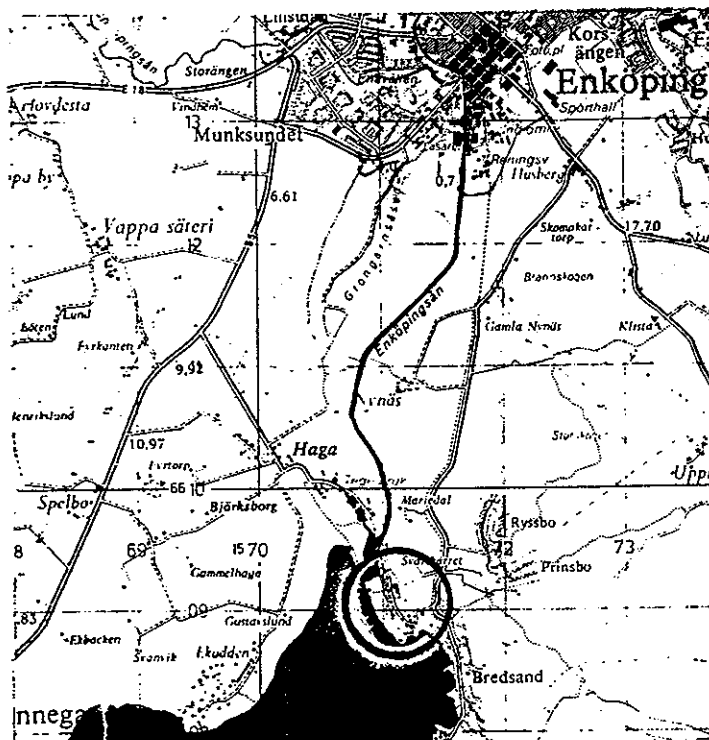




Handling hörande till
Detaljplan för **Kesudden**,
Bredsand 1:19 m fl, Enköpings kommun

Antagen av KF 1998-04-02
Laga kraft genom Regerings-
beslut 2000-03-23

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta med Bestämmelser (skala 1:2000)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Miljökonsekvensbeskrivning
Utlåtande
Grundkarta
Fastighetsägareförteckning och grundkarta

rev

SYFTE

Planområdet omfattar Kesudden och infarten till
Bredsandsområdet samt intilliggande vattenområde.
Syftet är att reglera Kesuddens befintliga och tillkom-
mande bebyggelse samt ange hur tillfarten ska utformas.

PLANDATA

Lāge

Området ligger vid Mälaren söder om Enköping och vid Enköpingsåns inlopp. Sydost om planområdet ligger Bredsandsområdet som är ett rekreatiomsområde med bad, camping, konferensanläggning mm.

Areal

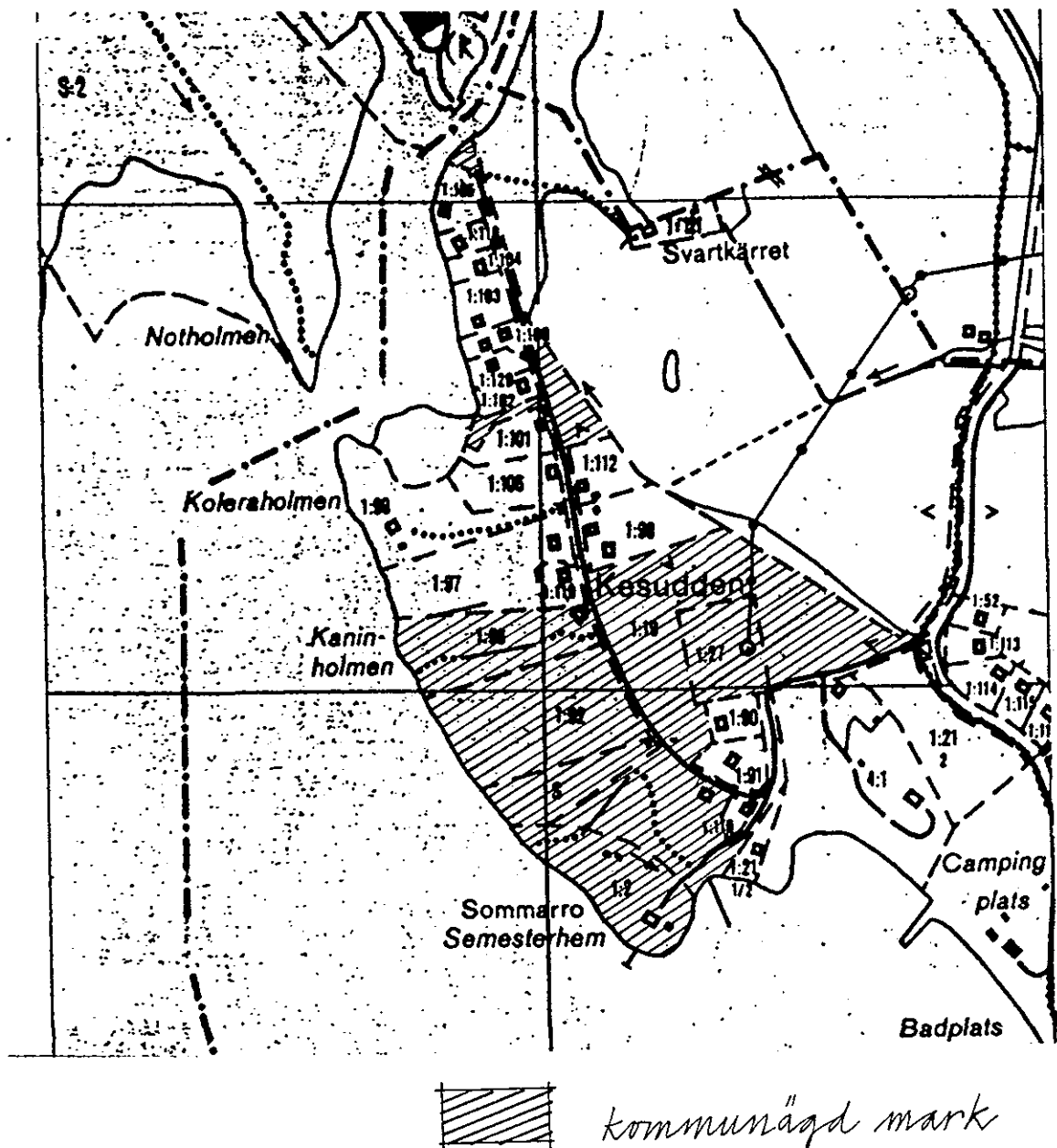
rev

Planområdet omfattar ca 21,4 ha varav 9,18 ha utgör mark för bostäder, 1,13 ha utgör mark för friluftsliv - föreningslokal, 0,14 ha utgör mark för parkering, 0,89 ha utgör mark för båtuppläggning, 0,05 ha utgör mark för båthamn, 0,02 ha utgör mark för tekniska anläggningar, 6,1 ha utgör allmän platsmark - natur samt 1,25 ha utgör allmän platsmark - lokalgata.

Av planområdets areal utgör 2,67 ha vattenområde.

Markägare

Marken är dels i privat ägo, dels i kommunal ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Enköping är antagen av kommunfullmäktige 1993-06-23.

För Kesudden anger denna fritidsbebyggelse och för Sommarro föreslås befintlig småbåtshamn bli utvidgad.

Detaljplaneförslaget överensstämmer ej med den fördjupade översiktsplanen i följande;

- o för Kesudden föreslås en utökad bygggrätt jämfört med gällande områdesbestämmelser
- rev o planförslaget medger ej utvidgning av småbåtshamnen vid Sommarro.

- rev Motiven för att göra dessa avsteg från den fördjupade översiktsplanen är en önskan att tillmötesgå en efterfrågan på tomtmark i sjönära läge och samtidigt förbättra avloppssituationen i området, samt att ej utvidga båthamnen av hänsyn till friluftsbadet i Bredsand.

Riksintressen

Mälaren med öar och strandområden är av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Naturvårdsprogram

I länsstyrelsens naturvårdsprogram bedöms Kesudden som ett område med mycket högt naturvärde. Vegetationen, åsmorfologin samt landskapsbilden är bevarandevärden.

Strandskydd

Strandskydd gäller med 100 meter.

Skyddsområde Vattentäkt

Kesudden ligger inom vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter för vattentäkt enligt länsstyrelsens beslut 1996-12-06. (Se även avnittet Tekniska anläggningar.)

Detaljplaner

Områdesbestämmelser finns antagna av kommunfullmäktige 1992-11-26.
Avstyckningsplan finns för Kesudden.

Program

Program har ej upprättats för detaljplanearbetet. Detaljplaneförslaget för Kesudden har föregåtts av samråd om detaljplaneförslag för Bredsandsområdet där Kesudden då ingick.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Enköpingsåsen passerar igenom planområdet och Kesudden omfattar Kesholmen som är en ca 25 m hög och brant åsrygg. Mot norr sluttar åsen sakta ned mot Mälaren och i söder dyker åsen ned i vattnet.

Sydvästra delen av Kesholmen är ett flackare parti som tidvis översvämmas.

Enköpingsån har sitt utlopp vid Kesholmens norra spets.

Kesholmen har blandad vegetation; lövskog med tall på åsen. Vid vattnet växer en alridå och utmed större delen av stranden finns ett vassbälte

Vid Kesudden anges åsens sluttningar samt strandområdet, i de delar som kommunen är markägare, som allmän platsmark - natur för att det skall vara allmänt tillgängligt och även för att bibehålla dessa delars karaktär.

Friluftslivet kan ges större möjlighet till vistelse i området genom att naturstig anläggs och naturanpassad röjning sker. En gångstig kan anordnas ned mot stranden från den möjliga utsiktsplatsen på åsen vid vägen och utmed stranden från Sommarro.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås tas bort för områden angivna som kvartersmark men bibehållas för övriga delar för att bibehålla naturskyddet och den allmänna tillgängligheten.

Geoteknik

Jordlagren utgörs av isälvsmaterial i form av grusåsen och av morän och leror. Åsen har mäktigheter uppåt 35 m. (Ur vattentäktsutredningen)

Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar.

Radon

Området ligger i huvudsak inom normalriskområde för markradon enligt översiktskarta för radonförekomst. Miljönämnden anser att hus i området bör byggas med radonsäkert utförande. Frågan behandlas i bygglovskedet vid nybyggnad.

Bebyggelse

Kesudden

Kesudden är bebyggt med bostäder som till största delen används för fritidsboende.

Kommunala beslut

Planeringsberedningen beslöt 1995-08-30 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Bredsandsområdet.

Byggnadsnämnden beslöt 1995-10-05 § 333 att upprätta detaljplan för Bredsandsområdet från Kesudden i norr till och med Fagerudd i söder.

Under början av 1996 överlämnades skisser till partigrupperna. Skisserna behandlade olika lägen för långtidsuppställning av husvagnar, olika utnyttjande av "åkern" och "trädgården" vid Fagerudd. Därefter diskuterades planutformningen i planeringsberedningen 1996-03-15 § 15. Olika uppfattning rådde angående campingens utbyggnad samt om hur mycket "åkern" kunde utnyttjas. Centerpartiet och moderaterna var positiva till permanentboende på Kesudden. För uthyrningsstugor vid Fagerudd rådde enighet. Ärendet överlämnades till byggnadsnämnden för upprättande av samrådsförslag.

Byggnadsnämnden beslöt 1996-06-13 § 240 om samråd för planförslaget vilket skedde under sommaren.

Samrådssynpunkterna och den fortsatta hanteringen av detaljplaneförslaget har behandlats i planeringsberedningen 1996-12-11 § 71 och 1996-06-04 § 16 samt i byggnadsnämnden 1996-10-01 § 348, 1996-12-11 § 445, 1997-01-28 § 4 och 1997-06-09 § 202.

I december 1996 beslutade byggnadsnämnden om utredning av trafiken, om utredning om campingens behov och beläggingsgrad samt om miljökonsekvensbeskrivning.

I januari 1997 beslutade byggnadsnämnden att detaljplan för Kesudden skulle tas fram, att camping vid vandrarhemmet skulle utredas samt att planarbetet för övriga delar av Bredsandsområdet skulle vila tills vidare.

rev I juni 1997 (§ 202) beslutade byggnadsnämnden att låta ställa ut planförslaget för Kesudden vilket skedde under september 1997. Förslaget innehöll åretruntboende på Kesudden.

rev I januari 1998 överlämnade byggnadsnämnden detaljplaneförslaget för Kesudden till kommunfullmäktige för antagande. Revideringar med anledning av utställningens synpunkter var bl a att parkeringsändamålet i grusgropen samt att förslaget om ny småbåtshamn togs bort.

Sommarro

Sommarro utnyttjas som föreningslokal och den användningen förutsätts fortgå.

Detaljplaneförslaget anger för Sommarro användningen friluftsliv, föreningslokal.

Vattenområden

Sommarro båthamn

rev

Båthamnen har 130 platser (varav 3-4 gästplatser) vid tre bryggor. Hamnen fungerar för både motor- och segelbåtar. Den västra bryggan fungerar som vågbrytare. Slip för iläggning av mindre båtar finns. Båtklubben önskar utöka båtplatserna genom att förlänga bryggorna.

För Sommarro båthamn anges i planförslaget ett vattenområde. Utvidgning av båthamnen är ej möjlig på grund av närheten till badet och markägoförhållandena.

Iläggning av småbåtar vid rampen förutsätts kunna fortgå, se Trafik nedan.

rev

I anslutning till båthamnen anger planförslaget en byggrätt för klubbstuga/ förråd vid parkeringen.

Angående båtuppläggning se avsnitt nedan.

Övriga vattenområden

Detaljplanen anger i övrigt för vattenområden var bryggor får anordnas.

Båtuppläggning

Före detta grustaget används till viss del för båtuppläggning för ca 50 båtar samt för uppställning av båtkärror mm sommartid, enligt båtklubben.

rev

I samråds- och utställningsförslagen föreslogs detta område för parkering och båtuppläggning vilket bl a miljönämnden hade invändningar mot. Miljönämnden befarar att grundvattenytan vid täktbotten ligger ytligt och att det därför är olämpligt att ha båtuppläggningsplats som innebär hantering av bensin, diesel, färger mm och därmed riskera att förorena grundvattnet i åsen.

rev

Nuvarande användning föreslås fortsätta och område anges för detta.

rev

Vid användningen av området behöver uppmärksammas att det ligger inom yttre skyddszon för vattentäkten varför en skyddsbestämmelse införts som anger att verksamheten

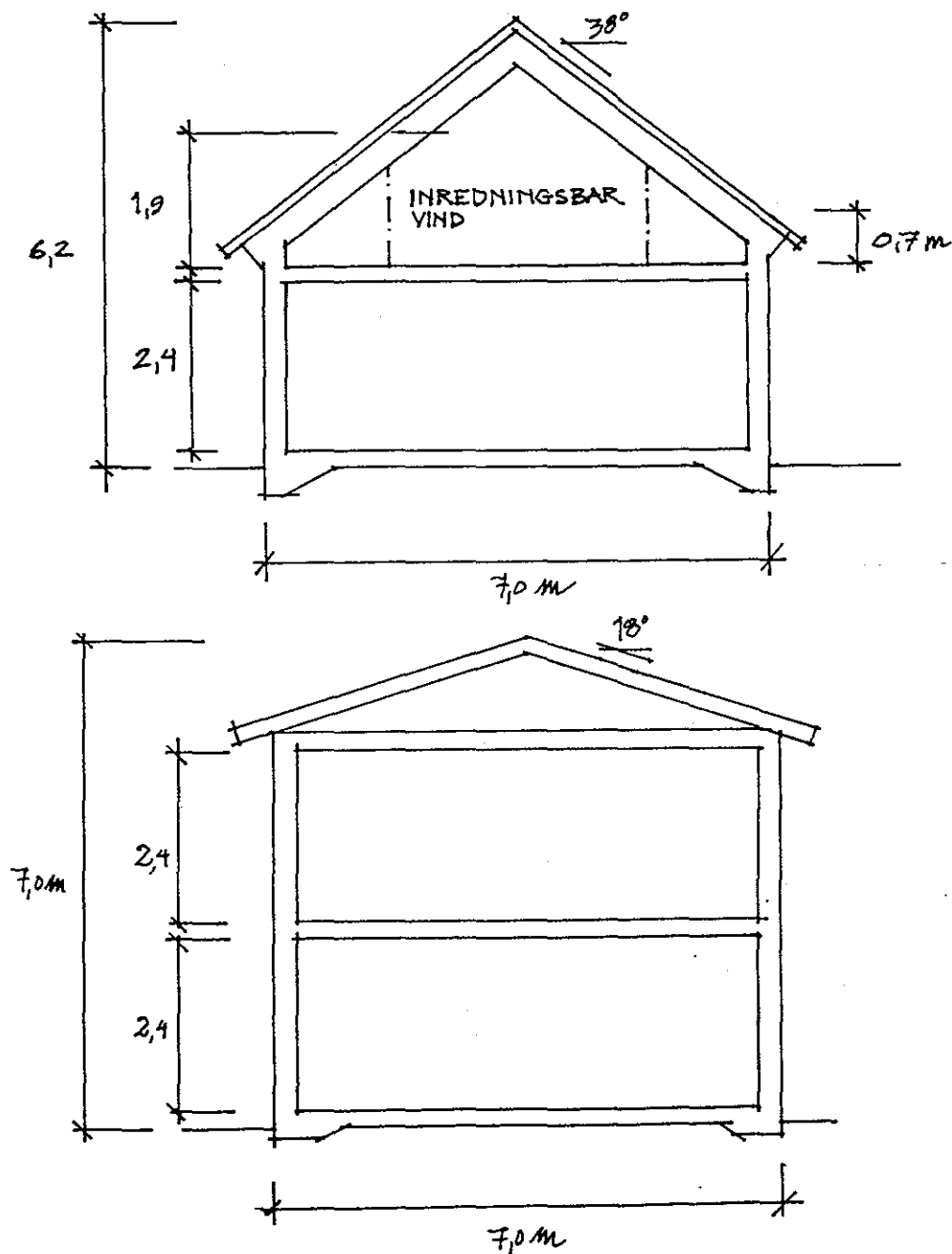
Planförslaget innebär att ytterligare 10 nya bostadsfastigheter kan bildas på ömse sidor om vägen. Av dessa 10 är 3 bebyggda idag.

Av de befintliga fastigheterna är delningar möjliga för några varför ytterligare tillskott av hus kan ske.

Planbestämmelserna för byggnaderna är utformade så att bostadshus ska kunna ha 120 kvm bruttoarea och uthusen 30 kvm byggnadsyta inom en fastighet.

Bostadshus öster om vägen får vara i högst två våningar medan bostadshus väster om vägen får vara i högst en våning.

Maximal husbredd och maximal byggnadsyta anges för att husen ej ska bli för ytkrävande och stora av hänsyn till nivåskillnaderna och områdets karaktär.



Tekniska anläggningar

Vatten

Bebyggelsen i Kesudden har egna brunnar.

Vid Fagerudd finns en vattentäkt sedan 80-talet och kommunen ansvarar för denna. Vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter har beslutats för denna (se bilaga).

Kesudden ligger inom den yttre skyddszonen.

Vattenledningar byggdes ut 1988-1995 i Bredsandsområdet. Fagerudd, de kommunala anläggningarna, samt en del bostadsfastigheter är anslutna. Bostäder som vill ansluta kan få göra det.

Vattnet är tillräckligt för den befintliga bebyggelsen i Kesudden med komplettering under förutsättning att fritidsboende behålls i övriga Bredsand.

Kesuddens bebyggelse kan ansluta till befintligt vattenverk vid Fagerudd genom att sjöförlagd ledning anordnas. Planförslaget anger u-områden för ledningar.

Miljöförvaltningen har ej krav på anslutning till kommunens ledningsnät för renvatten för bebyggelsen i området.

Avlopp

Bebyggelsen på Kesudden har egna anläggningar.

Avlopp anordnades på 60-talet för att de allmänna anläggningarna i Bredsand skulle kunna anslutas till reningsverket. Tryckavloppsledning är byggd till Enköping.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattentäkten vid Fagerudd och skyddsföreskrifterna anger att infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten inte får anläggas utan tillstånd av Miljönämnden.

Avloppsledningar för hushållspillvatten och tillhörande brunnar som installeras skall vara täta. Avloppsledningar skall underhållas så att risk för förorening av vattentäkt undviks.

Miljöförvaltningens krav är att bebyggelsens avlopp ansluts till kommunens ledningsnät och reningsverk.

En va-utredning gjordes i samband med dispositionsplanarbetet för tillkommande bebyggelse på kommunens mark på Kesudden.

En överföringsledning under vatten för avlopp ansluter till tryckledningen vid pumphuset vid campingplatsen. Två pumpstationer behöver anläggas för att ansluta bebyggelsen till avloppsledningsnätet, dels vid parkeringsplatsen vid Sommarro och dels inom naturområdet vid lågpunkten öster om vägen i norra delen av Kesudden. Områden för detta anges i planförslaget liksom u-områden för ledningar.

Byggnad som ligger så att självfall till allmän ledning i gata ej kan anordnas bekostar själv pumpanläggning.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten förutsätts. Markbeskaffenheten är sådan att förutsättningar för detta är goda.

För den gamla grusgropen behöver dagvattnet tas om hand på sådant sätt att grundvattnet ej förorenas om den används för båtuppläggning. Skyddsbestämmelse för detta anges i detaljplanen. Se även avsnittet om båtupplägningsplatsen och skyddsföreskrifterna för vattentäkten (bilaga).

Brand

rev

Brandförsörjningen föreslås ske genom släckning med tankvagn. Detta förutsätter att vägen på Kesudden är sådan att en tankvagn kan ta sig fram. Brandförsvarets bedömning är att nuvarande väg kan fungera men då den är brant kan det vara svårt vid halka.

Delar av planområdet ligger utanför brandförsvarets 10 minuters insatsområde.

El

rev

U-område anges för el-ledningar som idag är förlagda i mark eller kommer att förläggas i mark.

Befintlig lågspänningsmatning behöver flyttas på grund av den föreslagna bebyggelsen.

Den befintliga högspänningslinjen som korsar grusgropen skall kablas ned.

Tele

Teleledningar finns i huvudsak i anslutning till vägarna i området.

Omläggning av ledning kan vara aktuellt vid de förändrade vägsträckningarna samt ev vid båtupplägningsplatsen.

Avfall

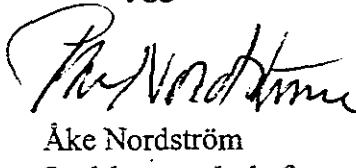
Konventionell sophantering förutsätts.

Gemensam sopuppsamlingsplats föreslås inom parkeringsområdet för att underlätta sophämtning vintertid.

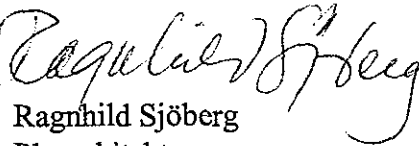
Övrigt

Samrådshandlingarna för Bredsandsområdet upprättades 1996-05-23. I denna beskrivning har delarna som berör Bredsand utgått samt delarna för Kesudden reviderats. Planbeskrivningen har därför behållit upprättandedatum även om planens rubricering ändrats.

Stadsbyggnadskontoret 1996-05-23, rev 1997-06-09, rev 1998-01-20



Åke Nordström
Stadsbyggnadschef



Ragnhild Sjöberg
Planarkitekt