

**Detaljplan för del av fastigheterna
Storskogen 1:1, Nynäs s:1, Kryddgården 15:2
"Storskogen"
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2006-04-27
Laga kraft 2006-11-23

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild. Planområdet är beläget söder om Enköpings tätort.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2005-05-27, rev 2005-11-25, 2006-03-03
- Illustrationskarta, 2005-05-27, rev 2005-11-25
- Planbeskrivning, 2005-05-27, rev 2005-12-06,
- Genomförandebeskrivning, 2005-05-27, rev 2005-11-25, 2006-03-03
- Samrådsredogörelse 2005-12-06
- Utlåtande 2006-03-03
- Fastighetsägareförteckning

BILAGOR

- Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för del av Storskogen 1:1 i Enköpings kommun. WSP

UNDERLAGSMATERIAL

- Detaljplaneprogram - Från Storskogen till Bredsand
- Bilaga till detaljplaneprogram - Från Storskogen till Bredsand. Förutsättningar och analys
- Förstudie Bredsand/Storskogen, Väg och trafik PM, WSP
- Förstudie Storskogen, PM VA, WSP

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på del av fastigheten Storskogen 1:1. Resterande del av fastigheten som berörs av detaljplanen reserveras för naturändamål.

Bebyggelsen varierar och anpassas efter bland annat topografi och naturgivna förutsättningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom fastigheten Storskogen 1:1, ca 2 km söder om Enköpings tätort. Området ligger inom ett skogsområde, Storskogen, öster om Bredsandsvägen.

Planområdet berör även fastigheterna Nynäs s:1 och Kryddgården 15:2, där en ny cirkulationsplats planeras i korsningen Bredsandsvägen och tillfartsvägen till Storskogen.

Areal

Planområdet omfattar ca 160 ha mark. Av denna mark är ca 90 ha utlagd som naturmark och ca 70 ha som kvartersmark

Markägförhållanden

Lagfaren ägare till Storskogen 1:1 är Fastighets AB L E Lundberg. Lagfaren ägare till Kryddgården 15:2 är Enköpings kommun. Nynäs s:1 är en samfällighet som ägs av flera fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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.

Översiktsplanen redovisar att planområdet ligger inom område för sammanhållen bebyggelse, dvs. inom område som är av strategisk betydelse för ortens långsiktiga utbyggnad. Byggande föregås regelmässigt av detaljplan. Dessförinnan tillåts ingen ny bebyggelse såvida det inte klart framgår att den nya bebyggelsen passar in i den framtida användningen och inte försvårar en kommande detaljpaneläggning.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Östra delen av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Området sträcker sig från Boglösa via Hemsta över östra delen av Storskogen upp till Gånsta. Området berörs inte av den planerade bebyggelsen.

Norra delen av planområdet genomkorsas av en korridor för framtida sträckning av en naturgasledning. Korridoren utgör ett riksintresse.

Fördjupad översiktsplan

I fördjupad översiktsplan för Enköping, antagen 1993-06-23, redovisas delar av Storskogen som område för bostadsbebyggelse. Ett sammanhängande grönområde från Brännskogen och söderut anges som närströvområde.

Vid bedömningen av framtida bostadsområden för framtida expansion av staden, beskrivs området Munkhättan, ett område i östra delen av Storskogen. I planbeskrivningen sägs: "Inom området förekommer partier med djup organisk jord och branta berghällar. Dessa delar bör undvikas i detaljpanelläggningen." Detta motsvarar till stor del de särskilda naturvärden som finns i form av sumpskogar på torvmark och öppen myrmark.

Vision 2015

Kommunfullmäktige antog 2004-03-25 Vision 2015. Visionen skall ge ledning och inspiration samtidigt som den skall utgöra en klar och tydlig bild av vad kommunen vill göra. I visionen står bland annat: "Enköping år 2015 är den aktiva trädgårdskommunen med 45000 invånare. Här bor många attraktivt nära Mälaren, i staden eller på landet. Ett levande centrum, en rik kulturbygd och närhet mellan människor ger livskvalitet, medmänsklighet, trygghet och värme."

Länsstyrelsens naturvårdsprogram

Länsstyrelsens naturvårdsprogram från 1987 bygger på inventeringar gjorda under 1960 - 1980-talet och var ett samlande dokument för all naturvård. Därefter har nya delinventeringar tagits fram och då naturvårdsfrågorna blivit mer komplexa är underlagsmaterialet i vissa delar inaktuellt.

Följande områden berör planområdet:

Viksberg – Nynäs – Storskogen – Bredsand

Ett stort sammanhängande skogsområde från Viksberg i norr till Bredsand i söder. Det är bitvis ganska stigrikt, men saknar i stort sett vägar, varför det på grund av läget bedöms ha stor betydelse som lättillgängliga närströvmarker. Bevarandevärdena är "närströvområde" och "skulpterade hållar, förkastningsbranter" Lägre anspråksnivå.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanerat.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för Storskogen och för Bredsandskogen samt närliggande områden som kommer att beröras av en trafiklösning eller av utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar i närområdet. Syftet med att behandla Bredsandsområdet och Storskogen i ett gemensamt program var för att få en helhetssyn för den planerade utbyggnaden söder om Enköpings stad mot Bredsand. Programmet ligger till grund för detaljplanearbeten inom Storskogen och Bredsandsområdet.

Programmet består av en programhandling samt bilaga med förutsättningar och analys. Programmet behandlar två alternativa utbyggnadsförslag i Storskogen och Bredsand. Programmet med utbyggnadsalternativ B godkändes av kommunfullmäktige 2004-12-16 §211.

Programmet främsta mål är att:

- Säkerställa ett sammanhängande grönområde mellan Brännskogen - Storskogen - Bredsand.
- Bevara partier med särskilt höga naturvärden.
- Bevara Bredsandsområdet med friluftsliv, friluftsbad med camping, långfärdsridsko- och skidåkning etc.
- Bibehålla Upplandsleden och Mälardalsleden som vandringsleder.
- Bibehålla en god kontakt mellan stranden och skogsströvområdet i öster.
- Studera möjligheten att tillskapa fler båtplatser.
- Anpassa ny bebyggelse till topografi och naturgivna förutsättningar.
- Skogens närvaro ska vara karaktärsgivande i nya bebyggelsesområden.
- Planera för ett varierat boende med valfrihet i boendeformer och boendemiljöer.
- Nya bostäder ska bilda en trivsamt boendemiljö och samverka med natur- och kulturvärden, rekreationsvärden, befintlig bebyggelse och verksamheter.
- Befintlig fritidsbebyggelse ska kunna omvandlas till åretruntboende.
- Verksamheter ska kunna fortleva och utvecklas.
- Studera förutsättningarna för ny förskola och grundskola.
- Byggnadsteknik, materialval och tekniska system ska tillämpas så att bebyggelsemiljön blir hälsosam och säker.
- Planera för trygga utemiljöer.
- Ansluta kommunalt vatten och avlopp till befintlig och ny bebyggelse.
- Planera för en utbyggnad av fjärrvärme till Storskogen och Bredsand
- Minska biltrafiken utmed Bredsandsbadet.
- Gång- och cykeltrafikanter och kollektivtrafik ska prioriteras.
- Förbättra befintlig parkering vid Bredsandsbadet samt tillskapa ytterligare parkeringsmöjligheter för cyklar och bilar.

För Storskogen anger programmet att bebyggelsen skall anpassas

efter topografi och naturgivna förutsättningar. En central torgbildning skapas med förtätad bebyggelse. Varierande bostadstyper planeras. Gröna kilar skall släppa in skogen i området. Befintlig vegetation och höjdparter sparas i största möjliga mån. Sparad skog/grönytor inom bostadsområdet sköts av samfälligheter. Upplandsleden leds utanför ny bebyggelse. Vid korsningen med Bredsandsvägen anordnas en cirkulationsplats.

Avståndet mellan planerad bostadsbebyggelse i Storskogen och bebyggelsen i Ryssbo/ Prinsbo föreslås beaktas i detaljplaneskedet för att skapa ett minsta respektavstånd mellan byggnader på 80-100 m. Avståndet mellan fastighetsgränserna föreslås vara minst 50 m.

Vid antagande av programmet undantogs en mindre del av den östligaste delen av planområdet vid Storskogen. Detta för att bevara den centrala delen av Storskogen så intakt som möjlig samt att begränsa influensen på strövområdet i stort. Även förutsättningarna för en dragning av Upplandsleden öster om planerad bostadsbebyggelse förbättras.

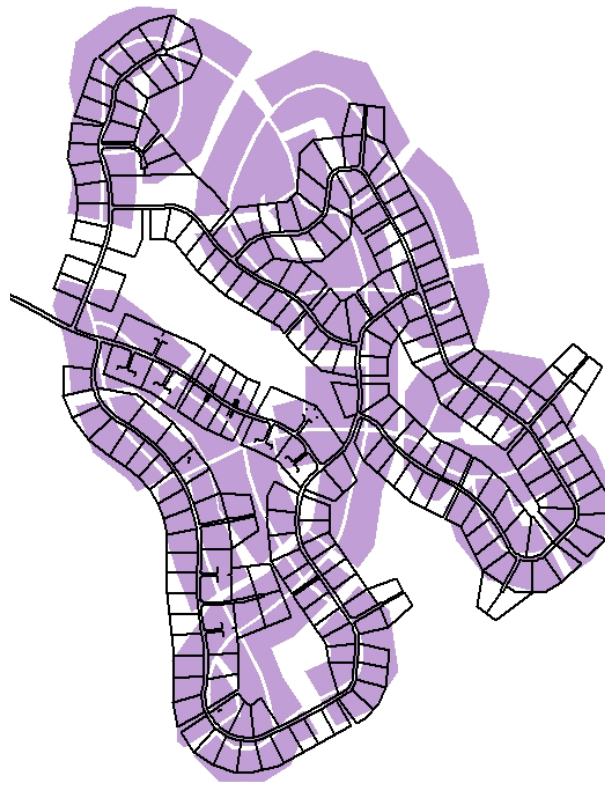


Del av exploateringsområdet som utgick vid antagandebeslut av programmet.

Avvikelse från program

Under det fortsatta arbetet med detaljplanen har planområdets naturförutsättningar noggrannare studerats i fält av Miljö & Stadsbyggnad. Naturvärden och blockrik terräng har mätts in med gps-utrustning. Utifrån det arbetet har nya reviderade begränsningslinjer för utbredningen av bostadsbebyggelsen arbetats fram och detaljplanen har därefter anpassats till det noggrannare underlaget.

De större avvikelserna från programmet är bebyggelseområdets utbredning i nordlig riktning och i östlig riktning.



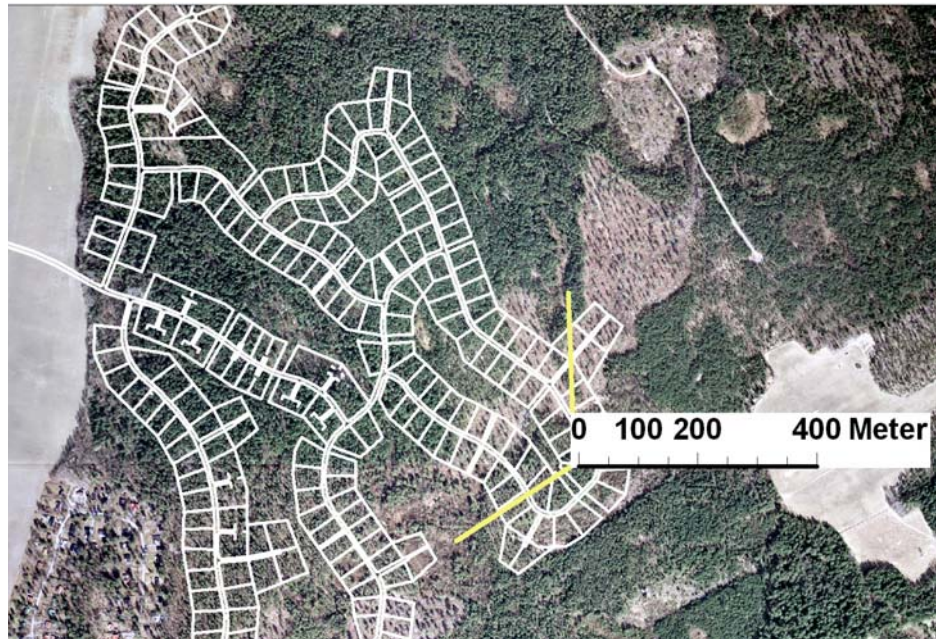
Bilden visar kvartersutformningen i programskedet (grå färg) i jämförelse med kvartersutformningen i planförslaget (svart linje)

I planområdets norra del finns stora naturvärden och bebyggelseområdets utbredning i norr har därför minskats, vilket ger färre antal tomter i denna del av området.

Det antagna programmets handlingar redovisade att bebyggelseområdets utbredning skulle kapas i dess östligaste del. Detta område innehåller inte lika höga naturvärden som i den norra delen varför bebyggelseområdet fortfarande ligger kvar i dess östligaste utbredning. Motiveringen till att kapa bebyggelseområdet var för att spara en bredare skogskorridor, 300 meter, för det rörliga friluftslivet. Skogskorridoren är nu ca 200 meter bred. Denna bredd kan ändå anses vara tillräcklig för det rörliga friluftslivet och utrymme finns för att dra om Upplandsleden.

Skogskorridoren angränsar i öster till öppen åkermark. Det innebär att den visuella känslan av korridoren är bredare än 200 meter. Naturströvare kan röra sig i skogsmarken i ostörd miljö utan att bebyggelse tränger sig på. Det är därför viktigt att åkermarken inte bebyggs så att strövare även fortsättningsvis kan gå ostört i denna skogsmark utan kontakt med bebyggelse.

Genom att inte minska områdets utbredning i östlig riktning försvinner inte ytterligare tomter i området. Vid minskat antal tomter i området blir det färre antal tomter att fördela kostnader på, t ex för utbyggnad av vatten och avlopp, fjärrvärme, ombyggnad av Bredsandsvägen mm.



Linjen markerar den del av exploateringsområdet som utgick vid antagandebeslut av programmet. Då bebyggelseområdets utbredning i öster kvarstår i detaljplanen bibehålls en smalare skogskorridor, 200 meter istället för 300 meter, öster om bebyggelsen. I öster gränsar korridoren till åkermark.

Medborgardialog

I "Mål för strategi och tillväxt", ur Enköping - Vision 2010, finns en målsättning att regelbundet föra en dialog med olika grupper i samhället. De olika målgrupperna skall ha möjlighet till inflytande över de olika projekten som skapas. Utbyggnaden av Storskogen och Bredsand tillhör ett av sex prioriterade projekt som kommunstyrelsen beslutade om 2002-03-07 § 10.

Utifrån denna målsättning har Miljö & Stadsbyggnad skapat medborgardialogen. Dialogen har pågått i ett tidigt skede, innan den formella planprocessen startat, och främst omfattat Bredsandsområdet. Under perioden mars-augusti 2003 har representanter från olika intressegrupper och föreningar, två politiker och tjänstemän från planavdelningen träffats under olika former. I mars 2003 bjöd kommunen in till ett öppet inledande informationsmöte som följdes av en workshop som syftade till att hjälpa föreningarna i deras eget föreningsarbete, att höra medlemmarnas synpunkter. Därefter har tre arbetsmöten hållits samt en föreläsning/diskussion om ett framtida hållbart boende.

Dialogen har resulterat i ett dokument som beskriver mål och vision för Bredsandsområdet. Ett av de övergripande målen som man har enats om är att använda helhetssyn i planeringen för Enköpings utbyggnad. Det har föranlett kommunen att planera för Enköpings utbyggnad söderut i ett helhetsperspektiv och därmed utföra ett gemensamt detaljplaneprogram för områdena Bredsandsskogen och Storskogen. Det innebär många fördelar för övergripande intressen och investeringar som t.ex. rekreation och friluftsliv, väg- och VA-planering samt fjärrvärme. Medborgardialogen träffades den 18 augusti 2003 med en hearing då politiker från planeringsberedningen medverkade. Här gavs tillfälle att yttra sig och ställa frågor till politikerna. Den 2 mars 2004 presenterades skisser ur detta program för medborgardialogen. Grup-

pens deltagare var övervägande positiva till förslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

En miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Det är kommunen som avgör om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsa och andra resurser. Det är kommunen som bedömer när en MKB behöver upprättas för detaljplanen.

Kommunens bedömning är att detaljplanen har stora konsekvenser för natur och friluftsliv. Dessa konsekvenser finns beskrivna i planbeskrivningen under respektive avsnitt. I det förarbete som varit i form av program har många av miljökonsekvenserna belysts.

Vid bedömning om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan skall alla aspekter beaktas. I en sammanvägning av projektet som helhet bedöms inte detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan. Inför utställningsskedet av detaljplanen har dock kommunen uppdragit åt en konsult att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning för området. Miljökonsekvensbeskrivningen är baserad på det planförslag som har varit ute på samråd. Revideringar i utställningsskedet finns inte med men påverkar inte beskrivningen nämnvärt. Syftet med denna miljökonsekvensbeskrivningen är främst att få en överblickbar sammanställning av miljökonsekvenserna, positiva som negativa samt att se hur dessa ställer sig till de miljömål som finns. Beskrivningen utgör bilaga till detaljplanen.

Slutsatserna i miljökonsekvensbeskrivningen har inte medfört till några ändringar av planförslaget då inget nytt har tillförts ärendet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Idag utgör Storskogen en del av ett större sammanhängande skogsområde som ligger i anslutning till Enköpings tätort. Området nyttjas främst av enköpingsbor men även av besökare utifrån. Områdets strategiska läge nära staden har bidragit till att det uppskattats alltmer av stadens befolkning.

Genom sin variation erbjuder Storskogen en rik och ostörd naturupplevelse. Skogen innehåller myrmarker, kärr, sumpskogar, unga barrskogar, hyggen, mossiga granskogar, hållmarker och blockrika äldre barrskogar. Området är småkuperat och höjer sig upp till cirka 25 meter över omgivande åkermark i väster. Skogen är stor nog att hysa arter som kräver lite större arealer skogsmark. Genom sin variation finns det dessutom en mängd småbiotoper som ger en mängd mer specialiserade skogs- och våtmarksarter utrymme.

Området ingår för närvarande i näringsverksamhet för skogsbruk vilket

innebär att skogen genomgår förändringar förenligt med gällande skogsbruksplan, t ex avverkningar.

Storskogen är värdefull som stadens närmaste och mest lättillgängliga skogsområde. Även om skogen har påverkats av tidigare skogsbruk finns den variation som gör denna tätortsnära skog till ett värdefullt område av oexploaterad natur, ett område för rekreation, naturupplevelse och avkoppling.

Huvuddelen av de särskilt höga naturvärden som idag finns i Storskogen kommer att ligga utanför bebyggelsen. Kvarvarande skog på fastigheten Storskogen 1:1 kommer att bli kommunalägd och skötseln av skogen kommer att anpassas till rekreation, friluftsliv och naturvärden.

Den mark som kommer att beröras av planerad bebyggelse är huvudsakligen barrskog och blandskog. Skogen i den exploaterade delen har vissa för vanlig barrskog normala naturvärden. Några smärre kärr kommer att påverkas av exploateringen. Ett antal hektar hållmarker med tunt jordtäckte kommer att exploateras.

Den planerade bebyggelsen ligger i skogsmark där avverkning är ofrånkomlig för byggnader och vägar. Avsikten är dock att bebyggelsen skall upplevas som liggande i skogsmark. Mycket vegetation skall därför sparas, stor aktsamhet med vegetationen skall iakttas.

Marklov införs inom kvartersmark för träd med en stamdiameter större än 0.15 m, mätt 1.5 meter över marknivån, (brösthöjdsnivå) med undantag för gran.

*Allmän platsmark,
NATUR*

Vid den långsiktiga planeringen av stadens utveckling är det viktigt att se till att stora grönområden för rekreation och naturupplevelser beaktas och helst säkerställs.

Resterande skogsmarker utanför den planerade bebyggelsen kan betraktas som en grön kil mellan Brännskogen och Bredsand. Denna del har kontakt med de stora skogsområdena söderut, något som långsiktigt kan vara av betydelse för den biologiska mångfalden nära staden.

Mark inom planområdet som lämnas oexploaterad i öster och norr samt mellan den planerade bostadsbebyggelsen och Ryssbo/Prinsbo säkerställs som naturmark för det rörliga friluftslivet. Det görs genom att marken i detaljplanen utpekas som allmän platsmark, naturmark. Marken skall övergå i kommunal regi.

En grön skogsbruksplan bör upprättas för kvarvarande skogsmark. Denna bör särskilt lyfta fram skogens naturvärden och föreskriva skötsel för att främja skogens rekreativa värden.

Det är viktigt att torvmarker på allmän platsmark som endast delvis påverkas av bebyggelse inte dräneras eller schaktas på ett ogenomtänkt sätt så att marken hamnar i en igenväxningssuccession och därmed förlorar sitt värde som karaktärsskapare och bostadsnära natur.



Bilden visar det sammanhängande skogsområdet från Gånstagården, Brännskogen via Storskogen, Bredsand och vidare ner till Nederby. Bilden redovisar även planerad bebyggelse i Storskogen och Bredsand.

I programskedet har kommunen fört en diskussion om att naturmarken på sikt skall göras om till naturreservat. Ett eventuellt naturreservat påverkar inte utformningen eller innehållet i detaljplanen. Ett inrättande av naturreservat är en separat process och detaljplanen förhindrar ej en sådan process.

Biotoper, naturvärden

Inventeringar genomförda av skogsvårdsstyrelsen under hösten 2003 har resulterat i att ett antal nyckelbiotoper med särskilt höga naturvär-

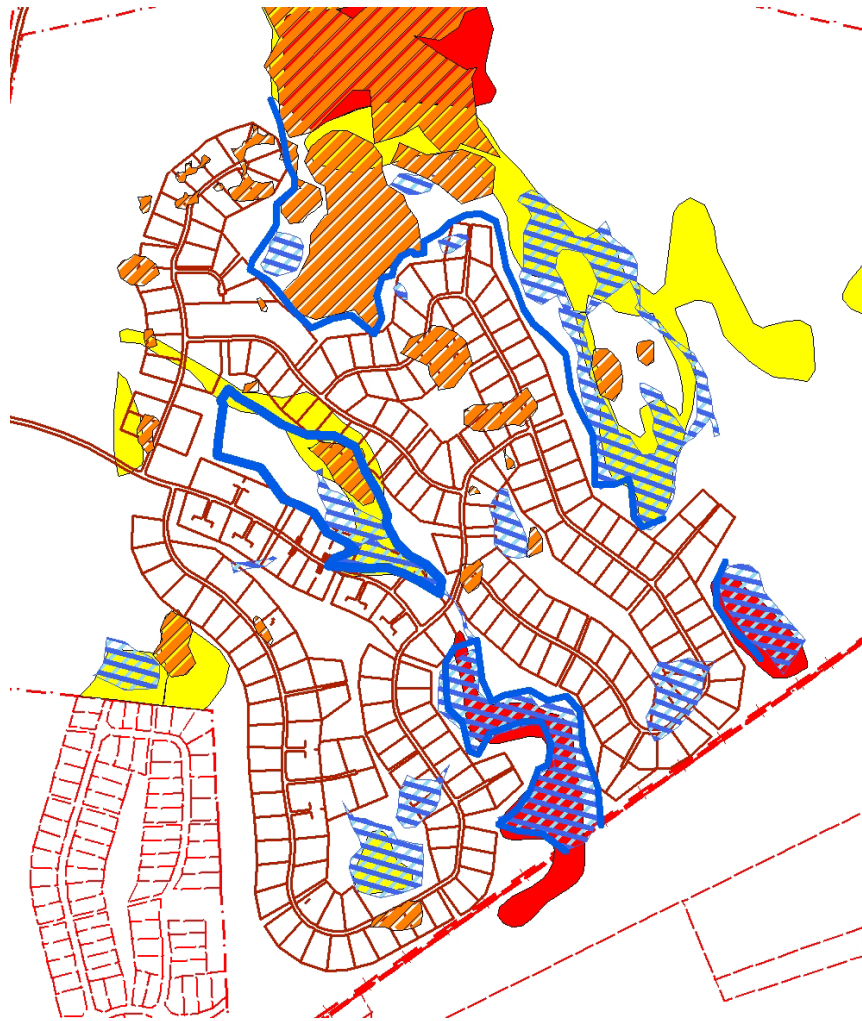
den har identifierats.

I nordvästra Storskogen finns en nyckelbiotop med relativt orörd gammal skog med inslag av död ved. Andra nyckelbiotoper finns i anslutning till tallsumpskog på torvmark. Förutom nyckelbiotoperna har ytterligare områden inventerats, områden som inom något decennium har goda förutsättningar att utvecklas till nyckelbiotoper, dessa kallas naturvärdesobjekt.

Inom planområdet finns tre nyckelbiotoper om totalt cirka nio hektar och sju naturvärdesobjekt med en sammanlagd areal på cirka 14 hektar. Dessa områden är särskilt värdefulla för de arter som idag är beroende av den specifika miljö som finns där. Flera ovanligare arter finns i dessa områden. Några arter är rödlistade (vars antal minskar drastiskt och som riskerar att försvinna från delar av sitt utbredningsområde) eller är så kallade signalarter (signalerar särskilt värdefulla biotoper).

Äldre skog, skog som är olikåldrig och skog med äldre döda träd är en bristvara i dagens rationellt skötta skogar. Därmed hotas arter som är beroende av specifika livsmiljöer för sin existens. Särskilt nyckelbiotoperna och delar av naturvärdesobjekten är därför viktiga. Övriga naturvärdesobjekt är olika slag av sumpskogar på odikad torvmark, även detta är relativt ovanliga naturtyper i de ofta av utdikning påverkade våtmarkerna i kommunen.

Gränsen för bebyggelseområdet har efter programskedet anpassats för att spara nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt. Dessutom har bebyggelsens utsträckning ändrats för att minimera intrånget på blockrik terräng.



Exploateringen i Storskogen samt nyckelbiotoper, naturvärden och blockrik mark och våtmarker. Huvuddelen av naturvärden, våtmarker och blockrika marker undantas från exploatering.

- Nyckelbiotop enligt Skogsvårdsstyrelsen
- Särskilda naturvärdesobjekt enligt skogsvårdsstyrelsen, ej inmätta med GPS
- Avgränsade naturvärden, inmätta i fält med GPS.
- Våtmarker och sumpskog, inmätta i fält med GPS.
- Särskilt blockrika marker, inmätta i fält med GPS

Våtmarker inom kvar- tersmark

Det långsträckt naturvärdet, ett sumpskogsparti med bäckkaraktär, som går centralt genom området i öst-västlig riktning, sparas och blir en gemensamhetsanläggning i bostadsområdet. Området har ett vattenflöde i botten av en liten dalsänka. Uppströms bäckfåran övergår vattenföringen i ett delvis blockrikt kärr som kommer att exploateras i kanten. Här är det särskilt viktigt att inte påverka vattenföringen så att bäckens vatten leds till ett sydligare utlopp från kärret. Området har ett avsevärt värde som karaktärsskapande för kringboende.

Ytterligare en våtmark och en nyckelbiotop har reserverats som gemensamhetsanläggning inom området. Området får ej användas för

parkering eller upplag. Marken får ej förändras.

Några enstaka torvmarker kommer att påverkas av exploateringen, dräneras eller fyllas ut.

Rekreation, friluftsliv



Fastigheten Storskogen 1:1, som omfattar cirka 160 ha skogsmark, ligger mellan Brännskogen och de större skogsområdena söderut. Av fastigheten bebyggs nästan 40 % i västra och södra delen. Norra och östra delen säkerställs som skogsmark för rekreation, friluftsliv och naturvård.

Planområdet, förutom angöringsgatan upp mot det planerade bostadsområdet, ligger inom ett område av intresse för närströvsområde. Upplandsleden leder centralt i området. Det är möjligt att vandra från Gåns-tagården via Brännskogen och Storskogen till Bredsand längs Upplandsleden.

Storskogen är för friluftslivet en av Enköpings tätorts mest betydelsefulla skogsområden. Storskogen är lättillgänglig från flera håll, norrifrån via närliggande Brännskogen, från väster via Bredsandsvägen och skogsbilväg och söderifrån via skogsbilväg och Upplandsleden. Till-sammans med Bårskärsskogen är Storskogen och de stora skogsområdena söderut de enda större sammanhängande skogsområdena som inte är uppdelade av vägar och järnvägar nära Enköpings tätort. Båda skogsområdena är väl nyttjade av orienteringsklubbar vid både tävlingar och träningar.

Exploateringen medför intrång i strövskog, vilket medför negativa konsekvenser för det rörliga friluftslivet. Nästan 40 % av fastigheten Storskogen 1:1 exploateras. Avståndet från bostad till närströvsområden är en viktig faktor för hur lättillgängligt och välutnyttjat området är. En annan faktor som spelar roll för ett närströvsområdes popularitet och po-

tential för naturupplevelser är om området är fritt från barriärer och påträngande bebyggelse.

För att minska konsekvenserna för friluftslivets intressen lokaliseras planerad bebyggelse i västra Storskogen. Det möjliggör ett stort sammanhängande skogsområde från Brännskogen, via Storskogen, till Bredsand samt vidare österut och söderut mot Sycklinge. Enköpingsborna kommer fortsättningsvis ha en sammanhängande "grönkil" mellan Brännskogen och Mälaren. Grönkilens smalaste del, öster om den planerade bebyggelsen, kommer att vara ca 200 m bred och där angränsa till åkermark i öster.

Upplandsleden flyttas österut i Storskogen för att inte komma för nära ny bebyggelse. Det är viktigt att de som nyttjar Upplandsleden upplever känslan av att vistas ostört i ett större naturområde även i framtiden. Exploatören bekostar flytt av Upplandsleden.

För nytillkommen bebyggelse blir närheten till direkt bostadsnära natur värdefull.

Landskapsbild

Landskapets struktur av småbruten skogsmark, tydliga bryn och öppna landskapsrum påverkas i viss mån. Landskapsrummet väster om Storskogen, öster om Bredsandsvägen, genomskärs av en ny bilväg samt en gång- och cykelbana med enkelsidig trädrad.

Ingen bebyggelse planeras i Bredsandsvägens direkta närhet. Etapperna vid brynet av Storskogen blir dock synliga i landskapsrummet öster om Bredsandsvägen, utan att vara för påträngande. Känslan för resenärer på väg till friluftsanläggningarna vid Bredsand ska även fortsättningsvis vara att man rör sig i ett naturområde med öppna landskapsrum.

Bebyggelsen i Storskogen dras in något från åkermarken in i skogsområdet. Mellan bebyggelse och åkermarken skall en vegetationsridå sparas. Marken blir gemensamhetsanläggning och inte enskild tomtmark. Vegetationsridån skall bevaras och vårdas, marklov krävs för trädfällning. Området får ej användas för parkering eller upplag. Marken får ej förändras.

Bebyggelsen i Storskogen kommer inte att döljas till fullo av vegetationsridån. Vegetationsridån skapar däremot en övergång mellan bebyggelsen och åkermarken och påverkan på landskapsbilden blir därmed inte lika påtaglig. Den nya bebyggelsen underordnas även landskapet genom att husen ej syns över trädtopparna.

Markförhållanden

Storskogen är till största delen moränmark, delvis rik- och storblockig. På sina ställen är moränen väldigt tunn eller obefintlig och där går berg upp i dagen, sk hållmark. Inom bebyggelseområdet finns på några ställen lerjord överlagrad av organiska jordar eller torvmark.

Förorenad mark

Marken är idag oexploaterad, endast skogsvård/åkerbruk har förekommit inom planområdet. Det finns därmed inga kända markföroreningar inom området. Med tanke på att det funnits en hel del bostäder och annan verksamhet i närområdet sedan åtminstone 1920-talet så borde

det ha funnits åtminstone en mindre deponi/brännplats för hushållssopor i närområdet fram till 1950-60-talet. Att deponin är lokaliserad i Storskogen är mindre trolig. Om markföroreningar påträffas under exploateringen är det exploatörens ansvar att sanera området

Radon

Det går inte att förutsäga radonförekomst med någon större säkerhet. Byggnader skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet har under juni och oktober 2003 utfört en arkeologisk utredning vid Storskogen. Utredningen har som övergripande mål att lokalisera och fastställa fornlämningar för att man i planerings-skedet ska kunna undvika alternativt begränsa ingreppen i dessa.

I den nordöstra delen av planområdet återfinns två större boplatsslägen och någon torplämning som utgör möjliga fornlämningar. Området påverkas inte av exploateringen i Storskogen, marken lämnas orörd och planläggs som allmän platsmark, naturmark.

Om man vid anläggningsarbeten inom området påträffar fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Masshantering

Nya byggnader och vägar anpassas efter topografi och blockrik terräng vilket medför mindre schaktning och fyllning.

Överskottsmassor bör i största möjliga mån återanvändas inom planområdet eller dess närhet. Ur ekonomisk synpunkt är det bästa alternativet att massorna läggs direkt på sin slutliga plats. De överskottsmassor som ej används transporteras bort till en tillfällig mellanlagringsplats för olika fraktioner - block och sten, jord samt översta vegetationslagret (stubbar och dylikt). Mellanlagringen kan vara anmälningspliktig beroende av val av plats och upplagda mängder. Vid mellanlagring av massor bör detta ske på åkermark eller mark som senare ska bebyggas. En återställning av marken ska ske när massorna transporterats bort. Mellanlagring skall ej ske på den mark som skall förbli naturmark.

Om det blir överskott av rena schaktmassor, som inte kan återanvändas inom planområdet, ska de i första hand användas till t.ex. bullervall eller liknande. Stenmassor som blir över transporteras till bergtäkt eller motsvarande. I sista hand körs övriga överblivna massor till godkänd deponi.

Bebyggelseområden

Bostäder

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

Den nya bebyggelsen koncentreras i västra Storskogen för att spara ett större sammanhängande skogsområde i öster med geografisk kontakt med staden.

Inom bostadsområdet anordnas mindre kvarter, grannskapsenheter.

Varje grannskapsenhet 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.

Tomtstorlek

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 totemark. Övriga mark skall vara gemensamhetsanläggningar för gatumark och naturmark för lek och rekreation.

I programmet redovisades ca 270 tomter inom bebyggelseområdet i Storskogen. Detaljplanen redovisar nu ca 265 tomter. Antalet tomter har sedan programmet minskat på grund av den noggrannare naturstudien och naturanpassningen som genomförts i detaljplanen. Beräkningen på antal tomter är utförd på friliggande villor i hela området. Där flerfamiljshus byggs med eget ägande, tex radhus, blir tomterna fler och tomtstorleken minskar.

Minsta tomtstorlek för tomt med friliggande villa och parhus är 1300 m². Minsta tomtstorlek för flerbostadshus är 300 m² per lägenhet för hus i den centrala kärnan samt 600 m² per lägenhet i området i övrigt.

Gestaltning, utformning

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. Känslan av att bo i skogen ska prägla planeringen. Bebyggelsen skall eftersträvas att ha en sammanhållen arkitektur inom varje grannskapsenhet, men med en variation mellan enheterna. En variation mellan enheterna är av vikt vid långa bostadsgator. Detta för få en känsla av att gatan består av mindre etapper.

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

Områden som kan ses som referensobjekt är Kullön utanför Vaxholm, Understenshöjden i Stockholm och Håbo Tibble Kyrkby i Upplands-Bro.

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

I huvudbyggnad får additionsbostad om högst 50 m² anordnas. Denna

additionsbostad får även användas som kontor eller annan icke störande verksamhet.

För friliggande villor gäller att högst 1/6 av tomten får bebyggas, varav komplementbyggnader får omfatta totalt högst 90 m² byggnadsarea. Största totala bruttoarea för huvudbyggnad, friliggande villa, är 230 m² för tomter med en storlek från 1300 m² till 1699 m². För tomter som är 1700 m² eller större är största bruttoarea 260 m².

För flerbostadshus inom det centrala området för högst 50% av tomten bebyggas. För flerbostadshus i övriga området för högst 25% 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 förård.

Minsta avstånd till tomtgräns

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.

Topografisk anpassning

I detaljplanen eftersträvas en minimering av de ofrånkomliga markingreppen.

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 grundläggning skall istället anpassas till terrängen på tomten. Inom området kommer således grundläggningen på bebyggelsen variera från ex platta på mark, suterrängvåning till byggnader på plintar.

Byggnader skall placeras på det ställe på tomten som innebär så litet markingrepp som möjligt.

Bebyggelsen skall inplaceras mjukt i terrängen vilket ger god möjlighet till bevarande av vegetation. På tomtmark skall så mycket vegetation som möjligt sparas. Stora block skall i möjligaste mån nyttjas för den arkitektoniska utformningen av tomten.

Upplåtelseform, lägenhetsstorlek

Inom området avses upplåtelseform och lägenhetsstorlek varieras. I områdets mer centrala kärna kan flerbostadshus uppföras med mindre lägenheter. I friliggande villor blir lägenheterna av naturliga skäl större, främst i de enskilda större villorna som anordnas i områdets ytterkanter. Genom att variera upplåtelseform och lägenhetsstorlek kan man tillmötesgå olika människors behov och önskemål på bostad.

En detaljplan kan dock inte reglera upplåtelseform utan endast poäng-

tera ambitionen och behovet av att variera upplåtelseformen.

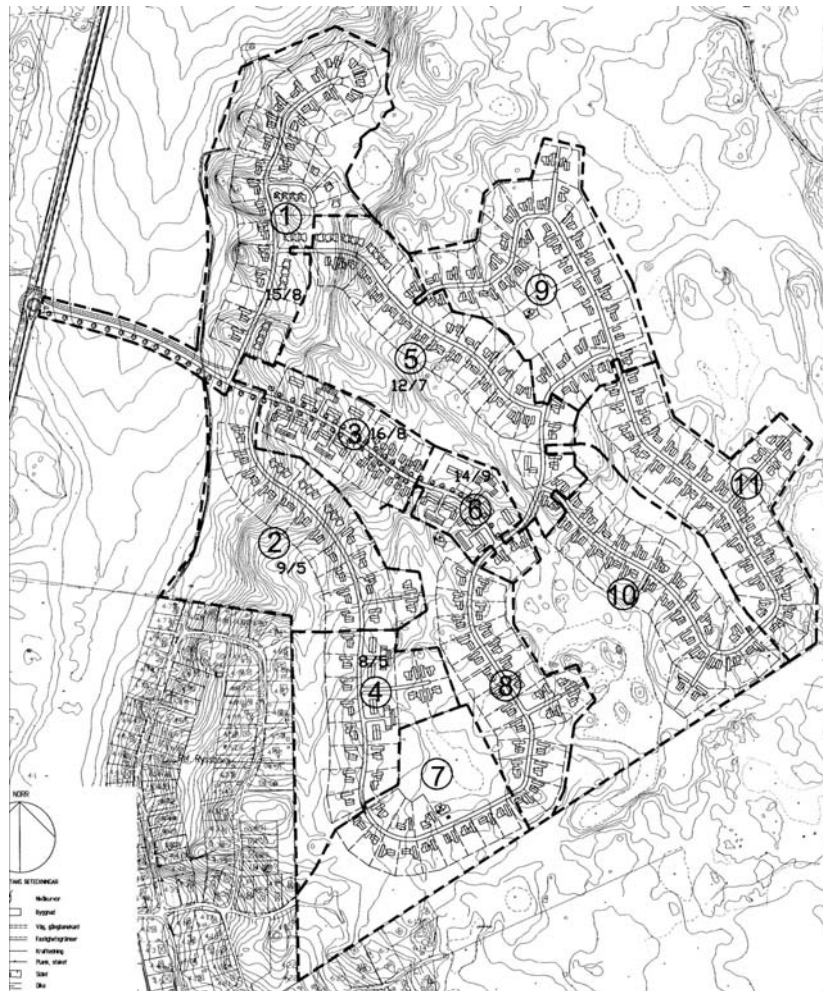
Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom det planerade området finns ingen enskild plats anvisad för arbetsplatser. Detaljplanen medger dock att kontor eller annan icke störande verksamhet får anordnas i enskild villa om högst 50 m². Genom att tillåta detta ges möjlighet till att arbeta hemma vilket kan leda till minskat bilpendlande. Det öppnar även upp för att området är mer befolkat dagtid då många åker till arbetet eller till skolan. Det kan vara en del i säkerhetstänkandet vad avser risken för inbrott mm.

Tekniska anläggningar, t ex transformatorstationer och pumpstationer skall utformas med röd fasad och röda takpannor.

Etapputbyggnader

Storskogen avses byggas ut i etapper. Etappindelning görs så att viktiga funktioner, t.ex. vatten och avlopp samt vägutbyggnad, kan fungera under hela utbyggnadstiden.



Bilden visar planerad etapputbyggnad av området.

Närliggande bebyggelse

Planområdet angränsar till två fritidshusområden, Ryssbo och Prinsbo. Områdena omvandlas, liksom flertalet andra liknande områden inom kommunen, efter hand från fritidsboende till mer permanentboende.

Ryssbo- och Prinsboområdet planlades 1963 för fritidshusbebyggelse. Tomterna har genom åren upplåtits med arrende av Enköpings kom-

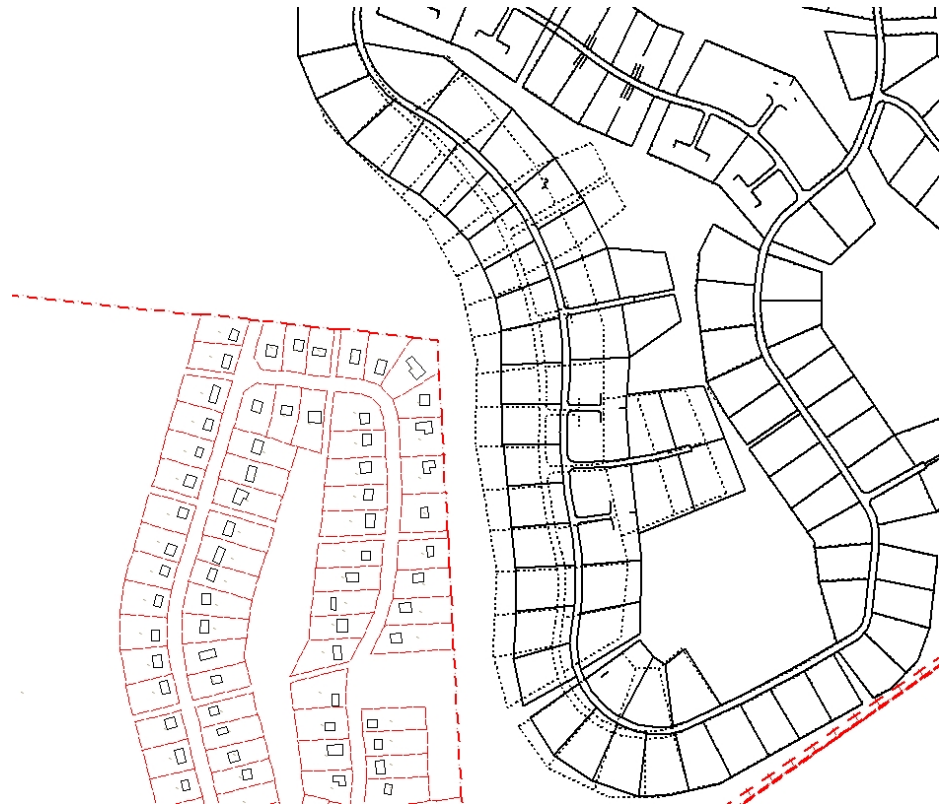
mun, under senare år har dessa försålts. Området innehåller 98 bostadsfastigheter. Prinsboområdet planlades 1962 för fritidshusbebyggelse, vid denna tidpunkt var redan delar av området bebyggt. Området innehåller idag 31 bostadsfastigheter.

Områdena har i stor utsträckning bevarat sin karaktär av fritidshusområde. Områdena präglas av enhetlig bebyggelse vad avser höjd och en placering på tomten som ger generösa fria ytor runt husen. Med några få undantag är husen låga med flacka tak och fasader avfärgade i rött, brunt eller gult. Tomternas vegetation ger området en "inbodd karaktär" samtidigt som området väl smälter in i landskapsbilden.

Det planerade området i Storskogen kommer att avvika i bebyggelseutformning från den traditionella stugbebyggelsen i Ryssbo och Prinsbo. Ryssbo och Prinsbo kommer dock på sikt att ändra karaktär då fler väljer att bosätta sig permanent i området. Kommunen har påbörjat ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för Ryssbo och Prinsbo. Det innebär att tomternas bygggrätter kommer att utökas och att fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Det tidigare upprättade programmet markerade att avståndet mellan den planerade bebyggelsen i Storskogen och Ryssbo/Prinsbo bör vara 80-100 meter mellan byggnader samt 50 meter mellan fastighetsgränser.

Utbredningen av bebyggelseområdet har reviderats sedan samrådskedet. Revideringen innebär att avståndet har ökat mot Ryssbo/Prinsbo. Avstånden i detaljplaneförslaget är från 50 meter mellan fastighetsgränser och från 75 meter mellan möjlig placering av huvudbyggnader i respektive område. Det är viktigt att naturmarken mellan bebyggelseområdena utformas med avskärmande vegetation. Naturmarken kommer att vara i kommunens regi.



Bilden visar utbredningen av bebyggelseområdet i samrådsskedet (streckad linje) och utställningsskedet (heldragen linje). Avståndet mellan Ryssbo/Prinsbo och bebyggelseområdet är nu ca 50 meter mellan fastighetsgränser.

Offentlig service

En samlokalisering av förskola och grundskola är ett krav för att möjliggöra samordningsvinster. Skolförvaltningen bedömer att underlaget för en ny förskola kan tillgodoses först när det finns 40 förskolebarn inom närområdet. En ny grundskola kräver ett underlag på 150 elever vilket inte bedöms kunna uppfyllas under de närmaste åren i närområdet.

I Storskogen planeras inte för någon skola. I det planarbete som pågår för närliggande exploatering i Bredsandsskogen finns däremot ett område utpekad för en förskola. I övrigt hänvisas boende till servicen inne i Enköpings tätort.

Detaljplanen medger att förskola för anordnas inom kvartersmark där så prövas lämpligt. Lämplighetsprövningen kan bestå av att studera barnens inne- och utemiljö, trafiksäkerhet, störningar mot grannar mm. Kommunen har inte för avsikt att anordna en förskola i området men med ovanstående bestämmelser ger detaljplanen möjlighet till att t ex ett föräldrakooperativ startas, om placeringen av förskolan kan accepteras vid prövningen.

Kommersiell service

I Storskogen planeras inte för någon kommersiell service. I det planarbete som pågår för närliggande exploatering i Bredsandsskogen finns däremot ett område utpekad för handel. Vid Bredsandsbadet och campingen finns under sommartid service i form av restaurang, servering

och kiosk. I övrigt hänvisas boende till servicen inne i Enköpings tätort.

Friytor

Lek och rekreation

Varje kvarter, grannskapenhet, i området kommer att ha tillgång till en gemensam yta för rekreation och lek. Varje grannskapsenhet ansvarar därmed för att anordna en lekplats i kvarteret. 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.

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

I den centrala delen av området, vid områdets kärna, avses en större lekplats anordnas, en områdeslekplats. Lekplatsen skall ligga i anslutning till huvudgatan i området, vid den sk centrumbildningen. Lekplatsen kommer att fungera som en mötesplats för både vuxna och barn i Storskogen.

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

Friytorna inne i bostadsområdena skall vara gemensamhetsanläggningar.

Gator och trafik

Trafiken till Storskogen matas norrifrån via väg 513, Bredsandsvägen. Vägen leder i nordsydlig riktning. Vägen har en förhållandevis ojämnh trafikfördelning sett över året. Trafiken är avsevärt högre under sommarhalvåret då bad och camping vid Bredsandsbadet är öppna och människorna bor och vistas i sina fritidshus.

År 2000 var trafikmängden på Bredsandsvägen, efter korsningen med Boglösavägen (väg 519), 1 700 fordon/årsmedeldygn. Dessa siffror bygger på trafikmätningar gjorda under vår och höst.

Trafikmängden under sommarmånaderna ligger runt 3 500 fordon/årsmedeldygn.

Trafikmängden utmed Bredsandsvägen kommer att öka som en konsekvens av exploateringen i Storskogen. Generellt kan sägas att varje hushåll genererar 6-7 fordonsrörelser/dygn. Med en utbyggnad av Storskogen med ca 265 tomter ger det en trafikmängd på 1590-1855 fordon/dygn, om det bor ett hushåll per tomt.

I det närliggande planeringsområdet Bredsand planeras för ca 180 tomter. Totalt ger den planerade exploateringen av Storskogen och Bredsand en ökning av fordonsmängden med ca 2670-3115 fordon/dygn utmed Bredsandsvägen på sträckan norr om korsningen med Storskogsvägen. Den totala trafikmängden beräknas därmed bli ca

7000 fordon/årsmedeldygn under sommarhalvåret. Trafikökningen till följd av exploateringen innebär en dubbling av trafikmängden på norra delen av Bredsandsvägen.

Standarden på Bredsandsvägen är låg, förbättringsåtgärder krävs vid en fortsatt utbyggnad av bostäder i Storskogen och Bredsandsområdet. Kommunen avser att förbättra Bredsandsvägen och eventuellt dra om vägen på vissa sträckor. Denna förbättring bekostas av den planerade exploateringen i Storskogen och Bredsand.

Ny angöring till Storskogen, Storskogsvägen

Tillfarten till ny bebyggelse i Storskogen ansluter till Bredsandsvägen 1 km söder om Gamla Nynäs. Utmed tillfarten byggs en ny gång- och cykelväg som ansluter till befintlig gc-väg utmed Bredsandsvägen. Gc-vägen kantas av en trädrad som ger stöd åt vägen i landskapet. Det är viktigt att studera hur trädraden anordnas, dvs typ av träd samt med vilket avstånd träden planteras. Utformningen påverkar landskapsbilden och skall ske i samförstånd med parkkontoret på Enköpings kommun.

Korsningen med Bredsandsvägen föreslås bli en cirkulationsplats och detaljplanen har utformats som inrymmer en sådan. Korsningen blir allmän platsmark i kommunens regi.

Tillfartsvägen till Storskogen skall vara en gemensamhetsanläggning för bostadsområdet.

Gator inom bostadsområdet

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

Gatorna skall ha namn med anknytning till John Bauers värld, exempelvis: John Bauers väg, Trollens vägen, Älvornas väg, Vallpojken väg, Bergatrollets väg, Vildmarksvägen, Sjumilabergets väg, Sagoprinssans väg, Grådvärgens väg, Sjökungens väg, Folksagans väg, Jättens väg, Skogstrollets väg, Trollkärringens väg, Slottsråets väg, Trollfars väg, Trollmors väg, Tuvstarrs väg, Trollkittelns väg.

Vägen upp mot Storskogen bör dock benämnas Storskogsvägen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Från Enköping leder en asfalterad, ej belyst, gång- och cykelväg (gc-väg) längs hela Bredsandsvägen. Avståndet från stadens centrum till korsningen Bredsandsvägen/Storskogsvägen är 3 km. En gc-väg anordnas parallellt med Storskogsvägen från Bredsandsvägen och upp till Storskogen. Inom området anläggs gc-vägar samt gångstråk, grusstråk, som sammanbinder de olika grannskapsenheterna inom området.

En gångstig anordnas som förbinder Ryssbo med det planerade området. Stigen blir den genaste vägen för gångtrafikanter med friluftsområdet vid Bredsandsbadet som målpunkt.

Huvudman gator

Alla gator samt gång- och cykelvägar på kvartersmark skall vara gemensamhetsanläggningar, dvs inte i kommunens regi. Det gäller även den nya angöringsgatan från Bredsandsvägen upp mot Storskogen (undantaget korsningen med Bredsandsvägen) Det innebär att de

boende bekostar och står för byggnation och underhåll av gatorna.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken utmed Bredsandsvägen består idag av linje 220 som är en busslinje inom lokaltrafiken i Enköping. Bussen kör idag fyra turer per dygn under vardagar, förutom under skolans sommarlov då den går tre turer per dygn. Övriga lov dagar går bussen 2 turer per dygn. Underlaget för kollektivtrafiken i närområdet ökar med fler bostäder i Storskogen och Bredsandsområdet.

En busshållplats avses anordnas vid korsningen Bredsandsvägen/Storskogsvägen. Det planeras ingen kollektivtrafik upp till Storskogsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

All bebyggelse inom området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I en förstudie för området avseende vatten och spillvatten redovisas att det finns behov att anlägga en pumpstation för spillvattnet. Pumpstationen skall anläggas i anslutning till en gata för att stationen enkelt skall kunna nås av servicefordon. Då gatornas utformning ej är fastlagt i detta skede kan ett område inte reserveras i detaljplanen för pumpstationen. Detaljplanen medger istället generellt att område skall reserveras för pumpstation där så krävs inom bostadsområdet.

Pumpstationen skall utformas så att den integreras med omgivande bebyggelse samt vara konstruerad så att den inte stör med tanke på buller och lukt.

Spillvatten från fastigheterna inom området kommer att kunna lösas med sk självfall på de flesta håll. Vissa fastigheter kan dock komma att utrustas med en pump för att bli av med spillvattnet.

Vatten och spillvattenledningar får inte anläggas så att våtmarker med särskilda naturvärden hydrologiskt påverkas.

Dagvatten

Ytvatten avbördas normalt i området idag genom naturlig infiltration i mark. Vid våta perioder sker även viss ytavrinning i terrängens lutningsriktning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genomförs där infiltration tillåter. I Storskogen sker exploatering till största del väster om ytvattendelaren vilket innebär att dagvattnet följer markens lutning åt väster för att sedan ledas vidare till nordväst till Nynäs-ängarna och slutligen ut i Enköpingsån. Tillkommande dagvatten får ej belasta invallningen på Nynäs-ängarna. I del av östra området kommer dagvattnet att ledas österut i skogsområdet.

Bebyggelse, gårdar och parkeringsytor utformas för att minimera behovet av omhändertagande av dagvatten. För stora parkeringar kan oljeavskiljare komma att krävas.

Dagvatten skall ledas (om möjlighet finns) till de områden inne i bostadsområdet som reserveras som viktiga skogs- och våtmarksområ-

den. Genom dessa områden kan dagvattnet infiltreras. Dagvattnet leds därmed genom området med fördröjning, jämfört med att leda vattnet i ledningar. Förutom den positiva rening av vattnet som sker skapas en trivsammare boendemiljö med porlande vatten i närheten av bostäderna.

Överskott av dagvatten från området rinner ut i ett öppet dike mellan åkermarken och Storskogen. För att förhindra att ett eventuellt ökat dagvattenflöde från bebyggelseområdet belastar markerna vid Nynäs ger detaljplanen möjlighet att anordna ett utjämningsmagasin på åkermarken intill Storskogen. Området detaljplanearrangeras som bostadskvartersmark för dagvattenhantering och skall vara gemensamhetsanläggning. Utjämningsmagasinet kan bestå av ett öppen yta eller ett slutet magasin i form av en kulvert. Området får stängslas in.

Planområdet/kvartersmarken utvidgas så att diket mellan åkermarken och Storskogen hamnar på kvartersmark för bostadsändamål. Diket tar i första hand emot dagvatten från Storskogen varför ansvaret bör belastas bebyggelseområdet.

Centralt genom åkermarken i nord-sydlig riktning går befintliga vatten, spill- och dagvattenledningar. Där ledningarna korsar den planerade Storskogsvägen reserveras ett område för allmänna underjordiska ledningar, ett sk u-område i detaljplan.

Fjärrvärme, energi

Värmeverket har studerat möjligheterna att dra ut fjärrvärme till de planerade områdena. Värmeverket har funnit att det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Det förutsätter dock att avtal tecknas med exploatörerna i de planerade områdena i Bredsand och Storskogen, om att anslutning skall ske.

Fjärrvärme är ett bättre uppvärmningssystem för en hållbar miljö, jämfört med många andra alternativa lösningar. Uppvärmning genom direktverkande el är inte något att eftersträva. Kommunen förutsätter att all bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet.

Om fjärrvärme inte kommer till stånd förordas som alternativ till fjärrvärme vattenburna, lågtempererade, system, tex frånluftsvärmepump.

Som komplement till ett vattenburet system lämpar sig individuella möjligheter till biovärme i kakelugn, vedspis eller braskamin. Denna typ av värme är bra som reservvärmekälla men om det används som huvudsaklig värmekälla i tätbebyggda villaområden kan det uppstå problem med mycket rök från skorstenar.

I övrigt kan rätt placering, utformning och byggnadsteknik minska energiåtgången för respektive hushåll. Exempelvis kan byggnader exponeras mot södersolen och slutas mot norrsidan som är utsatt för skugga och kalla vindar.

Kommunen har under arbetets gång kommit överens med markägaren om att området skall anslutas till fjärrvärme. Detta regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och markägaren.

El, tele

Generellt kan sägas att en samordning mellan olika ledningsaktörer - kommunen, Graninge Nät AB, Värmeverket, bredbandsaktör, TeliaS-onera m.fl. - är en förutsättning för att minska kostnader vid utbyggnad av infrastrukturen i området.

Vid lokalisering av transformatorstationer och nedgrävning av större elledningar skall dessa lokaliseras så att det blir mindre än 0.1 uT på tomtmark.

Inom området finns behov av flertalet transformatorstationer för elförsörjningen av området. Stationerna skall anläggas i anslutning till en gata för ett stationerna enkelt skall kunna nås av servicefordon. Då gatornas utformning ej är fastlagt i detta skede kan områden inte reserveras i detaljplanen för transformatorstationer. Detaljplanen medger istället generellt att områden skall reserveras för stationer där så krävs inom bostadsområdet. Storleken på området för en station är ca 10mx10m. För utformning av elförsörjningen i området skall kontakt hållas med Graninge.

Avfall

För bebyggelsen inom Storskogen tillämpas konventionell sophantering, dvs hämtning vid varje enskild fastighet.

Då sophämtning planeras att ske vid varje fastighet är det viktigt att området planeras så att varje fastighet blir tillgänglig för sophämningsfordon utan att backningsmanövrer erfordras.

Detaljplanen medger att det inom bebyggelseområdet är möjligt att anordna returstation för källsortering av hushållsavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

HANDLÄGGNING

Detaljplanen tas fram av Miljö & Stadsbyggnad under miljö- och byggnadsnämndens ansvar. Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Arbetet har utförts av tjänstemän på Miljö & Stadsbyggnads planavdelning i dialog med övriga tjänstemän på kontoret samt på teknikförvaltningen.

Illustrationen har arbetats fram av Studio 1-11 Arkitekter AB.

Patrik Holm
Planavdelningschef

Marianne Hagman
Planarkitekt