

**Detaljplan för  
Bredsand 1:20 mfl, Bredsandsskogen  
Enköpings kommun  
- Normalt planförfarande**

Antagen 201x-xx-xx  
Laga kraft 201x-xx-xx

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---



Orienteringsbild. Lila markering visar Planområdet..

## HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2014-12-01
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-12-01
- Samrådsredogörelse, 2014-xx-xx
- Granskningsutlåtande, 2014-xx-xx
- Fastighetsägareförteckning, 2014-xx-xx

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att revidera gällande detaljplan avseende att ändra huvudmannskapet för väg som inte är återvändsväg till kommunalt ansvar, i enighet med gällande lagstiftning. Justering av vissa bestämmelser för tomt- och husutformning med anpassning till efterfrågan.

## 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 miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

## PLANDATA

<b>Lägesbestämning</b>	Planområdet är beläget norr och öster om fritidshusområdet i Bredsand, ca 4 km söder om Enköpings tätort. Området ligger inom ett skogsområde, Bredsandsskogen.
<b>Areal</b>	Planområdet omfattar totalt ca 39 ha mark.
<b>Markägoförhållanden</b>	Lagfarten ägare till Bredsand 1:20 är Bredsands Framtidsboende AB, före detta Svartkärret Tomt AB samt flertalet mindre fastighetsägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<b>Översiktliga planer</b>	Redan i Översiktsplan 2000 (från 2001), så redovisar den äldre översiktsplanen 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. Den fördjupade Översiktsplanen för Enköpings tätort(2009) pekar ut området som ett omvandlingsområde. 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.
<b>Detaljplaner</b>	Gällande detaljplan vann laga kraft 2014-03-28. Den tidigaste detaljplanen togs fram genom en omfattande planeringsprocess med start i en medborgardialog (2003-2004). Kommunfullmäktige antog 2004 detaljplaneprogrammet, som pekade ut riktlinjerna i fortsatt process. År 2008 och i mars 2014 reviderades detaljplanen med bestämmelser för bla vegetation, tomt- och husutformning mm.
<b>Program för planområdet</b>	Föreliggande plan har stöd i översiktsplanen och i det program som upprättades inför utbyggnaden av Storskogen och Bredsand.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

En behovsbedömning har gjorts för att utreda huruvida planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen 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. I samband med tidigare detaljplan över planområdet (KS2011 502) har kommunen också samrått med länsstyrelsen om behovsbedömningen. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. En kortare behovsbedömning görs i samband med denna detaljplan.

**Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens PLEX-utskott beslutade 2014-02-25 att uppdra åt planavdelningen att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med intentionerna i ansökan om planändring

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

**Bakgrund**

Denna detaljplan syftar till att ändra huvudmannaskapet för väg som inte är återvändsväg till kommunalt ansvar, i enighet med gällande lagstiftning och vissa justeringar av bestämmelser för tomt- och husutformning jämfört med tidigare detaljplan för planområdet varför denna plan- och genomförandebeskrivning endast kommer att ta upp de frågor som är relevanta för dessa förändringar. Vad gäller övriga frågor hänvisas till ursprunglig detaljplan (Dpl 407.)

**Natur**

Planområdet utgör en del av Bredsandsskogen utgör ett område som främst förknippas med friluftsliv i skog och i närheten av Mälaren. Områdets strategiska läge nära staden har bidragit till att det har uppskattats av stadens befolkning.

Skogen strax utanför planområdet består främst av barrskog med inslag av lövträd. Störst areal är moränmark, men det finns också en del skogbevuxna våtmarker. Skogen är varierande och erbjuder en lättillgänglig naturupplevelse för besökare till närbelägna Bredsandsbadet. Skogen var produktionskog med viss anpassning till områdets tidigare betydelse som rekreationsmark. Utanför planområdet ingår skogen som en del i närströvområdet mellan Mälaren och staden. Avsikten är att bebyggelsen skall upplevas som liggande i skogsmark. Vegetation ska sparas i stor utsträckning och stor aktsamhet med vegetationen skall iakttas.

*Allmän platsmark,  
NATUR*

Mark inom planområdet som lämnas oexploaterad i nordost samt i sydost säkerställs som naturmark för att behålla skogskärr med vissa naturvärden. Det är ett av de naturvärdesobjekt som pekades ut i tidigare detaljplans inventering, ett område bestående av blandsumpskog opåverkad av dikning. Det säkerställs genom att marken i detaljplanen utpekas som allmän platsmark, naturmark, de två delområdena blir viktiga rekreativlänkar till det österut liggande större skogsområdet.

Det är viktigt att torvmarker på allmän platsmark som endast delvis påverkas av bebyggelse inte dräneras eller schaktas eller fylls ut så att marken hamnar i en igenväxningssuccession och då förlorar sitt värde som karaktärsskapare och bostadsnära natur

#### *Rekreation, friluftsliv*

Planområdet ligger intill ett område som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet, med Upplandsleden strax utanför. Skogen öster om befintlig bebyggelse i Bredsand, Hultskogen, bäddar in bebyggelsen i skogspartiet. Det behöver finnas möjlighet att nå skogen utan att behöva promenera igenom bostadsbebyggelse.



Grönsläpp ut från planområdets bostadsområde till omgivande skogsmark. Blå streckad linje är Upplandsleden. Gul pil markerar grönsläppen till omgivande grönområde.

Enköpingsborna kommer fortsättningsvis ha en sammanhängande "grönkil" mellan Mälaren och skogen öster om planområdet. Befintliga stigar tas tillvara för att skapa bra förutsättningar för närrekreation. Denna skogsmark hänger i sin tur ihop med stora skogsområden utanför planområdet. Ett flertal stigar i planområdet leder ut i skogsmark åt olika håll. Bland annat till Upplandsleden strax söder om planområdet.

#### *Markförhållanden*

Området är till största delen moränmark, endast i västra delen av blockrik morän. Ett antal hektar i centrala delen utgörs av kärr på lerjord med viss organiskt jordartstäck.

#### *Radon*

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

#### *Fornlämning*

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

#### **Bebyggelseområden**

<i>Bostäder</i>	<p>Området ska bebyggas med bostadshus. Avsikten är att det skall uppföras både fristående enfamiljshus samt flerbostadshus i form av tex radhus inom området. Bostadsområdena delas upp i mindre kvarter, grannskapsenheter, där dessa 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 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.</p>
<i>Tomtstorlek</i>	<p>Området skall inte kännas hårt exploaterat, utan som ett bostadsområde i skogen. 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. 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 tomtyta för parhus är 400 m<sup>2</sup>. För flerbostadshus inom de centrala området för högst 50% av tomten får bebyggas. Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning. Komplementbyggnader får omfatta totalt högst 90 m<sup>2</sup> byggnadsarea på tomt med friliggande villa. För flerbostadshus får komplementbyggnader omfatta en högsta sammanlagda area motsvarande högst 40 m<sup>2</sup> per lägenhet. Komplementbyggnader omfattar exempelvis garage, carport och förråd.</p>
<i>Minsta avstånd till tomtgräns</i>	<p>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.</p>
<i>Gestaltning, utformning</i>	<p>Vid utformningen av tillkommande bebyggelse ska variation i bebyggelsen samt en anpassning till naturgivna förutsättningar följas. Bebyggelsen skall hållas samman avseende formspråk, materialval och färgsättning.</p>
<i>Trädfällning</i>	<p>Detaljplanen medger bostadsbebyggelse på befintlig trädbevuxen skogsmark. Med dessa naturgivna förutsättningar finns möjlighet att ge området en karaktär som präglas av att bebyggelsen vuxit fram ur skogsmarken, genom att tomten behålla mindre delar som naturtomt. Medan andra delar av tomten omdanas efter behov till bostäder, parkeering, lekyta, gräsmatta etc. Det är vedertaget att med marklovsbestämmelser för trädfällning påverka karaktären på ett bostadsområde. Marklovsbestämmelser för trädfällning har använts i flera närliggande bostadsområden. De har tillämpats med något olika resultat. Områdena har alla tillkommit på skogsmark, men då som fritidshusområden med relativt små byggrätter.</p> <p>För att bevara skogskaraktären i området har en bestämmelse om att marklov kan ges för trädfällning. Bestämmelsen gäller träd med en stamdiameter större än 0,2 m, 1,3 meter över marknivån, med undantag av gran. Lov för trädfällning på bostadstomt skall medges för att</p>

möjliggöra placering av byggnader och angoring till dessa. Lov för trädfällning skall också medges för träd som är i sådan kondition och skick att det medför fara för människor och egendom. För träd inom områden i plankartan markerade med **skog 1** skall lov för trädfällning medges för att öka framkomligheten i syfte att öka markens rekreativa kvaliteter. Vissa partier kan vara mycket tätt bevuxna och därför i stort sett oframkomliga i nuläget.

*Tillgänglighet*

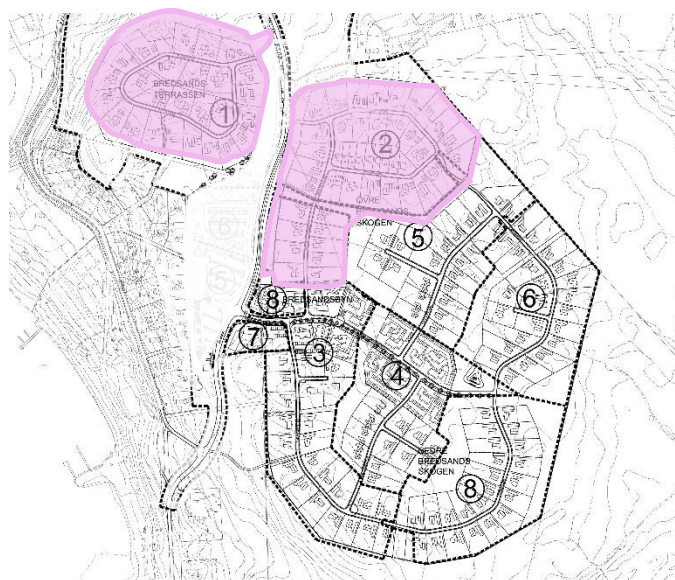
Frågor beträffande tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

*Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Inom det planerade området finns en plats anvisad för mindre handelsverksamhet och skoländamål. Detaljplanen medger även att kontor eller annan icke störande verksamhet får anordnas i enskild villa om högst 50 m<sup>2</sup>.

*Etappindelning*

Utbyggnaden sker etappvis, så att viktiga funktioner, (vatten, avlopp samt vägutbyggnad, kan fungera innan området är färdigbyggt).



Planerad etapputbyggnad av området. Rosa visar redan genomförda etapper.

*Offentlig och kommersiell service*

En huvudentré anordnas till det nya bostadsområdet öster om nya Bredsandsvägen. Vid entrén pekas ett område ut för handel och skoländamål, vilket innebär korta avstånd från boende. Närheten till naturmarker ses som en stor tillgång liksom närhet till parkering, idrottshallen vid Fagerudd, Bredsandsbadet och övrig befintlig service i Bredsand. I övrigt hänvisas boende till servicen inne i Enköpings tätort.

**Friytor**

Grönstråken kommer att leda genom grannskapsenheterna samt förbinda enheterna med varandra. Friytorna inne i bostadsområdena skall vara gemensamhetsanläggningar.

*Lek och rekreation*

Området ska beredas tillgång till en gemensam yta för rekreation och lek. 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.



<i>Naturmiljö</i>	Grönstråken kommer att leda genom grannskapsenheterna samt förbinda enheterna med varandra. I området finns sammanhängande skogsområden, betecknade <i>skog 1</i> i detaljplan, att fungera som rekreations- och lek område. Utöver det finns bra rekreativsmöjligheter i de större skogsområden som ligger i anslutning till bebyggelsen som betecknad som <i>NATUR</i> samt de omgivande skogsområdet utanför planområdet.
<b>Gator och trafik</b> <i>Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik</i>	<p>Trafiken till närliggande område matas norrifrån via väg 513, Bredsandsvägen. Vägen leder i nordsydlig riktning. Vägen har en förhållandevis ojämn trafikfördelning sett över året. Trafiken är avsevärt högre under sommarhalvåret då bad och camping är öppna och människorna bor och vistas i sina fritidshus.</p> <p>Gatorna inne i bostadsområdena ska placeras efter terrängens förutsättningar med ett minimum av sprängningar. Gatorna får kommunalt huvudmannaskap undantaget de gator som anläggs inom kvartersmarken för bostadsändamål som blir vägsamfällhetsföreningar.</p>
<i>Kollektivtrafik</i>	Buslinje 220 trafikerar området och trafikunderlaget kommer att öka i och med fler bostäder byggs i närområdets utbyggnadsområden.
<i>Vatten och spillvatten</i>	All bebyggelse inom området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. 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. En Pumpstation beläget strax utanför planområdet hanterar planområdets behov.
<i>Dagvatten</i>	<p>Ytvatten avbördas normalt i området idag genom naturlig infiltration i mark. Vid våta perioder sker även viss ytavrinning i terrängens lutning.</p> <p>Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genomförs där infiltration tillåter. I Bredsandsskogen sker exploatering väster om ytvattendelaren vilket innebär att dagvattnet följer markens lutning åt nordväst för att sedan ledas vidare till Bredsandsängen och vidare ut mot Mälaren.</p>
<i>Fjärrvärme, El, Bredband och</i>	Området är anslutet till fjärrvärmesystemet och ansluts succesivt vid utbyggnad. Det har reglerats i avtal mellan kommunen och markägaren/exploatören. Planområdet ligger i EONs verksamhetsområde. Ett område är reserverat för transformatorstation i planområde och ligger i anslutning till skolområdet. Där luftburen elledning är i konflikt med planerad bebyggelse skall den flyttas eller grävas ner (sådan åtgärd bekostas av exploatören). Bredband finns dragen längs med Bredsandsvägen i närheten av planområdet.
<i>Avfall</i>	För bebyggelsen tillämpas konventionell sophantering dvs hämtning vid varje enskild fastighet.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 15 år från den dag 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** Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan. Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål i enlighet med exploateringsavtal. Planändringen innebär justeringar av områdets tidigare exploateringsavtal.

Alla gator samt gång- och cykelvägar inom kvartersmarken för bostadsändamål ska vara gemensamhetsanläggningar, dvs inte i kommunens regi. Det innebär att de boende bekostar och står för byggnation och underhåll av dessa gator. Däremot så har kommunen huvudmannaskap över lokalgatorna som redovisas i plankartan.

## 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 kommunen och enligt överenskommelse med exploatören. Kostnaden regleras i avtal.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av detaljplanen har från Enköpings kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning följande tjänstemän deltagit: Isabell Lundberg (exploateringschef), Carl-Rune Pettersson (Vatten och avfall) och Anders Lindholm (kommunekolog) samt i dialog med berörda tjänstemän i Miljö- och byggförvaltningen. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Manne Berndtsson i samråd med plan- och utvecklingschef Patrik Holm.

Patrik Holm  
Plan- och utvecklingschef

Manne Berndtsson  
Planarkitekt