas denna i volym.

Tillgänglighet

Eftersom området är kuperat begränsas tillgängligheten för rörelsehindrade. Enligt Plan- och bygglagens 3 kap § 15 (1987:10) ska en tomt, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Bedömningen är att det är svårt att uppfylla för fastigheterna inom området. Däremot måste det finnas en lämpligt belägen utfart som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon till och från bebyggelsen på tomten. Inom respektive tomt ska det också finnas möjlighet att anordna en godtagbar förbindelse mellan bostadens entré och biluppställningsplats. Detta ifall behov av handikappanpassning uppstår längre fram i tiden. Avvägningen mellan anpassning till terrängen och en god tillgänglighet görs i bygglovprövningen.

Rekreation

Området ligger på bekvämt avstånd från Enköpings stad och är värdefullt för det rörliga friluftslivet. Lättvandrade stigar gör området lättillgängligt. Närheten till populära Bredsand med badet och Friluftsfrämjandets främjarstuga ökar besöksantalet. En grillplats finns i naturreservatet, öster om vägen och ovanför fastigheten Bredsand 1:7. Grillplatsen ligger med utsikt över Svinnegarnsviken, Upplandsleden och Mälardalsleden passerar intill området. Framskridna planer finns att låta Upplandsleden passera genom naturreservatet.



Grillplatsen öster om fastighetsgränsen mellan Bredsand 1:6 och 1:7 med antydning till utsikt över Svinnegarnsviken. Copyright Enköpings kommun

Förutom stigar inom reservatet finns fina promenadmöjligheter på själva Fageråsvägen. I norra delen har man utblickar mot sjön, över

den öppna marken, tidigare fruktträdgården till Fagerudd. Fortsatt promenad längs vägen leder upp på åsen, med möjlighet att nå grillplatsen, övriga stigar och fortsätta fram till båtklubben vid Kolarudd.

Det är av största vikt att allmänheten även fortsättningsvis kan röra sig på Fageråsvägen och längs stigarna i naturreservatet.

Rekreationsmöjligheterna i området bedöms inte förändras eller påverkas av planförslaget. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte ge ökat slitage av naturreservatet. Avsikten är att genom skyltning och tillgänglighetsåtgärder ytterligare öka besöksfrekvensen från allmänheten.

Trafik

Tomterna nås via Fageråsvägen som är ansluten till Bredsandsvägen. I slutet av Fageråsvägen; i det avsnitt som har anslutning till fastigheterna Bredsand 1:117, 1:3 och 1:4, är vägen smal och dessutom brant, särskilt för Bredsand 1:117.

För att bevara områdets karaktär och inte göra intrång i naturreservatet/Natura 2000-området, föreslås ingen breddning av Fageråsvägen i detaljplanen. Några nya fastigheter kan tillkomma på sikt och fritidsboende övergå till permanentboende, vilket kan medföra mer slitage på vägen och krav på förbättringar från de boende. Det är upp till de boende att besluta om vägstandard, gatubelysning etc.

Enligt de råd och anvisningar som Teknikförvaltningen, Enköpings kommun, har tagit fram för transportvägar för avfall så måste vägen vara minst 3.0 m bred. Om man vill minska belastningen på Fageråsvägen kan ett alternativ vara att samla all avfallshantering på en plats för en gemensam hantering.

En separat gc-väg finns från Fagerudds konferensanläggning längs med Bredsandsvägen, hela vägen in till centrum.

Busshållplats finns i anslutning till Fagerudds konferensanläggning på Bredsandsvägen, ca 400 meter från programområdets norra gräns.

Parkering sker inom den egna fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Radon

I radonkarteringen för Enköpings kommun sägs följande för aktuellt område: "Område med grovkorniga isälvssediment eller svallgrus med normal – låg radiumhalt. Radonproblem kan förekomma i befintliga hus men knappast i nybebyggelse om husen byggs radonskyddade."

Risk för skred/höga vattenstånd

Klimat- och sårbarhetsutredningen presenterade 2007 ett delbetänkande, "Översvämningshot, risker och åtgärder för Mälaren, Hjälmaren och Vänern". Utredningen har studerat översvämnningar vid en nivå med återkomsttid på ca 100 år samt en nivå med lägre återkomst s.k. dimensionerande nivå. Vattenståndet vid ett 100-årsflöde beräknades ligga på 1,30 meter och för dimensionerande flöde 2,30 meter i höjdsystemet RH00. En vindpåverkan om 30 cm är

inkluderad. Normalvattenståndet i Mälaren ligger mellan 0,3 – 0,35 meter i RH00.

Om detaljplanen tillåter bebyggelse inom områden där risk för översvämning föreligger kan Enköpings kommun bli skyldiga att betala ut skadestånd i ett senare skede. Detaljplanen utgår därför från de rekommendationer som finns i Länsstyrelsernas rapport "Översvämningsrisker i fysisk planering – rekommendationer för markanvändning vid nybyggnation".

- För markområden med stor sannolikhet för översvämning (markområden under 100-årsnivån, dvs. under 1,30 m) bör endast enklare byggnader som garage och uthus byggas.
- För markområden med viss sannolikhet för översvämning (markområden under den dimensionerande nivån, dvs. under 2,30 m) bör endast samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras, t.ex. byggnader av mindre värde, byggnader av mer robust konstruktion, fritidshus

Utifrån dessa rekommendationer har markområden på plankartan markerats med plus (mark som endast får bebyggas med uthus/komplementbyggnader) där byggnader kan vara lämpliga att placera.

Den översvämningskartering som har gjorts i kommunen är ganska grov och klimatförändringarna är svåra att förutspå, vilket kan innebära att nya riktlinjer kan komma.

Enligt den övergripande skred- och rasriskkartering som SGU, Sveriges Geologiska Undersökning, har gjort för Sverige och Enköpings kommun föreligger det ingen risk för skred eller ras inom aktuellt område.

Offentlig och kommersiell service

Befolkningsunderlaget i Bredsand växer hela tiden, flera detaljplaner i området möjliggör permanentboende. En förskola finns planlagd i anslutning till Bredsandsvägen, några hundra meter norr om badet, på väg in till Enköping.

Sommartid finns ett visst serviceutbud på Bredsands camping och i dess omgivning.

Övrig offentlig och kommersiell service finns inne i Enköping.

Vattenområden

Flera av de befintliga tomterna har en brygga och någon form av byggnad vid vattnet. Dagens relativt opåverkade strandlinje bör bestå i så stor utsträckning som möjligt. Längs stranden finns ett par enstaka komplementbyggnader i form av båthus och bastu. Nya fastigheter medges möjlighet till brygga och båtplats, undantaget Bredsand 1:10.

Bredsand 1:17 och 1:140 samnyttjar en pir med tillhörande båtplats. Bredsand 1:16 har en egen äldre utfyllnad ut i våtmarks- och vassområdet. Fastigheten Bredsand 1:17 når ej ut till öppet vatten då dess låglänta del består av ett brett våtmarksområde. Utanför fastigheten fortsätter våtmarken som sedan övergår i ett brett

vassbälte.

Strandmiljöerna har särskild betydelse för den biologiska mångfalden genom att de har viktiga ekologiska funktioner som ger särskilt goda livsbetingelser och livsmiljöer för djur och växter. Om muddringar och utfyllnader vid stranden blir aktuella kan åtgärderna kräva anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

Stora delar av strandszonen i planområdet är igenvuxen och svårtillgänglig för allmänheten. Ju längre norrut man kommer från befintliga tomter, desto längre ut från åsens höjdslutning. Här kommer man närmare sundet ut till ön Skarpan och här blir sjön allt långgrundare och vasszonens bredd ökar. Ingrepp i vasszonen ska undvikas.

Fastigheterna söder om Bredsand 1:6 har inte vass i samma omfattning och dessutom bättre bottenförhållanden (stenig botten), vilket inte medför lika stor påverkan vid anläggning av exempelvis brygga.



Omfattande vassområde i norra delen av planområdet. Copyright Enköpings kommun.

Strandskydd

Allmänt

Den 1 juli 2009 började en ny strandskyddslagstiftning att gälla, men eftersom området inte är planlagt sedan tidigare och arbetet med detaljplanen påbörjades före detta datum gäller den gamla lagstiftningen. Det innebär att kommunen måste ansöka hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddsförordnandet.

Strandskyddet är till för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

Inom planområdet gäller strandskydd 100 m upp på land och 300 m ut i vattnet.

Strandskyddet innebär att det är förbjudet att genomföra en rad åtgärder inom den strandskyddade zonen. Förbud gäller mot att:

- Uppföra nya byggnader och att ändra befintliga byggnader så att

de kan användas till något annat ändamål

- Gräva eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer
- Utföra andra anläggningar eller anordningar som strider mot strandskyddets syfte, dvs. inkräktar på tillgängligheten enligt allemansrätten eller väsentligt försämrar livsvillkoren för växter och djur. Exempel på detta är båthamnar, bryggor, parkeringsplatser och golfbanor.
- Utföra andra åtgärder (som inte är byggnader, anläggningar eller anordningar) som kan skada växt- och djurliv, t.ex. att fälla träd, gräva eller gödsla.

Om det finns särskilda skäl kan man få dispens från förbuden.

Förslag och bedömning

Strandskyddet för vattenområden samt allmän platsmark, NATUR, föreslås behållas men upphävas för kvartersmark (bostäder). I detta fall bedöms att marken har tagits i anspråk för bebyggelse och därför hävdas detta dispensskäl. Bryggor, båthus, små trädgårdsodlingar och liknande finns längs strandkanten. Pga områdets topografi och otillgänglighet har allmänheten aldrig haft tillgång till dessa tomter.

Dessutom innehåller detaljplanen bestämmelser som syftar till att bevara naturkaraktären i så stor utsträckning som möjligt. Bl.a. ställs krav på att tydligt redovisa markingrepp i samband med bygglov-ansökningar samt bestämmelser som styr framtida placering och utformning av byggnader. Planbestämmelserna bedöms, jämfört med idag, ge ett bättre stöd för att bevara det växt- och djurliv som finns i området eftersom detaljplan saknas helt.

Sammanfattningsvis bedöms att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet; växt- och djurlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområdet försämrar inte.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bredsand 1:5 har anslutning till kommunalt VA via sjöledning, övriga tomter har enskilda avlopp. Klubbholmen, söder om aktuellt planområde, planeras att anslutas till det kommunala VA-nätet. Därifrån kommer VA-ledning att dras fram till fastigheter inom aktuellt planområde. Ledningarna kommer att dras över naturmark och norrut i Fageråsvägen. I samband med detta kommer sjöledningen till Bredsand 1:5 tas ur drift och fastigheten skall då anslutas till ledningen i gatan.

Uppvärmning

Möjlighet till fjärrvärmeanslutning saknas. Nya byggnader kommer att uppföras enligt de krav som ställs på tillåten energiförbrukning. Uppvärmning kan ske med individuella värmesystem, solceller eller andra värmesystem.

El och tele

Luftledningar för el och tele finns på kvartersmark. Dessa har markerats med bokstaven "I", dvs. marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Det innebär att man inte kan uppföra byggnader där. Om man vill flytta en ledning bekostas detta av fastighetsägaren

själv men utförs av ledningsinnehavaren.

Avfall

Sophämtning sker enligt gällande renhållningsförordning. Bredsand 1:117, 1:3 och 1:4 har samlat sina sopkärl på gemensam plats eftersom två av fastigheterna (Bredsand 1:117 och 1:3) har så pass branta tillfarter.

Som nämns i avsnittet om "Trafik" på sidan 12 så kan Fageråsvägen minska sin belastning genom att samla all avfallshanteringen på en plats i området för en gemensam hantering.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

**Enabygdens miljömål
2010-2015**

"Enabygdens miljömål 2010 – 2015" antogs av kommunfullmäktige 2009-11-17 och är lokalt formulerade miljömål, som går i linje med Sveriges nationella miljömål men med en lokal anpassning. Miljömålen tar avstamp från Enköpings kommuns "Vision 2015" där kommunen ska vara det gröna livsrummet där samhällsutveckling och infrastruktur utgår från ett hållbarhetsperspektiv för att inte äventyra tillvaron för kommande generationer.

*Avstämning mot
Enabygdens miljömål*

Av kommunens 12 utpekade lokala miljömål bedöms 6 vara relevanta att stämma av för aktuell detaljplan.

"Ingen övergödning" – Enköpings kommun ska arbeta för minskade utsläpp av övergödande näringsämnen till sjöar och vattendrag. Utsläppen av näringsämnen kommer från bland annat avlopp. Avsikten är att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut inom planområdet, vilket minskar utsläppen till Mälaren.

"Levande sjöar och vattendrag" – Enköpings kommun ska verka för att sjöar och vattendrag är ekologiskt hållbara och att deras livsmiljöer bevaras. Planförslaget innebär restriktion för anläggande av nya bryggor och muddring av vassområden. Planförslaget är utformat så att stor hänsyn tas till naturens förutsättningar i övrigt.

Miljömålet "Grundvatten av god kvalitet" berörs på så sätt att planområdet ligger på en ås och inom vattenskyddsområde. Det utgör dock inte längre en dricksvattentäkt. Detaljplanen föreslår en varsam utveckling av området och bedöms inte påverka miljömålet.

"Levande skogar" – skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras och kulturmiljövärden och sociala värden värnas. Delar av planområdet ingår i ett naturreservat tillika Natura 2000-område och bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag.

För målet "God bebyggd miljö" bedöms området ha goda förutsättningar att bli en bra boendemiljö där boendet kan integreras med natur- och kulturmiljön. Närmiljön ger livskvalitet och möjligheter till en upplevelserik och stimulerande vardag och fritid.

"Ett rikt växt- och djurliv" – Enköpings kommun ska verka för att den biologiska mångfalden bevaras och ökar i vissa områden. Eftersom området saknar detaljplan i nuläget medför planläggning ett bättre skydd inför framtida utveckling. Detaljplanen föreslår att byggnation och exploatering inom detaljplaneområdet anpassas till ursprunglig

topografi, befintliga naturförhållanden och intilliggande naturreservat/Natura 2000-område.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess	Detaljplanen handläggs med ett normalt förfarande och inleddes med ett programskede. Programskedet ligger till grund för upprättandet av ett detaljplaneförslag som sedan delges berörda i ett samrådske. Inkomna synpunkter sammanfattas och bemöts i en redogörelse och planförslaget bearbetas inför ett utställningsskede där förslaget återigen delges berörda. Inkomna synpunkter sammanfattas och bemöts i ett utlåtande och vid behov revideras planförslaget. Detaljplanen godkänns därefter av kommunstyrelsen som sedan sänder den vidare till kommunfullmäktige för antagande. Efter att planen antagits har den som är sakägare, och inte fått sina under processen skriftligen framförda synpunkter tillgodosedda, möjlighet att överklaga detaljplanen. Information om hur detta går till sänds ut till sakägaren i samband med att kommunfullmäktiges antagandebeslut anslås på kommunens anslagstavla. Om beslutet att anta detaljplanen överklagas prövar länsstyrelsen ärendet. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till regeringen. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits.										
Tidplan	Preliminär tidplan som gäller under förutsättning att detaljplanen inte överklagas eller försenas av andra omständigheter. Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) beslutar om samråd 2010-10-26 <table><tr><td>Samrådstid</td><td>2010-11-11 – 2010-12-16</td></tr><tr><td>Kommunstyrelsens au beslut om utställning</td><td>7 juni 2011</td></tr><tr><td>Utställningstid</td><td>4 juli – 2 sep 2011</td></tr><tr><td>Kommunstyrelsen beslut om godkännande</td><td>1 november 2011</td></tr><tr><td>Antagande i kommunfullmäktige</td><td>15 november 2011</td></tr></table>	Samrådstid	2010-11-11 – 2010-12-16	Kommunstyrelsens au beslut om utställning	7 juni 2011	Utställningstid	4 juli – 2 sep 2011	Kommunstyrelsen beslut om godkännande	1 november 2011	Antagande i kommunfullmäktige	15 november 2011
Samrådstid	2010-11-11 – 2010-12-16										
Kommunstyrelsens au beslut om utställning	7 juni 2011										
Utställningstid	4 juli – 2 sep 2011										
Kommunstyrelsen beslut om godkännande	1 november 2011										
Antagande i kommunfullmäktige	15 november 2011										
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.										

Ansvarsfördelning	För utbyggnad inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare. Eventuell ledningsflytt inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare men utförs av berörd ledningsinnehavare. Enköpings kommun svarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar fram till fastighetsgräns
Huvudmannaskap	Enköpings kommun är huvudman för allmän platsmark (NATUR).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Detaljplanen ger möjlighet till avstyckning av fastigheterna Bredsand 1:3, 1:4, 1:5, 1:6 samt del av 1:10. Varje fastighet kan delas i två fastigheter. Minsta tomtstorlek är 3000 kvm. Fastigheterna Bredsand 1:3 – 1:6 ska styckas av så att de har en minst 20 m bred fastighetsgräns mot Fageråsvägen och mot vattnet. Fageråsvägen är en enskild väg som sköts av en gemensamhetsanläggning; Fageruddsåsen vägförening. Samtliga bostadsfastigheter utefter vägen har andelar och kan delta och besluta om skötseln av Fageråsvägen. Andelstalen kan behöva ses över om flera fastigheter i området styckas av. Fastigheterna Bredsand 1:17, 1:140, 1:16 och 1:6 har tomttillfarter till Fageråsvägen och de ingår ej i vägföreningen. Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar (för kommunalt vatten och avlopp) läggs ut i Fageråsvägens sträckning.
--	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Planavgift tas ut i samband med bygglov.
Fastighetsbildning etc.	För avstyckning av fastigheter svarar fastighetsägaren själv för de kostnader som uppkommer i samband med detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Åsa Rudhage tillsammans med kommunekolog Anders Lindholm.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Åsa Rudhage
Planarkitekt