

Detaljplan för Ekudden

Antagen
202X-XX-XX
Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Utökat förfarande



Planområdets läge.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Planprogram, 2017-03-02
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2500, 2022-01-17, rev. 2022-03-11
- Planbeskrivning, 2022-01-17, rev. 2022-09-14
- Fastighetsägareförteckning, 2022-10-19
- Fastighetskonsekvensbeskrivning, 2022-09-14
- Samrådsredogörelse, 2022-01-17 (tillägg kommentar 2022-09-14)
- Utlåtande, 20XX-XX-XX (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	8
PLANFÖRSLAGET	18
KONSEKVENSER	32
GENOMFÖRANDE	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	36
REVIDERINGAR	36

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Gnejsgatan 8

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se
E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att ge bättre förutsättningar för permanentboende genom en ökad byggrätt för befintliga bostäder. Planen syftar också till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse inom lämpliga delar av området.

Områdets karaktär ska tas tillvara genom att bebyggelsens placering och storlek tar hänsyn till terrängen och naturvärden. Ny exploatering i exponerade lägen ska utformas på ett sätt att bebyggelsen inte upplevs alltför dominant i landskapet.

Nu gällande områdesbestämmelse, DPL 274, avses upphävas i de delar som inte ersätts av nu aktuell detaljplan.

Bakgrund

Under åren har flera förfrågningar inkommit till kommunen om att få exploatera obebyggda tomter och att få ökad byggrätt för befintliga fastigheter i området Ekudden strax söder om Enköping.

Byggrätterna som gäller i dagsläget togs fram för att begränsa områdets användning till att vara fritidshusområde och inte permanentboende. I dagsläget nyttjas dock 22 av totalt 35 bebyggda fastigheter inom planområdet som permanentboende och cirka 50 personer är folkbokförda i området.

Ekudden är utpekad som prioriterat i kommunens VA-plan. För närvarande pågår en utredning och projektering för att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området.

Kommunens bedömning

I kommunens översiktsplan (ÖP2030) som antogs i maj 2014 pekas området ut som en viktig tillgång för Enköpings utveckling för att främja och utveckla det mälarnära, då både sjökontakten och närheten till Enköpings tätort är två väsentliga aspekter i betraktandet av området. Översiktsplanens framställning av området förstärks även av att den tidigare fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) har pekat ut Haga Ekudden som ett omvandlingsområde. Delar av stranden pekades ut som utredningsområde.

Vidare så pekas Ekudden ut i VA-planen som ett prioriterat område. Sammantaget visar dessa kommunala styrdokument att en ny detaljplan för Ekudden med möjlighet att utveckla området är i linje med kommunens ambition.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Planprogram

Beslut om planbesked	2015-04-09
Beslut om programsamråd	2015-04-09
Programsamråd	2016-05-26 – 2016-06-29
Godkännande av program	2017-03-16

Detaljplan

Beslut om samråd	2019-03-07
Samråd	2019-03-22 – 2019-04-21
Granskning	okt-nov 2022
Beslut om antagande plexutskott	feb 2023
Beslut om antagande KF	feb-mars 2023

Plandata

Lägesbestämning

Ekudden ligger vid Svinnegarnsviken ungefär fem kilometer söder om Enköpings centrum. Norr om planområdet ligger Hagas herrgårdslandskap med Haga slott som central punkt. En och en halv kilometer väster om planområdet går Riksväg 55 som också är Hagaområdets angöring in till Enköping och vägen söderut till grannkommunen Strängnäs. I direkt anslutning till planområdet ligger Natura 2000-området Haga ekbackar som till stor del är skyddat som naturreservat.

På andra sidan Svinnegarnsviken, 1,5 kilometer öster om planområdet, ligger Bredsandsbadet, kommunens största friluftsbad, och konferensanläggningen Fagerudd.

Areal

Planområdet omfattar totalt cirka 44 hektar varav cirka 13 hektar är vattenområde.

Markägo- förhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan 2030

I Översiktsplan 2030 för Enköpings kommun (2014) anges att en förtätning av befintliga områden eftersträvas eftersom man då bygger vidare på befintliga strukturer vilket kan leda till ett ökat underlag för infrastruktur, transport och service. Förtätningen bör ske med en tydlig anpassning och integrering av områdets naturvärden och rekreativa kvaliteter samt med hänsyn till närliggande kulturmiljö.

I översiktsplanen identifieras tre områdestyper för huvudsaklig bebyggelseutveckling. Bland annat lyfts behovet av att vidareutveckla möjligheten att bygga målarnära, utan att för den skull äventyra strandskyddet. Översiktsplanen påpekar att ett målarnära boende för med sig krav på en ökad tillgänglighet till vattnet genom bland annat båtplatser och bryggor. En samlokalisering eftersträvas för att bibehålla en oexploaterad strandlinje. Det finns även en positiv social konsekvens av samlokalisering då bryggan, badstranden och gräsmattan i anslutning blir en naturlig mötesplats för de boende.

Det är dock viktigt att strandskyddade områden inte tas i anspråk på ett sådant sätt att marken privatiseras och därmed fysiskt eller psykiskt hindrar människor från att nå vattnet.

*Fördjupade
översiktsplaner*

När arbetet med planprogrammet och detaljplanen för Ekudden påbörjades var *Fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort* (FÖP 2009) gällande. FÖP 2009 ser ett växande Enköping där exempelvis fritidshusområden omvandlas till permanentboende i högre grad. Detta tillsammans med en ambition att erbjuda attraktiva bostäder nära Mälaren och en vilja att förtäta de befintliga bebyggelsemiljöerna gör att Ekudden är ett område som pekats ut som ett omvandlingsområde.

Utpekade omvandlingsområden kommer på sikt att bli bostadsområden för permanentboende och kommunen ställer sig positiv till att se över detaljplanerna för att förbättra möjligheten för permanentboende avseende byggrätter med mera, samtidigt som man värnar om den befintliga miljön.

De riktlinjer för omvandlingsområden som angavs i FÖP 2009 har legat till grund för det aktuella detaljplanarbetet. Dessa beskrivs nedan.

- Nya detaljplaner bör tas fram för områden som utpekats som omvandlingsområden.
- Detaljplanerna ska medge byggrätter som ger förutsättningar för omvandling från fritids- till permanentboende.
- Detaljplanerna ska utformas så att de värnar om de kvaliteter som finns i respektive område. Det kan t.ex. vara vegetation, topografi, tomtstorlek, husutformning m.m.
- Där det är lämpligt bör även detaljplanerna medge avstyckningar.

- Områden ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, alternativt till en gemensam vatten- och avloppslösning.

I beskrivningen av Ekudden anges att området gränsar till ett Natura 2000-område och att stor hänsyn ska tas till områdets värdefulla ädellövträdsbestånd. Ekudden berörs av strandskydd och av riksintresseområde för det rörliga friluftslivet samt Mälaren med öar och stränder.

I den nu gällande *Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad 2040* (antagen 2018-05-14) pekas Ekudden ut som befintligt bebyggelseområde. Inga ytterligare riktlinjer för Ekudden anges eftersom frågorna utreds inom ramen för denna detaljplan.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en områdesbestämmelse (Dpl 247) från 1994.

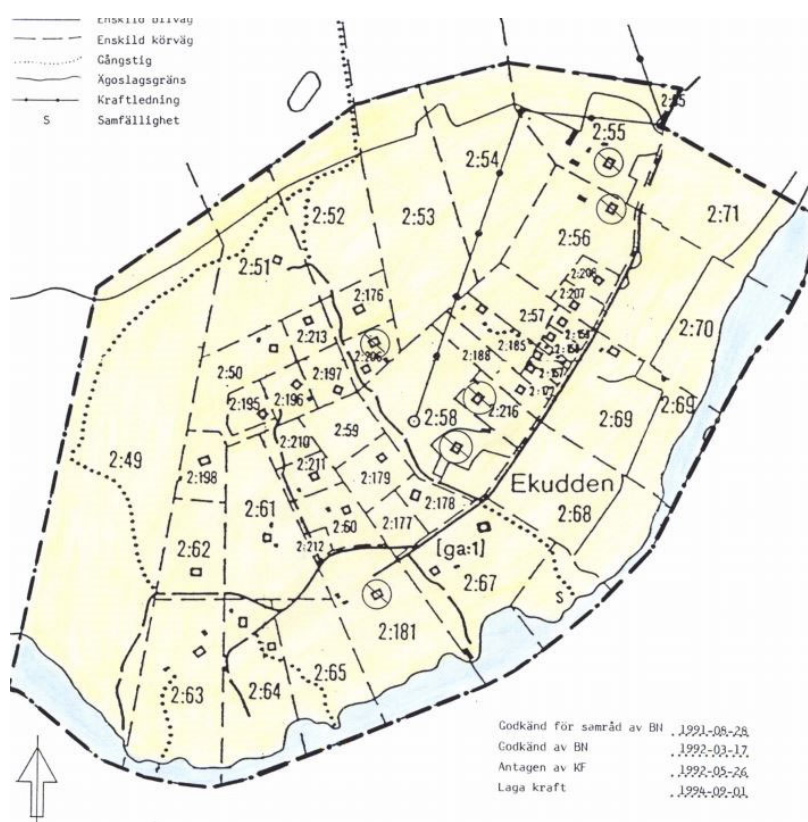
Bakgrunden till att en områdesbestämmelse gjordes var att man önskade reglera fritidshusområdet framförallt på grund av problematik kring vatten och avlopp för området.

Bestämmelsen anger att redan bebyggd fastighet eller sådan obebyggd fastighet, som efter byggnadsnämndens prövning befunnits lämplig för fritidsboende, får rymma endast en huvudbyggnad. Huvudbyggnadens bruksarea får inte överstiga 80 m². Gäststugor och andra uthus får uppföras med en sammanlagd bruksarea av högst 30 m².

I områdesbestämmelsen beskrivs att området har högt naturvärde och att flera fastigheter är inom strandskyddszon (då var strandskyddszonen 300 meter inom området, idag ändrat till 100 meter). Vidare nämns att området är olämpligt för fast bosättning på grund av att gemensamma nödvändiga vatten- och avloppsanläggningar inte finns framdraget till området. Texten beskriver därför att det inte är önskvärt med ytterligare fritidshus eller omvandling av fritidshus till fast bosättning förrän man löser vattensituationen för området. Eftersom området nu ska anslutas till kommunalt VA är det därmed lämpligt att områdesbestämmelsen ses över genom att en ny detaljplan tas fram.

Sex utpekade permanentbostäder omfattas inte av områdesbestämmelsen.

De delar av områdesbestämmelsen som inte ersätts av nytt förslag till detaljplan avses upphävas.



Figur 1. Utdrag ur Dpl 274 (1994), områdesbestämelse för Ekudden.

Program för planområdet

Ett planprogram har tagits fram för Ekudden som syftade till att ta fram utgångspunkter för hur området ska utvecklas i framtiden. Programmet har använts som grund i detaljplanarbetet.

Programmet identifierade följande övergripande riktlinjer:

- Bevara områdets karaktär av bebyggelse som etablerats i ädellövskog med ekar.
- Viss anpassning av byggnaderna efter den befintliga terrängen och växtligheten.
- Tillvarata de allmänna, regionala och nationella intressena.
- Ge bebyggelsen möjlighet att utvecklas till permanenta bostäder med större byggrätter än tidigare.
- Detaljplanen ska ha utgångspunkt i planprogrammet med tillhörande samrådsredogörelse och naturinventeringen som tagits fram i samband med planprogrammet.

Vidare anger programmet att områdets karaktär ska bevaras genom ett förnuftigt ianspråktagande av fastigheternas mark. Genom att anpassa byggnaderna efter terrängen och den befintliga växtligheten samt genom att lokalisera nya fastigheter i anslutning till befintliga vägar och befintlig bebyggelse kan områdets karaktär

Miljökonsekvensbeskrivning

tillvaratas och utvecklas. Bebyggelsen på områdets högre delar och de strandnära bör få olika utformningsbestämmelser för att ta hänsyn till områdets varierade karaktärer och värden.

I arbetet med programmet gjordes en behovsbedömning med medföljande checklista som visade att planförslaget inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

Den naturinventering som gjorts i samband med planprogrammet har använts som utgångspunkt för att säkerställa att höga naturvärden inom planområdet och intilliggande naturreservat och Natura 2000-område bevaras.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde den 9 april 2015 att ta fram ett förslag till ny detaljplan som skulle föregås av ett planprogram. Planprogrammet godkändes vid kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott 2017-03-16.

Vid plan-, mark- och exploateringsutskottets sammanträde 2022-02-03 § 12 fattades beslut att återremittera det liggande granskningsförslaget. Planförslaget har därefter reviderats utifrån det återremissyrkande som lades fram. Detta innebär att detaljplanen inte längre pekar ut någon mark för nya bostäder på de så kallade strandängarna öster om Kornknarrsvägen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Ekudden omfattar en skogsbeväxt höjdrygg som i norr omges av åkermark och i sydost gränsar till Svinnegarnsviken. Ekuddens namn avspeglar den lövträds- och ekdominerade skogsmarken.

I höglänta delar av planområdet finns hållmark med berg i dagen och på den näringsfattiga marken växer senvuxna ekar, där ekarna har en ansenlig ålder utan att vara särskilt grova. På höjden finns även ett talldominerat parti. De solbelysta hållarna och det milda mälarklimatet är sannolikt en god miljö för värmekrävande insektsarter som är knutna till ek. På mer näringsrik mark i sluttningarna finns örtrika ek- och hassellundar med inslag av död ved. Stora delar av fritidshusområdets tomter utgörs av naturtomt med stor andel kvarvarande trädsnitt. De låglänta delarna av planområdet utgörs av tidigare åkermark och en successivt fuktigare strandäng som avslutas med ett vassbälte närmast sjön.

En naturvärdesinventering och en trädinventering har genomförts över hela planområdet.



Figur 2. Vy över Ekudden och Haga sett från söder (2014).

Naturresevat och Natura 2000

Väster om planområdet ligger Natura 2000-området Haga ekbackar med sina ädellövrika skogsmarker som är typiska för herrgårdslandskapen runt Mälaren. Området är till största del skyddat som naturresevat och är ett av regionens största sammanhängande områden med ekar. Natura 2000-området gränsar till planområdet medan naturresevatet börjar ett hundratal meter västerut.

För Natura 2000-området Haga Ekbackar finns en bevarandeplan vilken fastställdes av Länsstyrelsen den 31 mars 2017. Bevarandeplanen beskriver bland annat områdets värden, vilka bevarandemål som finns för de olika arterna och livsmiljöerna, samt vad som skulle kunna utgöra ett hot mot dessa.

Natura 2000-området har utpekade naturtyper ända in mot planområdets västra gräns och i nära anslutning till angränsande tomtmark vilket innebär att åtgärder även utanför Natura 2000-området riskerar att påverka de värden som finns. De naturtyper som finns inom området är trädklädd betesmark, lövsumpskogar, näringsrik ekskog samt näringsfattig ekskog. De tre sistnämnda återfinns i anslutning till Ekudden medan trädklädd betesmark återfinns cirka 250 meter längre västerut.

Lövsumpskog är en naturtyp vars bevarande har hög prioritet inom EU, denna återfinns i södra delen av Natura 2000-området, vid stranden med en större bostadsfastighet med naturtomt som granne i öster. Naturtypen är mycket känslig för störningar i hydrologin varför exempelvis dikning i och kring området ska undvikas. Även trädfällning i anslutning till området kan påverka naturvärdena.

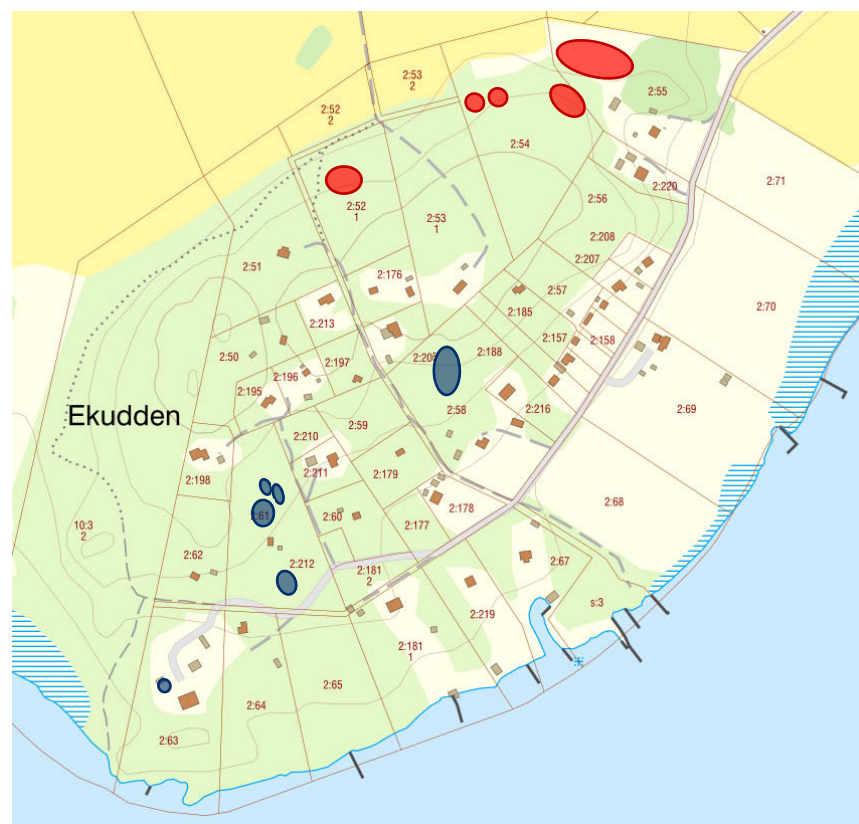
	<p>Längre upp från stranden gränsar Natura 2000-området till några enstaka tomter som där några har trädbevuxna naturtomter. Naturaområdets naturtyper är här i sluttningen näringsrik ekskog och på den magrare jordmånen på höjdrönet näringsfattig ekskog. Även dessa naturtyper riskerar att påverkas av exploatering av närliggande mark, exempelvis genom förändringar i artsammansättningar och minskning av död ved i det närbelägna landskapet.</p> <p>De hänsynstaganden som ska tillämpas inom detaljplanen beskrivs närmare från sidan 27.</p>
<i>Riksintressen</i>	<p>Planområdet berörs av riksintresseområdena Mälaren med öar och stränder och det rörliga friluftslivet. Området gränsar i norr till riksintresseområde för kulturmiljö som omfattar Enköpings-Näs och herrgårdslandskapet sydväst om Enköping. Området gränsar i väster till riksintresse Natura 2000.</p> <p>Större delen av skogsområdet i Ekuddens norra del ingår inte i detaljplanen. Genom att denna skogsridå bevaras och ingen ny bebyggelse föreslås i anslutning till det öppna jordbrukslandskapet som omger området bedöms riksintesseområdet för kulturmiljö inte påverkas.</p> <p>Området berör även riksintesseområde för yrkesfiske samt riksintesse för Totalförsvaret militär del, influensområde luftrum – MSA-område och område med särskilt behov av hinderfrihet – väderradar mm. Förslaget bedöms inte påverka dessa.</p>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<p>Marken inom planområdet består till stor del av morän med inslag av berg i dagen. De lägre liggande strandtomterna består till största delen av lera.</p>
<i>Förorenad mark</i>	<p>Inga kända föroreningar finns inom planområdet.</p>
<i>Fornlämningar</i>	<p>Området har inte några utpekade fornlämningar men eftersom det har identifierats lämningar strax norr om planområdet så gjordes bedömningen att det i samband med planprocessen skulle göras en arkeologisk utredning.</p> <p>Stiftelsen Kulturmiljövård genomförde en arkeologisk utredning etapp 1 under våren 2017. Utredningen bestod bland annat av kartstudier samt inventering i fält.</p> <p>Vid inventeringen dokumenterades sexton objekt av olika slag, exempelvis stensättningar och ytor som utifrån läget i terrängen bedöms kan ha varit förhistoriska boplatser. Inget av de sexton objekten bedömdes som fornlämning, men för elva av dem kunde statusen inte fastställas och benämndes i rapporten som möjliga fornlämningar. För att fastställa statusen på dessa objekt behövde en arkeologisk utredning etapp 2 genomföras.</p> <p>Stiftelsen Kulturmiljövård genomförde en arkeologisk utredning</p>

etapp 2 under februari 2020. Utredningen omfattade utredningsgrävning genom sökschakt med grävmaskin och enstaka handgrävda provrutor samt metalldetektering.

Sex av de 11 möjliga fornlämningarna undersöktes. Resultatet av undersökningen visade att inget av de undersökta objekten utgör fornlämning. I de flesta fall visade sökschakten att den till synes stenfria marken var grovt stenig och bedöms därför varit olämplig som både förhistorisk bosättning och odling.

Fyra objekt undantogs från utredningen utifrån önskemål från kommunen med hänsyn till de höga naturvärdena i norra delen av området. Ytterligare ett objekt undantogs utifrån önskemål från den berörda fastighetsägaren. Dessa fem objekt kvarstår därför med statusen "möjlig fornlämning" och omfattas av prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) i plankartan.

Tillstånd kan behövas enligt kulturmiljölagen om en åtgärd skulle komma att påverka fornlämningar eller fornlämningsområde. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska, enligt 2 kap 10 § KML, arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.



Figur 3. Kartan visar möjliga fornlämningar som identifierats i den arkeologiska utredningen etapp 1. Blå markeringar utreddes vidare genom utredningsgrävning i en arkeologisk utredning etapp 2 med slutsatsen att ingen av dessa utgör fornlämning. Röda markeringar undantogs från utredningsgrävning och kvarstår därmed med statusen "möjlig fornlämning".

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns både fritidshus och villor för åretruntboende. De första husen uppfördes under 1920-talet och under 1930- och 40-talet skedde en avstyckning för fritidshusbebyggelse.

Vid entrén till Ekudden är bebyggelsen samlad längs med slutet av sluttningarna från höjden och endast en fastighet är bebyggd öster om Kornknarrsvägen (mot Svinnegarnsviken). I denna del av Ekudden består husen av framförallt äldre villabebyggelse, med vissa nyare huvudbyggnader som tillkommit på senare tid. Längre in i området ökar vegetationen och längs med Koltrastvägen är huvudbyggnaderna mer dolda av växtligheten och har en ökad andel av hus med fritidshuskaraktär. I den västra delen av Ekudden är det färre åretruntbostäder. De permanentboende är i dagsläget 22 hushåll av områdets totalt 35 bebyggda fastigheter.

Överlag är husen i en våning, men vissa har inredd vind eller två

våningsplan. Den stora majoriteten av husen i området har fasader av trä. Färgskalan på byggnaderna varierar.

*Offentlig och
kommersiell service*

Idag finns det ingen utbyggd service i närområdet. Närmaste förskola ligger vid Gröngarn i närheten av lasarettet inne i Enköping.

Friytor

Lek och rekreation

Hela Hagaområdet, där Ekudden ingår, har stora kvaliteter för friluftsliv och området har stor utvecklingspotential. Områdets läge gör det till en strategisk plats för friluftsliv och rekreation. Till centrala Enköping är det cirka 4 km via gång- och cykelväg som utgör ett rekreativstråk längs natur- och rekreativområdet Gröngarnsåsen och Dyarna samt Gröngarns koloniområde. De befintliga gång- och cykelvägarna i Hagaområdet som går till och från Enköpings stad ger området ytterligare potential för en utveckling av rekreation.

Idag är friluftslivet inom och i anslutning till Ekuddens strand begränsad till ett fåtal punkter. Bland annat en samfällighet med gemensam brygga, bad- och båtplats (fastigheten Haga S:3) i sydöstra delen av planområdet. Det finns även ett antal privata bryggor i området. Badplats för allmänheten finns annars på andra sidan Svinnegarnsviken, vid Bredsand. Västra sidan av Svinnegarnsviken har haft begränsade möjligheter för anläggande av bad- och båtplatser, av topografiska skäl, då stranden är långgrund.

Naturreservatet Haga Ekbackar är ett trevligt strövområde och de mindre körvägarna inom området utgör fina promenad- och cykelstråk. Från Kornknarrsvägens vändplan går en välanvänd stig in i Natura 2000-området och vidare norrut vilket medger en promenadslina genom ett fint naturområde.

Naturmiljö

Ekuddens fritidshusområde har tillkommit i den ädellövriska miljön som låg inom herrgårdslandskapet kring Haga gods. Detta avspeglas i fritidshusområdets rika förekomst av hassel, ek och andra lövträd.

I samband med planprogrammet gjordes en naturvärdesinventering (2015) i syfte att identifiera områden som är av betydelse för den biologiska mångfalden. I det arbetet ingick även en trädinventering och en fladdermusinventering. Naturvärdena inom Ekudden har särskild betydelse då de förstärker förekomsten av naturvärdena i intilliggande naturreservat och Natura 2000-område (Haga ekbackar).

Naturvärdesinventeringen redovisar ett delområde med klass 2, "högt naturvärde", flera delområden i naturvärdesklass 3, "påtagligt naturvärde". Relativt stora ytor i flera delområden bedöms som klass 4, "visst naturvärde" (se figur 4, s. 15). De högsta naturvärdena i området är främst knutna till de många ekarna och till lövskogsdungarna med ek, asp och hassel. Det finns även höga

naturvärden i de gamla solbelysta tallarna som främst finns i norra delen av området.

Den högsta naturvärdesklassningen (klass 2) återfinns i områdets norra delar som präglas av en god tillgång på död lövved.

Trädinventeringen identifierar ädellövträd, främst äldre ekar, som har klassats in i olika naturvärdesklasser: "höga naturvärden", "medelhöga naturvärden" och "vissa naturvärden".

Generellt eftersträvas att så mycket som möjligt av de naturvärden och värdefulla träd som identifierats ska bevaras.

Fladdermusinventeringen pekar på att Ekudden är ett gynnsamt område ur fladdermussynpunkt. Det finns goda förutsättningar för såväl boplatser som jaktområden tack vare närheten till vatten samt att det finns gamla hus och en stor mängd hålträd. Sammanlagt noterades 7-8 olika arter i området. Ingen av de arter som noterats i området är rödlistad. Samtliga fladdermusarter är dock fridlysta i Sverige.

Se även sida 24-26 för en beskrivning av hur naturvärdena omhändertas i detaljplanen.



Figur 4. Karta ur naturinventeringen som visar naturvärdesklassningen av olika delar av området. Röd = klass 2 (högt naturvärde). Orange = klass 3 (påtagligt naturvärde). Gul = klass 4 (visst naturvärde). Även inom ofärgade områden kan det finnas naturvärden såsom enskilda värdefulla träd.



Figur 5 Karta ur naturinventering som visar värdefulla träd inom området.

Vattenområden

Strandskydd

För stora delar av Mälarens strandområden gäller utökat strandskydd om 300 meter från strandlinjen. Inom planområdet är strandskyddet 100 meter från strandlinjen.

Risk för höga vattenstånd

Inom planområdet finns det risk för översvämning från Mälaren. Beräkningar från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) visar att Mälarens vattenyta vid värsta tänkbara scenario kan öka till maximalt 2,7 meter över havet (RH2000). I den framräknade nivån ingår inte någon beräkning för vinduppstuvning vid storm eller snedställning av Mälaren.

Några befintliga byggnader ligger inom denna zon och kan i framtiden få problem med översvämningar från Mälaren. I framtida projekt planerar Stockholms Stad att genomföra en vattenreglering för Mälaren i samband med Projekt Slussen. Projektet gäller ombyggnad av dagens Slussen-anläggning och skulle innebära en dimensionerande nivå på 1,5 meter över havet. Efter Slussens genomförande är ingen av de befintliga huvudbyggnaderna inom riskzonen för översvämning. På mycket lång sikt finns skäl att beakta havsytehöjningar som i hundraårsperspektiv kan påverka Mälarens vattennivå.

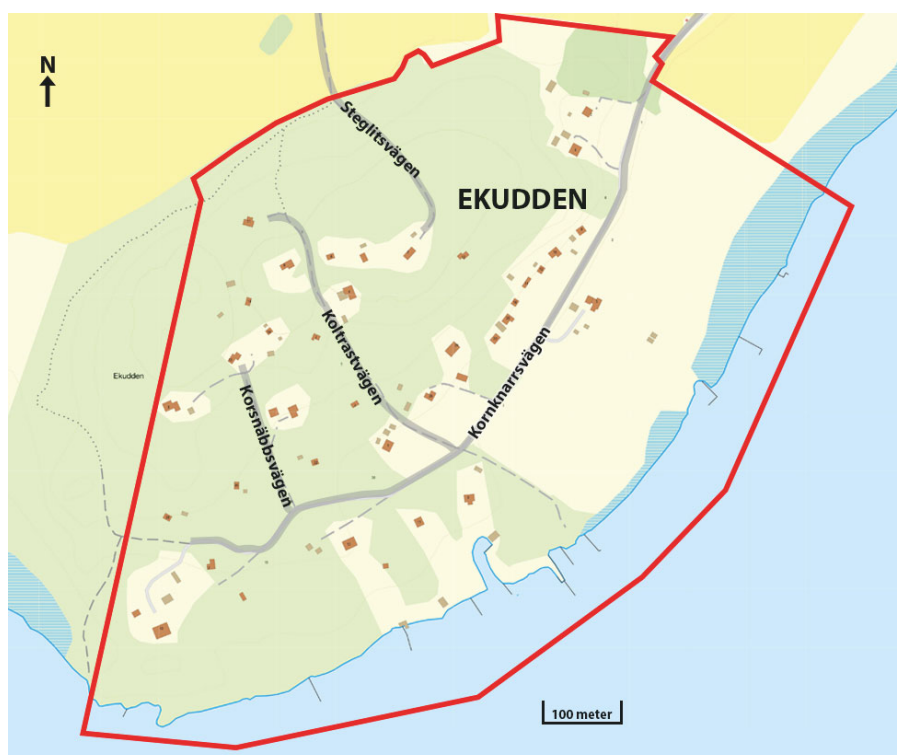
Enligt Länsstyrelsens rekommendationer bör lägsta grundläggningsnivå vara 2,70 meter över havet (RH2000) för huvudbyggnad och 1,50 meter över havet för komplementbyggnad.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till området sker från riksväg 55, via Haga allé och förbi Haga slott (Tegelbruksvägen och Tessin den äldres allé) och slutligen till Kornknarrsvägen. Vägarna inom planområdet är grusvägar och används av både motorfordon, cyklister och gående. Vägarna är ungefär 3 meter breda. Det finns inga kommunala gator inom området. Kornknarrsvägen ingår i en vägsamfällighetsförening som sträcker sig hela vägen upp till Haga slott. Koltrast- och Korsnäbbsvägen är gemensamma för de boende i området men ingår inte i någon vägsamfällighetsförening. Gatorna är återvändsgator utan vändplats för större fordon. Ett par fastigheter inom området angörs norrifrån via Steglitsvägen.

Inom planområdet finns flera stigar och enkla körvägar, bland annat ner till båtanläggningen vid vattnet. Det finns även stigar som leder västerut ut i Natura 2000-området.



Figur 6. Gatustrukturen inom planområdet.

Kollektivtrafik

Ekudden har ingen kollektivtrafik i direkt närhet av området utan närmaste busshållplats finns vid Tegelbruksvägen vid Haga slott (buss 226) 1,4 km från planområdet. Riksväg 55 trafikeras av buss 876 mellan Strängnäs och Enköping, med hållplatsläge cirka 2,8 km från planområdet. I Enköping finns resecentrum för buss och tåg med regional såväl som nationell trafikering.

Störningar

Buller

Planområdet är inte påverkat av trafikbuller eller verksamhetsbuller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I dagsläget finns vatten och avlopp i form av enskilda lösningar. Det pågår planering och projektering för utbyggnad av kommunalt VA till området.

El

Planområdet saknar fjärrvärme och värms av enskilda lösningar. Det finns både el- och teleförsörjning inom området.

Avfall

Varje fastighet har sophämtning med egna tunnor. Dessa står samlade på ett par platser längs Kornknarrsvägen. Övrigt avfall slängs på återvinningscentral, varav den närmast belägna är i Enköpings tätort.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen möjliggör att fler bostäder kan tillkomma inom området. Några fastigheter som idag inte har byggrätt kommer att kunna bebyggas med bostad och vissa fastigheter kommer att ha möjlighet att styckas av. Maximalt skulle det kunna tillkomma 18 nya enbostadshus genom att fastigheter styckas av eller att idag obebyggda fastigheter bebyggs.

Byggnadskultur och gestaltning

Höga naturvärden finns i stora delar av området. För hela planområdet gäller därför att marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 30 cm i brösthöjdsdiameter vilket motsvarar cirka 100 cm i omkrets vid 130 cm höjd. Se även sida 24-26 för ytterligare beskrivning av bestämmelser kopplat till områdets naturvärden.

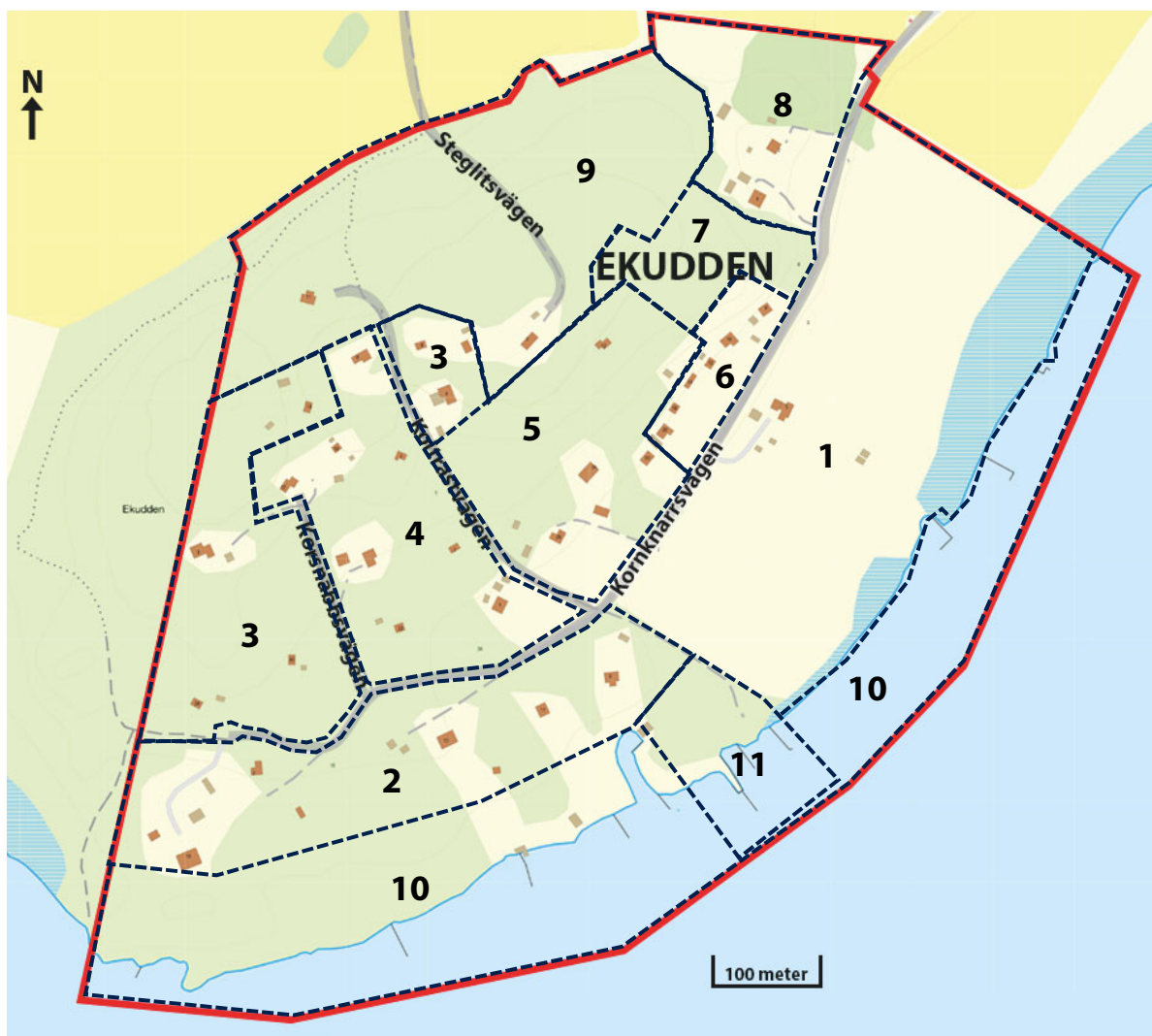
Större delen av fastigheterna väster om Kornknarrsvägen har en karaktär av hus som är inbäddade i skog. Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek har satts så att viss möjlighet till avstyckningar ges utan att denna karaktär går förlorad.

För hela planområdet gäller att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad varierar inom området. För komplementbyggnad gäller att högsta nockhöjd är 4 meter.

Endast friliggande enbostadshus är tillåtna. För hela området gäller också att fasader ska utföras i dova kulörer. Klara eller starka färger, exempelvis vitt, får inte användas. Tak ska vara matta och inte blanka. Detta för att minimera påverkan på landskapsbilden och vyn mot Ekudden sett från vattnet. Solceller är tillåtet. Befintliga byggnader som inte överensstämmer med dessa bestämmelser, men som tillkommit i laga ordning, ska dock betraktas som planenliga.

Se även sidan 30-31 för rekommendationer kring dagvattenhantering.

Övriga bestämmelser kan skilja sig mellan olika delområden beroende på områdets karaktär. Delområdena illustreras numrerade i figur 7 och bestämmelserna för respektive delområde beskrivs på nästföljande sidor.



Figur 7. Schematisk illustration av delområden vars övergripande bestämmelser beskrivs på nästföljande sidor. För detaljerade bestämmelser, se plankartan. Gränserna är ungefärliga.

Område 1

Inom området finns en befintlig bostad som omfattas av detaljplanen och får möjlighet att utvecklas. Strandskyddet upphävs inom del av den befintliga bostadsfastigheten där marken redan är ianspråktagen. Närmast strandskyddsgränsen får endast komplementbyggnader uppföras vilket regleras i plankartan med korsmark.

Högsta nockhöjd är 8,50 meter över havet (RH2000). Tillsammans med bestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå innebär det max 5,80 meter höga. Största tillåtna takvinkel är 27 grader.

På grund av översvämningsrisken ska ny bebyggelse uppfylla Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå, det vill säga 2,70 meter över havet (RH2000). Det medför att åtgärder kan behöva vidtas för att kunna bebygga delar av området. Exempel på åtgärder är höjning av marknivån med hjälp av fyllnadsmassor och/eller att sockel kan krävas för huvudbyggnader. En höjning av marknivån ska ske med hänsyn till befintlig terräng. För komplementbyggnader gäller Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå på 1,50 meter över havet.

Källare får inte anläggas.

Övriga delar av område 1 ingår inte i detaljplanen och avses därmed fortsatt ha samma funktion som i dagsläget. Höga naturvärden finns i strandzonen och området omfattas till stor del av strandskydd. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom det strandskyddade området.

Område 2

Minsta fastighetsstorlek är 10000 kvm för de två östligaste fastigheterna och 15000 kvm för övriga, vilket innebär att det inte finns möjlighet att stycka av fler tomter inom delområdet. En ny bostad kan tillkomma då en fastighet i dagsläget inte är bebyggd med någon bostad.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter och största takvinkel är 38 grader.

Källare får inte anläggas.

Strandskyddet upphävs inom delar av området där marken redan är ianspråktagen.

Fastigheten längst i väster berörs av särskilda bestämmelser på grund av närheten till Natura 2000-området. Se sida 27.

Område 3

Minsta fastighetsstorlek är 3300 kvm. Detta innebär att det kan bildas sex stycken nya fastigheter i västra delen av delområdet.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter och största takvinkel är 38 grader.

Västligaste delen av området omfattas av särskilda bestämmelser på grund av närheten till Natura 2000-området. Se sida 27.

Område 4

Minsta fastighetsstorlek är 2200 kvm. Det innebär att det kan tillkomma sju stycken nya bostäder inom delområdet, varav fyra på fastigheter som idag är obebyggda.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter och största takvinkel är 38 grader.

Område 5

Inom delområdet kan det tillkomma två stycken nya bostäder längs Koltrastvägen inom fastigheten Haga 2:58. Dessa ska ha en minsta fastighetsstorlek om 1800 kvm. För resterande del av fastigheten möjliggörs att den delas i två då den redan idag har två stycken bostadsbyggnader.

För övriga delar av område 5 har bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek satts utifrån befintliga fastighetsstorlekar. Inga ytterligare avstyckningar är möjliga.

I norra delen av området är topografin brant och det finns en höjd med höga naturvärden som bör bevaras. Delar av marken har därför försetts med prickmark samt en bestämmelse som syftar till att bevara naturmarken.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter och största takvinkel är 38 grader.

Område 6

Fastigheterna i området är små och bestämmelse om minsta fastighetsstorlek är därför satt utifrån befintliga fastighetsstorlekar. Inga avstyckningar är möjliga.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter och största takvinkel är 38 grader.

Område 7

Området består av ett höjdparti och en brant backe ner mot Kornknarrsvägen. Då höjdpartiet är exponerat sett från Svinnegarnsviken och Bredsand har en eventuell framtida bebyggelse reglerats till att placeras i områdets västra hörn. Resterande delar har försetts med prickmark samt bestämmelsen *n₁ – värdefull naturmark som skall bevaras. Marken får inte hårdgöras eller fyllas ut.* Detta på grund av det exponerade läget samt de naturvärden som finns. Naturvärdesinventeringen har bland annat identifierat flertalet ekar samt gamla tallar med pansarbark där så många som möjligt bör sparas.

Inom delområdet finns möjlighet att stycka av två bostadsfastigheter, en på vardera av de fastigheter som berörs av delområdet.

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Största fastighetsstorlek är 1300 kvm.

Högsta nockhöjd är 6 meter och största takvinkel är 27 grader.

Angöring till nya fastigheter ska ske norrifrån via Steglitsvägen vilket regleras i plankartan med bestämmelsen *g₂ – markreservat för gemensamhetsanläggning för körväg.* Det är inte lämpligt att ordna en tillfartsväg från Kornknarrsvägen uppför branten då en sådan åtgärd skulle medföra att naturvärdena och områdets karaktär påtagligt påverkas. Detta regleras i plankartan med ett utfartsförbud mot Kornknarrsvägen.

Område 8

I norra delen av området finns naturvärden som bör bevaras. Det nordvästra hörnet utgörs av mark med öppnare karaktär. Ny bebyggelse som vetter mot riksintresseområdet för kulturmiljö och jordbrukslandskapet bör undvikas. Del av området har därför försetts med prickmark.

Minsta fastighetsstorlek är anpassad utifrån befintliga fastighetsstorlekar vilket innebär att inga avstyckningar är möjliga.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter och största takvinkel är 38 grader.

Den arkeologiska utredningen har identifierat objekt i området som kan vara möjliga fornlämningar. Objekten har inte utretts vidare och den aktuella marken har därför försetts med prickmark.

Tillstånd kan behövas enligt kulturmiljölagen om en åtgärd skulle komma att påverka fornlämningar eller fornlämningsområde.

Område 9

I området finns Ekuddens högsta naturvärden. Området är också ett välanvänt rekreativstråk för de närboende. Större delen av skogsområdet har därför utelämnats ur detaljplanen.

Befintlig bebyggelse omfattas av detaljplanen och får möjlighet att utvecklas men ingen ny bostadsbebyggelse kan tillkomma.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter och största takvinkel är 38 grader.

Område 10

Området omfattas av strandskydd och höga naturvärden finns i strandzonen. Redan ianspråktagen mark med bryggor som tillkommit i laga ordning får bibehållas men inte utökas. Vid behov av bryggor och eventuell båtplats hänvisas till område 11. Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom området.

Område 11

Området utgörs av den samfällt ägda fastigheten Haga S:3 samt tillhörande vattenområde. Möjlighet finns att utveckla båtplatserna och badstranden om samfälligheten så önskar. Inom området gäller strandskydd.

Åtgärder som till exempel grävning/utfyllnad i ett vattenområde, anläggande av bryggor med mera kan vara vattenverksamhet vilket är en tillståndspliktig verksamhet.

Friytor

Naturmiljö

Detaljplanen utformas med hänsyn till de ekologiska värdena genom planbestämmelser som syftar till att bevara värdefulla delar av vegetationen och den natur som ger området sin karaktär. Inom hela planområdet krävs marklov för fällning av träd med en diameter större än 30 cm i brösthöjdsdiameter vilket motsvarar cirka 100 cm i omkrets vid 130 cm höjd.

Placering av nya byggnader behöver beakta förekomst av värdefulla träd. I första hand behöver byggnader placeras så att påverkan på befintliga träd minimeras. Marklov för trädfällning får ges i samband med nybyggnation om värdefulla träd inte kan undvikas. Marklov kan ges när träd behöver fällas av säkerhetsskäl. När det gäller särskilt värdefulla träd såsom äldre ekar skall de i första hand beskäras för att exempelvis uppnå säkerhet.

Gran och i vissa fall björkar är undantagna från marklovsbestämmelserna då dessa trädslag oftare riskerar skador som gör träden osäkra.

Observera att det vid fällning av träd även kan krävas dispens från artskyddsförordningen. Exempelvis hålträd kan vara värdefulla livsmiljöer för bland annat fåglar och fladdermöss.

De högsta naturvärdena är främst knutna till de många ekarna och till lövskogsdungarna med ek, asp och hassel. Ekarna, där många är 100-200 år gamla, finns över hela Ekudden och är en värdefull resurs, särskilt med tanke på att området angränsar till Natura 2000-område och naturreservatet Haga Ekbackar. Förekomsten av ädellövträd i Ekudden förstärker naturvärdet i det intilliggande skyddade Natura 2000-området. Hotade och sällsynta arter som i första hand är knutna till ekar gynnas om ekbeståndet inom Ekuddenområdet bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Även grövre tallar eller hålträd av andra arter är värdefulla för flera arter.

Lövskogsdungarna har i flera fall ett stort innehåll av död ved vilket är värdefullt för den biologiska mångfalden. Det är i många fall önskvärt att enskilda fastighetsägare verkar för att öka mängden död ved och inte städar bort död ved för att gynna biologisk mångfald på den egna fastigheten. Det finns även höga naturvärden i de gamla solbelysta tallarna som främst finns i norra delen av området.

De skogbeksädda, nordligaste delarna av området innehar de högsta naturvärdena och angränsar även till riksintresseområde för kulturmiljö som omfattar Enköpings-Näs och herrgårdslandskapet sydväst om Enköping. För att bevara naturvärdena samt för att undvika ny bebyggelse som exponeras mot det öppna landskapet inom riksintresseområdet har de nordligaste delarna av planområdet till stor del uteslutits ur planområdet. På det sättet bevaras ett större sammanhängande skogsområde som även har ett stort rekreativsvärde för de närboende.

Mindre delar av skogsmarken inom planområdet har försetts med prickmark. Dessa områden innehar naturvärden som gör dem särskilt värdefulla att bevara och de har därför även försetts med bestämmelsen *n₁ – Värdefull naturmark som skall bevaras. Marken får inte hårdgöras eller fyllas ut.* De olika områdenas värden beskrivs nedan. Figur 9 visar områdenas lokalisering.

- a. Området består av ett höjdparti som omfattar en skogsbacke med fina hällpartier och gott om ekar. Naturvärdesinventeringen har även identifierat flera gamla tallar med pansarbark där så många som möjligt bör sparas. Området omfattar Ekuddens brantaste topografi och är olämplig att bebygga.
- b. Området omfattar ett höjdparti och relativt brant topografi som är olämplig att bebygga. Vegetationen består av en yngre lövskogslund med bland annat yngre ekar och hassel.
- c. Området är en del av en större naturtomt som omgärdas av skog. Naturinventeringen har identifierat flera värdefulla träd, bland annat tallar och flera grova aspar.
- d. I området finns flera ekar som har identifierats i naturinventeringen och bör sparas.
- e. I området finns ekar som har identifierats i naturinventeringen och bör sparas.



Figur 8 Grönmarkerade ytor har i plankartan försetts med planbestämmelsen n1 - "Värdefull natur som ska bevaras. Marken får inte hårdgöras eller fyllas ut". Områdena beskrivs närmare på sidan 25. Gul markering anger buffertzonen mot Natura 2000-området Haga Ekbackar som omfattas av särskilda bestämmelser (sida 26).

Höga naturvärden finns även i strandzonerna. Strandzonen är en viktig miljö för växt- och djurlivet och den naturliga strandremsa som finns ska bevaras. Väster om den samfälliga fastigheten är strandzonen i hög grad privatiserad och planläggs som prickad kvartersmark som inte får förses med byggnad. För åtgärder inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens.

Natura 2000

I Natura 2000-områdets bevarandeplan listas exploatering som en möjlig risk som skulle kunna påverka Natura 2000-området negativt. Det innebär att bebyggelse eller andra åtgärder i anslutning till området skulle kunna medföra en negativ påverkan på de skyddsvärda naturvärden som finns. Inom buffertzonen finns även många ekar som i sig är värdefulla att bevara.

Vid planområdets västra gräns har ett cirka 30 meter brett markområde försetts med bestämmelser som avses fungera som en buffertzon mot Natura 2000-området. Marken är till stor del prickad, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

Inom buffertzonen har bestämmelser om utökad lovplikt införts som anger att marklov krävs för grävning, schaktning samt uppfyllnad av mark samt att bygglov krävs även för uppförande av bygglovbefriade åtgärder såsom friggebod och attefallshus. Marklov för trädfällning gäller även här, i likhet med övriga planområdet.

Inom delar av buffertzonen finns befintlig bebyggelse som undantas ur prickmarken. Bestämmelserna om utökad lovplikt gäller dock även dessa delar.

Åtkomst till Natura 2000-området från Kornknarrsvägen sker i dagsläget via en stig. Stigens funktion säkerställs genom att bestämmelsen *x – markreservat för allmännyttig gångtrafik* införts i plankartan.

Vattenområden

Bryggor och badplatser

De strandremsor som i dagsläget är opåverkade ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Bryggor och båtplatser ska samlokaliseras till den samfällt ägda fastigheten Haga S:3. Marken på Haga S:3 består av moränbackar som successivt sluttar ner i vattnet. Stranden är här inte lika långgrund som längre norrut vilket gör en eventuell utökning av bryggor och båtplatser lämplig på denna plats.

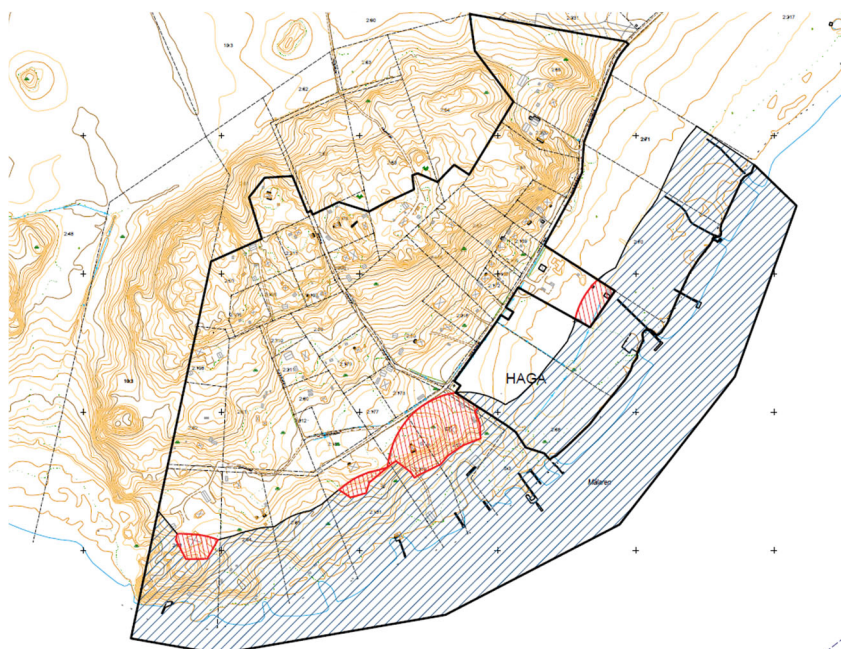
Befintliga privata bryggor som tillkommit i laga ordning får bevaras i sin nuvarande utformning men inga nya bryggor får tillkomma inom strandskyddat område.

Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd om 100 meter enligt beslut av Länsstyrelsen 2014. Vid planläggning återinförs eventuellt tidigare upphävande av strandskyddet. För att upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § Miljöbalken.

Strandskyddet avses upphävas inom befintliga tomtplatser för bostäder och fritidshus som redan i dagsläget tagits i anspråk på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syfte. Närmast strandlinjen, där det inte redan är ianspråktaget, eftersträvas en fri passage för att allmänheten samt djur- och växtliv ska få möjlighet att nyttja området närmast vattnet.

Undantaget från detta är fastigheten Haga S:3 där gemensamma bryggor och båtplatser ska samlokaliseras.



Figur 9. Karta som visar områden där strandskyddet upphävs (röd skraffering). Blå skraffering markerar område som även fortsättningsvis omfattas av strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Enligt Enköpings kommuns riktlinjer för huvudmannaskap är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planlagda områden om det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

Frågan om huvudmannaskapet för vägarna inom och i anslutning till Ekudden har prövats genom en sammanvägd bedömning utifrån kommunens riktlinjer samt rättspraxis.

Kornknarrsvägen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med flera av vägarna i Hagaområdet och sköts av en vägförening. Planområdet är bebyggt sedan lång tid tillbaka och planen syftar till att öka byggrätter för befintlig bebyggelse samt att möjliggöra viss nybyggnation.

Området har idag en karaktär av en blandad bebyggelse med både fritidshus och permanentboende. Detaljplanen innebär fortsatt blandad bebyggelse. Den ursprungliga karaktären behålls genom anpassning av byggrätter och utformningsbestämmelser. Vägarnas utformning är också en del av områdets karaktär. En breddad och asfalterad väg av kommunal standard riskerar att förändra områdets karaktär.

Det bedöms inte vara praktiskt genomförbart för kommunen att ta över huvudmannskapet för vägarna i området då det skulle innebära att de behöver breddas och standardhöjas. En höjning av vägstandard till kommunal nivå skulle dessutom kräva markåtkomst på befintliga fastigheter vilket bedöms som ett orimligt intrång.

Det finns inte någon offentlig eller kommersiell service eller andra allmänna besöksmål i området utan vägarna används i huvudsak av de boende. Det finns inte heller någon annan allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap i närområdet.

Kommunens bedömning är därför att särskilda skäl finns för att huvudmannskapet i området fortsatt ska vara enskilt.

Kollektivtrafik

Med ett ökat antal permanentboende i Haga-området kan det i framtiden bli aktuellt att anordna en hållplats för skolskjuts i närområdet.

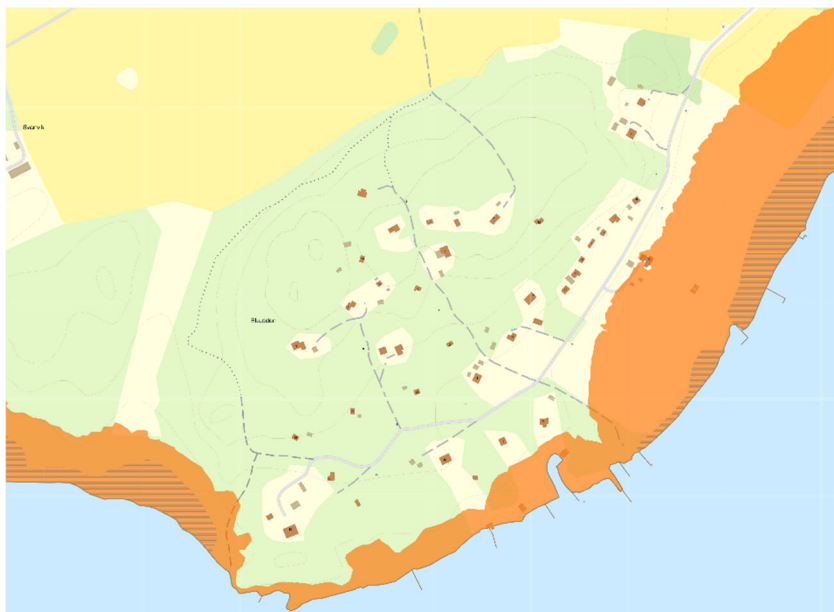
Parkering, utfarter

Parkeringsbehovet löses inom respektive fastighet.

Störningar

Risk för höga vattenstånd

Några befintliga byggnader ligger lägre än den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån och kan i framtiden få problem med översvämningar från Mälaren. För att klara hundraårsperspektivet för Mälarens vattennivå kan en viss höjning av marken krävas för att det ska bli möjligt att bebygga delar av området.



Figur 10. Orange färg markerar mark som ligger lägre än den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån på 2,7 meter över havet (RH2000).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ekudden är utpekad som prioriterat i kommunens VA-plan och ingår i VA-verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten sedan 2019 enligt beslut i kommunfullmäktige. Parallellt med framtagandet av ny detaljplan pågår planering och projektering för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till området.

Entreprenaden för VA-utbyggnaden är beräknad att påbörjas i slutet av 2022 och påkoppling till fastigheterna beräknas ske under 2025.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2019-02-12, rev 2021-10-22). Utredningen sammanfattas nedan.

Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till recipienten Svinnegarnsviken fördelas dagvattnet direkt i viken, vilket innebär att vattennivån i recipienten inte påverkas signifikant vid regn eller skyfall. Det bedöms därmed inte vara nödvändigt att skapa en stor fördröjningsvolym inom planområdet. Utredningen rekommenderar trög avledning av dagvattnet, exempelvis med hjälp av vegeterade svackdiken.

På grund av de låga föroreningshalterna anses det att en enklare rening är tillräcklig. Om dikena vegeteras med högre växter (exempelvis kavedun, tågväxter, vass eller andra högre gräsarter och förvedade växter) skapas förutom bättre fördröjning även sedimentering och växtupptag av föroreningar. Ett vegeterat svackdike behöver inte heller underhållas lika mycket som ett gräsbeklätt dike (då ingen klippning behövs) eller reningsanläggningar med filterfunktion. Regelbunden tillsyn av anläggningens funktion rekommenderas dock. Dikena kan med fördel meandra över området för att öka längden på dem samt för att förhöja det estetiska intrycket.

Något som är viktigt att tänka på är att vattnet i dagsläget kan rinna obehindrat från vägen och ner till recipienten. Begränsas möjligheten för vattnet att rinna bort finns risker för översvämningar. Då ingen ny bebyggelse tillåts öster om Kornknarrsvägen bedöms inte förslaget medföra åtgärder som riskerar att påverka vattnets möjlighet att nå recipienten.

Höjdsättningen för färdigt golv behöver anpassas för att erhålla tillräckligt skydd mot skador. För att säkerställa en fungerande höjdsättning ska färdigt golv inte anläggas lägre än 0,2 meter över angränsande ytor/gator eller annan skyfallsväg. Garage med avlopp bör inte tillåtas eftersom det finns risk för att förorenat vatten, t.ex. från oljeläckage, biltvättning/avfettning hamnar i samma system som dagvattnet.

Inom det aktuella planområdet finns höga naturvärden bland annat i form av stora ekar. Vid planering av dagvattenlösningar i området behöver dessa naturvärden finnas i åtanke för att undvika avgrävning av rötter.

Väster och nordväst om planområdet går markavvattningsföretaget Spelbo-Svanvik med tillhörande båtadsområde. Den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen berör främst Ekuddens södra och östra delar vars vatten inte leds till avvattningsföretaget. Slutsatsen av detta är att ingen ökad påverkan på markavvattningsföretaget antas ske i och med exploateringen, i jämförelse med dagsläget.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar för transport, förvaring och dimensionering av hushållsavfall, Rapport 2009".

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

För ny exploatering inom området är det lämpligt att samordna avfallshanteringen på gemensamma ytor.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen 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.

Miljöbedömning

<i>Trafik</i>	Boende i Ekudden blir till stor del bilberoende eftersom området inte har någon kollektivtrafik. Med en större andel permanentboende kommer belastningen på vägarna öka.
<i>Strandskydd</i>	<p>Inom området gäller generellt strandskydd om 100 meter. Strandskyddet upphävs inom delar av kvartersmark B (bostäder). Det är mark som redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syfte.</p> <p>De strandområden som i dagsläget är tillgängliga för allmänheten ska bevaras och inte försämrats.</p>
<i>Översvämningsrisk</i>	På grund av att vissa delar av området ligger på en marknivå som är lägre än den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån (2,7 m.ö.h.) kan vissa mindre delar behöva fyllas upp med schaktmassor innan det är möjligt att bebygga.
<i>Kulturmiljö</i>	En ökad exploatering i området kan komma att påverka riksintresset för kulturmiljö. För att minska påverkan tillåter detaljplanen ingen ny bebyggelse som vetter mot de öppna landskapen norr om planområdet.
<i>Natur</i>	<p>En konsekvens av detaljplanens genomförande är att naturmark inom planområdet som hitintills varit allemansrättsligt tillgänglig till viss del kommer att privatiseras.</p> <p>Påverkan på områdets fridlysta fladdermöss kan komma att ske antingen genom direkt exploatering av deras livsmiljö såsom viloplats, övervintringsplatser såsom boträd och boplatser i byggnader eller genom att insektslivet påverkas av exploatering eller av ny tillkommande belysning som förändrar insektsfaunans sammansättning. Fasadbelysning är särskilt negativ om den utförs på ett sätt som ger ljusföroreningar till tidigare naturligt nattligt mörka naturmiljöer.</p> <p>Av områdets värdefulla ekar kan en del komma att avverkas som följd av utökade byggrätter och nya avstyckningar.</p> <p>För att minska den påverkan som ny bebyggelse kan medföra har detaljplanen försetts med bestämmelser som syftar till att bevara</p>

områdets karaktär och de naturvärden som finns, bland annat med hjälp av prickmark och bestämmelser om utökad lovplikt för ett flertal åtgärder. Stora delar av skogsområdet i Ekuddens norra delar har dessutom utelämnats ur detaljplanen för att på det viset möjliggöra att ett större sammanhängande skogsparti bevaras till gagn för såväl naturvärden som rekreation.

För att undvika att Natura 2000-området påverkas av den exploatering som möjliggörs i detaljplanen har plankartan försetts med bestämmelser som begränsar byggnation och andra åtgärder i direkt anslutning till området. Vid planområdets västra gräns har ett cirka 30 meter brett markområde försetts med prickmark, vilket fungerar som en buffertzon mot Natura 2000-området. Inom buffertzonen har även bestämmelser införts som anger att marklov krävs för grävning, schaktning samt uppfyllnad av mark, samt att bygglov krävs även för uppförande av bygglovbefriade åtgärder såsom friggebod och attefallshus. Precis som i resterande delar av planområdet gäller även att marklov krävs för fällning av träd.

En 30 meter bred buffertzon bedöms vara tillräckligt för att Natura 2000-området inte ska påverkas då det innebär att ett fullstort träd inom naturområdet har möjlighet att falla av naturliga skäl utan att det finns bebyggelse i direkt närhet som riskerar att skadas.

Landskapsbild

En ökad bebyggelse i området kan medföra en viss förändring av områdets karaktär och landskapsbilden. Då ingen ny bebyggelse tillåts på de öppna strandängarna öster om Kornknarrsvägen bedöms dock inte landskapsbilden och vyn påverkas sett från vattnet och från Bredsand och Fagerudd på andra sidan Svinnegarnsviken. Påverkan på landskapsbilden begränsas även genom att bebyggelsen anpassas till de topografiska förhållandena i olika delar av området. Det görs med hjälp av planbestämmelser avseende bland annat nockhöjder, takvinklar och färgsättning samt att hänsyn tas till befintliga naturvärden.

Miljö kvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

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 kvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Ekudden ligger i direkt anslutning till Svinnegarnsviken som i sin tur ligger inom vattenförekomsten Mälaren-Arnöfjärden. Vattenförekomsten har preliminärt statusklassats till måttlig

ekologisk status och med föreslagen miljökvalitetsnorm "God ekologisk status 2027". Övergödning genom fosforläckage är den faktor som sänker vattenförekomstens statusklassning. I dagsläget bedömer man att inga vattenförekomster i Sverige uppnår god kemisk status då kvicksilverhalterna i fisk ligger över ett EU-gränsvärde.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att fastigheten är fri från markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. 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 är inte huvudman för allmän plats. För den allmänna platsmarken ansvarar två samfällighetsföreningar. För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden men utförs av ledningsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsbildning,
gemensamhets-
anläggning m.m.**

Planen medger avstyckning från ett flertal fastigheter i området. Befintliga gator som i dagsläget ingår i privatägda fastigheter planläggs i och med denna detaljplan som allmän platsmark. Vid framtida lantmåteriförrättning vid exempelvis avstyckning kommer allmän platsmark inte att kunna ingå i en fastighet avsedd för bostad.

Vid en fastighetsbildning i samband med avstyckning kan en bestämning av fastighetsgränser behöva göras. Kostnader för lantmåteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Nya fastigheter ska ha del i befintlig gemensamhetsanläggning för gata. Gemensamhetsanläggningen är dock i behov av omprövning för att beräkna andelstalen. Kommunen ansvarar för att initiera och bekosta en lantmåteriförrättning för omprövningen.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

En planavgift tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor**Utredningar**

Naturföretaget genomförde en naturvärdesinventering och trädinventering under augusti 2015 samt anlätade underkonsulten Graptolit ord & natur för en fladdermusinventering under juli 2015.

En arkeologisk utredning etapp 1 och etapp 2 har genomförts av Stiftelsen kulturmiljövård under mars 2017 respektive februari 2020.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2019-02-12, rev 2021-10-22).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Maria Engelbrekts i samråd med kommunekolog Anders Lindholm och plan- och exploateringschef Patrik Holm. I ärendet har även tjänstemän från VA-avdelningen deltagit.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd har markerats med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt