

**Detaljplan för fastigheten
Bredsand 1:20, "Bredsandsskogen"
Enköpings kommun - enkelt planförfarande**

Antagen 2008-04-29
Laga kraft 2008-06-05

PLANBESKRIVNING



Orienteringsbild. Planområdet är beläget söder om Enköpings tätort, öster om norra Bredsand.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2008-04-08
- Illustrationskarta, 2008-04-08
- Plan-och genomförandebeskrivning, 2008-04-08
- Fastighetsägareförteckning
- Utlåtande 2008-04-29

BILAGOR

- Planeringsförutsättningar /Gestalningsprogram Svartkärret Tomt AB

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att komplettera gällande detaljplan med bestämmelser om husutformning.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget norr och öster om fritidshusområdet i Bredsand, ca 4 km söder om Enköpings tätort. Området ligger inom ett skogsområde, Bredsandsskogen.
Areal	Planområdet omfattar totalt ca 37 ha mark.
Markägförhållanden	Lagfaren ägare till Bredsand 1:20 är Svartkärret Tomt AB.

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.
Detaljplaner	Gällande detaljplan antogs av kommunfullmäktige i Enköping 2006-04-27 och vann laga kraft genom regeringens beslut 2007-02-01. Denna detaljplan togs fram genom en omfattande planeringsprocess som startade med en medborgardialog under 2003-2004. Ett detaljplane-program antogs av kommunfullmäktige 2004. Detta program pekade ut riktlinjerna för den fortsatta detaljplaneringen.
Program för planområdet	Föreliggande plan har stöd i översiktsplanen och i det program som upprättades inför utbyggnaden av Storskogen och Bredsand. Föreliggande plan innebär en mindre ändring för en liten del av den detaljplan för Ryssbo och Prinsbo som vann laga kraft 2007-03-29. Något separat program för föreliggande detaljplane-förslag bedöms inte behövas.
Miljökonsekvensbeskrivning	En behovsbedömning har gjorts för att utreda huruvida planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan eller inte. Miljö & Stadsbyggnad, planavdelningen, bedömer att genomförandet av planförslaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Någon separat MKB har därför inte upprättats. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömningen sker i samband med samråd om planförslaget.
Kommunala beslut i övrigt	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-12-04 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnad, att upprätta ett planförslag samt att sända detta på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Då denna detaljplan syftar till att stärka planbestämmelserna i gällande detaljplan vad gäller husutformning och tomters anordnande så kommer denna plan-och genomförandebeskrivning endast att ta upp de frågor som är relevanta för dessa förändringar. Vad gäller övriga frågor hänvisas till den ursprungliga detaljplanen.

Bebyggelse/bostäder

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

Ett mindre bostadsområde anordnas i norr om norra Bredsand, väster om den nya förbifarten. Området kommer att rymma ca 25 tomter. Ett större bostadsområde anordnas öster om norra Bredsand, öster om förbifarten. Området kommer att rymma ca 180 tomter.

Bostadsområdena delas upp i 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 tomtmark. Övriga mark skall vara gemensamhetsanläggningar för gatumark och naturmark för lek och rekreation.

I programmet redovisades ca 200 tomter inom bebyggelseområdet i Storskogen. Detaljplanen redovisar nu ca 180 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. Svartkärret Tomt AB har låtit ta fram ett gestaltungsprogram som kommer att fungera som ett stöd för den enskilde när denne planerar sitt byggande i området. Gestaltungsprogrammet finns som bilaga till plan-och genomförandebeskrivningen.

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. I detaljplanen har det förts in bestämmelser angående färgsättning, takutformning.

Känslan av att bo i skogen ska präglade planeringen. I detaljplanen har det förts in en bestämmelse som innebär att minst 25% av tomtytan på respektive fastighet skall utgöras av naturmark. Gestaltungsprogrammet exemplifierar lämpliga växtmaterial som kan nyttjas för att åstadkomma detta. Svartkärret Tomt AB kommer att tillhandahålla ett tiotal plantor till respektive tomtköpare.

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 30% 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 föråld.

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.

En konsekvens av planförslag är att ungefär 1,5 hektar blockrik mark exploateras för parkering, väg eller villatomt.

Etapputbyggnader

Bredsand kommer att 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.

Friytor

Varje kvarter, grannskapsenhet, 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 finns sammanhängande skogsområden, betecknade *skog* och *skog2* i detaljplan, att fungera som rekreations- och lekområde. Utöver det finns bra rekreationsmöjligheter i de större skogsområden som ligger i anslutning till bebyggelsen.

<i>Lek och rekreation</i>	Friytorna inne i bostadsområdena skall vara gemensamhetsanläggningar.
<i>Gator inom bostadsområdet</i>	Gatorna inne i bostadsområdena ska placeras efter terrängens förutsättningar med ett minimum av sprängningar. Gatorna skall ha namn med anknytning till det marina, exempelvis: Regalskeppsvägen, Fregattvägen, Korvettvägen, Skonarvägen Jaktvägen, Galeonsvägen, Klippervägen, Koggsvägen, Briggvägen, Kuttervägen, Pinassvägen
<i>Huvudmannaskap</i>	Alla gator samt gång- och cykelvägar inom bebyggelseområdena skall vara gemensamhetsanläggningar, dvs inte i kommunens regi. Det innebär att de boende bekostar och står för byggnation och underhåll av gatorna.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
Tidplan	Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande under miljö- och byggnadsnämndens ledning. Detaljplanen antas av miljö-och byggnadsnämnden 2008-04-29.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Exploatören ansvarar för alla åtgärder i bebyggelseområdet, se exploateringsavtal .
Exploateringsavtal	Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och Svartkärret Tomt AB när den nu gällande detaljplan antogs. De justeringar som nu görs påverkar inga genomförandefrågor som finns upptagna i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	Fastigheter lämpliga för sitt ändamål skall bildas inom området. Gemensamma ytor på kvartersmark (bostadsgator, friytor etc) skall vara gemensamhetsanläggningar.
--	---

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Upprättande av detaljplan bekostas av exploatören. Kostnaden regleras i avtal med exploatören.
--------------------	--

Patrik Holm
Planavdelningschef