

**Detaljplan för
Storskogen
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**Antagen 2021-09-20
Laga kraft 2021-10-21

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild som visar planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2016-05-26, rev 2018-10-10, 2021-05-19
- Planbeskrivning, 2016-05-26, rev 2018-10-10, 2021-05-19
- Fastighetsägareförteckning, 2018-10-18
- Samrådsredogörelse, 2018-10-04
- Utlåtande, 2021-05-19

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa allmän plats för gator och natur med kommunalt huvudmannaskap inom redan planlagd kvartersmark där gator och naturområden avsågs ägas och förvaltas i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Med en utökning av naturområdena inom tidigare kvartersmark tar kommunen ansvar för att intentionen att skapa bostäder i skog bibehålls samtidigt som tidigare föreslagna tomtstorlekar kan minskas och kraven på topografisk anpassning inom respektive tomt lättas. Därigenom skapas fler tomter och attraktivare byggrätter samtidigt som mer naturmark sparas och får en säkrare långsiktig förvaltning.

Inom kvartersmark domineras området huvudsakligen av bostäder på småhustomter (villor, rad-, kedje- och parhus) men i de centrala delarna tillåts flerbostadshus i upp till 4-5 våningar. Härigenom skapas ett heterogent område med möjlighet för olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer. En större tomt planläggs för skolverksamhet. Därtill utpekas förskola inom ytterligare ett par tomter. Icke störande verksamheter som kan betraktas som boendekomplement liksom omvårdnadsboende är möjliga inom områden planlagda för bostäder.

UNDERLAGSMATERIAL

Detaljplanen omfattar i stort sett endast sedan tidigare planlagd kvartersmark vars lämplighet prövats i detaljplan 406. Planlagd allmän platsmark Natur från den planen motiverades av utredningar och miljökonsekvensbeskrivning och kommer fortsatt att gälla. Detaljplan 406 med bilagor kan alltså läsas som bakgrund och sammanhang för nu aktuell plan.

Till detaljplanen hör även en behovsbedömning som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan, samt en dagvattenutredning som visar att angränsande dikningsföretag inte utsätts för högre flödestoppar efter planens genomförande. Separat utredning och process har skett för tillstånd till utgrävning och utfyllnad i vattenområde samt rätt till markavvattnings på fastigheterna. Nacka Tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har i dom den 17 november 2020 lämnat tillstånd till detta (mål nr M 1734-19).

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kap 1 § i Miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ungefär två kilometer söder om Enköpings stad och en kilometer norr om Bredsand vid Mälaren. Områdets västra

delar ligger knappt 300 meter öster om Bredsandsvägen.

Planområdet omfattar fastigheterna Storskogen 1:1-4. Den kommunägda fastigheten Nynäs 6:1 berörs i mindre utsträckning. Den yta inom Nynäs 1:7 (väster om Bredsandsvägen) som varit planlagd för cirkulationsplats har kunnat minskas och för överflödiga ytor upphävs detaljplan där.

Areal

Planområdets storlek är drygt 70 hektar, varav omkring 40 hektar nu föreslås bli kvartersmark Bostäder (i viss mån med möjligt inslag av vård och förskola) och drygt 20 hektar bli allmän platsmark Natur. Nio hektar föreslås bli allmän platsmark Gata och ett område på ungefär 3,5 hektar avsätts för skola och förskola.

Markägförhållanden

Storskogen 1:1 ägs av Fastighets AB L E Lundberg. Storskogen 1:2-4 ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB. Nynäs 6:1 ägs av Enköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är utpekad för bostäder i Plan för Enköpings stad (FÖP 2018). Kommunens översiktsplan (antagen 2014) anger målarnära, tätortsnära och längs kollektivtrafikstråk som de tre huvudsakliga utbyggnadsstrategierna.

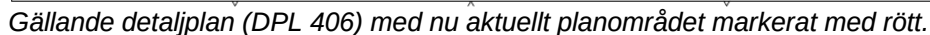
Detaljplaner

Planområdet är så gott som identiskt med kvartersmarken planlagd i detaljplan 406 som vann laga kraft 2006-11-23 och har 15 års genomförandetid (2021-11-22).

Planändringen sker efter önskemål från samtliga fastighetsägare som har byggrätter inom gällande detaljplan. De delar av nu gällande detaljplan som omfattar allmän platsmark Natur och avskiljer kvartersmarken i Storskogen från angränsande bostadsområden och fastighetsägare, ska fortsatt vara planlagda enligt gällande detaljplan (DPL 406, LMs akt 0381-P06/44). Genom planändringen ökar allmänhetens tillgänglighet till området genom kommunalt huvudmannaskap för gator och säkerställande av ytterligare naturområden i Storskogen som ges status som allmän plats Natur. Den nya detaljplanen bedöms bättre motsvara efterfrågan på bostäder i regionen och bli enklare att genomföra i praktiken.

Vid sidan av kvartersmarken från gällande detaljplan som nu omfattas justeras längst i söder gränsen något mellan kvartersmark och tidigare planlagd Natur. I väster vid planområdets koppling till åkermarken och områdets entré från Bredsandsvägen har några tidigare ej planlagda ytor tagits i anspråk för yta för fördröjning av dagvatten respektive del av framtida skoltomt.

Den yta inom Nynäs 1:7 (väster om Bredsandsvägen) som varit planlagd för cirkulationsplats har kunnat minskas och för överflödiga ytor upphävs detaljplan där.



Planprocessen bedrivs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Mot bakgrund av det utrednings- och programarbete som skedde inledningsvis av detaljplaneprocessen för framtagandet av detaljplan 406 samt att nu aktuell detaljplan så gott som bara omfattar justering av byggrätter och huvudmannaskap inom denna plans kvartersmark, bedöms särskilt program som överflödigt.

Länsstyrelsens naturvårdsprogram från 1987 bedömer skogsområdet från Viksberg över Nynäs och Storskogen till Bredsand av stor betydelse som lättillgängligt närströvområde. Utbyggnaden av Enköping sedan 1987 liksom detaljplanen för Storskogen från 2006 har delvis minskat detta närströvområdes storlek. Men samtidigt har anpassningar skett för att bevara de främsta rekreativa, biologiska och topografiska värdena. Ett flertal inventeringar har kompletterat naturvårdsprogrammet sedan 1987 och inför aktuell plans omarbetning har ytterligare kvaliteter inventerats och legat till grund för planens utformning.

En behovsbedömning har upprättats för detaljplanen som visar att ett genomförande av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott (PLEX) beslutade 2014-10-07 §112 att godkänna en överenskommelse avseende framtida kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, gator och natur, inom detaljplaneområdet för Storskogen.

Överenskommelsen ligger till grund för det nya exploateringsavtal som ska tecknas mellan Enköpings kommun, Fastighets AB L E Lundberg och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB för genomförande av den nya detaljplanen. Detta exploateringsavtal ersätter tidigare exploateringsavtal. Förutsättningen för att överenskommelsen ska vara giltig är att en ny detaljplan och nytt exploateringsavtal vinner laga kraft. Därigenom blir kommunen huvudman för allmän plats, gator och natur, inom Storskogen.

Planområdet ligger sedan tidigare inom utpekade kommunalt VA-verksamhetsområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bakgrund

Kommunen fastställde 2013 *Riktlinjer för huvudmannaskap för allmän platsmark inom planlagda områden* som anger att kommunen i de flesta fall ska vara huvudman för gator och allmänna platser i nya bostadsområden. När Storskogen planlades 2006 lades såväl gatunät som delar av skyddsvärd natur inom kvartersmark att ägas och förvaltas samfällt och som gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen fick även bestämmelser om stora tomter med krav på topografisk anpassning och trädgårdningsrestriktioner. Marknaden för denna typ av tomter i kombination med andel i vägförening har visat sig vara svag och dessutom riskerar genomförandet av sådana planer att belastas av administration och onödigt mycket arbete för Lantmäteriet. I en överenskommelse mellan fastighetsägarna och kommunen ses därför detaljplanen över vad gäller kvartersmark och huvudmannaskap.

**Kommunens
bedömning**

Den nya detaljplanen innebär förenkling av planbestämmelserna för föreslagna tomter, kommunalt ansvar för gatuutbyggnad samt utpekande av skyddsvärda biologiska och/eller rekreativa naturvärden som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Detta bedöms bättre möta dagens efterfrågan, påskynda ett genomförande av bostadsproduktionen, underlätta för blivande fastighetsägare och samtidigt stärka skydd och förvaltning av allmänna intressen inom planområdet.

Natur

Mark och vegetation

I samband med framtagande av detaljplan 406 för Storskogen säkrades att huvuddelen av de särskilt höga naturvärden som finns i Storskogen hamnade utanför kvartersmark och planlades som Natur med kommunalt huvudmannaskap. Sedan dess pågår anpassning fortlöpande av den nu kommunägda skogen till rekreation från att tidigare ingått i näringsverksamhet för skogsbruk med helt andra skötselplaner och avkastningskrav. Dessa ytor omprövas inte i nu aktuell plan. Tvärtom säkerställs ytterligare skogsytor som rekreativa eller biologiskt viktiga områden med kommunalt huvudmannaskap

genom planändringen. Stor hänsyn har tagits vid gränsdragning mellan Natur och kvartersmark för att hitta värdefulla gröna kilar och i minsta mån påverka befintliga torvmarkers dränering. Tidigare kvartersmarks prickade ytor som var tänkta att bevaras som gemensamt ägda naturtor ingår delvis i nu utlagd allmän plats Natur, men grundliga inventeringar har också inneburit att en bättre struktur erhållits och objekt med högst värden kan bevaras på mark som tidigare hade byggrätt.

Inom det stora grönområdet i sydöstra delen av planområdet återfinns en nyckelbiotop med tallsumpskog på 2,8 hektar. Denna bevaras nu i sin helhet inom allmän platsmark Natur. Direkt öster om planområdet har sedan tidigare två nyckelbiotoper (tallsumpskog respektive blockrik barrskog) sparats inom allmän platsmark Natur. För dessa utökas nu avståndet till exploateringen.

Enköpings kommun har en mångbruksplan för kommunalt ägd skog i bland annat Storskogen. Denna bör uppdateras med de ytterligare 20 hektar skog som i samband med den nya detaljplanen blir kommunal.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet domineras av morän med inslag av hållmarker. Några mindre torvkärr kommer att fyllas och i vissa områden behöver massor schaktas bort. Planen eftersträvar dock med sin lokalisering av större kilar allmän platsmark Natur, att bevara områden där topografiska skillnader är som störst. Därigenom kan en naturlig etappindelning underlättas och schaktningsbehovet minskas. Arbeta med massbalansberäkningar har påbörjats för att minimera behovet av att köra bort och in massor i området.



SGUs jordartskarta över Storskogen. Gult är lerjord, ljusblå är moränmark och rosa är berg. Ljusbrun är organisk jordart (torv).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Om markföroreningar skulle påträffas är det exploatörens ansvar att sanera området.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risken för skred eller höga vattenstånd bedöms som mycket låg utifrån de geotekniska förutsättningarna. Området ligger 15-30 meter över havet.

Fornlämningar

I samband med planarbetet för detaljplan 406 genomförde Riksantikvarieämbetet under juni och oktober 2003 en arkeologisk utredning i Storskogen. De fynd som då gjordes ligger utanför nu aktuellt planområde.

Genom Kulturmiljölagen (1988:950) omfattas fornlämningar av ett generellt skydd. Det innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt, utan att något myndighetsbeslut behöver fattas. Om det under pågående markarbeten påträffas en fornlämning, måste därför arbete omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen meddelas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i ett större skogsparti och har som närmaste bostadsområde Ryssbo-Prinsbo som innehåller tidigare fritidshusbebyggelse som håller på att omvandlas till permanentboenden.

Detaljplanen syftar till att skapa flexibilitet för etappvis utbyggnad under många år. Huvuddelen planeras för småhuskaraktär med bebyggelse i en till två våningar och möjlig vindsinredning. Villor (enbostadshus), radhus, kedjehus men också grupphusbebyggelse tillåts. Utformningen regleras inte bortsett från maximalnockhöjd. Koppar och zink tillåts inte som takmaterial. Takvatten ska infiltreras på respektive tomt och minst 25 % av varje fastighets markyta ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten.

Några ytor pekas ut för lite högre flerbostadshus där maximal exploateringsgrad regleras som bruttoarea i procent av fastighetsarean. Dessa ligger i närheten av områdets huvudgata och angörs med generellt bredare gator. Inom dessa ytor får nockhöjden uppgå till 17 meter men kombineras med en utformningsbestämmelse om att det maximalt får vara fyra fulla våningar samt därtill eventuell suterräng-, vinds- eller indragen ytterligare våning om så ryms inom nockhöjden. I kombination med begränsning av bruttoarea kan det här byggas antingen glesare men högre, eller tätare men lägre.



Exempel på byggnation som planen gör möjlig i centrala delar av området.

För fastigheter avsedda för friliggande småhus gäller:

Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean, men maximalt 200 kvadratmeter för huvudbyggnad i ett plan eller 250 kvadratmeter bruttoarea för tvåvåningsbyggnad. Utöver detta får ytterligare 65 kvadratmeter byggnadsarea tillkomma för komplementbyggnader.

För fastigheter avsedda för radhus regleras byggrätten som bruttoarea i procent av fastighetsarean

Komplementbyggnader och uthus begränsas generellt till 5,1 meter i maximalnockhöjd.



Exempel på radhusbebyggelse.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga arbetsplatser finns i direkt anslutning till planområdet. Ett par större ytor har reserverats i västra delen av området för förskola och skola. Inom kvartersmark för flerbostadshus tillåts på två större tomter även vård. Som boendekomplement tillåts enklare handel, kontor och liknande där så prövas lämpligt inom markanvändning B - Bostäder. Omvårdnadsboende kan bli aktuellt inom något kvarter.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns huvudsakligen i Enköpings stad, ungefär 3 kilometer norr om planområdet. I Bredsand finns en obemannad livsmedelsbutik som är öppen dygnet runt, friluftsbad med camping och kiosk/restaurang sommartid.

Kommunens ambition är att så snart som möjligt uppföra en förskola för 160 barn inom planområdet. Idag finns en provisorisk förskola intill

Bredsandsvägen. Inom 10 år bedöms också finnas underlag för en grundskola F-5(6). Ytor för dessa behov avsätts i detaljplanen.

Vartefter området byggs ut uppstår förhoppningsvis även underlag för kommersiell service i eller i anslutning till planområdet. Detta skulle minska transportbehoven in till Enköping för hela Bredsandsområdet. I Plan för Enköpings stad (FÖP 2018) prioriteras även behovet av att bygga klart stadsdelarna söder om Enköping och därigenom öka möjligheterna för lokalt serviceutbud.

Tillgänglighet

Frågor om tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

Byggnadskultur och gestaltning

Området angränsar inte direkt till tidigare bebyggda områden och är delvis dolt från Bredsandsvägen. Utformningen regleras inte bortsett från att koppar och zink inte tillåts som takmaterial. Takvatten ska infiltreras på respektive tomt och minst 25 % av varje fastighets markyta ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten. Se även ovan under *Bostäder*.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Parallellt med planprocessen har pågått planeringsarbete för utformning av allmänna ytor utifrån idén att bygga en friskvårds- och hälsofrämjande stadsdel. Genom att komplettera befintliga naturförutsättningar med till exempel pulkabacke, kommunal områdeslekplats och utegym eftersträvas att skapa god tillgänglighet till rörelseaktiviteter inom planområdet och i angränsande friluftsområden, Upplandsleden och motionsspåret i Gånsta.

Området har planerats med stora kilar av naturmark mellan de olika delområdena. Stråken har sparats utifrån deras kvaliteter för lek och rekreation, men även naturvärden. Ambitionen har varit att det inom 150-200 meter från alla blivande bostäder ska gå att nå större skogsområden via lämnade öppningar och gröna kilar.

Vattenområden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Den dagvattenutredning som gjorts för detaljplanen visar att ett genomförande av detaljplanen med föreslagna åtgärder inte riskerar att miljökvalitetsnormerna inte kan uppnås.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Storskogen ligger längs Bredsandsvägen som de senaste åren rustats och breddats. Samtidigt fick den separerade gång- och cykelvägen mellan Enköping och Bredsand belysning.

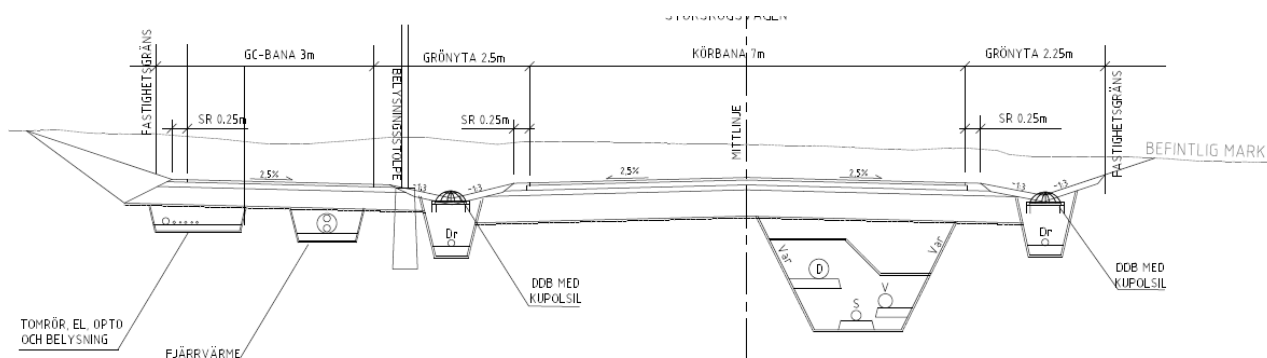


Bredsandsvägen mot Enköping, med busshållplats och separerad GC-väg. En paviljongförskola med tidsbegränsat lov ligger för tillfället på platsen men ska ersättas av en permanent förskola i entréområdet till Storskogen.



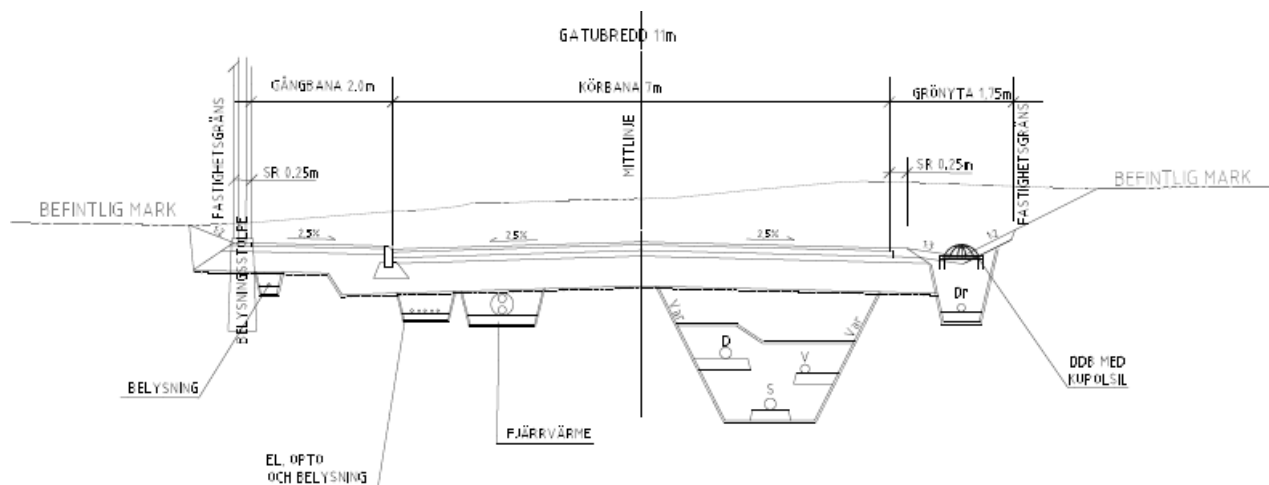
Redan befintlig infart till Storskogen från Bredsandsvägen.

Inom planområdet har projekterats för en gatuutbyggnad med varierande gatubredd. Huvudgatan in till området har separerad och belyst gång- och cykelväg som avskiljs med svackdiken. Denna har till viss del redan byggts som infart från Bredsandsvägen.

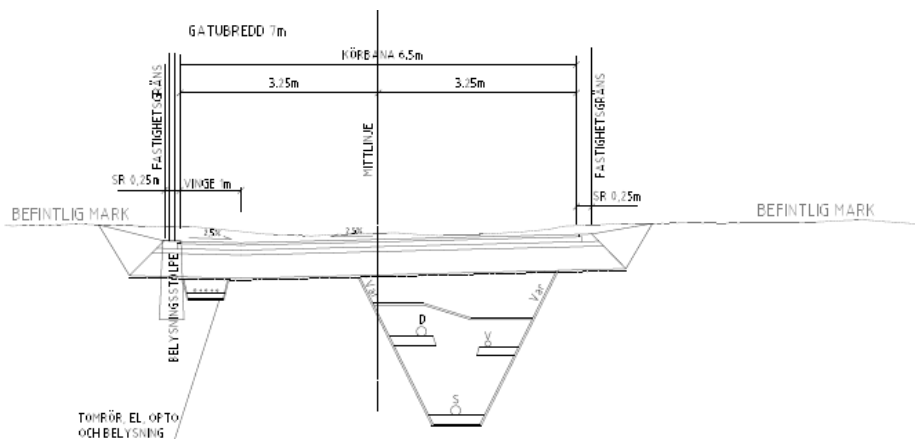


Sektion av planerad huvudgata i väst-östlig riktning genom området. Väg- och VA-ingenjörerna.

Som angöring till de kvarter som föreslås få lite högre exploateringsgrad planeras för gata med kantsten och gångbana. I de mer perifera delarna planeras för ett gaturum med 7 meters bredd. Det smala gaturummet uppmuntrar till att hastigheterna i området blir låga.

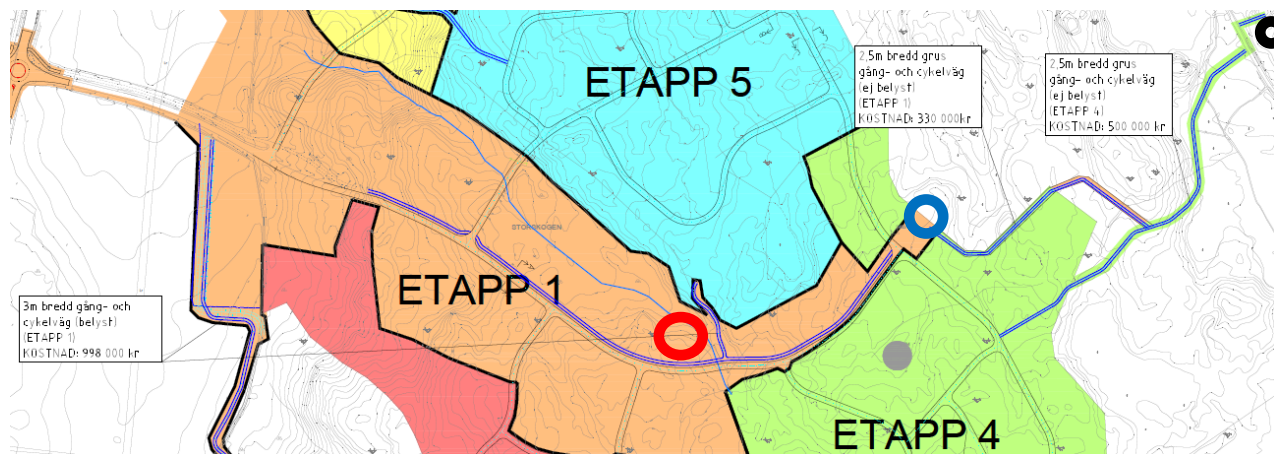


Sektion av planerad bredare gata som rundslinga genom del av området. Väg- och VA-ingenjörerna.

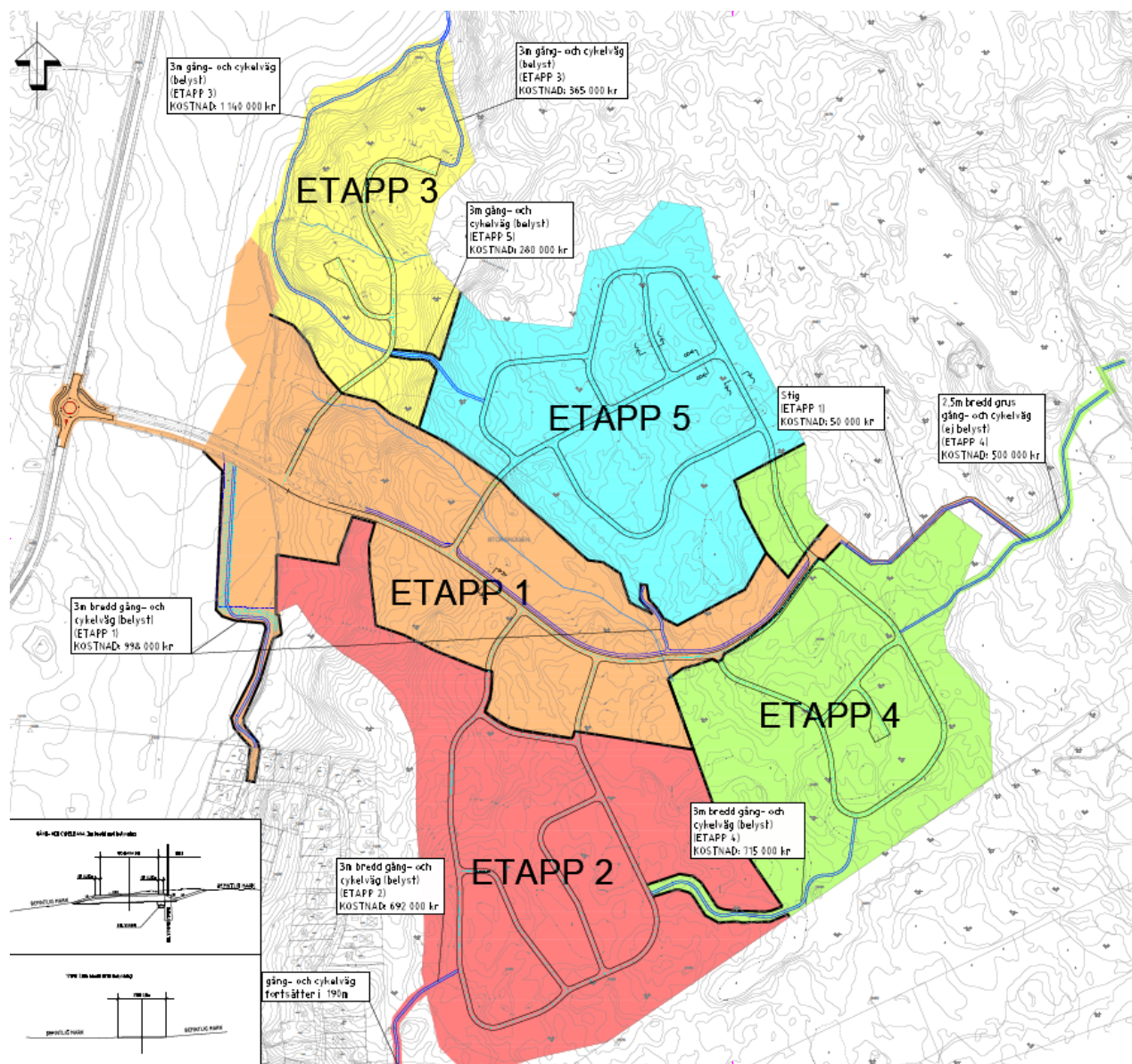


Sektion av planerad villagata inom området. Väg- och VA-ingenjörerna.

Mellan de olika delområdena i Storskogen kommer det att anläggas såväl gångstråk som asfalterade gång- och cykelbanor.



Några av de cykelvägar som planerats i området samt läge för lekplats (röd ring) och utegym (blå ring). Svart ring markerar läge för kommande grillplats. Väg- och VA-ingenjörerna.



Utbyggnadsplan för GC-vägar i området med koppling till respektive etapp.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik (UL) finns längs Bredsandsvägen med hållplats vid infarten till Storskogen. Kommunen har i Plan för Enköpings stad (FÖP 2018) pekat ut stråket längs Bredsandsvägen som högt prioriterat att fortsätta exploatera för att öka underlag för offentlig och kommersiell service, inklusive kollektivtrafik. Vid entrén till Storskogen är mark planlagd för skola, förskola och vård. Här finns möjlighet att tillsammans med fastighetsägarna skapa en mångfunktionell yta med tillfällig parkering vid förskole-/skoltomten och samlingsplats för samåkning.

Parkering och utfarter

Parkering för bil och cykel ska anläggas enligt kommunens parkeringsnorm. Den är under framtagande men anger för flerbostadshus i zon 2 som Storskogen kommer att tillhöra, 10 boende- och 0,5 besöksparkeringar per 1000 BTA och 26 + 5 cykelparkeringar.

Lägen för utfarter mot huvudgata har införts inför antagandet på några ställen för att stärka trafiksäkerheten på projekterade gång- och cykelbanor.

Störningar

Buller

Planområdet är idag varken stört av källor till trafik- eller verksamhetsbuller. Inom området bedöms endast huvudgatan kunna generera trafikflöden som medför bullernivåer som kräver anpassning.

Om hela området på 15-20 års sikt bebyggs med 900 bostäder och antal fordonsrörelser per hushåll uppskattas till fyra per dygn, passerar i slutet av perioden 3600 fordon per dygn i de västligare delarna av huvudgatan där bland annat tomtmark lagts ut för skola och förskola. Enligt "Hur mycket bullrar vägtrafiken" (Sveriges kommuner och landstings beräkningsmodell för buller), kommer detta kunna generera upp till 60 dBA 10 meter från vägmitt och 55 dBA 35 meter från vägmitt om hastigheten är 40 km/h. Vartefter huvudgatan sträcker sig österut faller antalet trafikrörelser och bullret minskar. Högre skyltad hastighet än 40 km/h är inte aktuell, snarare lägre, inte minst vid föreslagen skoltomt. Även ökad andel elbilar i fordonsflottan bör sänka bullret.

Mot bakgrund av detta bedöms ingen särskild trafikprognos och bullerutredning nödvändig, men för framtida fastigheter närmast huvudgatan kan i bygglovsskedet behöva visas hur det som man tänker bygga klarar gällande bullerregler.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte ska överskridas vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

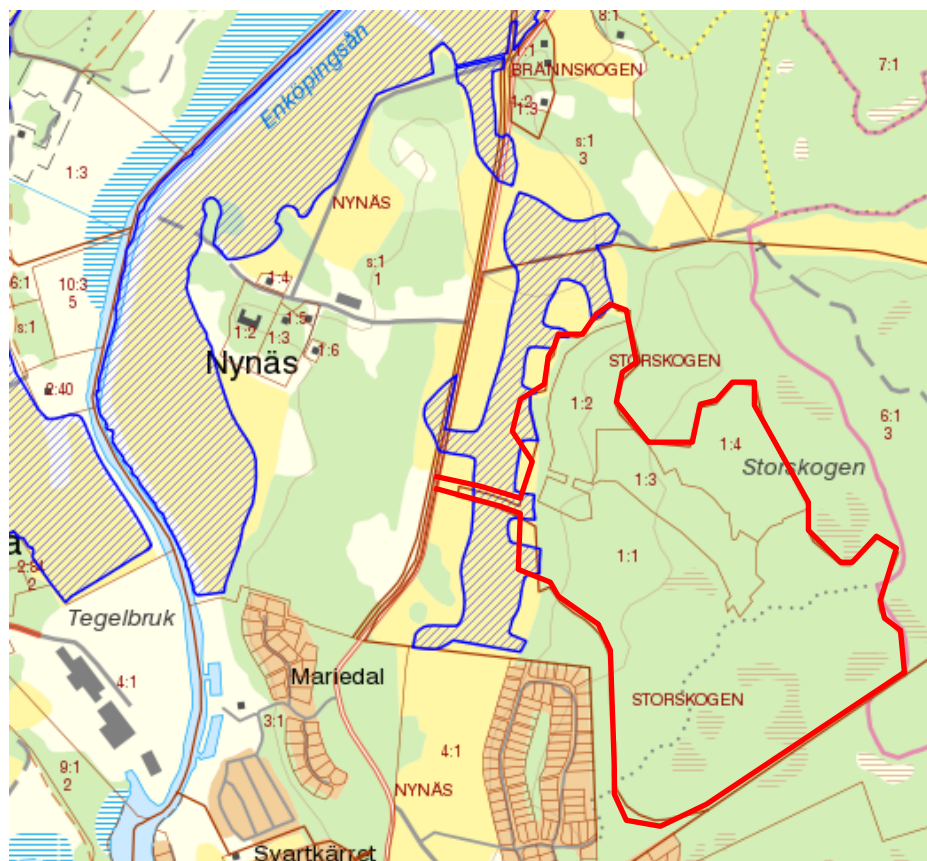
Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts som visar vilka åtgärder som är nödvändiga för att framtida avrinning från området inte ska få högre flödestoppar än idag och inom detaljplanen har ytor Park avsatts för att kunna fördröja de volymer som blir aktuella. Enligt samma utredning med föreslagna åtgärder kan även miljökvalitetsnormerna hållas. Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige - VISS har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Diknings- och invallningsföretag

Planområdet ligger direkt öster om Nynäs gårds dikningsföretag som i sin tur leder ner till Nynäs invallningsföretag intill Enköpingsån. En utredning om i vilken mån ett genomförande av detaljplanen påverkar dessa och hur det ska hanteras i andelstal eller ersättning, har skett parallellt med planprocessen.



Planområdet (röd markering) i förhållande till båtnadsområdena för Nynäs gårds dikningsföretag och väster om detta Nynäs invallningsföretag intill Enköpingsån.

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utdraget till området och avtal om anslutning har förhandlats mellan fastighetsägarna och Ena Energi AB.

Bredband

Fiber finns längs Bredsandsvägen och kan anslutas till Storskogen. Tomrör för fiber ingår i påbörjad gatuprojektering.

EI

Lägen för transformatorstationer och liknande tekniska anläggningar har i samråd med E.ON pekats ut i plankartan. E.ON har en ledningsrätt för markkabel i planområdets västra kant (0381-07/25).

Avfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, utgåva 2018". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall bör sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och bioavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Kommunalförbundet VafabMiljö ska kontaktas under bygglovs-/projekteringsfas för att säkerställa att avfallshanteringen går att utföra

korrekt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från och med 2021-11-23 eller dag därefter som planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Buller	Ett genomförande av detaljplanen kan generera visst trafikbuller längs huvudgatan, som dock är en ren infartsgata utan genomgående trafik till andra stadsdelar. För framtida fastigheter närmast huvudgatan kan det bli aktuellt att i bygglovsskedet visa hur det som man tänker bygga klarar gällande bullerregler.
Trafik	Bredsandsvägen har breddats under 2010-talet med tanke på framtida trafikflöden. Ett genomförande av detaljplanen för Storskogen bedöms generera en trafikökning på Bredsandsvägen, men ligger inom ramen för vad den redan dimensionerats för. Cirkulationsplats kommer att byggas i Storskogsvägens anslutning mot Bredsandsvägen inom ramen för exploateringsavtalet. Dess markbehov inom Nynäs 1:7 har kunnat preciseras och minskas jämfört med gällande detaljplan. I Bredsandsvägens anslutning till Boglösavägen byggdes cirkulationsplats 2020.
Naturmiljö	Detaljplanen reglerar på ett tydligare sätt jämfört med nu gällande detaljplan (DPL 406) ansvar och långsiktig förvaltning av naturvärden och rekreativt attraktiv skog.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5)
Vattenförekomster	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Nedanstående tidplan för planprocessen är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand. <table><tr><td>Beslut om planuppdrag</td><td>2014-10-07</td></tr><tr><td>Beslut om samråd</td><td>2016-06-16</td></tr><tr><td>Samråd</td><td>2016-06-23 – 2016-08-18</td></tr><tr><td>Beslut om granskning</td><td>2018-10-25</td></tr><tr><td>Granskning</td><td>2018-11-07 – 2018-11-28</td></tr><tr><td>Beslut om antagande PLEX-utskott</td><td>2021-06-10</td></tr><tr><td>Beslut om antagande KF</td><td>2021-09-20</td></tr></table>	Beslut om planuppdrag	2014-10-07	Beslut om samråd	2016-06-16	Samråd	2016-06-23 – 2016-08-18	Beslut om granskning	2018-10-25	Granskning	2018-11-07 – 2018-11-28	Beslut om antagande PLEX-utskott	2021-06-10	Beslut om antagande KF	2021-09-20
Beslut om planuppdrag	2014-10-07														
Beslut om samråd	2016-06-16														
Samråd	2016-06-23 – 2016-08-18														
Beslut om granskning	2018-10-25														
Granskning	2018-11-07 – 2018-11-28														
Beslut om antagande PLEX-utskott	2021-06-10														
Beslut om antagande KF	2021-09-20														
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från och med 2021-11-23 eller den dag därefter som planen vinner laga kraft. Begreppet "genomförandetid" innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan motsätta sig detta.														
Huvudmannaskap/ Ansvarsfördelning	Enköpings kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för projektering och utbyggnad av denna. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.														
Exploaterings- samverkan	Detaljplanen har inte tagit hänsyn till befintliga fastighetsgränser inom planområdet som skiljer de båda exploatörernas nuvarande fastigheter. Markbyten för ny fastighetsbildning ska ske mellan markägarna. Exploatörerna och kommunen har förhandlat fram en överenskommelse om ansvarsfördelning och etappindelning för utbyggnad av gata och iordningställande av annan allmän plats. Dessa frågor är reglerade i exploateringsavtal.														
Avtal															
<i>exploateringsavtal</i>	Ett exploateringsavtal mellan Enköpings kommun, Lundbergs fastighets AB och Skanska har arbetats fram och ska godkännas i samband med beslut om antagande av detaljplanen.														

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Enköpings kommun är huvudman för allmän plats och tar initiativ till fastighetsregleringar i anslutning till denna. För fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Några mindre ytor har i plankartan angetts vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning.
--	--

2300 kvadratmeter av Nynäs 6:1 som tidigare varit planlagda som Natur blir kvartersmark för bostäder i planområdets sydligaste del.

Knappt 9000 kvadratmeter tidigare ej planlagd mark på Nynäs 6:1 planläggs för att möjliggöra en skoltomt tillräckligt stor för en framtida kommunal F-6-skola. 6000 kvadratmeter tidigare ej planlagd mark på Nynäs 6:1 planläggs för att möjliggöra tillräckligt stor dagvattenfördröjning från området när det är fullt utbyggt.

Befintliga ledningsrätter längs planområdets västra kant kommer att behöva justeras. Kommunen tar initiativ till dessa regleringar.

Fördelning av kostnader till följd av fastighetsregleringar och justeringar av ledningsrätter inom planområdet, regleras i exploateringsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Detaljplanen har finansierats genom avtal. Någon planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.
Inlösen, ersättning	De delar av fastigheter inom planområdet som planlagts som allmän platsmark ska överlåtas till Enköpings kommun utan ersättning.
Gatukostnader	Kostnader för utbyggnad av gata och övrig allmän plats betalas av exploatörerna i takt med att området byggs ut. Detta regleras i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Dagvattenutredning för Storskogen, Väg- och VA-ingenjörerna (2016-05-24)
-----------------------------	--

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Tobias Viberg i samråd med planavdelningschef Patrik Holm. Dessutom har kommunekolog Anders Lindholm deltagit.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Tobias Viberg
Planarkitekt