

2024-11-18

KS2015/14

Detaljplan för Ekudden

Antagen

2025-02-11

Laga kraft

2025-03-12

Enköpings kommun

Utökat förfarande



Planområdets läge.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Planprogram, 2017-03-02
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2500, 2024-11-18
- Planbeskrivning, 2024-11-18
- Fastighetsägareförteckning, 2024-06-28
- Fastighetskonsekvensbeskrivning, 2024-06-26
- Samrådsredogörelse, 2022-01-17 (tillägg kommentar 2022-09-14)
- Utlåtande, 2024-06-07
- Utlåtande 2, 2024-11-18

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning.....	4
Planprocessen.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	10
PLANFÖRSLAGET	21
KONSEKVENSER.....	36
GENOMFÖRANDE	39
Organisatoriska frågor.....	39
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	40

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 målarnära, 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

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	dec 2022- jan 2023
Ny granskning	juli-sept 2024
Beslut om antagande plexutskott	dec 2024
Beslut om antagande KF	feb 2025

Plandata

Lägesbestämning

Ekudden ligger vid Svinnegarnsviken ungefär fem kilometer söder om Enköpings centrum. Norr om planområdet ligger Hagas herrgårdsskapslandskap 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 eckbackar 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 38 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

*Fördjupade
översiktsplaner*

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.

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 detaljplanearbetet. 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.

**Gällande
detaljplaner**

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.

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

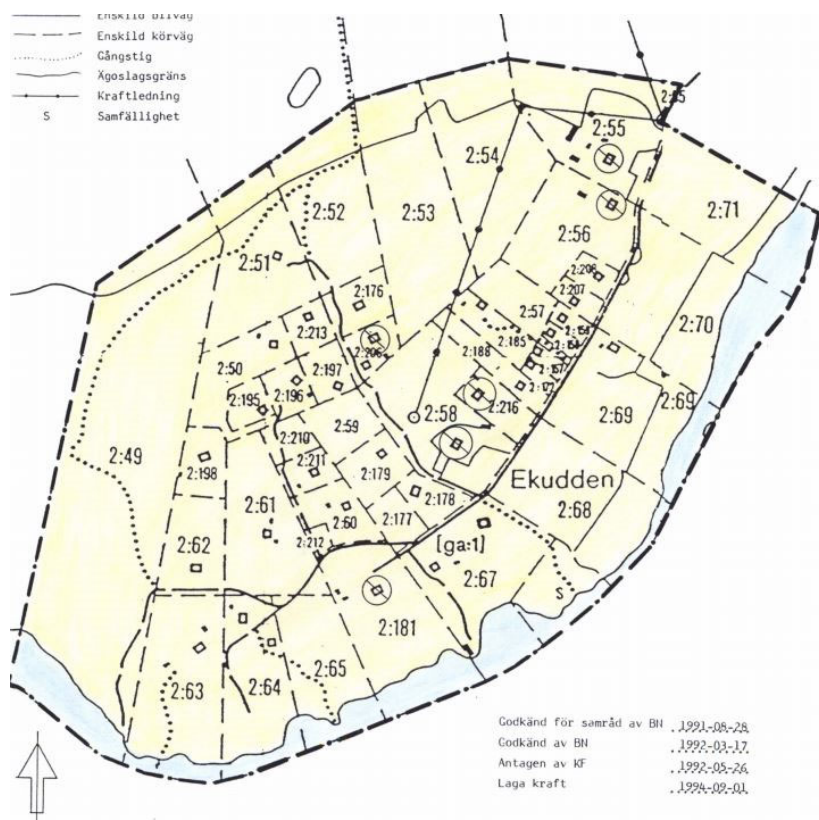
Bakgrunden till att en områdesbestämmelse gjordes var att man önskade reglera fritidshusområdet framförallt på grund av problematik kring vatten och avlopp för området.

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.

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 detaljplanearbetet.

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 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.

Miljökonsekvensbeskrivning

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. Miljöbedömning med MKB har därför inte tagits fram för detaljplanen. Kommunen har samrått med Länsstyrelsen om denna bedömning och länsstyrelsen har meddelat att man delar kommunens bedömning i frågan.

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

Kommunala beslut i övrigt

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

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

Plex beslutade 2022-10-06 § 92 om granskning för detaljplanen.

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 hällmark med berg i dagen och på den näringsfattiga marken växer senvuxna ekar, där ekarna har en ansenlig ålder utan att vara särskilt grova. På höjden finns även ett talldominerat parti. De solbelysta hällarna och det milda målarklimatet 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 trädsikt. 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 herrgårdsskapskapen runt Mälaren. Området är till största del

skyddat som naturreservat och är ett av regionens största sammanhängande områden med ekar. Natura 2000-området gränsar till planområdet medan naturreservatet börjar ett hundratal meter västerut.



Bilden visar Haga Ekbackars läge intill planområdet. Natura2000-området består av två delområden. Den största delen av Natura2000-området är också naturreservat.

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.

Längre upp från stranden gränsar Natura 2000-området till några enstaka tomter som där några har trädbevuxna naturtomter. Naturaområdets naturtyper är här i slutningen 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 22.

Riksintressen

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 riksintresseområdet för kulturmiljö inte påverkas.

Området berör även riksintresseområde för yrkesfiske samt riksintresse 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

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 rekreationsstråk längs natur- och rekreationsområdet 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.

Naturreseptatet 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 promenadslinga genom ett fint naturområde.

Naturmiljö

Ekuddens fritidshusområde har tillkommit i den ädellövriska miljön som låg inom herrgårdsskapskapet kring Haga gods. Detta

avspeglas i fritidshusområdets rika förekomst av hassel, ek och andra lövträd.

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

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

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

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

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

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

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



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



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

Vattenområden

Strandskydd

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

Risk för höga vattenstånd

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

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

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

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

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

vändplats för större fordon. Ett par fastigheter inom området angörs norrifrån via Steglitsvägen.

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



Figur 6. Gatustrukturen inom planområdet.

Kollektivtrafik

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

Störningar

Buller

Planområdet är inte påverkat av trafikbuller eller verksamhetsbuller.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	I dagsläget finns vatten och avlopp i form av enskilda lösningar. Det pågår planering och projektering för utbyggnad av kommunalt VA till området.
<i>El</i>	Planområdet saknar fjärrvärme och värms av enskilda lösningar. Det finns både el- och teleförsörjning inom området.
<i>Avfall</i>	Varje fastighet har sophämtning med egna tunnor. Dessa står samlade på ett par platser längs Kornknarrsvägen. Övrigt avfall slängs på återvinningscentral, varav den närmast belägna är i Enköpings tätort.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen möjliggör att fler bostäder kan tillkomma inom området. Några fastigheter som idag inte har byggrätt kommer att kunna bebyggas med bostad och vissa fastigheter kommer att ha möjlighet att styckas av. Maximalt skulle det kunna tillkomma 16 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 vid 1 meters höjd, gran undantaget. Se även sida områdesbeskrivningar längre ned för ytterligare beskrivning av bestämmelser kopplat till områdets naturvärden.

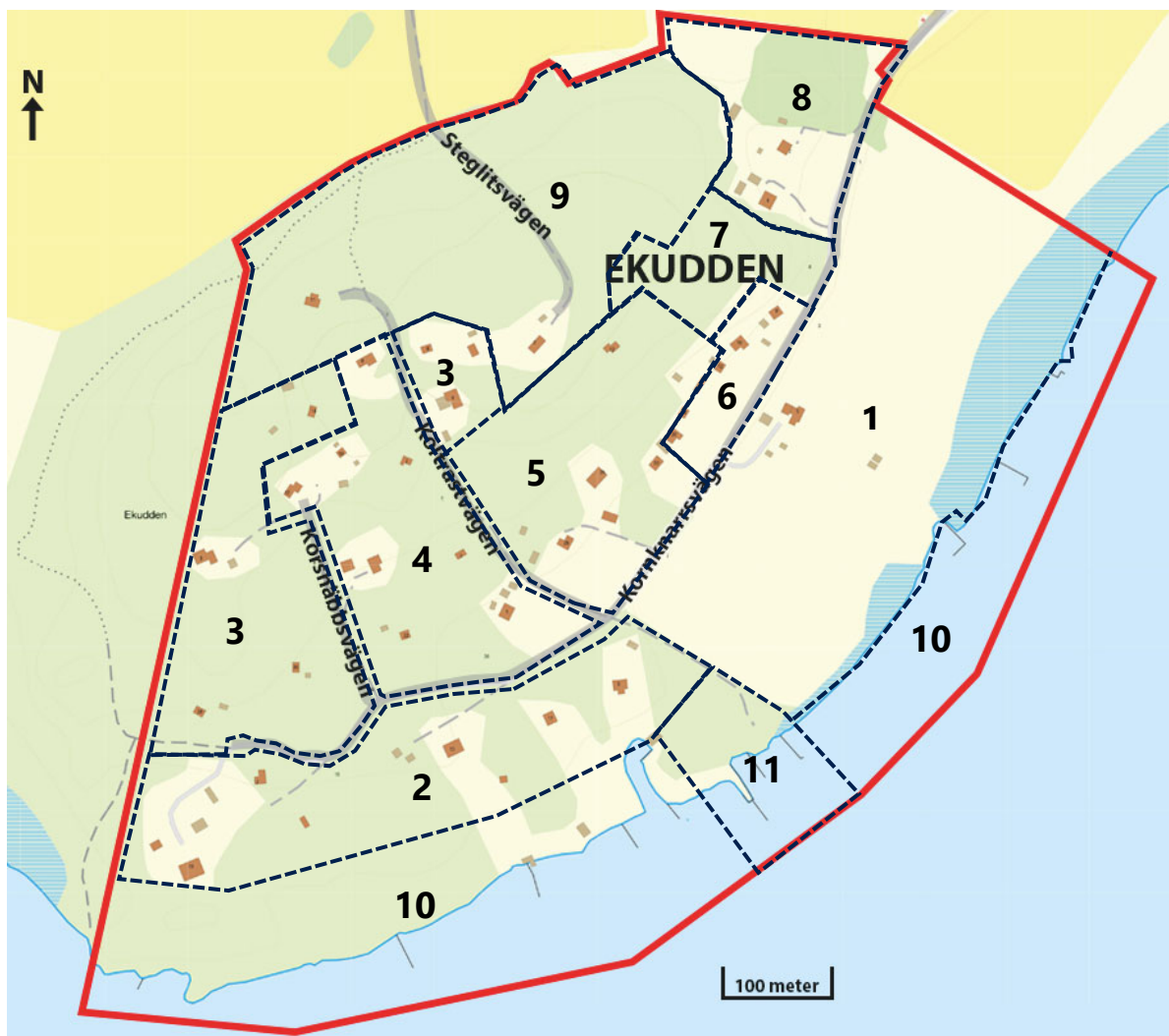
Större delen av fastigheterna väster om Kornknarrsvägen har en karaktär av hus som är inbäddade i skog. Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek har satts så att viss möjlighet till avstyckningar ges utan att denna karaktär går förlorad.

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 undantas från bestämmelsen om matta tak, oavsett om dessa är monterade ovanpå takmaterialet eller är integrerade i detsamma.

Planen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. I det fall befintliga huvudbyggnader redan idag ligger närmare fastighetsgränsen än så, har avstånd till fastighetsgräns istället reglerats genom ett anpassat avstånd och bestämmelsen att endast komplementbyggnad får placeras (+mark).

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



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

Område 1

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

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.

Högsta nockhöjd är 8,50 meter nollplanet (dvs över havet i RH2000). Tillsammans med bestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå (se nedan) innebär det max 5,80 meter höjd, från och med grundläggningens underkant till nock. Byggnaden har getts en lägre nockhöjd jämfört med övrig bebyggelse utifrån sitt exponerade läge.

Källare får inte anläggas.

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

Område 2

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

Högsta nockhöjd är 7,5 meter, räknat från medelmarknivån kring byggnaden.

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 avsnittet *Friytor, naturmiljö*.

Område 3

Minsta fastighetsstorlek är 3300 kvm. Detta regleras genom bestämmelsen d₃₃₀₀. Detta innebär att det kan bildas sex stycken nya fastigheter i västra delen av delområdet.

Högsta nockhöjd är 7,5 meter, räknat från medelmarknivån kring byggnaden.

Västligaste delen av området omfattas av särskilda bestämmelser på grund av närheten till Natura 2000-området. Se avsnittet *Friytor, naturmiljö*.

Område 4

Minsta fastighetsstorlek är 2200 kvm, vilket regleras genom bestämmelsen d₂₂₀₀. 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, räknat från medelmarknivån kring byggnaden.

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, vilket regleras genom bestämmelsen d₁₈₀₀ i plankartan. 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 plankartan har detta

reglerats med bestämmelsen d_{4000} som styr att fastigheterna som minst måste vara 4000 kvm stora.

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, 8,0 meter respektive 8,5 meter räknat från medelmarknivån kring byggnaden. De två högre nockhöjdsbegränsningarna är satta utifrån att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning har en lite högre nockhöjd idag.

Område 6

Fastigheterna i området är små och bestämmelse om minsta fastighetsstorlek är därför satt till 1000 kvm utifrån befintliga fastighetsstorlekar. Inga avstyckningar är möjliga.

Högsta nockhöjd är för de flesta fastigheter inom området 7,5 meter, räknat från medelmarknivån kring byggnaden. I några fall är en högre nockhöjd satt utifrån befintliga byggnader.

Område 7

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. Huvuddelen av området är olämpligt att bebygga utifrån naturförutsättningarna. Då lämplig angöring till de tidigare föreslagna två tomterna inte går att lösa på ett rimligt sätt utgår område 7 ur planområdet.

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 8,9 respektive 8,5 meter, räknat från medelmarknivån kring byggnaden.

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 rekreationsstråk 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, räknat från medelmarknivån kring byggnaden.

Västligaste delen av området omfattas av särskilda bestämmelser på grund av närheten till Natura 2000-området. Se avsnittet *Friytor, naturmiljö*.

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.

Västligaste delen av området omfattas av särskilda bestämmelser på grund av närheten till Natura 2000-området. Se avsnittet *Friytor, naturmiljö*.

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 vilket innebär att åtgärder inom området kan kräva dispens vilket kan ges om åtgärden inte strider mot strandskyddets syften och uppfyller något av dispensskälen.

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

Området har i planen getts bestämmelsen g_3 vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Sådan kan initieras och bekostas av fastighetsägarna om de så önskar. I det fall detta sker bör samtliga fastigheter inom planområdet ingå.

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 vid 1 meters höjd.

Placering av nya byggnader, eller tillbyggnad av befintlig byggnad, 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 trädfällning inte kan undvikas. Marklov kan också ges när träd behöver fällas av säkerhetsskäl, förutsatt att trädet inte kan säkras genom beskärning.

Gran är undantagen från marklovsbestämmelsen.

Observera att åtgärder som kan riskera att påverka miljön inne i Natura 2000-området kan kräva tillstånd, tex anläggning av gräsmatta kan vara en sådan åtgärd. Kontakta Länsstyrelsen för att rådgöra kring din åtgärd och eventuellt behov av tillstånd.

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. Kontakta Länsstyrelsen för att rådgöra kring din åtgärd och eventuellt behov av dispens.

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 städa 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 skogsbeklädda, 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 rekreativt värde 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 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.
- b. 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.
- c. I området finns flera ekar som har identifierats i naturinventeringen och bör sparas.
- d. I området finns ekar som har identifierats i naturinventeringen och bör sparas.



Figur 8 Grönmarkerade ytor har i plankartan försetts med planbestämmelsen n1 - "Värdefull natur som ska bevaras. Marken får inte hårdgöras eller fyllas ut". Områdena beskrivs närmare på sida 25. Gul markering anger buffertzon 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 buffertzona 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 bygglovsbefriade 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 har säkerställs genom att bestämmelsen *x – markreservat för allmännyttig gångtrafik* införts i plankartan i Kornknarrsvägens förlängning, inom den samfälliga fastigheten Haga S:4>2.

Vattenområden

Bryggor och badplatser

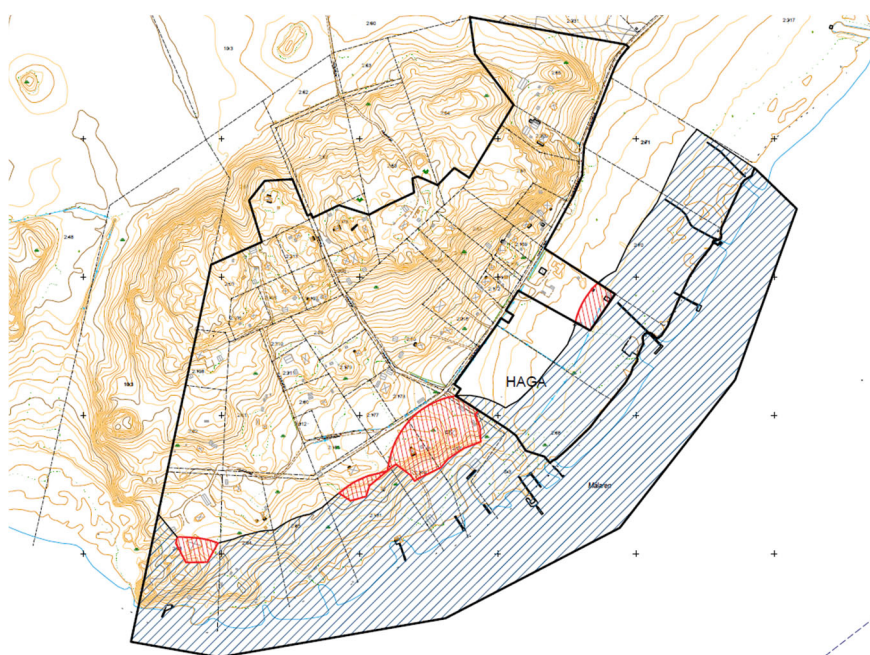
De strandremsor som i dagsläget är opåverkade ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Bryggor och båtplatser ska samlokaliseras till den samfälligt ägda fastigheten Haga S:3. Marken på Haga S:3 består av moränbackar som successivt sluttar ner i vattnet. Stranden är här inte lika långgrund som 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 i anspråk taget, eftersträvas en fri passage för att allmänheten samt djur- och växtliv ska få möjlighet att nyttja området närmast vattnet. Undantaget från detta är fastigheten Haga S:3 där gemensamma bryggor och båtplatser ska samlokaliseras.



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

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

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

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

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

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

Det bedöms inte vara praktiskt genomförbart för kommunen att ta över huvudmannaskapet 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 huvudmannaskap i närområdet.

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

Kornknarrsvägen ingår i idag i en gemensamhetsanläggning. Vägen nyttjas av samtliga fastigheter i Ekudden som tillfartsväg, med ett undantag. Vägen bedöms ha allmän betydelse för boende inom själva området och planläggs därför som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen är privata vägar över privata fastigheter. Planen förser de båda vägarna med ett markreservat, g₁ – marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning som stöd i det fall fastighetsägarna i framtiden önskar bilda sådana. Reservatsområdena har anpassats till nuvarande slingrande vägar men ger också möjlighet att räta ut vägarna om fastighetsägarna så önskar.

Kollektivtrafik

Hållplats för busstrafik finns idag vid Haga slott. Kommunen bedömer inte att planen kommer medföra sådan omfattning av ny bebyggelse att underlag för hållplats vid Ekudden kommer att kunna motiveras.

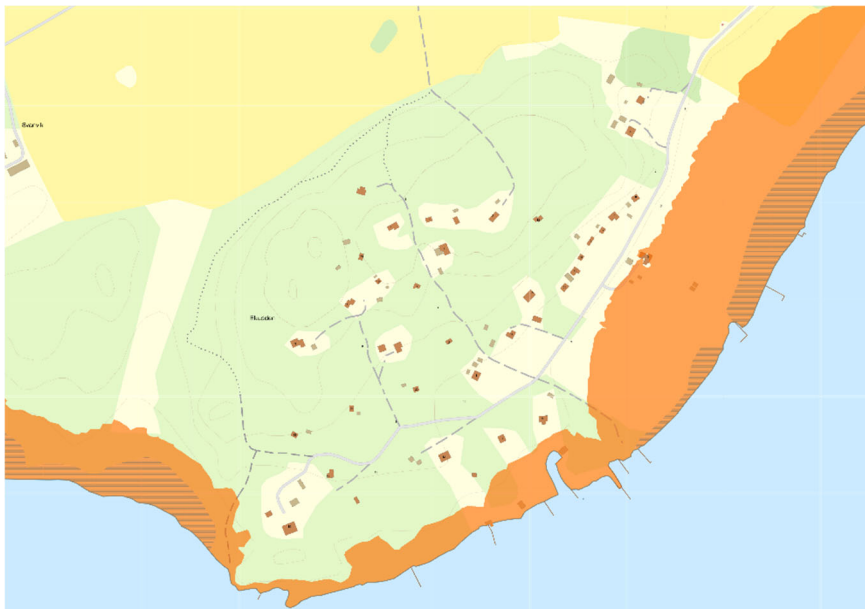
Parkering, utfarter

Parkeringsbehovet löses inom respektive fastighet.

Störningar

Risk för höga vattenstånd

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



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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

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

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

På grund av de låga föroreningshalterna anses det att en enklare rening är tillräcklig. Om dikena vegeteras med högre växter (exempelvis kavedun, tågväxter, vass eller andra högre gräsarter och förvedade växter) skapas förutom bättre fördröjning även sedimentering och växtupptag av föroreningar. Ett vegeterat svackdike behöver inte heller underhållas lika mycket som ett

gräsbeklätt dike (då ingen klippning behövs) eller reningsanläggningar med filterfunktion. Regelbunden tillsyn av anläggningens funktion rekommenderas dock. Dikena kan med fördel meandra över området för att öka längden på dem samt för att förhöja det estetiska intrycket.

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

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

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

<i>Trafik</i>	Boende i Ekudden blir till stor del bilberoende eftersom området inte har någon kollektivtrafik. Med en större andel permanentboende kommer belastningen på vägarna öka.
<i>Strandskydd</i>	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.
<i>Översvämningsrisk</i>	På grund av att vissa delar av området ligger på en marknivå som är lägre än den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån (2,7 m.ö.h.) kan vissa mindre delar behöva fyllas upp med schaktmassor innan det är möjligt att bebygga.
<i>Kulturmiljö</i>	En ökad exploatering i området kan komma att påverka riksintresset för kulturmiljö. För att minska påverkan tillåter detaljplanen ingen ny bebyggelse som vetter mot de öppna landskapen norr om planområdet.
<i>Natur</i>	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 buffertzona mot Natura 2000-området. Inom buffertzonen har även bestämmelser införts som anger att marklov krävs för grävning, schaktning samt uppfyllnad av mark, samt att bygglov krävs även för uppförande av bygglovbefriade åtgärder såsom friggebod och attefallshus. Precis som i resterande delar av planområdet gäller även att marklov krävs för fällning av träd. Fällning av träd kan dessutom också innebära krav på dispens från artskyddsförordningen, vilket hanteras av Länsstyrelsen.

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

Landskapsbild

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

färgsättning samt att hänsyn tas till befintliga naturvärden.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer 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 idag två samfällighetsföreningar.

Korsnäbbsvägen och Koltrastvägen ingår dock idag inte i Haga GA:1 som omfattar bland annat Kornknarrsvägen. Planen medger att gemensamhetsanläggningar bildas för Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen men det är upp till fastighetsägarna vid respektive väg att besluta om detta. I plankartan har mark reserverats för väg med bestämmelse g₁, för att möjliggöra både att bilda gemenskapsanläggning för vägens nuvarande slingrande sträckning eller ett mer uträtat alternativ.

För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Planen medger avstyckning från ett flertal fastigheter i området. Kornknarrsvägen, som i dagsläget i huvudsak går över samfällid fastighet men också delvis över 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.

Idag finns en etablerad gemensamhetsanläggning i Haga-

området, Haga GA:1. Denna omfattar bland annat Kornknarrsvägen men också andra vägar i Haga-området. De mindre vägarna Korsnäbbsvägen och Koltrastvägen ingår dock idag inte i Haga GA:1.

Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen planläggs som bostadsmark med markreservat för gemensamhetsanläggning. Detta möjliggör att gemensamhetsanläggningar kan bildas, alternativt fortsätta skötas som i dagsläget. De fastighetsägare som nyttjar vägarna har själva att besluta om hur man vill att vägen skall samnyttjas och underhållas.

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, Haga GA:1.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen, Haga GA:1, har under 2023-24 genomgått en förrättning där andelstal har omprövats och intilliggande bostadsområdet Haga strand har fått del gemensamhetsanläggningen.

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 efter första granskningen har gjorts av planarkitekt Karin Komstadius i samråd med enhetschef för detaljplan, Yasaman Ghanavi. I ärendet har även tjänstemän från VA-avdelningen deltagit.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Karin Komstadius
Planarkitekt