

**Detaljplan för  
Del av Nynäs S:1 mfl, Gamla Nynäs  
Enköpings kommun  
- normalt planförfarande**

Antagen 2016-09-19  
Laga kraft 2016-10-20

## PLANBESKRIVNING



Bilden visar planområdets läge i förhållande till Enköpings tätort.

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2016-07-01
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-07-01
- Samrådsredogörelse, 2016-03-10
- Utlåtande, 2016-07-01
- Detaljplaneprogram, 2009-04-17
- Redogörelse för programsamråd, 2009-11-26
- Fastighetsägareförteckning, 2016-04-20

**Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10**

## PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny villabebyggelse med inslag av flerbostadshus och möjlighet till förskola i ett läge som är både naturnära och centrumnära. Planen syftar till att värna landskapsbilden genom bevarande av naturområden med landskapliga värden och genom varsam färgsättning av bebyggelsen. Planen syftar också till att bibehålla möjlighet för det rörliga friluftslivet att angöra närströvområdet Brännskogen-Storskogen samt att bibehålla passagen mellan de två skogsområdena.

## 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

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget strax söder om Enköpings tätort, vid Gamla Nynäs gård. Planområdet omfattar också en del av Bredsandsvägens sträckning, från korsningen med Boglösavägen i norr till Mariedal i söder.

Planområdet omfattar cirka 25 hektar varav bostadsområdet utgör cirka 10 hektar och allmän plats Natur utgör cirka 5 hektar.

### Markägoförhållanden



*Kartan visar den mark i planens närområde som ägs av Kommunen.*

Marken är i huvudsak i privat ägo med undantag för delar av vägområdet (för Bredsandsvägen) som ägs av kommunen. Kommunen äger däremot marken i angränsande Brännskogen och norra delen av Storskogen. Huvuddelen av den mark som föreslås exploateras ingår i samfälligheten Nynäs S:1 vars delägande fastigheter ägs av familjen Arosenius.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I gällande fördjupad översiktsplan pekas planområdet i Gamla Nynäs ut för bostäder.

Riktlinjer - gamla Nynäs

- Bostadsbebyggelsen ska inte kännas påträngande för trafikanter utmed Bredsandsvägen.
- Utformningen av ny bebyggelse ska göras med stor hänsyn till den befintliga kulturmiljön som Gamla Nynäs utgör.
- Vid planering av området ska hänsyn tas till möjligheten att angora strövområdet samt den rekreativa kopplingen mellan Brännskogen och Storskogen.
- Vid detaljplanering ska brynzonen mot det öppna landskapsrummet värnas.

### **Detaljplaner**

Planområdet är inte tidigare detaljplanerat. Strax söder om planområdet är detaljplanen för Storskogen (Dpl 406) belägen.

### **Program för planområdet**

Planarbetet inleddes med ett program som var utsänt på samråd under tiden 2009-05-06 - 2009-06-03. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en separat redogörelse.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning och funnit att ett genomförande av detaljplanen kan få viss miljöpåverkan, men att denna inte är betydande. Planens konsekvenser skall därför redovisas i detaljplanen. Vid genomfört samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning av detaljplanen framkom att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-04-24 § MBN 127 att ge Miljö- och Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram ett detaljplaneprogram för området. Vid sammanträde 2009-05-28, § 86/09 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att skicka ut programmet på samråd samt att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. 2009-12-08 285/09 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att godkänna programmet och att det då upprättade förslaget till detaljplan skulle sändas ut på samråd.

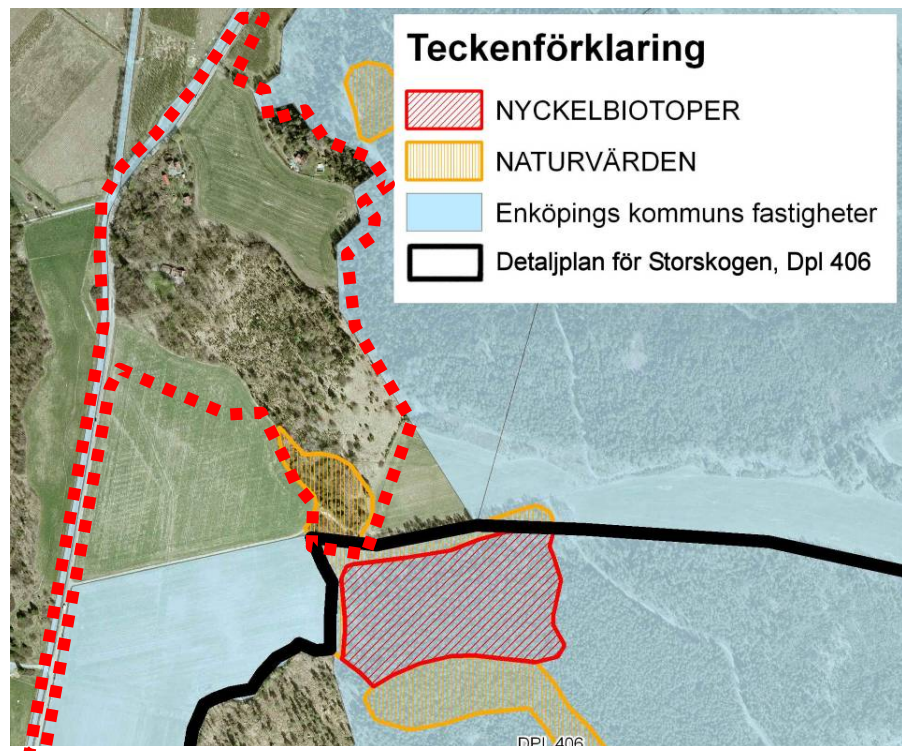
## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är beläget på den östliga sidan av Enköpingsåns flacka dalgång. I nordost gränsar planområdet mot Brännskogen och i sydost mot Storskogen. Den norra delen av området av en mot väster slutande åkermark, den södra består i huvudsak av en moränrygg med några framträdande höjdparter. I den östligaste delen finns ett område med tidigare åkermark som idag har börjat växa igen.

*Bilden visar kommunens mark i anslutning till planområdet samt områden med naturvärden och nyckelbiotoper hämtade ur Skogsstyrelsens databas "Skogens pärlor", samt plangränsen för detaljplan 406 för Storskogen.*



Den södra delen av planområdet är relativt kuperad och delvis blockrik och till stor del skogsbevuxen. Den kuperade marken delas av en tydlig höjdrygg, en ändmorän. Planområdets sydligaste del består av åkermark. Skogsmarken avverkades för några år sedan varför trädsnittet består mest av ung gran. Inslag finns av äldre träd, förutom de sparade frötallarna också exempelvis äldre asp, sälg, rönn och ask.

I planområdets sydöstra del finns ett område utpekad för sina naturvärden i Skogsstyrelsens databas "Skogens pärlor". Området ligger inom den del av planområdet som föreslås planläggas som allmän plats, Natur. Området som består av en brynzon som är bevuxen med en olikåldrig lövblandskog. Området domineras av asp- och björkskog med inslag av ek, sälg, rönn, alm oxel, apel, ask och gran samt av gamla grova, ca 150 år gamla tallar. I buskskiktet finns slån, skogstry, nypon, hassel, en och berberis. Fältskiktet är av grästyp. Området är mycket blockrikt. Mossor och lavar finns främst på block och träd.

Vid inventeringstillfället (2003) fanns signalarterna/rödlistade arterna myskbock, fällmossa och blåsippan. Viss plockhuggning kan göras med

syfte att bevara artrikedomen i trädskiktet.

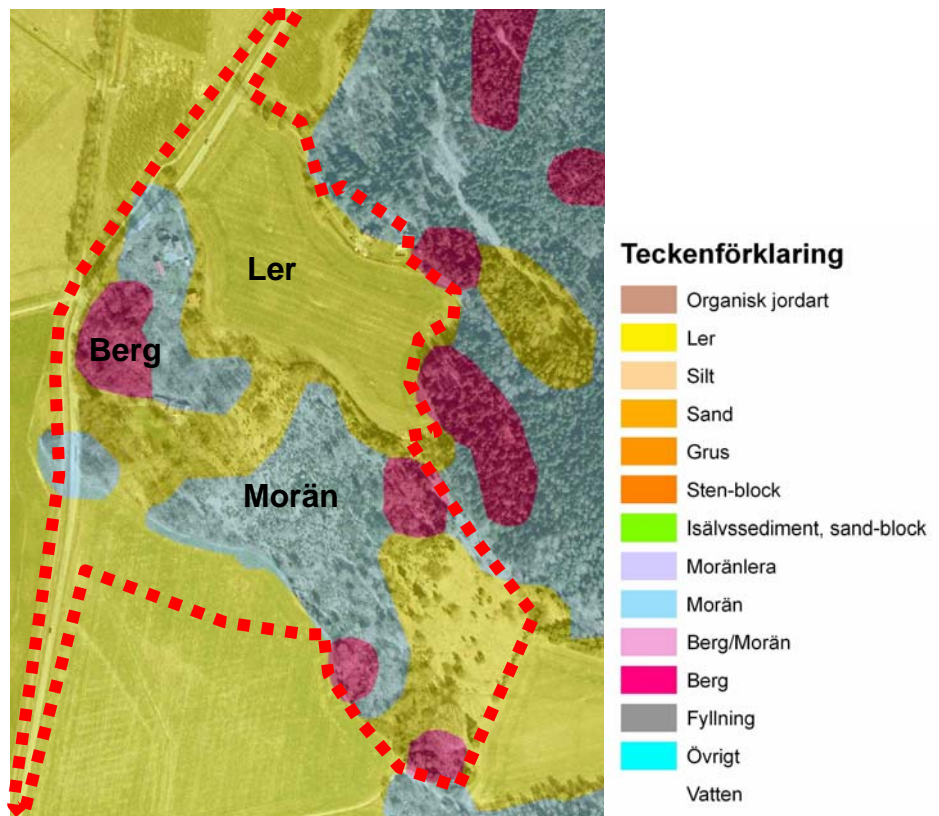
Gränsande mot naturvärdesobjektet finns en utpekad nyckelbiotop i Storskogen (ett område med storblockig/blockrik barrskog och värdefull kryptogamflora). Denna ligger inom detaljplanen för Storskogen (dpl 406).

Planområdet ligger inom ett område som finns utpekad i Länsstyrelsens naturvårdsprogram, som högt naturvärde: 81.120, Viksberg – Nynäs – Storskogenområdet. Som huvudsakliga bevarandevärden anges funktionen som närströvsområde och förekomsten av skulpterade hållar och förkastningsbranter. Förkastningsbranterna finns i första hand i Brännskogens västra delar (norr om programområdet) i övrigt är området småkuperat.

**Markbeskaffenhet, Geotekniska förhållanden**

Jordartskartan visar att marken i planområdet består av postglacial lera med uppskjutande partier med morän och berg.

En geoteknisk undersökning har 2008 utförts för Bredsandsvägen, etappen strax norr om planområdet. Denna visar att marken består av lera på friktionsjord ovan berg. Den del av etappen som är belägen närmast planområdet består av 0-1,5 m tjockt lager av torrskorpelera ovan cirka 0-2 m lös lera. Det finns anledning att tro att förhållandena i denna del motsvarar förhållandena i planområdets norra del, intill Bredsandsvägen.



Utdrag ur jordartskartan med planområdet markerat.

**Förorenad mark  
Radon**

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.  
Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

*Risk för höga vattenstånd*

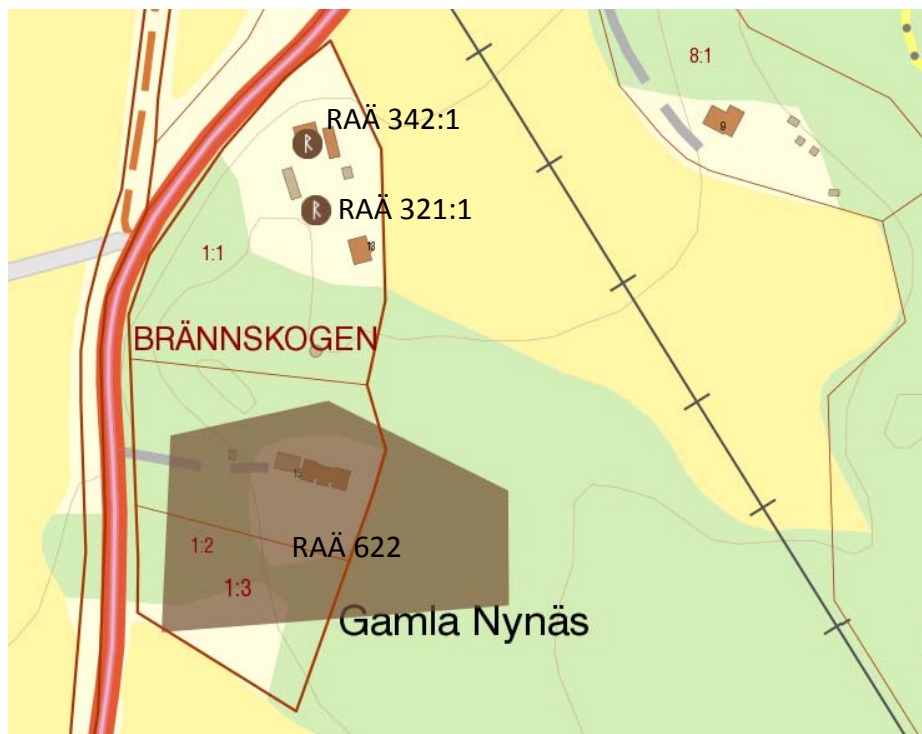
I extremfall kan översvämning av Mälaren och Enköpingsån innebära höga vattennivåer i anslutning och marginellt inom planområdet. Länsstyrelserna rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt i närheten av Mälaren behöver placeras ovan nivån 2,7 meter (RH2000). För det enda delområde inom planområdet där marken till viss del ligger under 2,70 meter har en bestämmelse lagts till i planen om att lägsta nivå för grundläggning är 2,70 m ö h i RH2000 samt att endast källarlösa hus är tillåtna.

*Fornlämningar*

Nynäs har sitt ursprung i en medeltida frälsegård och Gamla Nynäs gårdsläge kan genom de historiska kartorna beläggas från sent 1600-tal och framåt. Inom planområdet finns tre sedan tidigare registrerade fornlämningar, samtliga vid Gamla Nynäs gård. Det ena är en malstensliggare (Vårfrukyrka 321:1) och de andra är två bevakningsobjekt, dels en källare och dels själva gårdstomten.

Under våren 2008 gjordes en arkeologisk utredning av Societas Archaeologica Upsaliensis på uppdrag av exploatören (SAU rapport 2008:15, Ann Lindkvist). Vid utredningen framkom inga nya fornlämningar. Den källare (Vårfrukyrka 341:1) som finns under ett av husen kan möjligen vara från 1700-talet även om detta inte kunnat bekräftas i utredningen. Den malstensliggare (Vårfrukyrka 321:1) som nu finns på Gamla Nynäs kan inte kopplas till någon förhistorisk bebyggelse.

Vid arkeologisk förundersökning 2013 inom fastigheten Brännskogen 1:2 (och nuvarande 1:3), där den gamla bytomten (Vårfrukyrka 622) var belägen, påträffades inget av antikvariskt intresse.



*Bilden visar fornlämningarnas lägen.*

**Bebyggelseområden**

*Bostäder, byggnadskultur och gestaltning*

Området är beläget i vacker naturmiljö i närheten av centrala Enköping,

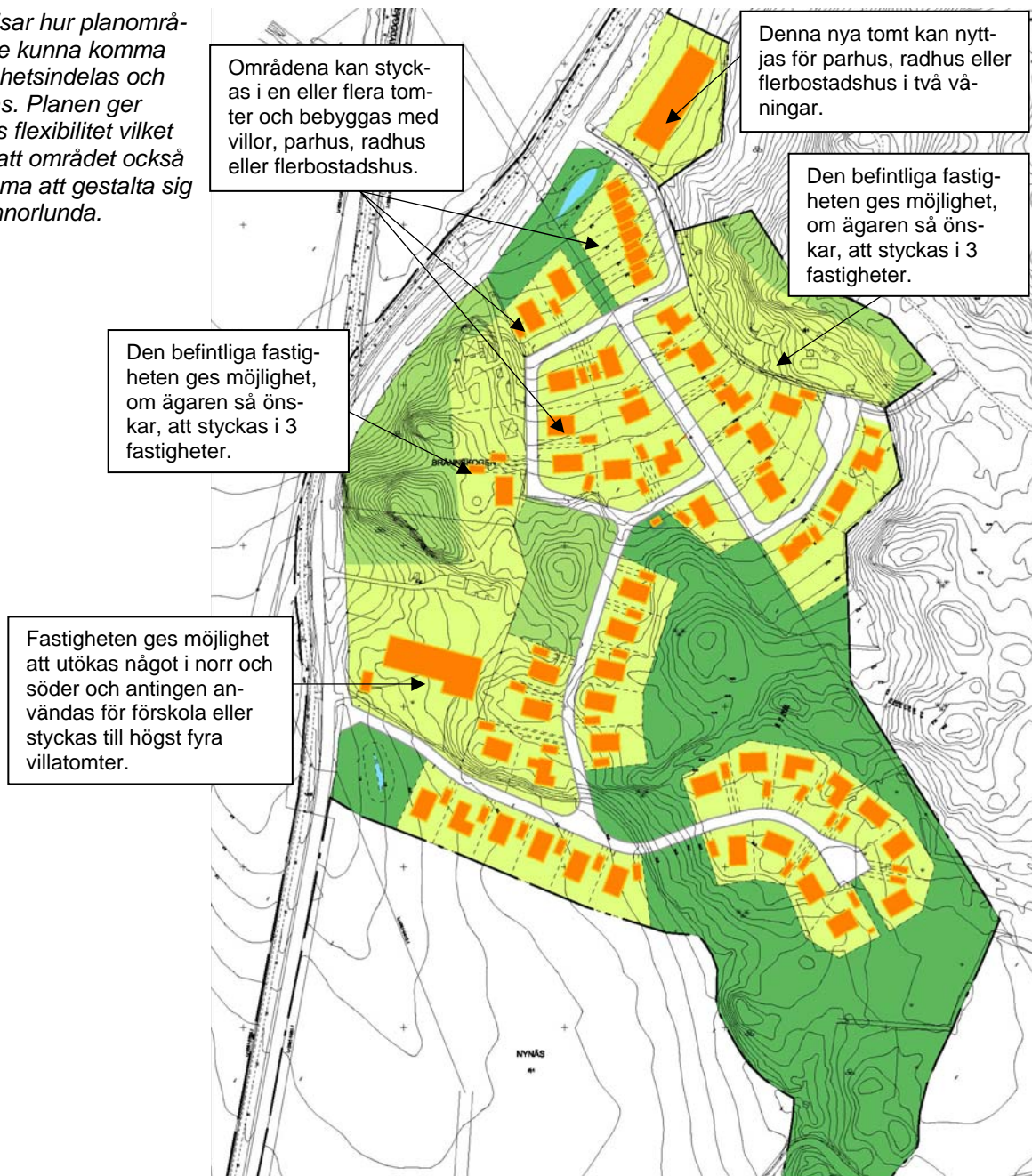
exponerat mot den öppna dalgången och mot Bredsandsvägen.

Inom planområdet finns tre befintliga bebyggda bostadsfastigheter. Dels Gamla Nynäs gård på fastigheten Brännskogen 1:1. Dels den intilliggande fastigheten Brännskogen 1:2 och i anslutning till Brännskogen, i planområdets norra del, ligger fastigheten Nynäs 8:1. Från Brännskogen 1:2 styckades Brännskogen 1:3 under 2014, denna fastighet är ännu inte bebyggd.

Planförslaget omfattar ett nytt område för bostadsbebyggelse bestående av cirka 45-50 tomter för villabebyggelse samt med några delområden med möjlighet att nyttja för antingen mindre flerbostadshusbebyggelse, parhus/ radhus eller som villatomter. Detaljplaneförslaget medger också möjlighet att stycka av tomter från de befintliga bostadsfastigheterna som alla är relativt stora, omkring 5 000 kvm och uppåt. Sammantaget omfattar planförslaget omkring 60-80 nya lägenheter beroende på hur planen genomförs.

Brännskogen 1:3 ges i planen möjlighet att antingen användas för förskola eller styckas i högst tre villatomter. Vid avstyckningar från Nynäs 8:1 samt Brännskogen 1:2 bör detta ske så att alla tomter har egen anslutning mot allmän gata, exempelvis genom så kallat skaft. Alternativt krävs att servitut inrättas för utfart över stamfastigheten, eller för stamfastigheten över den avstyckade för att nå allmän gata.

Bilden visar hur planområdet skulle kunna komma att fastighetsindelas och bebyggas. Planen ger dock viss flexibilitet vilket innebär att området också kan komma att gestalta sig delvis annorlunda.



Områdena kan styckas i en eller flera tomter och bebyggas med villor, parhus, radhus eller flerbostadshus.

Denna nya tomt kan nyttjas för parhus, radhus eller flerbostadshus i två våningar.

Den befintliga fastigheten ges möjlighet, om ägaren så önskar, att styckas i 3 fastigheter.

Den befintliga fastigheten ges möjlighet, om ägaren så önskar, att styckas i 3 fastigheter.

Fastigheten ges möjlighet att utökas något i norr och söder och antingen användas för förskola eller styckas till högst fyra villatomter.

### **Utnyttjandegrad, placering, utformning och utförande**

Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean för enbostadshus är 25% men maximalt 200 kvm för huvudbyggnad i ett plan eller 250 kvm bruttoarea för tvåvåningsbyggnad samt därtill 50 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean för parhus/radhus/flerbostadshus och förskola är 30%. Inom hela planområdet gäller att all erforderlig parkering skall kunna lösas inom respektive fastighet.

Inom hela planområdet skall huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Par-, kedje- och radhus får sammanbyggas i fastighetsgräns med likartad byggnad på granntomten. Samt motsvarande att uthus och garage skall placeras minst 1,5 meter från tomtragrens eller placeras närmare med grannfastighetens medgivande. Huvudbyggnad



och garage skall placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Enbostadshus får uppföras i högst 2 våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad och uthus och garage är 4,5 meter.

Byggnaders fasader ska i kulör knyta an till kulturlandskapets helmatta slamfärger. Vita och skarpa kulörer får inte användas. Kulörer som får användas är:

- Matta svarta och mörkgrå kulörer, tex NCSS7500-N eller mörkare.
- Faluröda kulörer, tex S 5040-Y80R och S 5040-Y70R eller mörkare.
- Jordiga gröna kulörer tex S5020-G50Y eller mörkare.

Tak ska beläggas med röda takpannor. Observera att för befintliga byggnader som inte överensstämmer med detaljplanens bestämmelser men som tillkommit i laga ordning gäller att de ska betraktas som plan- enliga.

Inom alla de befintliga bostadsfastigheterna finns delar med natur- markskaraktär. Nynäs 8:1 är belägen i den relativt branta sluttningen mot Brännskogen, alldeles intill elljusspåret. Inom Brännskogen 1:1 och 1:2 finns ett tydligt höjdparti som gränsar mot Bredsandsvägen. Dessa områden är viktiga för landskapsbilden och har i plankartan undantagits från byggrätt och getts bestämmelsen n<sub>1</sub>.

*Offentlig och kommersi-  
ell service*

Avståndet till Stora torget i centrala Enköping är fågelvägen cirka 2 km. I Enköpings centrum finns både kommersiell service och offentlig service. Till närmaste livsmedelsbutik är avståndet cirka 2 km. Bra gång- och cykelvägsförbindelser finns till centrala Enköping.

*Tillgänglighet*

Ny bebyggelse inom planområdet skall ha en god tillgänglighet för alla. Frågor beträffande ökad tillgänglighet hanteras i samband med bygglov.

**Friytor**

*Lek och rekreation, fri-  
luftsliv*

Planområdet gränsar mot Brännskogen och Storskogen som utgör en av de viktigaste resurserna för Enköpingsborna vad gäller friluftsliv och rekreation. I Brännskogen, i planområdets absoluta närhet, finns bland annat elljusspår, mountainbikespår och ett uteklassrum med grillplats. Genom Brännskogen och Storskogen går Upplandsleden.

Brännskogen och stora delar av Storskogen ägs av Enköpings kommun. De kommunägda delarna av Storskogen är sedan tidigare planlagda som natur. Genom planområdets södra del passerar en smal grusväg som dels angör åkermarken mellan Brännskogen och Storskogen men också är en viktig entré för friluftslivet med anordnad parkering och entréskyltar.

Inom planområdet finns en yta avsedd att ägas som gemensamhetsanläggning för området avsatt. Inom denna kan en lekplats anordnas.

## Vattenområden

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Se även avsnittet om dagvatten.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik*

Detaljplanen inkluderar Bredsandsvägen från korsningen med Boglösavägen i norr till i höjd med Norra Mariedal i söder. Inom vägområdet ryms vägbana, diken, gång och cykelväg och i några delar ett vidgat markområde mellan gång- och cykelväg och vägbana.

Planområdet föreslås anslutas till Bredsandsvägen via två huvudinfarter, en i den norra delen och en i den södra. Inom vägområdet för Bredsandsvägen kommer åtgärder för att säkerställa säkra passager för oskyddade trafikanter över Bredsandsvägen i anslutning till områdets två infarter att genomföras.

Vägen är skyltad med en högsta tillåten hastighet om 70 km/h. Samhällsbyggnadsförvaltningens park- och gatukontor bedömer att vägens påbjudna hastighet kommer att behöva sänkas i anslutning till bostadsområdet när det byggs ut. Säkra passager för oskyddade trafikanter innebär refuger vilket kommer att bidra till att sänkta hastigheter i anslutning till korsningarna efterlevs.

In- och utfarterna till området har placerats för att uppnå så goda sikt-förhållanden som möjligt med tanke på förutsättningarna. Med trafik-hastigheten sänkt till 50 km/h innebär det att korsningarna kan er-hålla "god standard" avseende sikt, enligt VGU (Vägar och gators utformning, framtaget av Trafikverket och Sveriges Kommuner och Lands-ting). Kommunen skall vid utformning av ytorna inom allmän plats för dagvatten tänka på att inte skymma sikt vid utfarterna.

Om problem med för höga hastigheter vid korsningarna förekommer i framtiden kan kommunen exempelvis införa omkörningsförbud genom kurvan vid Gamla Nynäs, sätta upp varningsskyltar som varnar för gående, ytterligare sänkning av påbjuden hastighet (30 km/h), hastig-hetskameror, farthinder etc.

Gatemarken, det vill säga vägområdet inom det nya planområdet, har dimensionerats i enlighet med Vafab Miljös råd och anvisningar för transportvägar.

### *Kollektivtrafik*

Busslinje 220 passerar genom planområdet på Bredsandsvägen. Närmaste hållplats finns cirka 100 m söder om planområdet vid infarten till Nynäs Gård. Vid den planerade norra infarten till det nya bostads-området har förberetts för framtida busshållplats.

### *Parkering, utfarter*

Parkering skall anordnas på respektive fastighet.

## Störningar

### Högspänningsledning

Genom planområdet går en 20 kV-högspänningsledning (ÄL 133) tillhörande Vattenfall. I detaljplaneförslaget ligger ledningen dels inom allmän plats gata och inom allmän plats natur. Ett minsta avstånd till bebyggelse om 10 m på vardera sida om ledningen krävs. I detaljplanen har därför avsatts prickmark motsvarande detta avstånd där planen passerar förbi kvartersmark.

Enligt praxis bör den elektromagnetiska strålningen från ledningen vid närmaste bostad ej överstiga 0,4 mikrottesla. Nedanstående tabell visar årsmedelvärden för magnetfältet vid ledningen på olika vinkelräta avstånd från ledningen, 1,5 meter ovan mark från ledningens centrum. Värdena är beräknade med nuvarande belastning och normaldriftläggning och efter att ledningen brottsäkrats. 10 meter från ledningen, där byggrätterna börjar, beräknas strålningen till 0,35 mikrottesla.

Avstånd (m)	B (µT)
5	0,86
10	0,35
15	0,17
20	0,10
25	0,07
30	0,05
35	0,03
40	0,03

Tabellen visar beräkningar, framtagna av ledningsägaren Vattenfall, av magnetfältet runt kraftledningen som går genom planområdet.

### Buller

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

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

Trafiken längs Bredsandsvägen alstrar buller. Vid mätning av trafiken 2008 uppgick trafiken till 1945 ÅDT. Kommunens beräkning av det buller som trafiken alstrar visar att ekvivalentnivån 55 dBA, frifältsvärde, i den mest exponerade delen av planområdet, finns 24 m från Bredsandsvägens vägmitt. (Detta beräknat enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996 med Buller VÅG version 8.6, Trivector AB)

Beräknas avståndet istället baserat på trafikmängden 3600 fordon, hämtade från den trafikprognos för år 2030 som gjordes i samband med framtagandet av kommunens nya fördjupade översiktsplan för Enköpings tätort (antagen av kommunfullmäktige 2009-09-22) så blir motsvarande avstånd 32 meter från vägmitt. De föreslagna byggrätterna har med detta som bakgrund placerats 35 meter från vägmitt, för att

uppnå en god boendemiljö.

## Teknisk försörjning

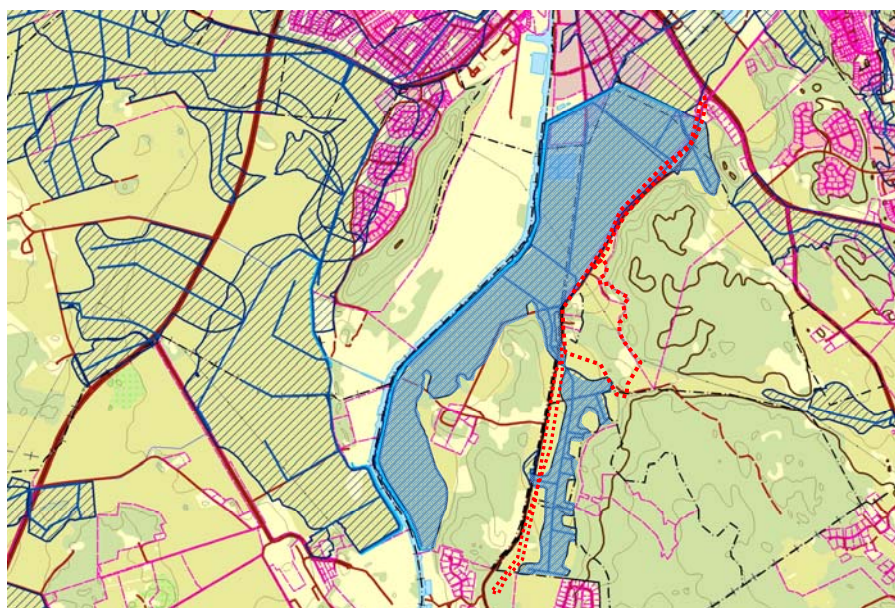
### *Vatten, avlopp, dagvatten*

Den nya bebyggelsen skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp, ledningsstråk passerar intill planområdet. Ledningar förläggs till gatan. Ett nytt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten kommer att bildas för området vilket kommer att inkludera befintliga bostadstomter. De befintliga tomterna kommer därmed att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Marken avvattnas idag genom dels naturlig infiltration och dels genom avrinning i markens lutningsriktning. Kring åkermarkerna inom och intill planområdet finns diken som samlar upp och leder avrinnande vatten vidare mot recipienten Enköpingsån. Väg- och VA-ingenjörerna har på uppdrag av Enköpings kommun gjort en dagvattenutredning för planområdet. Denna visar att ett genomförande av detaljplanen ökar dagvattenavrinningen med 214 l/s. Inom planområdet planeras två områden för dagvattenfördröjning, det vill säga dammar.

### *Markavvattning och invallningsföretag*

Planområdet gränsar mot båtnadsområdena för Nynäs invallningsföretag och dikningsföretag. Kommunen utreder nu dessa och vilken påverkan planförslaget kan få på dem.



*Bilden visar Nynäs invallningsföretag och dikningsföretag markerade med blått. Planområdet markerat med röd prickad linje.*

### *Fjärrvärme*

Ledningsstråk för fjärrvärme passerar intill det nya bostadsområdet och exploatören/markägaren avser att ansluta området.

### *EI*

Eon har ledningar i mark för elförsörjning av den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Befintliga ledningar som sammanfaller med föreslagen gata kan ligga kvar. En 0,4 kV-ledning behöver dras om och förläggs istället i intilliggande gata tillsammans med tillkommande ledningar (Se även genomförandebeskrivningen). Plats för ny transformatorstation har lagts till plankartan i samråd med EON.

Vattenfall har en luftburen 20kV-ledning som passerar genom området

(se även stycket *Högspänningsledning* ovan och genomförandebeskrivningen).

- Bredband* Bredband finns längs med Bredsandsvägen varför området bör kunna anslutas.
- Avfall* Gatumarken, det vill säga vägområdet inom det nya planområdet, har dimensionerats i enlighet med Vafab Miljös råd och anvisningar för transportvägar.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

## PLANENS KONSEKVENSER

### Miljöbedömning

- Buller** Trafiken på Bredsandsvägen utgör en källa till trafikbuller. God boendemiljö för området går att åstadkomma genom att byggrätter endast tillkommer utanför det område som beräknas ha ekvivalent bullernivå under 55 dB(A).
- Trafik** Planområdet innebär en viss ökning av trafiken på Bredsandsvägen. Vid den upprustning av Bredsandsvägen som har genomförts har tagits höjd för den ökade trafik som utbyggnad av Gamla Nynäs, Storskogen och Bredsand innebär.

### Miljö kvalitetsnormer

- Utomhusluft** Genomförandet av planen bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5) överskrids.
- Vattenförekomster** De av Vattenmyndigheten beslutade miljö kvalitetsnormerna för vatten ska följas vid fysisk planering. Det innebär att en påverkansbedömning av de vattenförekomster som berörs måste göras vid detaljplanering. De vattenförekomster som berörs av planområdet är Enköpingsån belägen cirka 350 meter från planområdet. Enköpingsån mynnar sedan i Svinnegarnsviken, Mälaren.
- Enköpingsån har idag måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet som beslutades år 2009 är god ekologisk status till 2021. Dagens ekologiska status är således sämre än vad miljö kvalitetsnormen kräver. Beslut om nya kvalitetskrav planeras fattas av Vattenmyndigheten. Förslaget till nytt kvalitetskrav för Enköpingsån är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. Ytterligare tidsfrist har bedömts behövas då kostnaderna för de åtgärder som krävs för att uppnå god status till 2021 är orimliga.
- Kemisk status för Enköpingsån bedömdes år 2009 vara god då man undantog kvicksilver. Enligt Länsstyrelsernas arbetsmaterial i VISS uppnår Enköpingsån i nuläget inte god kemisk status med hänsyn till

kvicksilver och bromerade difenyleter. Förslag till ny miljö kvalitetsnorm är god status med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter. De miljöproblem som förekommer i Enköpingsån är övergödning, miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan.

Planförslaget medger att planområdet används för bostäder vilket innebär en relativt liten påverkan på vattenmiljön i området. Den främsta risken för påverkan på vattenmiljön är genom spridning av föroreningar, tex metaller, via dagvattnet. Dagvatten föreslås fördröjas i två dammar i området. Detta medför att ett mer konstant flöde belastar recipienten. Föroreningar som är partikelbundna kan även sedimentera i dammen. Det finns inga kända markföroreningar i området. Det förutsetts därför att de föroreningar som riskerar att tillföras i vattenförekomsterna är sådana som uppstår i planområdet. De föroreningar som sannolikt kan uppkomma är oljor och metaller från trafikerade ytor. Vid sedimentation i dammarna når en mindre del av de ursprungliga föroreningarna recipienten.

Då Enköpingsån är mycket övergödningpåverkad är det av största vikt att inget avloppsvatten släpps ut som följd av detaljplanens genomförande. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. I nuläget finns tre bostadsfastigheter inom området med enskilda avloppslösningar. Planförslaget kan när dessa fastigheter ansluts till kommunalt VA möjligen innebära en liten förbättring ur övergödningssynpunkt.

Sammanfattningsvis bedöms föroreningsmängderna i dagvatten från planområdet vara små och inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

MBN beslut om planuppdrag	2007-04-24
MBN beslut om programsamråd	2009-05-28
Programsamråd	2009-05-06 - 2009-06-03
MBN beslut om samråd	2009-12-08
Samråd	16 dec 2009 - 29 jan 2010
Plex beslut om utställning	2016-05-04
Utställning	maj-juni 2015 (4 veckor)
Plex beslut om antagande	2016-08-18
KS beslut om antagande	2016-08-30
KF beslut om antagande	2016-09-19

Detaljplanen tas fram i ett normalt förfarande. Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen 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.

### Ansvarsfördelning

För utbyggnad inom kvartersmark ansvarar exploatören. Detta innefattar förutom bostadstomterna även det område som i planen är utpekade som gemensamhetsanläggning, det vill säga yta för lekplats.

Enköpings kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats, det vill säga allmänna gator och gång- och cykelväg inom området samt för utbyggnad av allmän VA-anläggning inom planområdet.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, dvs som i plankartan är markerat med Huvudgata, lokalgata, GCM-väg, NATUR<sub>1</sub> och Natur<sub>2</sub>.

Kommunen är huvudman för vatten-, avlopp och dagvattenanläggningar inom planområdets allmänna plats.

Inom planområdet finns ett område för lekplats, betecknat g i plankartan, som skall anläggas av exploatören och sedan överlämnas till en samfällighetsförening som skapas i samband med planens genomförande. Samfällighetsföreningen skall bestå av bostadsfastigheterna inom planområdet.

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal har upprättas mellan kommunen och markägaren/exploatören för att reglera ansvarsfördelning och kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras att exploatören bekostar projektering och iordningsställande av ny gata och allmän plats - natur (gallring, avskärande diken), samt trafiksäkerhets-höjande åtgärd vid gång- och cykelvägens korsning med Bredsandsvägen. Exploatören bekostar också nödvändiga åtgärder (brottsäkring av stolpar) på kraftledning. Också markinlösen regleras i avtalet.

Detaljplanen får inte antas innan exploateringsavtalet är undertecknat.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Nya tomter styckas i huvudsak från fastigheten Nynäs S:1. Planen medger också att styckningar kan ske från befintliga bostadsfastigheter (Nynäs 8:1 samt Brännskogen 1:1 och 1:2). För angöring till eventuella nya tomter avstyckade från Nynäs 8:1 och Brännskogen 1:2 kan servitut eller gemensamhetslösningar krävas.

Fastigheten Nynäs 8:1 innehar rätt till bland annat väg över fastigheterna Nynäs 6:1 och Nynäs S:1 genom officiälservitut. Ny infartslösning innebär att infart istället sker endast över Nynäs S:1.

Den gemensamma ytan för lek, betecknat g i plankartan, föreslås utgöra en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsanläggning genom beslut i en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Inom planområdet finns allmänna underjordiska ledningar betecknat med planbestämmelsen u. Dessa ledningar säkerställs med ledningsrätt eller servitut.

De delar av Nynäs S:1 som föreslås planläggas som allmän platsmark skall övergå i kommunal ägo.

De delar av Bredsandsvägens vägområde( i plankartan betecknat HUVUDGATA) som idag är i privat ägo avses lösas in efter att detaljplanen fastställts. All övrig allmän platsmark inom planområdet (LOKALGATA, NATUR<sub>1</sub>, NATUR<sub>2</sub>, GCMVÄG) kommer att övergå i kommunal ägo utan kostnad i enlighet med upprättat exploateringsavtal.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Kostnaderna för upprättande av detaljplan regleras i ett detaljplaneavtal mellan kommunen och exploatören. Någon planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med bygglov. Förprojektering av gata, VA och dagvatten har bekostats av exploatören.

Planen innebär att ny kommunal gata byggs ut. Kostnader för utbyggnad av bland annat gata regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Se avsnittet exploateringsavtal ovan.



**Flytt av ledning, åtgärder på ledning** En markförlagd elkabel (4 kV) föreslås flyttas. Ledningen föreslås flyttas till gatumark inom planområdet. Flytt av ledningen bekostas av exploitören men utförs av ledningsägaren (E.ON).

Vattenfalls luftburna ledning behöver åtgärdas genom att stolparna brottsäkras. Åtgärden bekostas av exploitören.

Rätt genom servitut kan behöva inrättas där VA ledning ska anslutas från befintligt ledningsstråk till planområdet.

## TEKNISKA FRÅGOR

**Tekniska utredningar** Kommunen med hjälp av Väg och VA-ingenjörerna tagit fram en dagvattenutredning för området samt en förprojektering av vatten- och avloppsledningar och gator.

Byggherren ansvarar för framtagande av geoteknisk undersökning för att klargöra lämpligt grundläggningssätt på respektive tomt.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med planavdelningschef Patrik Holm. Medverkat har också ett antal medarbetare från övriga Samhällsbyggnadsförvaltningen (Park- och gatuavdelningen, VA-avdelningen och exploateringssidan på Plan- och exploateringsavdelningen) och tidigare Miljö- och byggnadsförvaltningen.

Patrik Holm  
Planavdelningschef

Karin Komstadius  
Planarkitekt