



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Maria Engelbrekts
0171-62 61 79
maria.engelbrekts@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Haga Ekudden

Förslag till utskottets beslut

Detaljplaneförslaget skickas för granskning.



Ärendet

Bakgrund

Flera förfrågningar har de senaste åren inkommit om att antingen få större byggrätter eller få möjlighet till ny exploatering i bostadsområdet Haga Ekudden. För närvarande pågår planering för utbyggnad av kommunalt VA till området.

Ett planprogram har tagits fram som godkändes i plexutskottet 2017-03-16. Programmet anger riktlinjer för hur området ska förhålla sig till landskapet runt om samt till skyddsvärd natur inom planområdet.

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.

Efter samrådet har förslaget reviderats. Omfattningen av byggrätter och möjliga nya tomplatser har justerats och i vissa fall tagits bort för att skapa bättre förutsättningar att uppnå detaljplanens syfte vad gäller att bevara naturvärden och områdets karaktär. Totalt kan det tillkomma 26 nya enbostadshus inom Ekudden genom att fastigheter styckas av eller att idag obebyggda fastigheter bebyggs.

Omfattningen av den möjliga exploateringen på strandängarna öster om Kornknarrsvägen har reviderats så att det maximalt kan tillkomma åtta stycken nya bostäder i en enkel rad längs vägen, jämfört med samrådsförslagets 22 stycken nya fastigheter. Då ett av detaljplanens syften är att bevara Ekuddens karaktär bedöms det reviderade förslaget innebära en bättre anpassning till området. Den nya bostadsbebyggelse som möjliggörs längs med Kornknarrsvägen bedöms passa väl in och spela an mot den befintliga bebyggelsen på västra sidan om vägen. Det reviderade förslaget innebär även att behovet av att höja marknivån för att bebygga strandängarna minskar eftersom byggrätten placeras högre upp.

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att en buffertzons bör införas längs planområdets västra gräns för att undvika negativ påverkan på Natura 2000-området. En 30 meter bred buffertzons där särskilda bestämmelser gäller har därför införts i plankartan. Inom buffertzonen gäller bland annat utökad lovplikt för ett flertal åtgärder.

Ärendets beredning

Plexutskottet beslutade 2019-03-07 att skicka förslaget på samråd. Detaljplanen var utsänd för samråd under tiden 2019-03-22 – 2019-04-21 och under samrådet inkom 31 yttranden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Med de i handlingarna redovisade revideringarna efter samråd bedöms ärendet kunna skickas på granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut om granskning innebär att planhandlingarna skickas på remiss till berörda myndigheter, fastighetsägare med flera. I detta skede tillkommer för kommunens del kostnader för tryck och porto.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser är centrala i fysisk planering. Relevanta utredningar av dessa frågor görs inom ramen för planprocessen och redovisas i planhandlingarna. Ett beslut om att skicka på granskning innebär att detta remitteras för synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-01-17

Planbeskrivning daterad 2022-01-17

Plankarta daterad 2022-01-17

Samrådsredogörelse daterad 2022-01-17

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Maria Engelbrekts
Planarkitekt
Enköpings kommun

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, 2021-01-17
- Planbeskrivning, 2022-01-17
- Fastighetsägareförteckning, 2022-XX-XX
- Samrådsredogörelse, 2022-01-17
- Utlåtande, 202X-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.....	33
GENOMFÖRANDE	35
Organisatoriska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	37
REVIDERINGAR	37

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	2022-XX-XX – 2022-XX-XX
Beslut om antagande plexutskott	<i>vår 2022</i>
Beslut om antagande KF	<i>vår 2022</i>

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.

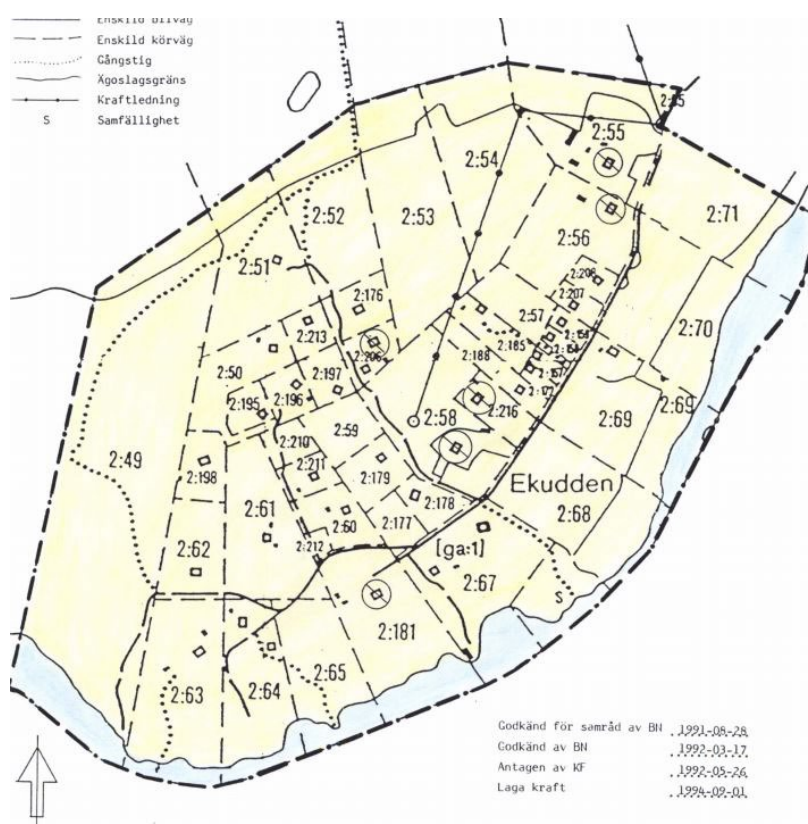
Bakgrunden till att en områdesbestämmelse gjordes var att man önskade reglera fritidshusområdet framförallt på grund av problematik kring vatten och avlopp för området.

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), områdesbestämmelse 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

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

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.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur*Mark och vegetation*

Ekudden omfattar en skogsbeklädd 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 ansevärd 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 trädskikt. 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 ädellövriska 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.

Riksintressen

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.

De hänsynstaganden som ska tillämpas inom detaljplanen beskrivs närmare från sidan 26.

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.

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.

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.

Geotekniska förhållanden

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.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Fornlämningar

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.

Stiftelsen Kulturmiljövård genomförde en arkeologisk utredning etapp 1 under våren 2017. Utredningen bestod bland annat av kartstudier samt inventering i fält.

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.

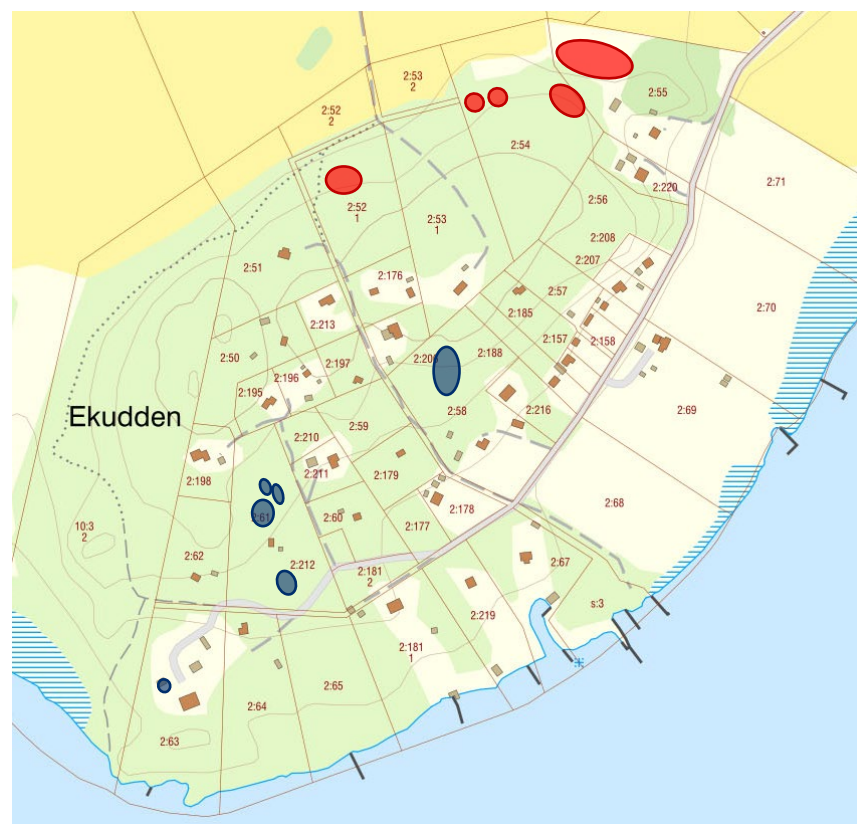
Stiftelsen Kulturmiljövård genomförde en arkeologisk utredning

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 söschakten 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 rekreativområde 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 promenad slinga 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". 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 26-29 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 (høgt 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.



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 egen sophämtning med tunnor. 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 26 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 26-29 för ytterligare beskrivning av bestämmelser kopplat till områdets naturvärden.

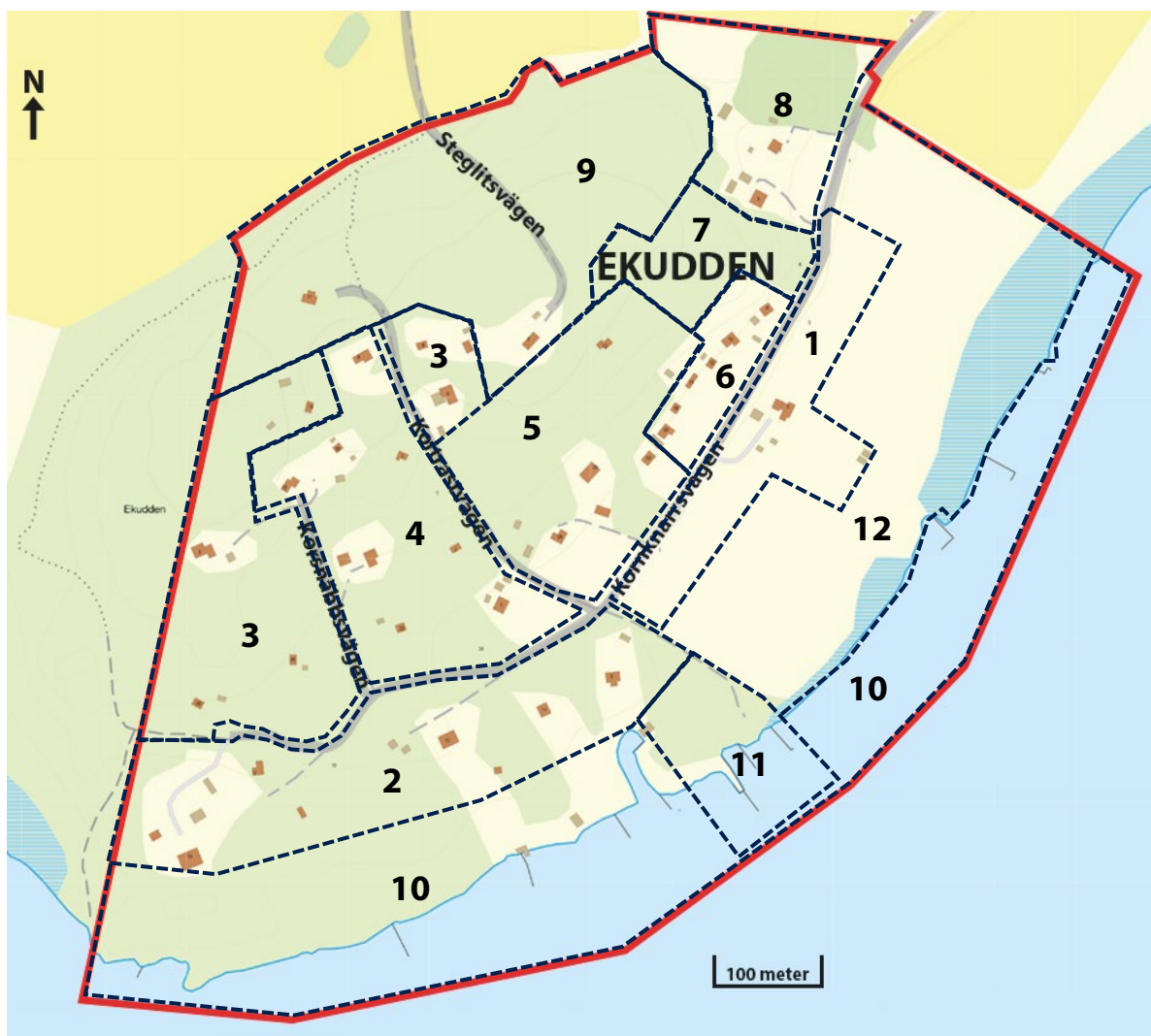
Större delen av fastigheterna väster om Kornknarrsvägen har en karaktär av hus som är inbäddade i skog. Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek har satts så att viss möjlighet till avstyckningar ges utan att denna karaktär går förlorad.

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 32 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

Då området är öppet och exponerat sett från Svinnegarnsviken och Bredsand syftar planbestämmelserna till att begränsa den kommande bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. Ny bebyggelse tillåts i form av en enkel rad med ca 50 meter djupa tomter längs med Kornknarrsvägen.

Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvm vilket innebär att maximalt åtta stycken nya bostäder kan tillkomma.

Endast friliggande enbostadshus är tillåtna.

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.



Figur 8 Illustrationen visar en ungefärlig skiss av hur nya fastigheter skulle kunna styckas av längs med Kornknarrsvägen. Rosa skraffering visar mark som ligger lägre än den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån på 2,7 meter över havet (RH2000)

För att undvika en alltför dominant bebyggelsekaraktär är högsta nockhöjd 8,50 meter över havet (RH2000). Tillsammans med bestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå innebär det att husen kan bli max 5,80 meter höga. Det motsvarar en villa i ett plan med relativt flackt sadeltak alternativt pulpettak. Största tillåtna takvinkel är 27 grader.

Källare får inte anläggas.

I norra delen av området finns ett servitut avseende rätt till gångstig som syftar till att en grannfastighet medges åtkomst till befintlig brygga. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelsen a₃.

Strandskyddet upphävs inom delar av området där marken redan är ianspråktagen. Närmast strandskyddsgränsen inom den befintliga bostadsfastigheten får endast komplementbyggnader uppföras vilket regleras i plankartan med korsmark.

Det strandskyddade området ingår inte i detaljplanen. Området närmast strandlinjen omfattas därmed även fortsättningsvis av strandskydd och ska vara allmänt tillgängligt.

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 29.

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 29.

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.

Område 12

Området 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.

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 rekreativvärde 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 9 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.

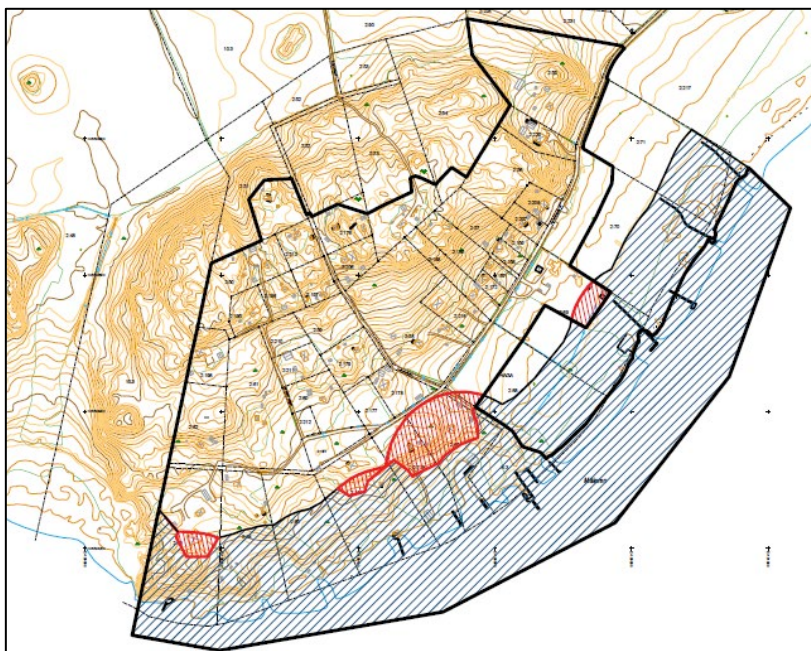
Befintliga privata bryggor som tillkommit i laga ordning får bevaras i sin nuvarande utformning men inga nya bryggor får tillkomma inom strandskyddat område.

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 10. 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.

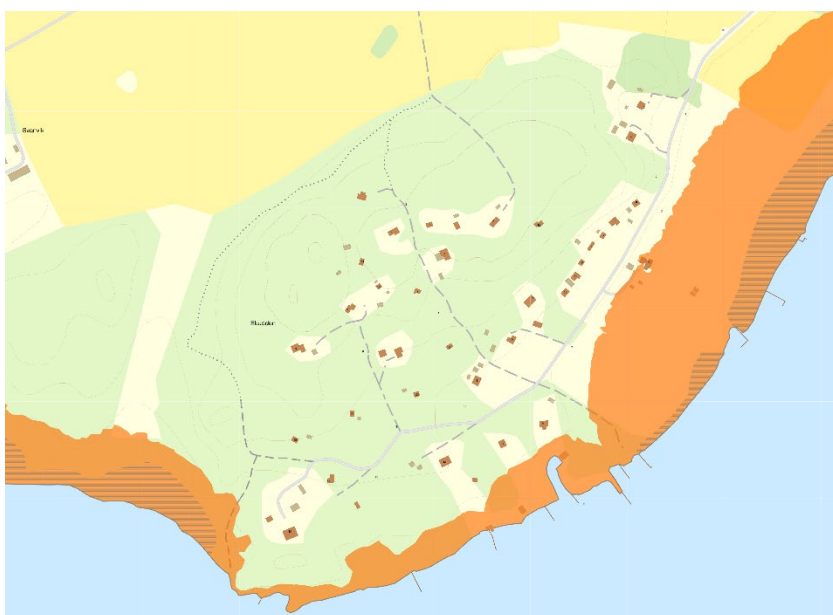
Parkering, utfarter

Parkeringsbehovet löses inom respektive fastighet.

Störningar

Risk för höga vattenstånd

Fastigheterna öster om Kornknarrsvägen 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 området med bostäder. Se avsnittet *Bebyggelsekultur och gestaltning* (s. 18) för vidare rekommendationer och bestämmelser för nybyggnation.



Figur 11. 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. Då det är planerat för exploatering på marken måste man lämna befintliga diken eller skapa nya rinnvägar för vattnet. I plankartan säkerställs ytor för fyra meter breda rinnvägar på tre ställen mellan eventuella framtida tomter öster om Kornknarrsvägen. Begränsas möjligheten för vattnet att rinna bort finns risker för översvämningar.

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 båtnadsområde. 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

Trafik

Boende i Ekudden blir till stor del bilberoende eftersom området inte har någon kollektivtrafik. Med en större andel permanentboende kommer belastningen på vägarna öka.

Strandskydd

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.

De strandområden som i dagsläget är tillgängliga för allmänheten ska bevaras och inte försämrats.

Översvämningsrisk

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 delar behöva fyllas upp med schaktmassor innan det är möjligt att bebygga.

Kulturmiljö

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.

Natur

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att naturmark inom planområdet som hitintills varit allemansrättsligt tillgänglig till viss del kommer att privatiseras.

Påverkan på områdets fridlysta fladdermöss kan komma att ske antingen genom direkt exploatering av deras livsmiljö såsom

viloplatser, 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.

Av områdets värdefulla ekar kan en del komma att avverkas som följd av utökade byggrätter och nya avstyckningar.

För att minska den påverkan som ny bebyggelse kan medföra har detaljplanen försetts med bestämmelser som syftar till att bevara 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 buffertzoon 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 bygglovsbefriade 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 buffertzoon 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 medför en förändring av områdets karaktär och landskapsbilden. Främst påverkas vyn sett från vattnet och från Bredsand och Fagerudd på andra sidan Svinnegarnsviken. Påverkan på landskapsbilden begränsas 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 miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 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 lantmäteriförrättning 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 lantmäteriförrättningar 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 lantmäteriförrättning 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 anlidade 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.

REVIDERINGAR

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

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt



2022-01-17

KS2015/14

Detaljplan för Ekudden

Enköpings kommun Utökat förfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2019-03-07 § 16 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2019-03-22 – 2019-04-28.

Under samrådstiden har 31 yttranden inkommit till kommunen varav 2 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning
1. Länsstyrelsen Uppsala län	Synpunkter
2. Lantmäteriet	Synpunkter
3. Trafikverket	Synpunkter
4. Skanova AB	Ingen erinran, upplysning
5. Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter
6. Region Uppsala	Synpunkter
7. Naturskyddsföreningen i Enköping	Ingen erinran, upplysning
8. Miljö- och byggnadsnämnden	Synpunkter
9. VafabMiljö	Synpunkter

Sakägare eller motsvarande	Anmärkning
10. Bevara Haga Ekudden	Synpunkter
11. Haga vägsamfällighet	Synpunkter
12. Pär och Beth Hammarström	Synpunkter
13. Hans och Eva Thorell	Synpunkter
14. Roiny och Ann-Britt Ackelman	Synpunkter
15. MB Arkitekthus	Synpunkter
16. Annika Häggman	Synpunkter
17. John-Erik Höglund, Gunnel Näsström-Höglund och Andrea Embring	Synpunkter
18. Gustav och Anna-Lena Linderöth	Synpunkter
19. Maria Fernholm och Matthew Grant	Synpunkter
20. Jonas och Maria Engblom	Synpunkter
21. Maria Englund och Anders Ulmstedt	Synpunkter

22.	Hans och Evy Berglund	Synpunkter
23.	Sara Almert	Synpunkter
24.	Maria och Jonas Käll, Berith Röngren	Synpunkter
25.	Mikael Dahl och Serena Rapezzi Dahl	Synpunkter
26.	Viktor Norbäck	Synpunkter
27.	Alf Sellin	Synpunkter
<hr/>		
	Övriga	Anmärkning
28.	Haga slotts bostadsrättsförening	Synpunkter
29.	Ingela och Tomas Hellsberg	Synpunkter
30.	Fredrik Rikelius	Synpunkter
31.	Niklas och Jeanette Sjöholm	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Under samrådet har 31 yttranden inkommit till kommunen.

Flera sakägare och boende i närområdet har under samrådet inkommit med synpunkter på förslaget. En stor del av synpunkterna rör förslaget om ny bebyggelse på strandängarna öster om Kornknarrsvägen. Många är negativa till förslaget och menar bland annat att det förstör områdets karaktär, bidrar till mer trafik som kan påverka vägnarnas skick och riskerar att påverka det djurliv som finns vid vattnet.

Dialog rörande detaljplanen har även förts med privatpersoner efter samrådet. Dialogen har skett både med personer som önskar en minskning av samrådsförslaget och personer som önskar möjlighet att stycka av mer än samrådsförslaget medgav.

Efter samrådet har förslaget reviderats. Omfattningen av byggrätter och möjliga nya tomtplatser har justerats och i vissa fall tagits bort för att skapa bättre förutsättningar att uppnå detaljplanens syfte vad gäller att bevara naturvärden och områdets karaktär.

Inför granskningen har förslaget studerats av tjänstemän inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Med hjälp av platsbesök och diskussioner internt har en genomgång av området gjorts för att närmare studera vilka områden som kan vara lämpade för ny bebyggelse och vilka delar som bör bevaras med hänsyn till bland annat naturvärden och topografi. Detaljplanen har inför granskningen förtydligats gällande vilka områden som bedöms olämpliga att bebygga genom att plankartan har försett delar av marken med prickmark samt en bestämmelse som reglerar att marken inte får hårdgöras eller fyllas ut, i syfte att bevara naturvärdet.

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att en buffertzon bör införas längs planområdets västra gräns för att undvika negativ påverkan på Natura 2000-området. En 30 meter bred buffertzon där särskilda bestämmelser gäller har därför införts i plankartan. Inom buffertzonen gäller bland annat utökad lovplikt för ett flertal åtgärder.

Planområdets omfattning har efter samrådet reviderats så att en större del av skogsområdet i Ekuddens norra del inte längre ingår i detaljplanen. Revideringen syftar till att tydliggöra att

skogsområdet avses kvarstå med den funktion det har i dagsläget. Därmed bevaras ett större sammanhängande skogsparti till gagn för såväl naturvärden som rekreation.

Omfattningen av den möjliga exploateringen på strandängarna öster om Kornknarrsvägen har efter samrådet reviderats så att det maximalt kan tillkomma åtta stycken nya bostäder i en enkel rad längs vägen, jämfört med samrådsförslagets 22 stycken nya fastigheter. Då ett av detaljplanens syften är att bevara Ekuddens karaktär bedöms det reviderade förslaget innebära en bättre anpassning till området. Den nya bostadsbebyggelse som möjliggörs längs med Kornknarrsvägen bedöms passa väl in och spela an mot den befintliga bebyggelsen på västra sidan om vägen.

Det reviderade förslaget innebär även att behovet av att höja marknivån för att bebygga strandängarna minskar eftersom byggrätten placeras högre upp. Visst behov att höja marknivån kan dock kvarstå beroende på var husen placeras inom respektive fastighet.

I samrådsförslaget var delar av strandängarna planlagd som allmän plats natur. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan dock medföra vissa oklarheter kring hur marken ska driftas och vems ansvaret är. De delar av strandängarna som inte har bedömts lämpliga att exploatera har därför i nuvarande förslag uteslutits ur planområdet för att tydliggöra att marken fortsatt avses ha den funktion som den har i dagsläget.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande ett flertal aspekter, bland annat i fråga om hur många nya bostäder som totalt kan tillkomma och hur naturvärden avses tas hänsyn till. Totalt kan det tillkomma 26 nya enbostadshus inom Ekudden genom att fastigheter styckas av eller att idag obebyggda fastigheter bebyggs.

Efter samrådet har också flera utredningar kompletterats. Det har bland annat gjorts en arkeologisk utredning etapp 2 för att utreda de möjliga fornlämningar som identifierats inför samrådet. Resultatet av undersökningen visade att inget av de undersökta objekten utgör fornlämning. Tjänstemän inom samhällsbyggnadsförvaltningen har även gjort en utredning och analys för att avgöra om särskilda skäl finns för att enskilt huvudmannaskap för vägarna ska råda.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen Uppsala län

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer endast delvis med markanvändningskartan i den gällande fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad 2040, som antogs 14 maj 2018. Delar av området är utpekade som befintligt bebyggelseområde, där viss förtätning kan tillkomma. I den fördjupade översiktsplanen finns inte något utpekade markområde för nya bostadsområden inom planområdet. I detaljplanen har kommunen dock pekade ut nya områden för exploatering på vad som enligt den fördjupade översiktsplanen är öppen mark. Enligt planbeskrivningen, sid 16-17, föreslår kommunen ny bebyggelse i område 1, vilket till största del är utpekade som öppen mark, förutom ett mindre befintligt bebyggelseområde, i den fördjupade översiktsplanen. Öppen mark beskrivs i den fördjupade översiktsplanen, se markanvändningskarta, som område bestående "främst av åker- eller betesmark men även med vissa inslag av bebyggelsegrupper, lantbruksbyggnader och åkerholmar".

Kommunen föreslår också ny bebyggelse på mark som är utpekade som grönområde skog i den fördjupade översiktsplanen 2018, se område 5 och 7 samt grönområde skog och prioriterade grönområden, se område 9, i planbeskrivningen. Enligt FÖP:en definieras grönområde skog som "närströvområden, kvartersskog som större skogsarealer. Områdena är av värde för lek, friluftsliv och motion såväl som för växt- och djurliv", och prioriterade grönområden som, "Värdefull grönstruktur i anslutning till staden. Dessa grönområden ska särskilt beaktas i efterföljande planering och prövning" (se markanvändningskarta tillhörande FÖP 2040).

Kommunen har dock lyft fram området Haga i FÖP:en, sid 86, och skriver att, i området Ekudden pågår det planläggning för större byggrätter och några nya bostäder. I samband med detta ska kommunen även ordna kommunalt VA till området.

I planbeskrivningen framgår det inte att områdena där det föreslås ny bebyggelse, samt förtätning av befintlig bebyggelse, är utpekade som öppen mark, grönområde skog samt även prioriterade grönområden. Framförallt att det område där kommunen föreslår 23 nya tomter, är utpekade som öppen mark i FÖP:en, se första stycket.

Länsstyrelsens övergripande synpunkter

I planprogrammet har kommunen angett att de under framtagande av detaljplanen ska utreda vilka delar som ska få kommunalt vatten och avlopp först och att detta kommer att styra etappindelningen. Länsstyrelsen saknar en redovisning av etappindelning för utbyggnaden.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för grundvatten och ytvatten

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen planerar för kommunalt VA inom området med anslutning år 2020. Inom planområdet finns det i dagsläget flera brunnar och enskilda avlopp. Länsstyrelsen ställer sig frågande till huruvida anslutning till kommunalt VA kommer att omfatta samtliga fastigheter inom området, dvs att kommunen är huvudman och tar ansvar för funktionen av speciellt avlopp och dagvatten. Detaljplanen tar i nuläget inte höjd för att delar av området redan har eget VA (inkl. dagvattenhantering) och hur dessa ska kunna länkas ihop med ett kommunalt VA, om de äldre systemen inte kommer att ingå i den kommunala VA anläggningen. Området avvattnas troligen genom olika dikessystem som därför behöver ingå i en planering av VA för området, där även dagvattenhanteringen i dagsläget kan vara ihopsatt med avvattning från egna avloppsanläggningar. Området innehåller varierat jordmaterial med leror som i utformning av dagvattensystem kan utgöra goda barriärer för att inte förorena existerande brunnar. I underlaget saknas information angående om det ska tillåtas garage med avlopp. Länsstyrelsen anser att garage med avlopp inte bör tillåtas, om dessa avses ledas till dagvattenhanteringen lokalt inom området eftersom det finns risk för att förorenat vatten, t.ex. från oljeläckage, biltvättning/avfettning, från dessa system hamnar i samma system som dagvattenhanteringen eller i diken. Länsstyrelsen anser också att kommunen bör utreda huruvida dagvattenhanteringen/lösningar kan klara av att fördröja (uppsamling) eventuella utsläpp, vid t.ex. olyckshändelse, så att det finns tid för omhändertagande av utsläpp.

Länsstyrelsen instämmer i att genomförandet av planen inte påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för ytvatten. Vattenförvaltningen innebär att det finns krav på att en vattenförekomst status, ekologisk och kemisk, inte får försämrats och att kommunen ska försöka se till möjligheten att varje plan bidrar till en förbättring. Svinnegarnsviken, som är en del av vattenförekomsten Mälaren-Arnöfjärden, har måttlig ekologisk status (preliminär bedömning eftersom uppdaterad statusklassning pågår). Dagvattenutredningen, som sammanfattas i planbeskrivningen, föreslår en del åtgärder för dagvattenhantering, men det framgår dock inte om de kommer att genomföras. Länsstyrelsen anser att ett helhetsgrepp för området är att rekommendera och att planhandlingen bör förtydligas med vilka skyddsåtgärder och försiktighetsåtgärder som ska genomföras för att omhänderta dagvatten och minska belastningen på ytvatten.

Riksintressen

Under avsnittet om riksintressen lyfts riksintresse för kulturmiljö Enköpings-Näs (C57) fram. Kommunen har gjort ställningstagande att inte tillåta någon ny bebyggelse som vetter mot de öppna landskapen norr om planområdet. I planens nordöstra del planerar dock kommunen flertalet nya bostäder på den öppna naturmarken. Länsstyrelsen vill se att kommunen förtydligar resonemang och klarlägger hur föreslagen exploatering i planområdets nordöstra del kommer att påverka, alternativt inte påverka riksintresseområdet Enköpings-Näs.

Det saknas även information och ställningstagande kring Riksintresse yrkesfiske, Riksintresse Natura 2000, Riksintresse för Totalförsvaret militär del, Influensområde luftrum – MSA-område och område med särskilt behov av hinderfrihet – Väderradar mm. Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera avsnittet om riksintressen med detta.

Risk för översvämning

Planhandlingarna och plankartan anger att kommunen har integrerat rekommendationerna för lägsta grundläggningsnivå för Mälaren (2,7 meter över havet för huvudbyggnader och 1,5 meter över havet för komplementbyggnader i RH2000). Kommunen har även infört förbud mot byggnation av källare i de delar av planområdet som riskerar att drabbas av översvämning från höga flöden i Mälaren. Med anledning av översvämningens risker måste byggnader inom delar av området även anläggas på mark som höjts, för att minska risken för översvämning i enlighet med rekommenderade nivåer. Länsstyrelsen anser att vidtagna åtgärder är i enlighet med de rekommenderade nivåerna samt en anpassning till den risk som området kan utsättas för i ett framtida förändrat klimat.

Strandskydd

Enligt det aktuella planförslaget avses strandskyddet att upphävas dels inom befintliga tomtplatser, dels inom område för småbåtshamn och friluftsliv inklusive vattenområde.

För området för småbåtshamn och friluftsliv saknas en redovisning av vilket särskilt skäl som kommunen åberopar för upphävandet av strandskyddet och en motivering till varför ett ianspråktagande ska väga tyngre än strandskyddets intresse. Vidare efterfrågas en motivering till områdets storlek i förhållande till den verksamhet som planeras, samt varför strandskyddet behöver upphävas för ett planerat friluftsområde istället för att hanteras med dispens. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl. Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera handlingarna med ovanstående.

Länsstyrelsen har synpunkter på upphävandet av strandskyddet på fastigheten Haga 2:63 närmast Natura 2000-området, i planområdes sydvästra hörn. Fastigheten angränsar till Natura 2000-områdets Lövsumpskog. Lövsumpskogar är mycket känsliga för förändringar i hydrologi, samt förändringar i luftfuktighet kopplat till avverkning av närbelägen skog. Länsstyrelsen anser här att avverkning av vegetation, även av sly, buskar och klenare träd, i anslutning till naturtypen Lövsumpskog kan påverka den jämna och höga luftfuktigheten inom Natura 2000-området. Gränsen för strandskyddets upphävande bör därför förflyttas så att en skyddszon skapas mot Natura 2000-området. Skyddszonen behöver vara på pass bred att vind inte lätt kan blåsa genom den in till sumpskogen, se mer under stycke om Lövsumpskog angående utökad marklovsplikt, prickad mark och buffertzonen mot Natura 2000-området.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på upphävande av strandskyddet för resterande befintliga tomtplatser.

Länsstyrelsens övriga synpunkter och råd

Markavvattningsföretag

Det framgår inte av planhandlingarna huruvida dikesföretag Spelbo-Svanviks kommer att beröras av dagvatten från planområdet. I Länsstyrelsens yttrande för planprogrammet, dnr 402-3619-16, uppmärksammades kommunen på att, om kommunen avser koppla dagvattenanläggningar på dikessystemet som ligger väster om planområdet, och även norr om planområdet, kommer Spelbo-Svanviks dikesföretag att beröras. Vidare så måste då företaget kostnadsfördelningslängd omprövas för att inkludera även dagvatten. Om befintliga diken inom markavvattningsföretaget måste fördjupas för att klara av dagvattenhanteringen måste företaget omprövas och ansöka om ny dispens samt nytt markavvattningstillstånd. Om nya diken måste utföras för att kunna bebygga området måste en ny ansökan om dispens och tillstånd om markavvattning prövas.

Vattenverksamhet

Enligt planhandlingarna kan det bli aktuellt att utöka antalet båtplatser och anlägga ytterligare bryggor i en gemensamhetsanläggning. Åtgärder som t.ex. grävning, utfyllnad i ett vattenområde, anläggande av bryggor m.m. kan vara vattenverksamhet. Med vattenområde avses det område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd d v s vid 100-års flöden. Det innebär att vattensamlingar och våtmarker i lågpunkter i terrängen kan definieras som ett vattenområde om det förekommer växlighet som är anpassad till fuktiga förhållanden.

Vattenverksamhet är tillståndspliktig verksamhet. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt. Vissa mindre verksamheter kan anmälas till Länsstyrelsen.

Natura 2000

Planområdet ansluter i väster direkt mot Haga ekbackars Natura 2000-område (SE0210300). De utpekade naturtyperna Näringsfattig ekskog (9190), Näringsrik ekskog (9160) och Lövsumpskog (9080) ligger i direkt anslutning till planområdet. Naturtyperna förekommer även inom planområdet. För samtliga naturtyper framgår att även åtgärder utanför Natura 2000-området kan påverka naturmiljön och möjligheten att upprätthålla gynnsam bevarandestatus inom Natura 2000-området.

Lövsumpskog (9080)

Lövsumpskogen inom Natura 2000 angränsar till planområdets sydvästra hörn, på fastigheten Haga 2:63. Lövsumpskogar är mycket känsliga för förändringar i hydrologi, samt förändringar i luftfuktighet kopplat till avverkning av närbelägen skog.

Länsstyrelsen anser här att avverkning av vegetation, även av sly, buskar och klenare träd, i anslutning till naturtypen Lövsumpskogar kan påverka den jämna och höga luftfuktigheten inom Natura 2000-området.

För att skydda Lövsumpskogen behöver kommunen införa en buffertzona mot Natura 2000-området. Det innebär dels att strandskyddet behöver ligga kvar på delar av fastigheten Haga 2:63 och dels att kommunen behöver införa planbestämmelser för att hindra samt styra åtgärder och byggnationer nära Natura 2000-gränsen, se avsnitt Natura 2000 ovan.

Näringsfattig ekskog (9190) och Näringsrik ekskog (9160)

Naturtyperna näringsfattig ekskog och näringsrik ekskog inom Natura 2000-området gränsar mot planområdets västra kant, förutom dess sydvästra hörn. Naturtyperna i fråga sträcker sig även in i planområdet, vilket framgår av naturvärdesinventeringen från 2015. 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.

Synpunkter kopplade till Natura 2000-området

Vid samrådshandlingen till planprogrammet planerades en buffertzona mot Natura 2000-området. Buffertzonen har i detta planförslag tagits bort. Någon förklaring till borttagandet finns inte i planförslaget. Samtidigt gäller marklov för avverkning av träd med diameter på 30 cm på en höjd av 1 meter över marken inom hela planområdet.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska återinföra den tidigare förslagna buffertzonen i detaljplanen för att skydda Natura 2000-området för skadlig påverkan. Buffertzonen behöver vara så pass bred att vind inte lätt kan blåsa genom den in till t.ex. sumpskogen. Detta skulle kommunen kunna lösa t.ex. genom att lägga in en buffertzona med punktprickad mark mot Natura 2000-gränsen med utökad marklovsplikt, för all trädfällning, grävning, schaktning och fyllning, samt utökad lovplikt för bygglovbefriade åtgärder så som komplementbyggnader och friggebodar.

Länsstyrelsen anser att bebyggelse i direkt anslutning till Natura 2000-området skulle kunna innebära en påverkan av betydelse för Natura 2000-området och därmed krävs tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken. Det innebär att en specifik miljöbedömning för byggnationer i anslutning till Natura 2000-området kan behöva göras, antingen i samband med den nuvarande planläggningen eller för varje enskild byggnation i samband med bygglovshandling. Om tillstånd inte kan meddelas enligt Natura 2000, kan byggrätter enligt detaljplanen inte tas i anspråk. Länsstyrelsen rekommenderar därför att frågan om den planerade bebyggelsens påverkan på Natura 2000-området hanteras parallellt med nuvarande planläggning, samt att den tidigare buffertzonen från planprogrammet återinförs, både för att säkerställa att utpekade byggrätter kan utnyttjas och för att skydda Natura 2000-området.

Artskydd

Vid fladdermusinventeringen konstaterades att 7-8 olika fladdermusarter fanns inom området, dock inga rödlistade arter. Samtliga fladdermöss omfattas av 4 och 5 § artskyddsförordningen. Fladdermöss är i stor utsträckning beroende av gamla träd med håligheter samt äldre hus som övervintrings- och viloplatser. Länsstyrelsen anser att dessa kan skyddas genom bestämmelsen om marklov. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att ärenden om marklov för fällande av träd också kan kräva dispens från artskyddsförordningen.

I planprogrammet framfördes ytterligare ingångsvärden för utformning av exploatering till skydd för fladdermöss, exempelvis belysning av vägar och byggnader, uppförande av fladdermusvänliga byggnader, gröna tak, anläggande av små dammar. Dessa åtgärder avsågs att beaktas i det fortsatta planarbetet men återfinns inte i det nuvarande planförslaget. Länsstyrelsen efterfrågar därför att försiktighetsåtgärder för att minska påverkan på fladdermöss i området vid utformning av exploatering förtydligas i det fortsatta planarbetet, exempelvis vid byggnadskultur och gestaltning, dagvattenhantering samt gator och trafik.

Fornlämningar

Området har i ett tidigare länsstyrelseärende varit föremål för en arkeologisk utredning etapp 1 (dnr. 431-3469-2015, den 30 januari 2019). Insatsen innebar arkeologisk fältinventering. Därvid registrerades 16 lämningar, varav 11 skulle kunna utgöra fornlämningar. För att kunna ta ställning till detaljplanen och eventuella förändringar eller om det är möjligt att tillåta att lämningar undersöks och tas bort är det viktigt att klargöra lämningarnas antikvariska status. Lämningarna är emellertid av sådan karaktär att de måste verifieras genom mindre utgrävningsinsatser. Detta görs vid en arkeologisk utredning etapp 2. Länsstyrelsen bedömer därför att kommunen behöver se till att en arkeologisk utredning etapp 2 utförs innan granskningskedet av detaljplanen.

Alla fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950), KML. Till en fornlämning hör även, enligt 2 kap 2 § KML, ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen, ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse samt för att fornlämningen kan ha en större utbredning än markeringen i FMIS visar. Skyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd enligt KML rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, planering eller på annat sätt ändra eller skada fornlämning. Samma skydd gäller för fornlämningsområde som för fornlämning. Tillstånd kan behövas enligt kulturmiljölagen om åtgärden 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.

Länsstyrelsen vill även påminna att inga skador får uppstå på fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar, exempelvis genom markskador, körskador eller övertäckning.

Kommentar

Planhandlingarna har reviderats och kompletterats utifrån länsstyrelsens synpunkter.

Eftersom den fördjupade översiktsplanen beskriver att detaljplanen för Ekudden redan påbörjats bedöms detaljplanen överensstämma med dess intentioner. FÖP:ens schematiskt ritade markanvändningskarta är inte avsedd att användas för detaljerad gränsdragning i samband med planläggningen av området. Under detaljplaneprocessen har FÖP-kartans utpekanden hanterats för att med noggrannare detaljeringsgrad ta hänsyn till de naturvärden som identifierats i bland annat naturvärdesinventeringen.

Planhandlingarna har kompletterats med ytterligare beskrivningar av naturvärden kopplat till Natura 2000-området. Plankartan har även försetts med en 30 meter bred buffertzona med särskilda bestämmelser som syftar till att säkerställa att Natura 2000-området inte påverkas negativt av ny bebyggelse, i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

I granskningsförslaget har stor del av skogsområdet i norra delen av Ekudden uteslutits ur planområdet för att säkerställa att ett större sammanhängande naturområde bevaras. Inom planområdet har också ytterligare bestämmelser införts som syftar till att säkerställa att naturvärden och arters livsmiljöer bevaras vid nybyggnation. Planhandlingarna har kompletterats med information om att marklov för fällande av träd även kan kräva dispens från artskyddsförordningen.

Efter samrådet har dagvattenutredningen kompletterats. Plankartan har försetts med prickmarksytorna med en bestämmelse om att marken inte får hårdgöras för att säkerställa rinnvägar mot vattnet mellan framtida fastigheter på östra sidan om Kornknarrsvägen. Planbeskrivningen har förtydligats gällande hantering av dagvatten, vilket inte ingår i det av kommunfullmäktige beslutade VA-verksamhetsområdet för Ekudden. Övriga synpunkter gällande den planerade VA-utbyggnaden har vidarebefordrats till VA-avdelningen. Det är inte längre aktuellt med etappindelning av utbyggnaden.

En arkeologisk undersökning etapp 2 har genomförts för att klargöra de möjliga fornlämningarnas status. Några lämningar undantogs undersökningen, bland annat av hänsyn till naturvärden. Av de lämningar som undersökts i etapp 2 har ingen visat sig utgöra fornlämning. De lämningar vars status inte klargjorts hanteras i detaljplanen genom att ingen byggrätt ges i anslutning till dessa. Detaljplanen har även kompletterats med information gällande fornlämningar.

2. Lantmäteriet

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Haga 2:217 och Haga 10:3. Varken i grundkartan eller registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs dessa gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att de är två samfällighetsföreningar som ska ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Haga ga:1 behöver omprövas för att införliva de nya vägarna i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning.

Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva de nya vägarna i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Markreservat för g-område

I plankartan är det ett g-område utlagt på remsan av prickmark som går ner till den tänkta småbåtshamnen. Gränsdragningen i detta område bör ses över då det verkar som att g-området även sväller ut sydväst inom det området där strandskyddet ska upphävas.

Bestämmelser om fastighetsindelning – redovisning i planbeskrivningen

När bestämmelser om fastighetsindelning införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL). För reglering av indelning av fastigheter ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetsvillkoren) FBL prövas. Redovisningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap. 18 § 3 st PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Eftersom bestämmelser om fastighetsindelning skapar en lösning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av bestämmelser om fastighetsindelning klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av bestämmelser om fastighetsindelning redovisas under en särskild rubrik.

Det saknas även beskrivning om hur genomförandet är beroende av, eller gagnas av, att bestämmelser om fastighetsindelning tas in i detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop.2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om vissa åtgärder, men i plangenomförande och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelningen och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund redovisas. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar

Förslaget har reviderats. Bestämmelserna om fastighetsindelning har tagits bort och byggrätten regleras nu med hjälp av fastighetsstorlekar i hela planområdet.

Kommunen har gjort bedömningen att kvaliteten på gränserna är tillräckliga för att detaljplanen ska kunna antas. Det kan eventuellt komma att behöva göras fastighetsbestämning vid framtida avstyckningar i vissa delar av området men konsekvenserna av de osäkra gränserna bedöms inte vara av sådan art att genomförbarheten av detaljplanens bestämmelser blir osäkra för respektive fastighet. Fastighetsbestämningar görs därför lämpligare i den mån det behövs vartefter detaljplanen genomförs.

Planhandlingarna har kompletterats i enlighet med lantmäteriets övriga synpunkter.

3. Trafikverket

Trafikverket anser att lokalisering av bostäder är ett av de viktigaste verktygen för att skapa ett hållbart samhälle. Ett sätt att nå hållbar samhällsutveckling i mer glest bebyggda områden, är att identifiera viktiga orter/noder och stråk där god kollektivtrafik finns, eller har förutsättningar att utvecklas, och att använda detta som ett underlag för bostadsplaneringen.

Då området enligt planbeskrivningen inte kollektivtrafikförsörjs idag ser Trafikverket en risk med att området blir bilberoende. Kommunen bör därmed se över möjligheterna för kollektivtrafik, skolskjuts samt gång- och cykelvägar till och från området.

Kommentar

Synpunkterna har förmedlats till kommunens park- och gatuvavdelning. För närvarande pågår ett arbete att se över gång- och cykelvägar till Haga-området.

4. Skanova AB

Skanovas teleanläggningar/rättigheter anses inte beröras av rubricerat ärende. De har därför inget att invända.

De meddelar dock att de förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

5. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elnätanläggningar inom och i närheten av aktuellt planområde vilka redovisas i bifogad karta. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

I planbestämmelserna står det att E1 är pumpstation vilket kan stämma då den inte är på samma plats som Vattenfalls befintliga nätstation. Vattenfalls nätstation är inte redovisad med E-område i planen. Tittar man på fastighetsindelningen i område 1 så står vår nätstation på en av de tilltänkta avstyckningarna med beteckning "Fgh A". Vattenfall önskar att ett E-område = Nätstation läggs ut där befintlig nätstation är placerad.

Eftersom det är långa avstånd till kunderna sett till hela området så önskar Vattenfall ytterligare två E-områden. Vi har ritat in förslag till placering av dessa i bild. Alltså behövs det totalt tre E-områden inom hela området.

Vattenfall önskar en fortsatt dialog med kommunen avseende placering av E-områden och att vi kontaktas i ett så tidigt skede som möjligt.

Vattenfall vill informera om följande:

- Vägbanekant för parallell väg bör placeras minst 2,5 meter horisontellt avstånd från markkabelns närmaste fas.
- Vägbanekant för parallell gång- och cykelväg bör placeras minst 0,5 meter horisontellt avstånd från markkabelns närmaste fas.
- Vid ny korsande vägsträcka, både bilväg samt gång- och cykelväg, skall befintlig markkabel förläggas i rör.
- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats enligt synpunkterna. Plankartan har kompletterats med E-områden för den befintliga samt två ytterligare nätstationer.

6. Region Uppsala

Trafik och samhälle ser positivt på planförslaget. Som det framstår i planbeskrivningen kollektivtrafikförsörjs inte området i dagsläget. Det önskvärda vore att kunna bedriva ordinarie busstrafik i området, men detta förutsätter att man anpassar Kornknarrsvägen till en bussgata med bra underlag med möjlighet att kunna vända med bussen i Ekudden. Detta förslag bör ses över då man annars riskerar att planera för ett

bilberoende bostadsområde.

Om framtida skolskjutsbussar ska kunna trafikera bör vägkropparna anpassas för busstrafik. I och med att vägarna till Ekudden ingår i en vägsamfällighetsförening bör dialog föras mellan den och Enköpings kommun för att kunna möjliggöra detta och säkerställa att busstrafik får bedrivas på dessa gator en längre period.

Hur ser planeringen ut för gång- och cykelvägar in och ut från området?

Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Kommunen gör bedömningen att vägarna även fortsättningsvis ska omfattas av enskilt huvudmannaskap och det bedöms inte vara aktuellt att standardhöja vägarna för ordinarie busstrafik inom överskådlig tid. Kommunen tar med sig synpunkterna inför framtida översyn av kollektivtrafik och skolskjuts.

För närvarande pågår ett arbete inom samhällsbyggnadsförvaltningen med att se över gång- och cykelvägar till Haga-området.

7. Naturskyddsföreningen i Enköping

Naturskyddsföreningen i Enköping har inga invändningar mot planerna för Ekudden beskrivna i Detaljplan för Ekudden, ärendenummer KS2015/14.

Vi vill dock uppmantra kommunen att sätta upp informationsskyltar i de mest värdefulla områdena samt informera boende om de känsliga naturvärdena i området. Detta för att minimera risken att den värdefulla naturen utsätts för nedskräpning, dumpning av trädgårdsväxter m.m. eller utnyttjande av området mer än vad som är tillåtet t.ex. sätter upp lekstugor eller river ned buskar och träd. Vi hjälper gärna till med utformning av skyltarna.

Kommunen bör också säkerställa att de höga naturvärdena är bevarade även när bebyggelsen är på plats och för framtiden.

Kommentar

Planhandlingarna har förtydligats gällande naturvärden och plankartan har även kompletterats med bestämmelser som syftar till att minska risken för negativ påverkan vid exploatering.

8. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöavdelningen har följande synpunkter gällande detaljplanen för Ekudden:

- Dagvattnet ska enligt detaljplanen ledas från området mot recipienten och renas genom trög avledning tex vegeterade svackdiken, gärna meandrande. Dessa bör därefter underhållas. Kommer dagvattenhanteringsens utformning att kontrolleras efter att planen är genomförd?
- Kommer det genom detaljplanen säkerställas att utpekade naturvärden och värdefulla miljöer bevaras vid exploateringen?

- Dagvatten från området bedöms inte påverka MKN för recipienten. Har pumpstationens utsläpp från bräddning vägts in bedömningen av påverkan på MKN? Utsläpp får inte ske som bidrar till att MKN för vatten överskrids. Svinnegarnsviken håller måttlig status på grund av fosfor. Bräddning från pumpstation ökar fosforbelastning. Vilka krav på försiktighetsåtgärder för att hindra bräddning kommer att ställas på pumpstationen?
- Vi kan inte se om det finns någon planerad transformatorstation, men vill påpeka att hänsyn behöver tas till påverkan på bostäder från magnetfält vid placering av transformatorstation.

Kommentar

Det beslutade VA-verksamhetsområdet för Ekudden omfattar inte dagvatten vilket innebär att dagvattenhanteringen inte är kommunens ansvar som huvudman. Dagvattenhanteringen är däremot en fråga som bör säkerställas i bygglovsprocessen.

Detaljplanen har efter samrådet kompletterats med ytterligare bestämmelser som syftar till att säkerställa att naturvärden bevaras vid en exploatering.

Vad gäller försiktighetsåtgärder för att hindra bräddning av pumpstation hänvisas till VA-avdelningen.

Frågan om magnetfält hanteras i dialog med Vattenfall i samband med placering av E-områden för transformatorstation.

9. VafabMiljö

Då Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen" har getts ut i reviderad upplaga under hösten 2018 föreslår förbundet att även texten i planbeskrivningen, under rubriken avfall på sidan 25, revideras enligt följande.

"Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation".

För ny exploatering i området är det lämpligt att samordna avfallshanteringen på gemensamma ytor, exempelvis i miljöbod vid in och utfart, eller där man naturligt passerar.

Vi har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkterna.

Sakägare eller motsvarande

10. Bevara Haga Ekudden (87 underskrifter)

En stor majoritet av berörda fastighetsägare är starkt *emot* en exploatering av Ekudden, men däremot *fören* försiktig utbyggnad av redan befintliga byggnader och mycket försiktig avstyckning. All annan exploatering motsätter vi oss. Denna skrivelse är vår kommentar till kommunens planer för det område som är vårt hem eller vår sommarbostad. "Bevara Haga Ekudden" är en informell grupp som vi skapat för att göra

vår röst hörd i denna för oss viktiga fråga.

Här är våra samlade reaktioner på den detaljplan som nu är ute för synpunkter:

1. Undermåliga underlag till detaljplan

De planförslag som tagits fram under årens lopp och som ligger till grund för denna detaljplan för Ekudden har flera brister:

- **Saknar väsentlig information.** I aktuellt detaljplaneförslag "Detaljplan för Ekudden, Ärendenummer KS2015/14", saknas det till exempel fastighetsstorlekar på de fastigheter som det föreslås ska byggas på i "Område 1", medan storleken för övriga fastigheter är tydligt angivet.
- **Inkonsekventa och godtyckliga förslag.** Vi ifrågasätter också dokumentens inkonsekventa och godtyckliga förslag, som dåligt relaterar till tidigare planförslag eller synpunkter från boende. Exempelvis står det i kommunens "Planprogram 2016-04-07 för Ekudden, Samrådshandling" om behovsbedömning av miljöpåverkan så här:

"Kommunens bedömning är att programförslaget endast marginellt kommer förändra den befintliga naturmiljön".

"Påverkan på landskapsbilden i anslutning till riksintresseområde för kulturmiljö bedöms kunna begränsas genom anpassningar till topografi och vegetation och med hjälp av planbestämmelser avseende hushöjder och färgsättning med mera."

Hur är det möjligt att påstå något sådant när man skapar en artificiell förhöjning för att undvika översvämningsrisk i "Område 1" och en mur av småfastigheter som stänger det öppna landskapet mot vattnet.

Genom att också föreslå alltför kraftiga avstyckningar framför allt i "Område 4", "Område 5" och "Område 7" med minsta fastighetsstorlekar på mellan 2 200–3 300 kvm kommer Ekudden helt tappa sin speciella karaktär och försämma den befintliga naturmiljön.

- **Missat lämplighetsbedömning enligt PBL?** Vi läser på www.boverket.se:

"Utifrån kraven i plan- och bygglagens andra kapitel ska kommunen göra en lokaliseringsprövning vid framtagandet av detaljplaner. Lokalisering av bebyggelse och verksamheter ska vara lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov. Frågor om kommunal ekonomi, hälsa, miljö, säkerhet och risker är centrala vid en lämplighetsprövning. Denna prövning brukar kallas lokaliseringsprövningens lämplighetsbedömning."

En riktlinje som angavs i "Fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort 2009" (FÖP 2009) och legat till grund för detaljplanearbetet för Ekudden – som ska möjliggöra denna hårdexploatering – är bland annat att "Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp alternativt till en gemensam vatten- och avloppslösning." Just nu pågår också geotekniska undersökningar av Sweco på Ekudden på uppdrag av kommunen. Efter samtal med personal som gör just dessa provborrningar i marken har vi fått reda på att ett eventuellt kommunalt vatten- och avloppssystem på Ekudden kommer kräva flera veckors sprängning av berg, om det överhuvudtaget är möjligt i detta bergiga område. Vad kommer det innebära i form av skada på naturmiljö, sprickbildning i berg, förorening av vatten och samhällsekonomiska kostnader? Har kommunen verkligen gjort en ordentlig lämplighetsbedömning av området?

Har marken för exploateringen av "Område 1" verkligen lämplighetsbedömts om så

stora förändringar krävs för att marken ska kunna få överexploateras av ett fåtal individer? Har bedömningen varit objektiv och följt de allmänna intressena, det vill säga att marken verkligen lämpar sig för ändamålet? Eller har några få privata aktörer en större inverkan än det allmänna?

- **Konsekvensanalys av miljö, friluftsliv och ljud?** Vi ställer oss också frågan om kommunen har genomfört en ordentlig analys av vilka konsekvenserna blir för miljön, friluftslivet och ljudmiljön vid en exploatering av Ekudden. Om inte, så kräver vi att detta genomförs för att basera besluten på fakta.
- **Strandnära läge förblindar.** Har lockelsen att kunna erbjuda Mälarnära boende förblindat kommunen när den i sin iver föreslår en sådan här brutal omvandling av området? Hur hänger det här ihop med avvägningen som kommunen ska göra enligt Plan- och bygglagen för det allmänna bästa.
- **Berörda inte tillfrågade.** Vi är också undrande över varför föreningar och fastighetsägare som kraftigt berörs av detaljplanen inte har fått informationen på rätt sätt (Haga vägsamfällighet, Ekuddens Tomtägares Strandförening, Brf Haga Slotts, Gustavslund 1 med flera).

2. Vägen underdimensionerad

Den befintliga samfälliga vägen Kornknarrsvägen och övrigt vägsystem inom området, som leder ut till Ekudden, är inte dimensionerad för den föreslagna exploateringen:

- **Saknar bärighet för tung, frekvent trafik.** Den föreslagna exploateringen av framför allt de öppna strandängarna "Område 1" längs med Svinnegarnsviken, skulle kräva enorma mängder fyllningsmassor (uppskattningsvis 45 000 m³ och innebära cirka 5 000 lass med lastbil) för att området ska komma upp till länsstyrelsens lägsta grundläggningsspunkt på 2,7 meter över havet. Dessa transporter skulle totalt demolera befintlig väg. Se i övrigt bifogat utlåtande från oberoende besiktningsman Hans-Erik Hedenlund daterat 2019-04-15.
- **Missat säkerheten och barnperspektivet.** Kornknarrsvägen som är en smal cirka 3 meter bred grusväg utgör utöver bilväg, även en härlig cykel- och promenadväg – för oss boende, besökare, motionärer och gäster på Haga Slott – som skapar stor livskvalitet. Då vägen är så pass smal tillåter den ingen mötestrafik, därför finns anordnade mötesplatser. Vi har heller inte cykelväg eller trottoar som våra barn kan gå eller cykla på. Redan idag har utryckningsfordon också svårt att komma fram på vägen.
- **Ökat buller och damm för Brf Haga Slotts.** Det som också skapar oro är tanken på all tung byggtrafik och allmänt ökad trafik, som uppskattningsvis går cirka 15 meter utanför bostadsrättsföreningens radhus som ligger närmast vägen. Räknar man med 1–2 bilar/hushåll för de nya bostäder som beräknas byggas enligt förslaget (23 hus på strandängarna plus uppskattningsvis 50 övriga hus om maximal utbyggnad av Ekudden), kommer närboende drabbas av kraftigt ökade störningar från buller och damm.
- **Risk för vibrationsskador på byggnader.** Redan idag förekommer det problem med sprickor i puts och skakningar i Brf Haga Slotts lägenheter längs med genomfartsvägen. Vi kräver därför att exploatören bekostar en riskbedömning över vibrationer i drabbade lägenheter. Dessa problem kommer drastiskt öka vid en exploatering av Ekudden på grund av tung byggtrafik under byggtiden tillsammans med en uppskattad dubbling eller till och med tredubbling av biltrafiken på vägen vid en maximal utbyggnad av Ekudden.
- **Trafik på redan ansträngd väg ökar.** I planen för 2011 redovisades en beräkning

av biltrafiken på cirka 650 fordon/årsmedeldygn vid infarten till Hagaområdet (via allén). Redan då diskuterades det att vägen inte var anpassad för denna trafik. Sedan dess har bostadsområdet Haga Ång och Haga Strand tillkommit med sina 16 respektive 44 hushåll. Utöver det sker regelbundna tunga transporter till Haga tegelbruk, jordbruket vid Haga och även Haga Slott. Med detta detaljplaneförslag kan belastningen på vägen öka med ytterligare dryga 70 hushåll.

- **Vänsterfältet på riksväg 55 för litet.** Det vänstra körfältet som finns på riksväg 55 vid avfarten till Haga Slott/Ekudden från Enköping är redan idag för litet på grund av den ökande trafiken till de nya områdena Haga Ång och Haga Strand. Särskilt under vintertid kan detta innebära en direkt livsfara om flera bilar står och väntar för att få svänga vänster in i allén – mitt emellan omkörande och mötande fordon – och där det även saknas belysning.
- **Saknar permanent cykel- och gångväg in till Enköping.** Cykel- och gångvägen som idag leder från Haga in till centrala Enköping är på vissa ställen av riktigt låg kvalitet. Den saknar dessutom belysning, vilket medför att den känns otrygg att använda under mörka tider på dygnet. Under vårarna blir vägen också ofta oanvändbar då den helt enkelt svämmar över.

3. Naturvärden hotas

Ekudden är idag ett naturskönt område med rikt djur- och växtliv samt orörda äldre lövskogar med gamla ekar. Dessa naturvärden har en särskild betydelse, då de förstärker förekomsten av naturvärden i angränsande naturreservat Haga Ekbackar och Natura 2000-område. Skulle den brutala exploateringen slå igenom hotas höga naturvärden:

- **Natura 2000-statusen äventyras.** Det angränsande Natura 2000-området och naturreservatet Haga Ekbackar riskerar att tappa sin status i och med att vitala naturvärden i dess direkta närhet går förlorade.
- **Öppna strandremsan utplånas.** Den idag natursköna omgivningen med öppet landskap från Kornknarrsvägen ned till Svinnegarnsviken kommer vid ett bygge av "Område 1" med 23 småfastigheter på strandägarna, att fungera som en effektiv barriär för ovanliggande befintliga fastigheter, förbipasserande och djur.
- **Jordsmitta hotar omgivande miljö.** Om strandängarna i "Område 1" bebyggs behöver markytan höjas upp med extrema mängder fyllnadsmassor. Vad kommer dessa massor bestå av för främmande material? Hur undviks jordsmitta? Hur kommer detta att påverka den omgivande miljön?
- **Föreslagna nya avstyckningar alldeles för små.** Om Ekudden hårdexploateras som planen förespråkar – med för många och små avstyckningar – är risken stor för att nuvarande naturvärdena skadas och den biologiska mångfalden minskar. Detta gäller framför allt "Område 4", "Område 5" och "Område 7" med minsta föreslagna fastighetsstorlekar på mellan 2 200–3 300 kvm. Minsta tänkbara fastighetsstorlek vid en eventuell ny avstyckning måste vara klart större.
- **Rikt fågelliv drabbas.** Terrängen ute på Ekudden med stora ekar, aspar och björkar och med undervegetation av främst hasselsnår gör att området idag är betydelsefullt för fågellivet. Närheten till Mälaren påverkar också artrikedomen. Här häckar sjönära fåglar (som näktergal, sävsparv, rörsångare och sävsångare), sångfåglar (som trädpiplärka, grönsångare, gulsångare, svarthätta, lövsångare, koltrast, björktrast och rödvingetrast) och andra fåglar som taltrast, trädkryp, rödhake, nötväcka, svartvit flugsnappare, grå flugsnappare, gröngöling och större hackspett. De gamla ihåliga träden är också utmärkta för ugglorna. En mer sällsynt gäst är sommargyllingen som med sin vackra röst hörs över all annan fågelsång. Vill

vi gå miste om detta?

4. Kulturmiljön i herrgårdslandskapet hotas

Entrén till Ekudden går via Haga Slott med sitt omgivande öppna herrgårdslandskap som utgör ett riksintresse för kulturmiljön, där det gäller att gå varsamt fram:

- **Haga Strand avskräcker.** Efter att vi nu sett hur nya bostadsområdet Haga Strand successivt växt fram i den känsliga kulturmiljön kan vi konstatera att vi är grundlurade. Det lät så vackert från början från både kommunen och fastighetsutvecklarens sida, när det skulle tas så mycket hänsyn till utformning, siktlinjer och topografiska förutsättningar med mera. I antagen "Detaljplan för del av Haga 2:228" på sidan 5 går det att läsa:

"Bebyggelsen inom planområdet ska uppföras på ett sådant sätt att den blir ett tydligt tillskott som underordnar sig slottets dignitet. Utformningen av bebyggelsen ska anpassas till jordbrukslandskapets arkitektur för att passa in i landskapsbilden så bra som möjligt."

Vi litat inte längre på kommunens förmåga att säkra upp att ställda krav verkligen följs redan nu ger kommunen undantag från den beslutade detaljplanen för området. Haga Strand är ett levande exempel på att bestämmelserna om bebyggelsens formspråk och färgsättning har frångåtts i flera fall, som bryter av totalt mot "jordbrukslandskapets arkitektur". Flera av oss har dessutom också försökt att påtala för kommunen olika saker som sticker ut och skär in i det känsliga landskapet vid Haga Strand, men utan framgång.

- **Föreslaget villa-område hör inte hit.** Fastigheterna som föreslås på de idag öppna strandängarna i "Område 1" nedanför Kornknarrsvägen passar överhuvudtaget inte in i områdets karaktär, med sina friliggande hus på vanligtvis stora tomter med mycket natur runtomkring. Att etablera ett villaområde, som dessutom behöver staplas upp på jordmassor eller andra förhöjningar hör definitivt inte hemma här, utan skulle förfula den omgivande känsliga kulturmiljön. Ytan behöver fortsatt vara fri med närhet till vattnet, annars riskerar områdets nuvarande karaktär och öppenhet i landskapet att förändras starkt.
- **Risk för fortsatt exploatering utmed stranden.** För bara några år sedan fick exploatören ett nej från länsstyrelsen till att bygga på åkermarken som angränsar till Ekudden och ligger längs med stranden i riktning mot Haga Slott. Det borde rimligtvis innebära ett nej igen för samma typ av område som nu aktuella "Område 1". Om det däremot blir ett ja till att bygga på "Område 1", befarar vi starkt att exploatören inom kort kommer in med en ny ansökan med hänvisning till att "samma typ av mark" på Ekudden har fått bebyggas.
- **Förlorade naturvärden hotar kulturmiljön.** Nära sammanlänkat med kulturmiljövärdet i ett herrgårdslandskap är den kringliggande naturmiljön, som ofta utgörs av ädellövskogar med gamla ekar som typiska inslag. Dessa naturmiljöer återfinns idag fortfarande vid Ekudden, Haga Ekbackar och i viss utsträckning vid övriga skogsklädda höjder. Läs mer under "3. Naturvärden hotas".
- **Stor marina hotar idyllen.** Kommunen skriver på sidan 20 i föreslagen detaljplan att "Vid behov av bryggor och eventuell båtplats hänvisas till område 11." Det vill säga till den samfällt ägda fastigheten Haga S:3, men där finns enligt uppgift idag ingen möjlighet att ta emot fler medlemmar utan att det skapas en storskalig marina för att täcka upp en ökad efterfrågan.

5. Rekreationsmöjligheter förloras

Ekudden berörs av riksintresseområde för det rörliga friluftslivet. Hela Hagaområdet med Ekudden lyfts också fram av kommunen som ett område med höga kvaliteter för friluftsliv och rekreation med sitt strategiska läge till centrala Enköping. Därför behöver området värnas, istället för att exploateras:

- **Försämrade natur- och kulturvärden minskar rekreation.** Genom den föreslagna exploateringen tar kommunen effektivt död på många av dagens fina kvaliteter som Ekudden har för friluftslivet. Försämrade natur- och kulturvärden minskar möjligheterna till rekreation.
- **Tillgänglighet till stranden begränsas.** Den föreslagna bebyggelsen utmed Svinnegarnsviken minskar självklart möjligheten att komma ned till stranden, då en barriär i landskapet byggs upp av de många småhusen som föreslås byggas där. Låt det istället få vara öppet och tillgängligt.
- **Förfulad sikt från sjösidan.** Kommunen lyfter också upp på sidan 17 i förslaget till detaljplan att *"Då området är öppet och exponerat sett från Svinnegarnsviken och Bredsand syftar planbestämmelserna till att begränsa den kommande bebyggelsens påverkan på landskapsbilden."* Är det ett skämt? Det är ju precis detta som kommunen nu försöker förhindra genom att föreslå en hårdexploatering av de idag öppna strandängarna.
- **Livskvaliteten försämras** Vi som idag är permanentboende eller sommarstugeägare på Ekudden har flyttat hit för att vi vill bo lantligt, ha lugn och ro samt närhet till naturen. Genomförs detaljplanen kommer vår och många besökares livskvalitet kopplat till dessa vitala parametrar att försvinna.

Varför måste majoriteten av oss ge upp vårt drömboende på grund av att några få vill tjäna pengar på denna hänsynslösa exploatering? Lyssna på oss!

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och omfattningen av den nya bebyggelse som tillåts har minskats.

I arbetet med att upprätta en detaljplan görs avvägningar gällande vilken utveckling som bedöms lämplig på lång sikt. Kommunen har gjort bedömningen att ny bebyggelse på östra sidan av Kornknarrsvägen är möjlig. Omfattningen av den möjliga exploateringen på strandängarna har dock reviderats så att det maximalt kan tillkomma åtta stycken nya bostäder i en enkel rad längs vägen, utöver den befintliga bostad som finns, jämfört med samrådsförslagets 22 stycken nya fastigheter. Då ett av detaljplanens syften är att bevara Ekuddens karaktär bedöms det reviderade förslaget innebära en bättre anpassning till området. Den nya bostadsbebyggelse som möjliggörs längs med Kornknarrsvägen bedöms passa väl in och spela an mot den befintliga bebyggelsen på västra sidan om vägen.

Det reviderade förslaget innebär även att behovet av att höja marknivån för att bygga strandängarna minskar eftersom byggrätten placeras högre upp. Visst behov att höja marknivån kan dock kvarstå beroende på var husen placeras inom respektive fastighet.

Höjden på bebyggelsen på strandängarna regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet, det vill säga 8,50 meter över havet. Eftersom lägsta grundläggningsnivå är 2,70 meter över havet innebär det att husen kan bli max 5,80 meter höga vilket motsvarar ett enplanshus med relativt flackt sadeltak alternativt pulpettak. Planhandlingarna har förtydligats för att tydligare beskriva detta.

De delar av strandängarna som inte har bedömts lämpliga att exploatera har i

nuvarande förslag uteslutits ur planområdet för att tydliggöra att marken fortsatt avses ha den funktion som den har i dagsläget.

Den exploatering längre österut längs vattnet som prövades i samband med detaljplanen för Haga strand skiljer sig från det aktuella området då det omfattas av riksintresse för kulturmiljö samt utökat strandskydd om 300 meter. Det finns inte heller stöd i den fördjupade översiktsplanen för någon ytterligare bebyggelse längs stranden i Haga-området. Frågan har således prövats och exploatering bedömts olämplig. En ny prövning skulle inte leda fram till ett annat beslut.

Vad gäller den samfällt ägda fastigheten med badplats, bryggor och båtplatser så tillåter detaljplanen att den skulle kunna utvecklas om samfälligheten så önskar. Det är dock upp till samfälligheten själva att avgöra. Eventuella åtgärder kan dock komma att kräva strandskyddsdispens samt anmälan om vattenverksamhet.

Detaljplanen föreslår att det även fortsättningsvis ska vara enskilt huvudmannaskap på vägarna inom och i anslutning till Ekudden. Det kommer därmed vara upp till vägsamfälligheten och dess medlemmar att avgöra vilka åtgärder som ska eller inte ska göras för vägarna. Kommunen kommer inte att ställa krav på en ökad standard på vägen.

Den trafikökning som nuvarande förslag kan medföra, med maximalt 26 nya hushåll, bedöms inte vara så stor att trafiksäkerheten och belastningen på vägarna påverkas nämnvärt jämfört med dagsläget.

Vad gäller byggtrafik bör en dialog föras mellan vägsamfälligheten och byggherren för att säkerställa att eventuell besiktning görs inför samt att återställande av eventuella skador på vägar och egendom genomförs efteråt.

Planhandlingarna har förtydligats gällande behovet av omprövning av andelstalen i nuvarande gemensamhetsanläggning för vägarna. Kommunen ansvarar för att initiera och bekosta omprövningen.

11. Haga vägsamfällighet

Vi har tagit del av kommunens förslag till detaljplan för Ekudden och har följande kommentarer:

• **Vägens beskaffenhet tillåter inte en väsentligt ökad trafik** än dagens. Byggtrafik med tunga lastbilar – inte minst med alla fyllnadsmassor som blir nödvändiga för byggnation – och framtida fastighetsägares dagliga trafik skulle förstöra vägen totalt. Vägsamfälligheten vägrar medverka till eller bekosta den nya väg som denna exploatering skulle kräva.

Bilaga: Protokoll 2019-04-15 från oberoende besiktningsman Hans-Erik Hedenlund.

• **Trafikläget från väg 55 är redan överansträngt** med trafik av nuvarande fastighetsägare, Haga tegelbruks och Haga jordbruks transporter samt trafik som alstras via Haga Slotts konferensverksamhet. Enligt kommunens plan från 2011 redovisades 650 fordon/årsmedeldygn vid infarten till allén framför Haga Slott. Idag har ytterligare 60 hushåll tillkommit i form av nyetablerade fastigheter på Haga Ång och Haga Strand.

• **Krav på bredare körväg samt nya gång- och cykelvägar** kan anas vid horisonten med tanke på att planens 50–70 nya hushåll ska kunna använda vägen på ett säkert sätt. Vägsamfälligheten vägrar bekosta dessa nya vägar eller medverka till att fastigheter ska avstå mark för att bredda körvägen.

- **Vid samma horisont kan anas krav på gatubelysning.** En stor majoritet av fastighetsägarna vill behålla Ekudden som den idyll den är och vill inte se gatubelysning runt våra hus. Vägsamfälligheten ställer sig avvisande till ett sådant eventuellt krav.
- **En uppdämning av regnvatten från all mark på landsidan av vägen vid "Område 1"** kommer att skapas om planförslagets förslag på färdigt golv i kommande fastigheter ska placeras minst 0,2 meter över intilliggande vägar och grundläggningsnivå minst 2,7 meter över RH2000. Vägsamfälligheten vägrar bekosta åtgärder som krävs för att lösa detta problem.
- **I utsnitt ur plankartan (Figur 7) på sidan 17 saknas avfallshantering på gemensamma ytor** för ny exploatering inom området, som det står om på sidan 25. Övriga fastighetsägare avser inte att bistå med denna service.
- **Vägsamfälligheten vägrar bekosta omprövning av nuvarande vägförrättning.** På sidan 27 står att "Nya fastigheter ska ha del i befintlig gemensamhetsanläggning för gata. Kommunen ansvarar för att initiera en lantmåteriförrättning för omprövning av andelstalen i gemensamhetsanläggningen."
- **Befintliga fastigheter som idag klassas som fritidshus välkomnas** av vägsamfälligheten som permanentbostäder. De ingår redan i föreningen och medför inte stor förändring på vägsplitaget.

Kommentar

Detaljplanen föreslår att det även fortsättningsvis ska vara enskilt huvudmannaskap på vägarna inom och i anslutning till Ekudden. Det kommer därmed vara upp till vägsamfälligheten och dess medlemmar att avgöra vilka åtgärder som ska eller inte ska göras för vägarna. Kommunen kommer inte att ställa krav på en ökad standard på vägen.

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats vilket innebär att antalet nya bostäder som kan tillkomma i området har minskats. Totalt medger detaljplanen att maximalt 26 nya bostäder kan tillkomma. I siffran är inräknat både möjliga avstyckningar samt ny bebyggelse inom befintliga, idag obebyggda tomter. Revideringen innebär även att antalet nya bostäder som kan tillkomma på strandängarna har minskats från 22 till åtta. Det i sin tur innebär att behovet av uppfyllnad av mark minskar avsevärt.

Planhandlingarna har förtydligats gällande dagvattenhanteringen. Plankartan har även kompletterats med ytor avsedda för att säkerställa rinnvägar mellan Kornknarrsvägen och Mälaren för att undvika risken för instängda ytor och uppdämning av vatten vid skyfall.

Planhandlingarna har förtydligats gällande behovet av omprövning av andelstalen i nuvarande gemensamhetsanläggning för vägarna. Kommunen ansvarar för att initiera och bekosta omprövningen.

12. Pär och Beth Hammarström

Vi har med bestörtning tagit del av rubricerad detaljplan och har följande kommentarer:

- I detaljplanen föreslår kommunen att etablera fastigheter utmed vattnet på Ekudden på planens område 1. Detta område gränsar till den mark där exploitören av Haga Strand tidigare försökt få bebygga men i samråd med Länsstyrelsen fått avslag på. Det område som exploitören då fick ett nej till att bebygga borde rimligtvis innebära ett nej även för samma typ av område i den aktuella detaljplanen (område 1).

- På sida 5 i "Planbeskrivningen" står att Ekudden pekats ut som ett omvandlingsområde och "en vilja att förtäta de befintliga bebyggelsemiljöerna". Vi kan avslöja att en stor majoritet av de boende på Ekudden är starkt emot en väsentlig exploatering av vårt fridfulla område och vill inte få till en explosion av nya hus, framförallt inte på sjösidan av Kornknarrsvägen där planförslaget placerat 23 nya fastigheter.
- På sidan 5 står samtidigt att man "värnar om den befintliga miljön". Man värnar inte om miljön genom att plantera ut 23 nya fastigheter framför de befintliga där man valt sitt läge med hänsyn till den fina sjöutsikten och det vilda naturlivet på sjöängarna nedanför Kornknarrsvägen.
- I Planprogram 2017-03-02 anges minsta fastighet 3000 m², redan detta alldeles för tätt för den tänkta placeringen. I den nu framlagda Planbeskrivningen är fastigheterna under 1800 m² i genomsnitt!
- På sidan 17 anges en högsta nockhöjd 8,5 meter över nollplanet. Vad innebär detta? Jo, istället för att blicka ut över ett öppet landskap med ett naturliv på öppna sjöängar och Mälarens vatten ser man in i hustak på en lång rad! Det kallas naturförstörelse!
- Att befintliga fastigheter som idag klassas som fritidshus tillåts utbyggnad till permanentstandard är förnuftigt, liksom att tillåta ett fåtal nya fastigheter på avstyckad mark i icke störande lägen.
- Befintlig badplats med bryggor och båtplatser är dimensionerad för befintlig bebyggelse och med karaktären av liten, gemytlig, gemensam plats för de fastigheter som finns idag och som sköts och förvaltas av badplatsföreningens medlemmar. Utökning för exploaterade fastigheter är inte ett alternativ för Badplatsföreningen.
- Trafik: Vägens beskaffenhet tillåter inte en väsentligt större trafik än den redan har. Byggtrafik med tunga lastbilar, inte minst med alla de fyllnadsmassor som blir nödvändiga för byggnation samt framtida fastighetsägares dagliga trafik skulle komma att förstöra vägen totalt. Se vidare vägsamfällighetens skrivelse.
- Några befintliga fastighetsägare är av nöd tvungna att stycka av mark för att finansiera den planerade vatten- & avloppsinstallationen som planeras för Ekudden. För dessa kan tänkas ett fåtal nya fastigheter på avstyckad mark i icke störande lägen, detta för att ge dessa fastighetsägare möjlighet att bo kvar. Vi reagerar däremot starkt mot denna hänsynslösa aktion från de markägare som initierat denna exploatering för egen vinning och på andras bekostnad.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

13. Hans och Eva Thorell

Angående detaljplaneförslaget i ovan nämnda ärende vill vi framföra följande:

Vi är ägare till fastigheterna Haga 2:50 samt 2:62.

I detaljplaneförslaget står det följande:

Tomt Haga 2:50 område 4 minimum tomtstorlek 2200 kvm

Tomt Haga 2:62 område 3 minimum tomtstorlek 4000 kvm

Undertecknad har ett krav på att område 3 och 4 får samma storlek på minimummyta som det var i tidigare förslag, det vill säga 1700 kvm per tomt.

Vi planerar att begära avstyckning av våra fastigheter och eftersom vi står inför va-anlutningar i området vill vi vara i balans och ligga rätt till i planeringen.

Kommentar

Planförslaget har efter samrådet reviderats. En buffertzona mot Natura 2000-området har införts vilket påverkar era fastigheter. Buffertzonen fanns med i samrådsförslaget till planprogrammet men togs bort i slutversionen. Med anledning av länsstyrelsens samrådsyttrande gällande detaljplanen har den införts på nytt, dock inte i samma omfattning som i programmet.

Utifrån dessa förutsättningar har kommunen gjort bedömningen att bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek inte bör vara mindre i det här området.

Granskningsförslaget medger att en ny fastighet kan styckas av från vardera av de två fastigheterna.

14. Roiny och Ann-Britt Ackelman

Avstyckningar:

Med anledning av tomternas storlek önskar vi kunna stycka av fyra tomter efter strandlinje.

Byggarea:

Önskar större boarea på respektive tomt efter kontakt med småhusleverantörer visade det sig att de flesta har en boarea över 150 kvm.

Allemansrätt:

Enligt byggnadsnämndens beslut 89-08-23 där det fastställdes att byggnadsnämnden bedömer att allemansrätten genom fastighetsbildning är utsläckt och vi hävdar att det även nu skall gälla.

Strandskydd:

I utfärdat dokument 94-03-09 framgår det att regeringen beslutat att strandskyddet är upphävt p.g.a. att tomten redan är ianspråktagen och att fotodokumentation finns från 1989.

Kommentar

Efter samrådet har förslaget reviderats. Se svar till punkt 10 (s 20-21).

Lagstiftningen kring strandskydd har förändrats i flera omgångar under åren. Det framgår exempelvis i övergångsbestämmelserna till Naturvårdslagen som trädde i kraft 1 juli 1994 att förordnanden om undantag från strandskydd som meddelats före den 1 juli 1994 skall omprövas före utgången av juni 1999. Har omprövning inte skett innan dess, upphör förordnandet att gälla.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har därmed gjort bedömningen att Länsstyrelsens beslut om 100 meter strandskydd är det som gäller för Ekudden.

15. MB Arkitekthus

Vi har tagit del av den information (dat 2019-03-08) som är angående anslutning till

kommunalt vatten och avlopp i samband med framtagande av ny detaljplan för Ekudden.

Vår fastighet Haga 2:59 är obebyggd och ger möjlighet till avstyckning och önskar att man beslutar om förbindelsepunkter gällande VA.

I första hand önskar vi avstyckning enligt bifogat förslag på tre st tomter, i andra hand enligt bifogat förslag på två st tomter.

Vårt önskemål om tre fastigheter grundar sig på tidigare nämnda minsta storlek på fastighet.

Kommentar

Granskningsförslaget medger att fastigheten kan styckas av till två stycken fastigheter. För frågor om VA, anslutningspunkter m.m. hänvisas till VA-avdelningen.

16. Annika Häggman

I planprogrammet från 2017-03-02 står det angående byggnation i område A uttryckligen att för att freda sikt för befintliga hus väster om Kornknarrsvägen ska man skapa siktlinjer att ta hänsyn till. I nuvarande planförslag där området döpts om till område 1, nämns ingenting om sikten från befintliga fastigheter, inget angående hur tänkt byggnation påverkar befintliga fastigheter, endast fraser kring hur det kan tänkas se ut från sjösidan. Varför har detta tagits bort? Gäller inte planprogrammet längre?

I nuvarande planförslag tänker man tillåta en nockhöjd på 8,5 meter och 27° takvinkel som möjliggör två våningar fast man skriver en våning. Det ryms ett bottenplan (ingen våning enligt er?) och sedan en våning ovanpå detta. Eftersom jag själv har ett souterränghus med nockhöjd på knappt 8 meter och takvinkel 27° ifrågasätter denna storlek på hus. Varför inte skriva enplanshus och sänka nockhöjden så att inga missförstånd uppstår? Ni skriver ju att "husen inte ska uppfattas som dominerande" och planerar de största husen där de syns som mest och i dubbla rader. Markhöjningen som krävs gör också att hus på ängarna blir förhållandevis högre och påverkar utsikten för promenerande på vägen. Dessutom kommer husägare att kunna plantera träd i olika höjd och storlek som kommer att påverka siktlinjerna. Vad gäller avskräckande exempel på byggnation räcker det att titta på Haga strand, hur det blev jämfört med vad som uttrycktes i planprogram för det området.

MIN ÅSIKT är för övrigt att det inte ska byggas några hus överhuvudtaget på strandängarna. Det är enklast så. Det kommer att krävas enorma mängder fyllnadsmassor för att åstadkomma den markhöjning som föreslås för att möjliggöra byggnation. Varifrån kommer dessa fyllnadsmassor att hämtas? Vilken garanti kan kommunen kräva att det inte är förorenade schaktmassor från byggplatser på annan ort?

Det finns ingen väg till området som klarar denna belastning och trafikmängd och det kommer att hindra de boendes möjlighet att nyttja vägen. Den föreslagna byggnationen kommer totalt att förstöra Ekuddenområdets karaktär och livsmiljön för boende på Ekudden. Det är ett idiotiskt förslag och jag ifrågasätter varför kommunen använder skattepengar till att utreda detta, enbart för att tillfredsställa ett par privata fastighetspekulanter? Endast två ägare av strandmark vill exploatera.

I nuvarande planförslag medföljer en sammanfattning av utredning från Sweco angående dagvatten, behov att behålla befintliga diken och ev. att anlägga vegeterade svackdiken, gärna meandrande. Något sådant utrymme finns inte inplanerat i kartan på tänkta avstyckningar av Haga 2:70. Mellan Haga 2:70 och 2:71 finns ett igenväxt dike och det mynnar ett dräneringsrör från diket mellan Haga 2:220 och Haga 2:55, innan detta anlades var det ofta översvämmat på vägen där under vår och höst. Att fylla igen avrinningsområdet för vatten från området väster om Kornknarrsvägen kan riskera att vägen förstörs. Läser ni på kommunen ens igenom utredningar ni beställt? Hur tänker kommunen kring barnsäkerhet med så mycket öppet vatten och sumpmark nära bostäder som troligen kommer att befolkas av barnfamiljer?

Vidare har jag servitut som belastar Haga 2:70, gångstig i norra kanten av av Haga 2:70 ner till sjön. Det har ni inte tagit hänsyn till heller i avstyckningsplaneringen.

Jag som bott här sedan 1996 vet att området "utan större naturvärden" har stora naturvärden för oss som bor här och uppskattas av många som cyklar eller promenerar i området. Just de öppna ängarna mot sjön bidrar till områdets karaktär och att täppa igen dessa med dubbla rader av hus är tragiskt.

Det är gott om fåglar, grod- och kräldjur som huggormar och snokar (alla grod- och kräldjur är fridlysta), harar, rådjur etc. Bland fåglar finns rödlistade arter som gulsparrv, buskskvätta. Vid något tillfälle har kornknarren hörts spela på ängarna. Brun kärnhök häckar i vassen sen många år.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts på strandängarna har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Höjden på bebyggelsen på strandängarna regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet, det vill säga 8,50 meter över havet. Eftersom lägsta grundläggningsnivå är 2,70 meter över havet innebär det att husen kan bli max 5,80 meter höga vilket motsvarar ett enplanshus. Planhandlingarna har förtydligats för att tydligare beskriva detta.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse för att säkerställa ert servitut för gångstig över fastigheten Haga 2:70.

17. John-Erik Höglund, Gunnel Näsström-Höglund och Andrea Embring

Vi vill härmed lämna synpunkter som berör våra fastigheter inom detaljplanens område.

Framtida bebyggelse

Område 1

Fastigheten Haga 2:68, som i förslaget till detaljplan betecknas en oexploaterad öppen strandäng, har tillsammans med de övriga kvarvarande öppna strandängar på Ekudden centrala funktioner för områdets naturvärden.

Vid samtal med [planarkitekten] framlade vi vår önskan att möjligheten till avstyckningen av fyra fastigheter på Haga 2:68 skall strykas ur planen. Vi skall behålla fastigheten som en enhet.

Område 5

På fastigheten Haga 2:58 vill vi ha möjlighet att stycka av 2 fastigheter belägna efter Koltrastvägen, ovanför huvudbyggnaden. Vi kom överens med [planarkitekten] att kravet på tomtstorlek 3300 m² var ett sätt från kommunen att begränsa antalet nya fastigheter. Vi ser det då som viktigare att begränsa antalet nya obebyggda fastigheter till 2 på Haga 2:58 (som ovan), och att senare eventuellt kunna göra en avstyckning så att de redan befintliga 2 bostadshusen hamnar i varsin fastighet.

Genom att de nya tomterna inte behöver vara så djupa från Koltrastvägen sett, kan vi göra ett mindre intrång i den blandade ek- och hasselbacke med inslag av andra arter som Haga 2:58 består av. Låt oss samråda tillsammans med lantmäteriet om lämplig storlek på 2 nya obebyggda tomter på Haga 2:58.

Kommentar

Detaljplaneförslaget har reviderats efter samrådet. I arbetet med att upprätta en detaljplan görs avvägningar gällande vilken utveckling som bedöms lämplig på lång sikt. Kommunen har gjort bedömningen att ny bebyggelse på östra sidan av Kornknarrsvägen är möjligt. I det sammanhanget bedöms även Haga 2:68 vara lämplig för eventuell framtida bebyggelse. Det är dock helt och hållet upp till fastighetsägarna att avgöra om man vill bygga sin fastighet eller behålla den som den är idag.

För fastigheten Haga 2:58 har plankartan reviderats utifrån vår diskussion så att det är möjligt att stycka av två mindre fastigheter längs Koltrastvägen medan det för resterande del av fastigheten medges en eventuell avstyckning för de två befintliga bostadshusen.

18. Gustav och Anna-Lena Linderoth

Förutom fastighetsägares gemensamma synpunkter som vi delar och skrivit under (Överexploaterade strandängar med bostäder i 2 rader i "Område 1" bör inte tillåtas) får vi framhålla vidare:

Från våra synpunkter på Detaljplaneprogram för Haga Ekudden, juni 2016 fick vi inte svar på våra punkter 1 och 7, så vi upprepar dem för kommunens förtydligande:

1) Vissa områden inom programområdet ska komma att klassas som Naturvärde klass 3 ("högt naturvärde"/"påtagligt naturvärde") samt Naturvärde klass 4 ("visst naturvärde"). I planprogrammet kan inte utläsas vad skillnaden innebär för fastighetsägarna. Innebär klassningen kostnader som kommunen kommer att ålägga fastighetsägarna och i så fall vad blir skillnaden mellan klass 3 och klass 4?

7) Planprogrammet klassar högt "hassellund" och "ek- och hassellund med asp". Hur hanteras hasselsnåren som tar över inom klassade områden som "ska bevaras" av fastighetsägarna? Kommer det att finnas någon skillnad för Naturvärdesklass 3 respektive klass 4? Se bifogade bild nedan från klassat område och vår fastighet 2:67. (För till exempel Mittlandsskogen på Öland har Skogsvårdsstyrelsen, länsstyrelsen och markägare gjort skogen mer lättillgänglig. "Framför allt har man tagit bort många av de hassel-snår som tagit över och gjort det i stort omöjligt att ta sig fram").

I detaljplane-förslaget skrivs nu: "De högsta naturvärdena i området är främst knutna till de många ekarna och till lövskogsdungarna med ek, asp och hassel".

Vad innebär detta konkret för en fastighetsägare vad gäller asp och hassel?

Kommentar

Naturvärdesinventeringens områdesbeskrivningar och klassning har använts som

underlag i detaljplanearbetet. Klassningen i sig medför inte några skyldigheter för fastighetsägarna.

I syfte att bevara naturvärden har delar av plankartan försetts med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) samt en bestämmelse om att mark inte får hårdgöras eller fyllas ut. Detaljplanen reglerar även att marklov krävs för fällning av träd av en viss storlek. Hur naturen ska skötas av privata fastighetsägare är dock inget som kan regleras i en detaljplan.

För vissa åtgärder som kan påverka naturvärden eller vissa arters livsmiljöer kan det dock krävas andra tillstånd. Exempelvis kan det krävas dispens från artskyddsförordningen för att fälla äldre träd eller hålträd då de kan vara livsmiljöer för t.ex. fåglar eller fladdermöss. Planhandlingarna har kompletterats med upplysning om detta.

19. Maria Fernholm och Matthew Grant

Vi köpte 2016 fastighet 2:207 på Kornknarrsvägen 10 i syfte att ha den som sommarboende. Vi älskar den fina naturen med ekarna, de öppna vyerna och närheten till vattnet. Det var en dröm som gick i uppfyllelse och vi har sett framemot att våra två barn ska få spendera somrarna på denna vackra plats och ta en paus från stressen i storstadslivet.

Den nya detaljplanen slår helt denna dröm i spillror då vårt mysiga vackra sommarboende kommer att förvandlas till ännu ett bostadsområde med tätt bebyggda stora hus. Husen på område 1 kommer att blockera våran vackra vy och det fridfulla lugnet och känslan av närhet till vattnet kommer att försvinna. Vi vill gärna ha trevliga grannar och motsätter oss inte att flera flyttar till denna vackra plats men vi hade trott att eventuella nya fastigheter skulle byggas med syfte att bibehålla den lantliga känslan och med så lite inverkan på naturen som möjligt.

Ofta står vi på altanen och tittar på fåglarna som rör sig på ängen nedanför. Har man tur så ser man den praktfulla fasanen promenera omkring. Hur kommer de nya bostäderna och höjningen av marken påverka djurlivet?

Vi oroar oss mycket över den ökade trafiken som de nya bostäderna kommer att innebära. Redan i dag upplever vi att många kör fort på den smala vägen som vi under sommaren dagligen använder för att promenera och cykla på tillsammans med våra barn. Våran treåring älskar att gå runt och titta på traktorerna och båtarna i närheten, plocka blommor, smultron eller hallon längs väggkanten. Kommer vi våga låta våra barn cykla och gå på vägen i framtiden?

Vi oroar oss också över all tung trafik som kommer att trafikera vägen under byggnadsprocessen. Även om vår son säkerligen kommer att uppskatta alla lastbilar som kör förbi så känns det otäckt att ha så tung trafik passera precis vid tomtgränsen.

Hur kommer stranden och båtplatsen se ut i framtiden? Under sommaren så är vi dagligen på stranden och badar, fikar och leker. Vi uppskattar en liten lugn strand där man enkelt kan hålla koll på små barn och befarar att denna oas kommer att förändras till det sämre då flera personer ska nyttja samma strand.

Vi hoppas att de ekonomiska vinsterna inte vinner i detta fall utan att ni lyssnar på oss och alla våra trevliga grannar som vill bevara Ekudden och dess naturvärden.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

20. Jonas och Maria Engblom

Bakgrund

Anledningen till att vi bor på Ekudden är närheten till naturen och vattnet, men att ändå ha närheten till Enköping. Vi har förståelse för att många med oss vill bo på denna underbara plats, men förslaget som skickats ut på samråd kan på sikt innebära ett rejält övergrepp mot den fina naturen längs med Mälaren.

Miljö

Kommunalt VA är på gång till Ekudden, en förutsättning för att kunna genomföra denna "stadsplanering" av Ekudden. Området är prioriterat då övergödningen av Mälaren måste hämmas. De flesta av oss som bor på Ekudden har fast avloppstank, trekammarbrunn eller infiltrationsbädd. Vi ställer oss frågande till om kommunalt VA till fastigheterna på höjden är ekonomiskt och miljömässigt försvarbart? Vill påstå att de fastigheter som försurar Mälaren med sitt avlopp är de som bor närmare sjön, de som inte har skog mellan fastigheten och vattnet. Frågan är om inte miljöhotet är större med all sprängning som behövs för att få ner kommunalt VA i marken upp till fastigheterna på höjden.

Område 1

Om vi börjar med område 1, ett område som fram tills detta förslag skickades ut varit ett rutat område på skisser, stämplat som direkt olämpligt att bygga på. Hela 23 tomter är med i planen, vi motsätter oss någon som helst bebyggelse på denna mark!

- Område 1 är till stora delar åkermark, även om den inte använts för detta syfte på många år. Ska man ta bördig åkermark för att bygga hus på, inte bättre att bruka jorden?

- Sjöängen fungerar som barnkammare åt många djurarter, har man tänkt på konsekvenserna av en byggnation?

- I programförslaget står det att lägsta grundläggningsnivå är 2,7 meter över havet. Årsmedelvärde för vattennivån i Mälaren är ca 70cm över havet, innebär att område 1 måste höjas minst 2 meter för att inte understiga lägsta grundläggningsnivå. 2 METER!?!

Vad ska man fylla upp ytan med för material? Man ska dra kommunalt VA ut till Ekudden för att minska övergödningen av Mälaren, vad innehåller då det material som man måste höja grundläggningsnivån med och vad gör det med miljön i Mälaren? Väldigt motsägelsefullt.

- Med förhöjd grundläggningsnivå + en nockhöjd på 8,5 meter, 23 fastigheter... dessa kommer att bilda en vägg mot vattnet för de som idag bor längs med vattnet men även för oss som åker eller promenerar längs med vägen i området. Från sjön sett så kommer husen att bilda en vägg mot det vackra Ekudden, ingen vacker syn för de som tar sjövägen till Enköping.

- Det saknas information om minsta fastighetsstorlek, största boyta på huvudbyggnader och komplementbyggnader.

- Från början ville exploatören för Haga strand bygga betydligt fler hus, bli längs med vattnet, vilket DÅ inte var OK med Länsstyrelsen. Enligt detaljplanen (https://geodata2.enkopings.se/planer/0381-P14_7/PGB_DPL_2012_379.pdf) så har de "rådfrågat Länsstyrelsen" och kom fram till följande:

Efter det att samrådsyttrandena utifrån programsamrådet sammanställts har kommunen, planförfattare och markägare under 2012 sammanträffat med representanter för länsstyrelsen. Utifrån dessa diskussioner har det ursprungliga programförslaget nedförminskats till att omfatta en begränsad bebyggelse belägen utefter skogskanter och i anslutning till och/eller mellan befintliga åkerholmar. Delar av den befintliga detaljplanen för golfbana har släckts ut för att underlätta planeringen och bevara strandskyddet.

I det förslag vi nu ska tycka till om så vill man etablera fastigheter utmed vattnet på Ekudden, och det på tomter (område 1) som är angränsande till den mark där exploatören tidigare försökt få bygga men "i samråd" med Länsstyrelsen inte fått bygga där. Om det blir ett JA till att bygga på område 1 så tar det inte lång tid innan exploatören kommer med en ny ansökan med hänvisning till att "samma typ av mark" på Ekudden (område 1) har fått bebyggas.

Summa summarum, det är bara några år sedan som exploatören fick ett nej till att bygga på åkermarken längs med stranden, borde rimligtvis innebära ett NEJ igen för samma typ av område (område 1) ...

Byggnader

Man skriver att minsta byggnadsarea som ska tillåtas per fastighet ska vara 150kvm för huvudbyggnad och 80kvm för komplementbyggnader, jag reagerar på att det inte står boyta. Byggnadsarea i min värld innebär att plattan på mark kan vara 150kvm respektive 80kvm, så bygger man ett tvåvåningshus=300kvm boyta respektive 160kvm, och det per tomt!

Den fina skrivelsen om hur byggnaderna ska smälta in i miljön med dova kulörer mm, detta för att minimera påverkan av landskapsbilden... Det stod samma sak i Haga strands detaljplan... titta hur det ser ut där nu!

Vägar

I samrådsförslaget tar Enköpings kommun sin hand ifrån vägnätet inom och till och från Ekudden, man hänvisar till att det finns en välfungerande vägsamfällighet som fortsatt kan drifva vägarna.

- Idag finns det ca 22 året runt hushåll på Ekudden, med förslaget skulle det tillkomma 23 hushåll och det enbart i område 1. En fördubbling av trafiken till och från Ekudden redan i detta skede. Lägg sedan till att planen möjliggör att kunna dela upp sin mark, skulle tomtägarna välja att göra det så innebär det 40-50 nya fastigheter i området.

Majoriteten av tomterna är privatägda, många äldre personer som inte har råd att betala för kommunalt VA, inte heller för den höjda taxeringen som en stadsplanering innebär. Innebär att de tvingas till att stycka av, sälja tomter. Detta kommer att påskynda exploateringsprocessen av Ekudden så det är viktigt att minsta avstyckningsbara yta är betydligt större än i förslaget, annars får vi en överexploatering av denna vackra miljö.

I och med planförslaget så finns det en risk att det i förlängningen kan tillkomma 3 gånger så många hushåll på Ekudden som det idag finns här, med andra ord tredubblas trafikmängden till och från Ekudden mot hur det ser ut idag. Det är inte rimligt att vägsamfälligheten (dvs vi boende) ska ta kostnaden för att anpassa vägen för den trafikmängden (göra vägen säker för gående och cyklister, bredda vägen så att det går att mötas på vägen, stärka upp för att klara tung byggtrafik och ökad belastning mm.)!

Det är redan idag ett problem med trafikmängden mellan Haga strand och Haga, vägen behöver breddas och göras säker för barn som tar sig till och från skolbussen.

- Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen ingår idag inte i vägsamfälligheten, vi boende längs med dessa vägar bekostar själva skötseln av vägen. Vem/vilka ska betala när fler flyttar in längs med vägen (ökad trafik, tung byggttrafik mm.)?
- Vid eventuella byggnationer i område 7 så hänvisas de till angöring via Steglitsvägen, innebörden av detta är en ökad trafikvolym (och ökat slitage/driftskostnader) på Haga vägsamfällighets väg via Spelbo. De som bor utmed denna väg kommer att drabbas, har de fått möjlighet tycka till på denna samrådshandling?
- Med ökad bebyggelse så behövs det en vägförrättning för att räkna om andelstalen för vägsträckan till Ekudden, vem ska betala för den?

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Vägsamfälligheten för vägarna är i behov av omprövning. Kommunen ansvarar för att initiera och bekosta omprövningen. Nyttillkomna hushåll ska ingå i vägsamfälligheten vilket innebär att de också har del i kostnader som kan uppstå för eventuella åtgärder.

Frågor gällande VA-utbyggnaden hänvisas till VA-avdelningen.

21. Maria Englund och Anders Ulmstedt

Vi är klart emot ett så storskaligt förslag till exploatering men för en mycket försiktig exploatering med försiktig utbyggnad på befintliga fastigheter (där föreslagna byggarea 150 kvm + 80 i komplementsbyggnad är bra) samt en mindre avstyckning som ger möjlighet till nybyggnation inom området, men med stor hänsyn tagen till befintliga fastigheter.

Naturvärden

En storskalig exploatering som tillåts i förslaget till detaljplan kan innebära upp mot 22 tillkommande bostäder längs med strandremsan i område 1 och gissningsvis ytterligare ca 20 bostäder på övriga fastigheter.

Vi anser att det kommer att påverka Ekuddens befintliga miljö med dess lantliga och rofyllda karaktär och dess naturvärden med biologiskt mångfald tex rikt fågelliv på ett mycket negativt sätt, då det kan innebära mer än en fördubbling av antalet bebyggda fastigheter.

I förslaget till detaljplan framgår på flertalet ställen vikten av att hänsyn tas till landskapsbilden, vyn och upplevelsen från vattnet med Svinnegarnsviken och Bredsand, men inget om vikten av hänsyn till detsamma från land och i synnerhet från området för förslaget, Ekudden. Vi anser att föreslagen detaljplan kommer att kraftigt förändra upplevelsen både från Svinnegarnsviken och Bredsand samt från Ekudden, då dels område 1 kommer att innehålla så pass många bostäder och komplementbyggnader och dels även tillåten avstyckning i övriga områden.

Infrastruktur

Den samfällda vägen Kornknarrsvägen och övriga samfällda vägar i Haga-området har svårt att klara dagens belastning, vilken ökat efter område Haga Strand tillkommit. Föreslagen detaljplan kommer att medföra en kraftigt ökad belastning vilket ytterligare försämrar trafiksituationen. Med den kraftiga exploatering längs med strandremsan som föreslås tillåtas i område 1 kommer flertalet utfarter på Kornknarrsvägen tillkomma vilket avsevärt kommer försämma den redan ansträngda trafiksituationen. Redan idag, med den befintliga trafiken, får man i stor utsträckning stå och vänta vid grannars in/utfarter på mötande trafik då vägen inte i någon större utsträckning tillåter möten i mellan in/utfarter.

Här bör man även betänka barnperspektivet, här växer barn upp, lär sig cykla osv, med tanke på den hårdare trafikering som förslaget innebär så kommer det bli direkt livsfarligt för ett barn att vistas på den smala vägen. Kornknarrsvägen är den väg som kommunen vill att våra barn ska använda då de tar sig till upphämningsplatsen för skolskjuts vid Haga slott för vidare färd in mot Munksundsskolan.

Vägen kommer med den hårdare belastningen behöva breddas och det medför investeringskostnader/anläggningskostnader. Eftersom vägen är en samfälldhetsägd väg och inte kommunal är det något som vi som boende på Ekudden behöver bekosta (inklusive de nya hushållen). Vi vill dock inte tvingas till en investering (breddning av väg) för att kommunen önskar exploatera och locka med ett strandnära boende som vi tror kan undvikas med en mindre grad av exploatering.

Nedan finns kommentarer som berör område 1:

I förslaget till detaljplan nämns att då området är öppet och exponerat sett från Svinnegarnsviken och Bredsand syftar planbestämmelserna till att begränsa den kommande bebyggelsens påverkan på landskapsbilden sett från vattnet. Vi anser att förslagets utformning inte tar hänsyn till påverkan på landskapsbilden sett från land och framför allt för oss som redan bor i området.

I förslaget till detaljplan har lägsta nivå för grundläggningsnivå beskrivits som 2,70 m.ö.h. RH2000. Högsta nockhöjd är tillåten till 8,50 m över nollplanet RH2000. Det bör tydligare framgå att det är samma referenspunkt i båda fallen. Vi anser att det bör beskrivas att byggnadens totalhöjd skall vara referens istället för nockhöjd, då vissa taktyper kan utföras där det kan vara diffust att uttyda vad som är nock, samt att Boverket anger: "Det finns dock ingen definition av nockhöjd i plan- och byggförfordningen eller i någon annan författning." Med tanke på den utsatta position område 1 har i förhållande till befintliga fastigheter vad gäller utsikt bör en bättre definition användas, för att inte möjliggöra svårbedömda fall i eventuella ansökningar om bygglov. Alternativt att endast vissa taktyper tillåts, exempelvis sadeltak, där definitionen av taknock är entydig.

Vi anser även att tillåten högsta nockhöjd på 8,50 meter över nollplanet är för högt och kommer att påverka utsikten från befintliga fastigheter negativt. Vi anser att termen totalhöjd bör användas och att densamma för eventuella nya byggnader i område 1 bör som högst vara 7,0 meter över nollpunkten enligt RH2000. Det möjliggör byggnader på 4,30 meters höjd vilka tar mindre uppmärksamhet i anspråk från Svinnegarnsviken/Bredsand och påverkar utsikten mindre negativt för oss boende på Ekudden. Det bör också vara tydligt att endast byggnader i ett plan är tillåtet.

Dessutom bör maximal byggnadshöjd för komplementbyggnader anges separat och bör vara max 3,0 meter.

Att det i detaljplaneförslaget är föreslaget tomter i "två rader" i område 1 kommer att påverka utsikten från fastigheter väster om Kornknarrsvägen mer negativt med tanke på att husbebyggelse med största sannolikhet kommer att placeras på tomterna så att utsikt från desamma främjas vilket förmodligen görs genom att husen placeras "omlott" sett från vägen. Det kommer att ge intrycket av en mur från vägen och därmed påverka utsikten från vägen samt övriga fastigheter kraftigt negativt.

I planprogram 2017-02-02, antagandehandling, finns angivet att storleken på tomterna i område A (motsvarar område 1 i detaljplanen) inte bör understiga 3000m². I förslaget till detaljplanen finns det nu inte längre någon minsta tomtstorlek inskriven. Istället har man ritat ut ett antal tomter utan att ange tomtstorlek där många av dessa vid uppskattning verkar vara betydligt mindre än 3000m². Varför har man ritat ut tomter i detta område då det inte skett i något annat område i detaljplanen? Och varför har man nu minskat tomtstorlek i förhållande till antagandehandlingen? Vem/vilka krafter driver fram detta förslag, kommunen eller extern exploatör? Det kan inte vara mening att vi ska svara på ett detaljplaneförslag där inte minsta tomtstorlek finns angivet. Vi anser att minsta tomtstorlek bör vara minst 10 000 m², detta för att tillåta en mindre exploatering och avstyckning men en försiktig sådan.

I antagandehandling planprogram 20170302 beskrevs att siktlinjer skulle skapas för att freda viss utsikt för fastigheter väster om Kornknarrsvägen. Detta finns nu inte med i förslag till detaljplan. Vi har ställt frågan till planarkitekten som handhar projektet på Enköpings kommun om vad just en siktlinje innebär, men inte erhållit något svar. Vad innebär siktlinje i antagandehandling planprogram 20170302 och varför har detta tagits bort i förslag till detaljplan?

I förslag till detaljplan finns angivet att "Detaljplanen ska ha utgångspunkt i planprogrammet med tillhörande samrådsredogörelse och naturinventering som tagits fram i samband med planprogrammet". Varför har man då "lyft bort" två så viktiga saker, minsta tomtstorlek samt siktlinjer, som tydligt finns beskrivet i planprogram 20170302, antagandehandling.

Med ovan sagt hoppas vi nu på en tydlig justering och förändring sker i förslaget till detaljplan innan det tas vidare i processen.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats för att tydligare beskriva vad som tillåts inom de olika delområdena.

Vad gäller nockhöjd anger Boverket nu att "nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del", det vill säga även för tak som inte har en traditionell "nock" likt sadeltak. Kommunen gör därför bedömningen att det är lämpligt att reglera höjden med bestämmelse om högsta nockhöjd. En bestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnad har också införts.

22. Hans och Evy Berglund

1. Bra att lite större hus får byggas.
2. Bra med viss försiktig avstyckning.
3. Helt förkastligt att tillåta 23 fastigheter öster om Kornknarrsvägen. De boendes miljö förstörs helt och vyn från vattnet försämras radikalt. Inga fastigheter får tillkomma där.

4. Vi förutsätter att ett hus får byggas på Haga 2:52. Område 9 bör kunna tåla åtminstone 2 hus per fastighet utan att miljön förstörs eller att vyn norrifrån försämras.
5. Vi instämmer i övrigt i synpunkterna från gruppen BevaraHagaEkudden.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Planområdets omfattning har efter samrådet reviderats så att en större del av skogsområdet i Ekuddens norra del inte längre ingår i detaljplanen. Revideringen syftar till att bevara ett större sammanhängande skogsparti då detta område innehar de största naturvärdena. Detta innebär att Haga 2:52 inte längre omfattas av detaljplanen och därmed inte kommer ha någon bygrätt.

23. Sara Almert

Hela planbeskrivningen är väldigt motsägelsefull, man talar om att bevara områdets karaktär, skydda viktiga naturvärden, möjliggöra omvandling av fritidsbostäder till permanentbostäder samt ge en viss möjlighet till avstyckningar.

Hur kan man säga att man går försiktigt fram och värnar områdets karaktär när endast förslaget för område 1 skulle öka antalet permanentboende med mer än 100%? Det kan väl knappast anses vara att möjliggöra "viss" nybyggnation, det är snarare tal om en omfattande exploatering av området

Tomtstorlekar

I Planprogrammet för Ekudden skriver man att "en tillkommande bebyggelse bör i den kommande detaljplanen regleras så att landskapsbilden sett från Svinnegarnsviken och Bredsand bevaras. Storleken på fastigheterna i område A bör inte understiga 3000 m²" dessutom skriver man om siktlinjer för att inte begränsa sikten mot vattnet. Hur kan det komma sig att man för det första helt utelämnat en största tomtstorlek för område 1? Och för det andra, varför finner man det lämpligt med hus i två rader som skulle bli en väldigt effektiv mur mot vattnet?

Erfarenheter från Haga Strand (Detaljplan för del av Haga 2:228)

I Detaljplanen för det angränsande området Haga Strand beskriver kommunen i vackra ord hur man ska värna det känsliga herrgårdslandskapet, hur bebyggelsen ska vara underordnad slottsmiljön och att bebyggelsen ska anspela på det omgivande jordbrukslandskapet.

I dag ser vi resultatet... Det ena huset större än det andra, stora mängder fyllnadsmassor har körts fram för att höja marknivån för att just "mitt" hus ska bli det mest framträdande och av anspelningarna på jordbrukslandskapet syns inte ett spår... Resultatet syns tydligt när man jämför dessa två bilder trots att området ännu inte är färdig byggt. Den första är en animerad vy över området från detaljplanen den andra en drönar vy som visar verklighetentagen den 24 april 2019.

[...]

Så när man i detaljplanen för Ekudden i lika vackra ordalag beskriver hur man vill bevara områdets karaktär kan man konstatera att verkligheten kommer bli en annan. Man skriver att då området är öppet och exponerat sett från Svinnegarnsviken och Bredsand syftar planbestämmelserna till att begränsa den kommande bebyggelsens påverkan på landskapsbilden. Hur menar man att man begränsar påverkan genom att först höja marknivån till 2,7 meter över havet samt tillåta 23 nya fastigheter som helt kommer dominera den nya landskapsbilden? och hur uppfyller detta planens syfte som beskrivs på sidan tre i Detaljplanen för Ekudden?

Trafik

Då mina barn inte erbjuds skolskjuts av kommunen promenerar de nästan dagligen de två kilometrarna från Haga busshållplats till hemmet på Ekudden. Vägen de går längs är redan idag i väldigt dåligt skick och osäker för barnen då den är väldigt smal, saknar belysning, har krön med väldigt dålig sikt, skymda kurvor samt vegetation som skymmer in och utfarer. Vintrarna ska vi inte tala om med bristfällig snöröjning och obefintlig halkbekämpning. Samtliga dessa brister har vid ett flertal tillfällen påtalats för samfälligheten men har i de flesta fall lämnats obesvarade, man verkar helt enkelt inte vara intresserad av att skapa en säker trafikmiljö. Med den föreslagna exploateringen av Ekudden kommer ju trafiken på vägen öka rejält framförallt när alla fyllnadsmassor och allt byggnadsmaterial ska transporteras ut till Ekudden.

Vad tänker kommunen göra för att barnen ska kunna ta sig fram och tillbaka till skolan på ett säkert sätt?

Hur tänker kommunen säkerställa att byggtrafiken inte utgör någon olägenhet/hinder för de boende i området?

Hur säkerställer kommunen att utryckningsfordon inte hindras av byggtrafiken då det endast finns en väg till och från Ekudden?

Befintliga gator

I förslaget skriver kommunen att de befintliga gator som i dagsläget ingår i befintliga fastigheter planläggs som allmän platsmark. Jag motsätter mig att kommunen gör min enskilda väg till allmän platsmark.

Lantmäteriförrättning

Kommunen skriver att nya fastigheter ska ha del i befintlig gemensamhetsanläggning för gata (Haga S:1), kommunen ansvarar för att initiera en lantmäteriförrättning för omprövning av andelstalen i gemensamhetsanläggningen.

Hur har kommunen tänkt hantera samfälligheterna Haga S:2 samt Haga S:3 som inte nämns i förslaget?

Vem kommer stå för kostnaderna för de förrättningar som krävs och när kommer dessa förrättningar genomföras? Före eller efter att alla tomter styckats?

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Med den minskning av detaljplaneförslaget som föreslås bedöms inte trafikökningen vara så stor att trafiksäkerheten påverkas nämnvärt jämfört med dagsläget.

Vägsamfälligheten för vägarna är i behov av omprövning. Kommunen ansvarar för att initiera och bekosta omprövningen.

Vad gäller den samfällt ägda fastigheten med badplats, bryggor och båtplatser så tillåter

detaljplanen att den skulle kunna utvecklas om samfälligheten så önskar. Det är dock upp till samfälligheten själva att avgöra.

24. Maria och Jonas Käll och Berith Röngren

Vi är starkt emot den kraftiga exploatering av Ekudden som denna detaljplan syftar till. Vi menar då i första hand exploateringen av de strandängar ner mot Mälaren, som enligt förslaget ska bebyggas med 23 tomter! Vi tycker att det är ett helt orimligt förslag som skulle påverka karaktären på hela området mycket negativt på så många sätt: Den lantliga idyllen som gör Ekudden så fantastiskt, växt- och djurlivet, naturen och lugnet, de öppna ytorna ner mot vattnet. Allt skulle påverkas negativt och göra att området får en helt ny karaktär.

Förslaget är godtyckligt och rimmar väldigt illa med tidigare planförslag och åsikter i frågan. Det verkar som ekonomiska särintressen ligger bakom detta förslag och det ställer vi oss starkt frågande till.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts på strandängarna har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

25. Mikael Dahl och Serena Rapezzi Dahl

Vi motsätter oss starkt den föreslagna detaljplanen för Ekudden och våra synpunkter överensstämmer till fullo med den informella gruppens "Bevara Haga Ekudden" skrivelse som bilaga.

26. Viktor Norbäck

Här kommer en ritning på ett förslag som visar hur vi vill utforma våran tomt, enligt det första utskicket vi fick som förslag på 1700m². Detta är ungefär som vi tänkt oss kunna få ihop det, inte exakt, men så att du kan få en bild på hur vi i familjen kan bilda en varsin tomt till både barn och barnbarn till [fastighetsägarna]. Det sista utskicket som ni sände till oss på 4000m²/tomt är inte alls i vårt intresse. Denna exploatering utav Ekudden har vi sett fram emot och haft som framtidsdröm i snart 30 års tid. Vi har alla drömt om att bygga varsina hus där vi tillbringat alla våra somrar i vårat sommarhus sedan 1993.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats. Minsta fastighetsstorlek har justerats till 3300 m² vilket innebär att fastigheten kan styckas av till fem fastigheter.

För att värna om områdets karaktär med stora naturtomter har kommunen gjort bedömningen att bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek inte bör vara mindre i det här området.

27. Alf Sellin

Ja vad ska man säga...

En oblyg arkitekt som springer som barn i huset hos kommunen, en markägare som vill göra det stora klippet och därtill några frejdiga mäklare. Då hamnar djurliv, naturskydd, strandskydd och Ekuddens befintliga boendes önskemål i slasken. Men så klart vill kommunen maximera antalet VA-kunder... Follow the money som man säger.

Därtill höjande av bef marknivå och en tillfartsväg som knappt klarar dagens trafik.
Nej, det här var inget vidare.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Övriga

28. Haga Slotts bostadsrättsförening

Från Brf Haga slotts sida har vi invändningar mot den föreslagna detaljplanen.

Vi bor i ett barntätt område och upplever redan idag stora försämringar i vår boendemiljö på grund av den ökade trafikmängden. Om detaljplanen vinner laga kraft kommer det bli väsentligt värre.

Den av samfälligheten ägda vägen, Kornknarrsvägen, är inte dimensionerad för den redan befintliga trafikmängden och en utbyggnad av Ekudden kommer få omfattande konsekvenser för oss.

Det är med rädsla vi låter barnen gå längs med den smala grusvägen, som inte har någon form av belysning, till busshållplatsen. En busshållplats som dessutom är placerad mitt i en skarp kurva. Varje år är det en eller flera bilar och/eller tunga fordon som kommer från Tegelbruksvägen och ska svänga ut i allén, som halkar rakt igenom busshållplatsen där barnen står och väntar. Att allvarliga olyckor ännu inte hänt är ett under.

Våra medlemmar som bor bara några meter från vägen störs av buller och det skakar i lägenheterna när lastbilarna åker förbi i relativt hög hastighet. Vi fruktar att det ska uppstå sprickbildningar eller annan skada på husen på grund av vibrationer när tungtrafiken passerar. Dammbildningen som uppstår gör att man inte kan sitta ute och njuta av vår sköna miljö och att hänga ut tvätt till tork är bara att glömma. Trädgårdsmöbler och bilar dammas ned. Vägen saltas med jämna mellanrum, men det "körs av" så effekten är mycket liten.

Den ökade trafiktätheten skapar redan i dag obehagliga situationer när man kommer från Enköpingshållet och ska svänga av från den starkt trafikerade 55:an och in i allén. Det förekommer ofta att avkörningsfickan inte är stor nog, det står redan för många bilar i den, så man får stå stilla och vänta mitt i 90-sträckans körfält.

För dem som ska åka med bussen utmed 55:an, och då särskilt i fall de ska i riktning mot Strängnäs, görs det med livet som insats. Mörka morgnar och eftermiddagar hjälper det inte hur väl man än har utrustat sig med reflexer och lampor. Som gående syns man inte i den täta trafikbilden. Vid alléns utfart finns inga skyltar eller märkning som uppmärksammar att här finns gående som ska korsa vägen. Det är inte heller någon belysning på eller längs med vägen.

Det finns en undermålig gång- och cykelväg från Haga mot Enköping. Den går över privata ägor. Snöröjning och sandning utförs inte alltid. Den saknar belysning. I våras var den översvämmad i flera veckor och därför inte möjlig att använda för någon.

Boende i Haga slotts Brf har under många år jobbat hårt och lagt ner stora ekonomiska resurser för att få fina faciliteter, så som bad- och grillplats, småbåtshamn och gångstråk.

Vi har med egna medel satt upp belysning på några av dessa för att de ska kunna vara till glädje även under mörka timmar. Vi upplever att detaljplanen framhäver detta i syfte att göra området även mera attraktivt, men att det för oss kommer att medföra ökad arbetsmängd och ekonomiska kostnader för att underhålla anläggningarna, då de kommer slitas hårdare. Vi tycker dessutom att strandskyddet på 300 meter ska upprätthållas.

Vildsvin flyttade till vår skog när Haga Strand byggdes. Det finns stora mängder djur på Ekudden: vart kommer de att ta vägen?

Att njuta av en promenad eller cykla längs med grusvägarna på väg till ekskogen är redan nu näst intill omöjligt. Den stora byggtrafiken till Haga Strand, på de smala grusvägarna, gör att turen går mer i diket än på vägen.

Innan man överhuvudtaget tänker att anta detaljplanen vill vi att det görs:

- Grundlig utredning av vilka hälsomässiga effekter och påverkningar det medför att växa upp och leva i miljö med mycket kvartsdamm. När det gäller arbetsmiljö lyfts detta fram som ett arbetsmiljöproblem och en hälsorisk. Det kan leda till Kol/cancer/stenlunga.
- Oberoende utredning av husen relaterat till vibrationer, både med tanke på tung trafik men även sprängning.
- Utredning av vägsituationen. Bl.a. måste en ny trafikmätning göras. Mätningen ska utföras även i perioder när det körs lera till Tegelbruket, då trafikmängden ökar ytterligare.
- Undvika att trafiken leds genom allén; att all körning sker från andra änden av grusvägen/nästa infart (från Enköpingshålet mot Strängnäs). Då kommer färre hushåll att påverkas. Detta kommer att underlätta under byggfasen, men löser inte den framtida situationen.
- Jobbas proaktivt så infrastrukturen är på plats i god tid innan byggnationen påbörjas.

Bifogas protokoll från oberoende besiktningsperson.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tilläts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Kommunen har förståelse för att trafiksituationen tidvis upplevs besvärlig med dammbildning och tung trafik som passerar. Med den minskning av detaljplaneförslaget som föreslås, med maximalt 26 nya hushåll, bedöms dock inte trafikökningen vara så stor att trafiksäkerheten och belastningen påverkas nämnvärt jämfört med dagsläget. Vad gäller byggtrafik bör en dialog föras mellan vägsamfälligheten och byggherren för att säkerställa att eventuell besiktning görs inför samt att återställande av eventuella skador på vägar och egendom genomförs efteråt.

För närvarande pågår ett arbete inom samhällsbyggnadsförvaltningen att se över gång- och cykelvägen till Haga-området.

29. Ingela och Tomas Hellsberg

I egenskap av boende och medlemmar av Haga Slotts Brf skulle vi vilja lämna några synpunkter på detaljplanen om Ekudden. Vi har förståelse för att det behövs planläggas för ny bebyggelse någonstans och att det är rimligt att i första hand utöka befintliga bostadsområden. Det är positivt ur miljösynpunkt om kommunalt vatten och avlopp byggs ut och att de som vill bygga större bostäder eller stycka av sina tomter får en möjlighet att göra det. Vidare är det positivt att planen tar hänsyn till natur och miljö och inte tillåter skarpa färger eller blanka tak, som vi upplever som en estetisk styggelse. Däremot ställer vi oss tveksamma till planerna för område 1, som enligt kartan ser ut att bli extremt tätbebyggt. När marken har höjts och alla hus satt upp sina vind och insynsskydd runt uteplatserna kommer de troligtvis att visuellt bilda en ogenomtränglig mur. De fastigheter som köpts och bebyggs när det rådde 300 m strandskydd och med fri utsikt mot strandängar och sjön kommer troligtvis att drabbas av minskande trivsel och boendekvalitet och i ekonomiska termer av värdeminskningar på sina fastigheter. Kostnader och förstörelse som uppstår vid exploatering bör rimligtvis bekostas av exploatören och bakas in i försäljningspriset. Allmänhetens intressen bör finansieras av allmänheten via skattsedel. Det är orimligt att skapa vinster och tillgodose samhällsintressen på bekostnad av de som redan bor i ett område och kommer troligtvis att skapa kraftfulla NIMB-reaktioner hos de berörda.

Vi vill vidare påpeka ett fel i beskrivningen av omgivningarna gällande badstrand, båthamn och vägar vid Haga. Där vill vi förtydliga att badstranden inte är en samfällighet utan tillhör, bekostas och sköts av Haga Slotts Brf med viss hjälp av Haga Äng. Gång/cykelvägar inom vårt bostadsområde är inte avsedda för genomfartstrafik. Hamnen ligger på mark som vi betalar arrende för och el, väg, parkering, bryggor mm ägs av Brf och sköts ideellt av folk på sin fritid till självkostnadspris. Vare sig styrelse eller båtklubb har något mandat att ta affärsrisker och bekosta en expanderings av hamnen för medlemmarnas pengar och det finns troligtvis inte heller någon som är villig att driva en utökad verksamhet. Därför tycker vi inte det är lämpligt att dessa tillgångar beskrivs som kollektiva nyttigheter eller marknadsförs vid försäljning av nyproduktion i området.

Beträffande den ökande trafiken till Ekudden så kommer den främst att drabba boende på Tessin dÄ alle, men trots att vi nyttjar en mycket liten del av vägen själva har vi en andel i vägsamfälligheten. När vi promenerar idag kan vi konstatera att vägen fortfarande inte är helt återställd efter bygget av Haga Strand. Tusentals ton schaktmassor och mer byggtrafik kommer att ställa till med ytterligare skador. Där förväntar vi oss att kommunen ställer krav på exploatören att tillfullo finansiera återställandet av vägen. Trafiksäkerhet och minskade utsläpp från privatbilism är ett allmänintresse och det vore önskvärt om kommunen kunde bidra till en separat gång och cykelväg och utökad kollektivtrafik. Fördelarna med fungerande kollektivtrafik skulle troligtvis göra de boende härute lite mer välvilligt inställda till planerna.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Planbeskrivningen har reviderats och beskrivningen av badplats och småbåtshamn vid Haga slott som inte är allmänt tillgängliga har tagits bort.

30. Fredrik Rikelius

Ryktesvägar har det kommit till min kännedom att en ny detaljplan kommer att ev klubbas igenom snart. Varför har vi inte fått någon information!

Jag äger en av tomterna som är direkt angränsande till vägen ut som leder till Ekudden och är även med i Samfälligheten gällande vägen, vilken kommer spela en stor roll i hur ev nya tomtägare ska komma fram till deras tomter? Hur kan kommunen ta beslut gällande en väg som ni inte äger? Det är högt tryck på den dåliga vägen som det är redan idag.

Jag läste den nya planförslaget och jämförde med det äldre planförslaget. Ni nämner inget i ert nya planförslag om att visa hänsyn till befintliga fastigheter, vilket var stor vikt i den äldre planbeskrivningen med placering för att inte förstöra utsikt, ni pekade tydligt på låga envåningshus etc. Nu skriver ni lite luddigt enplanshus fast med en nockhöjd på 8.5meter. Vem försöker ni lura? Jag tycker absolut att det ska få bebyggas något ute på Ekudden, men inte 23 tomter med en detaljplan med stora frågetecken som kan misstolkas. Tänk om: minska antalet tomter, bygg försiktigt med klara direktiv om hur detaljplanen ser ut och håll nere nockhöjden (4,5m). Ta ansvar för vägen! Den kommer förstöras helt och med att trafiken ökar så blir det inte heller säkert för barn och vuxna att gå/promenera på vägen. Vilket väldigt många gör idag. Snälla Enköpings Kommun ta ert ansvar!

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

31. Niklas och Jeanette Sjöholm

Detaljplanens beskrivning för Ekudden är natura 2000, rekreation, orörda ekbackar, riksintressen och fornlämningar mm. Det låter bra och det är för att det är sant. Området "Svinnegarnsviken" är verkligen en pärla med unika vyer mot Ekskogen, utsikten över Mälaren och Skarpan (ön ute vid Mälaren).

Haga/Ekudden är ett av få ställen i Enköping där man kan njuta av utsikten över Mälaren trots att man inte bor här då man ser Mälaren från vägen. Detta nyttjar både boende i Haga/Ekudden samt övriga Enköpingsbor genom att cykla, promenera, rasta hunden, gå med barnen ostört och säkert. Hagas slotts konferensgäster har dagligen schema med att gå/motionera mellan kurserna.

Detta vill man nu alltså sätta punkt för. Det finns 5 tomtägare närmast Mälaren och det är endast 2 av de som vill bebygga sina tomter varav 1 av de 2 inte ens bor härute.

Nu vill man alltså bygga ännu mer, 23st hus blir 46st bilar då boende på landet oftast har 2 bilar vilket innebär att ytterligare ca 150st bilar/dygn ska passera oss samt alla andra på en väg som redan idag är väldigt utsatt. De ska köras på morgon och kväll, plus handla, ev köra barn till kompisar och träning etc.

Vägen och säkerheten på kort och lång sikt

Vi försöker få barnen att tänka på miljön samt att daglig träning är viktigt, som att cykla till Munksundsskolan men det går inte längre. Redan efter den första utbyggnaden av Haga Strand så är vägen väldigt farlig. Haga Strand med ca 44st familjer och därmed 88st bilar blir ca 200 bilar som ska passera Haga/Haga slott. Folk kör för fort och dagligen möts man av 10-20st byggbilar som kommer farandes i väldigt hög fart. Kommer det byggas ännu mer så blir det ytterligare ca 150st/dygn. Plus flera års byggtrafik med lastbilar. Ingen tar hänsyn till att det kommer cyklande barn. Vägen är inte gjord för detta. Vi har pratat med en oberoende vägkonsult Hans-Erik Hedenlund som kollat vägen och enligt honom kan den inte belastas med tung trafik då den är i för dåligt skick. Mer information om detta finns att läsa i brevet från "Bevara Ekudden".

Rekreation – natura 2000

Hur kan man beskriva det så när hela detaljplanen förstör just detta? Enligt planen så ska (23st) husen vara ca 10m höga på en sträcka av 520m. En halv kilometer med en 10m hög vägg? De som tänker bygga kommer att vilja se sjön, alltså bygger man omlott för att kunna ha sjöutsikt. Idag kan alla som går, cyklar, motionera mm se sjön hela vägen till badplatsen, det är väl det som menas med rekreation? Vem vill titta in i en 520m lång husvägg? Väldigt många i trakten tar sig till badet med en vacker vy hela vägen. De som bor i området ovanför detaljplanen får hela sin utsikt förstört.

Svinnegarnsviken är en av Mälarens lugnaste område, den långa och breda vassbredden är ett perfekt skydd för djur, det är ett enormt ägglägningsområde för fågel och fisk. Hela viken ligger ostört från tunga båtar, båthamnar eller nära byggen. Varje dag är det rådjur, älgar mm som tar sig till vattnet, tranor häckar ett par meter från planområdet, rovfåglar letar föda mm. Svinnegarnsviken är en ostörd oas för djur. Låt det förbli så.

Inkonsekvent utformning av Haga Strand

Kommunen lovade att det planerade området skulle "smälta" in i skogsmiljö, det skulle användas naturliga och mörka färger. Max 40% av husen/fasader skulle bestå av fönster. Men hur blev det? Har kommunen ens kollat? Bryr man sig? Husen som växer fram idag är definitivt inte enligt den lovade planen. Idag växer det fram komplexa hus med betongfasader och panorama fönster som väggar. Detta är helt oacceptabelt att en kommun inte har bättre koll/styrning på det man garanterat de som bor i området.

Haga Strands ägare lovade köparna att det skulle byggas båtbyggor och bad, detta utan att ens pratat med Brf Haga Slott som har hand om bryggorna? Nu lovas det större bryggor vid Ekudden samt större bad till framtida Ekudden. Hur kan man göra så? Vem kan lova utan att kontakta gemensamma samfälligheter? Vem ser till att det lovade badet och bryggorna till Haga Strand blir av? Har kommunen kollat hur stor belastning det blir på miljön med alla utlovade bad och bryggor?

Ansvarsfull utbyggnad

Vi är för en ansvarsfull utbyggnad av Ekudden. Att de som har fasta boende eller sommarboende ska få möjlighet att bygga större, det medför ingen större skillnad på trafiken eller miljön. Vi är helt emot all form av exploatering av nybyggen som är strandnära.

Kommentar

Efter samrådet har detaljplaneförslaget reviderats och den nya bebyggelse som tillåts har minskats, se svar till punkt 10 (s 20-21).

Enköping

2022-01-17

Patrik Holm

Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts

Planarkitekt