

Detaljplan för Ekudden

Antagen
201X-XX-XX
Laga kraft
201X-XX-XX

Enköpings kommun
Utökat förfarande



Planområdets läge.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Planprogram, 2017-03-02
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2019-02-21
- Planbeskrivning, 2019-02-21
- Fastighetsägareförteckning, 2019-02-25
- Samrådsredogörelse, 201X-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 201X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen.....	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	8
PLANFÖRSLAGET	15
KONSEKVENSER.....	25
GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27
REVIDERINGAR	28

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 samt att skapa förutsättningar för ny exploatering 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.

Bakgrund

Under de senaste 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 dra kommunalt vatten och avlopp till området och skapa ett VA-verksamhetsområde för Ekudden.

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

Detaljplanarbetet 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	2019-XX-XX – 2019-XX-XX
Beslut om antagande PLEX-utskott	201X-XX-XX
Beslut om antagande KF	201X-XX-XX

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

Cirka 40 hektar

**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 mälarnära, utan att för den skull äventyra strandskyddet. Översiktsplanen påpekar att ett mälarnära 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 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.

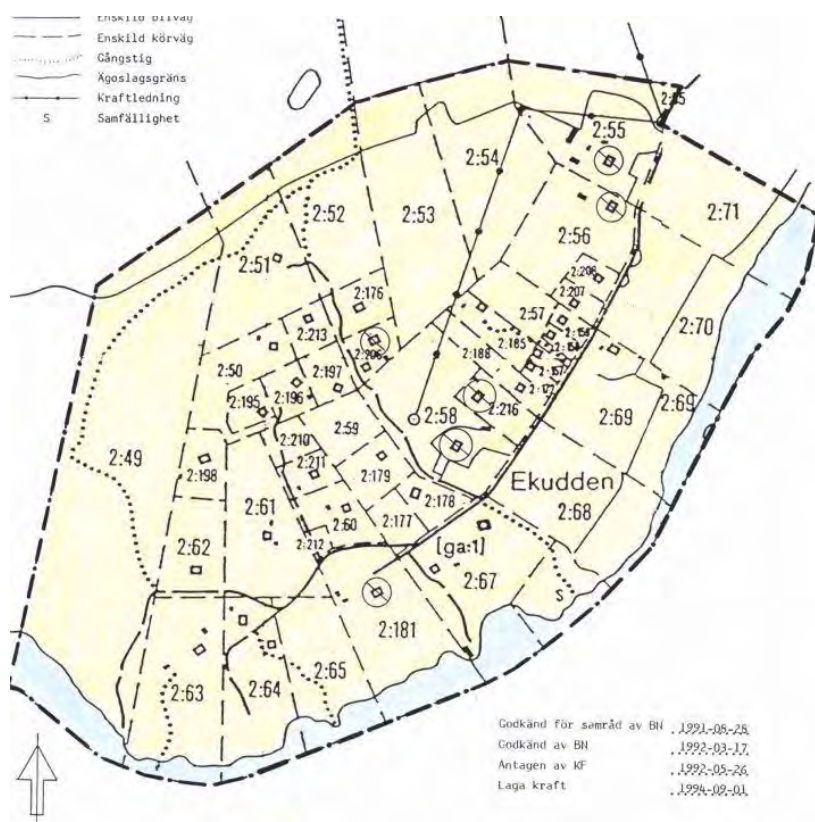
Planområdet omfattas idag av en områdesbestämmelse (Dpl 247) från 1994.

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.



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.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

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.



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

Naturresevat och Natura 2000

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

I höglänta delar av planområdet finns klippor och hållar i dagen och på den näringsfattiga marken växer ekkratsskog, det vill säga mycket långsamväxande små ekar. De solbelysta hållarna och det milda mälarklimatet är en god miljö för flera värmekrävande insektsarter som är knutna till ek. På mer näringsrik mark finns örtrika ek- och hassellundar där det på hösten hittas många ovanliga svampar.

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.

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

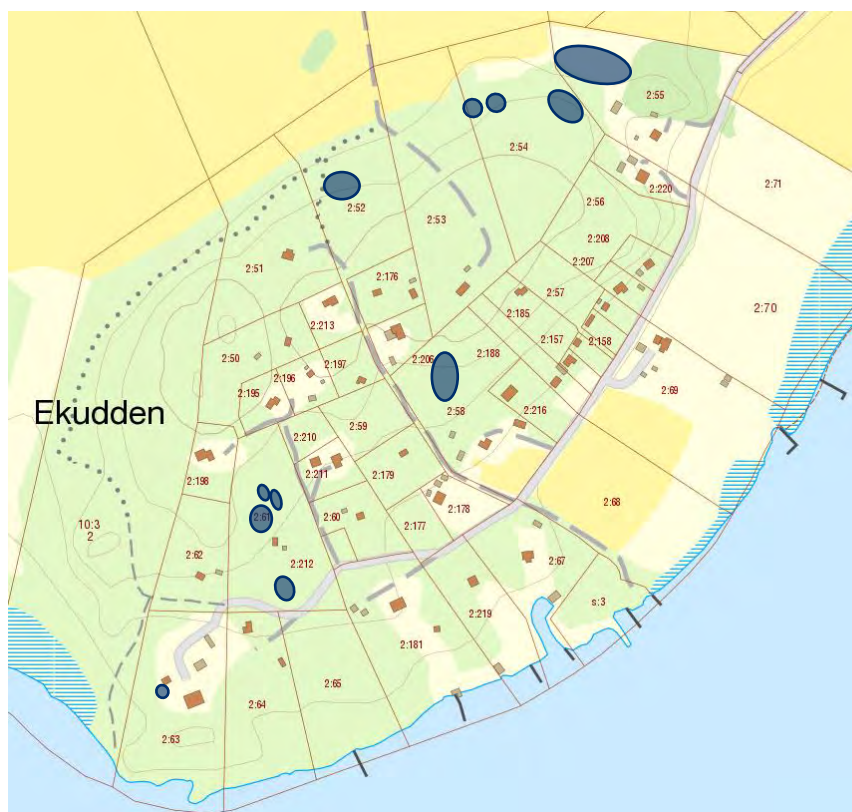
Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

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. En begäran om en arkeologisk utredning inlämnades till Länsstyrelsen som 2017-01-30 beslutade att tilldela Stiftelsen Kulturmiljövård uppdraget.

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

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 har bedömts som fornlämning, men för elva av dem har statusen inte kunnat fastställas och dessa benämns i rapporten som möjliga fornlämningar. De möjliga fornlämningarna utgörs främst av platser som utifrån topografi och läge i landskapet bedöms kunna hysa boplatser och/eller fossil åkermark. För att fastställa statusen på dessa objekt krävs en arkeologisk utredning etapp 2 vilket omfattar utredningsgrävning genom sökschakt.



Figur 3. Karta som visar möjliga fornlämningar som identifierats i den arkeologiska utredningen.

Befintlig bebyggelse

Bostäder

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

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

Överlag är husen i en våning, men vissa har inredd vind eller två våningsplan. Den stora majoriteten av husen i området har fasader av trä. Färgskalan på byggnaderna varierar.

*Offentlig och
kommersiell service*

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

Friytor

Lek och rekreation

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

Idag är friluftslivet inom och i anslutning till Ekuddens strand begränsad till ett fåtal punkter. Bland annat en samfällighet med gemensam brygga, bad- och båtplats (fastigheten Haga S:3) i sydöstra delen av planområdet. Det finns även ett antal privata bryggor i området. En samfällad badplats finns även nedanför Haga slott. I anslutning till Haga slott finns även en småbåtshamn. 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. Mälaren med öar och stränder omfattas av ett riksintresse och området berörs även av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

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. Området är även en nyckelbiotop.

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.



Figur 4. Karta ur naturinventeringen som visar naturvärdesklassningen av olika delar av 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 2,7 meter över havet (RH2000) för huvudbyggnad och 1,5 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 5. 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 planeras för utbyggnad av kommunalt VA till området.

El

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

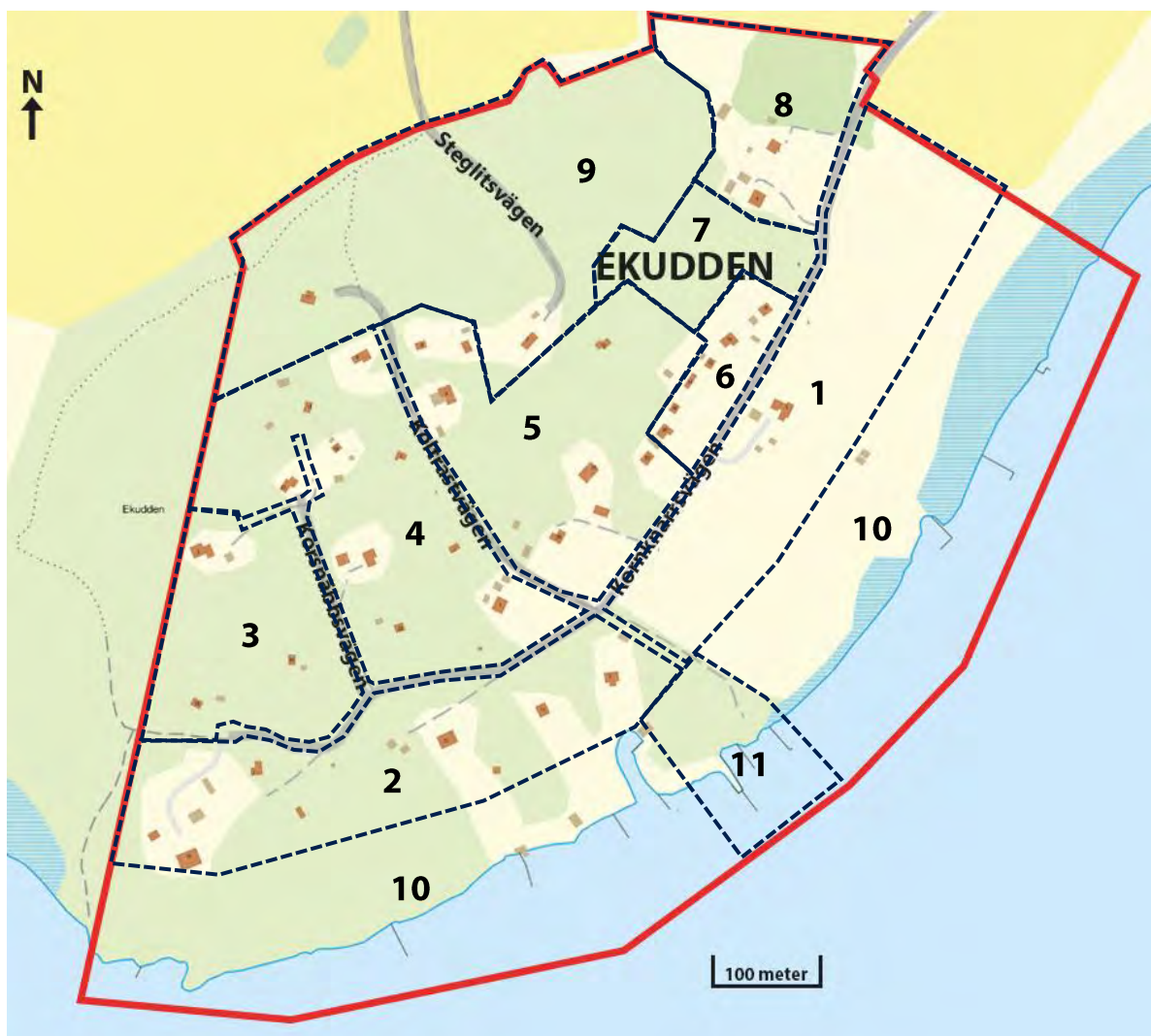
Avfall

Varje fastighet har egen sophämtning med tunnor. Övrigt avfall slängs på återvinningscentral, varav den närmast belägna är i Enköpings tätort.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområden

<i>Bostäder</i>	Detaljplanen möjliggör att fler bostäder kan tillkomma inom området.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	<p>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 stamhöjd.</p> <p>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.</p> <p>För hela planområdet gäller att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 kvm. Endast friliggande småhus 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. Befintliga byggnader som inte överensstämmer med dessa bestämmelser, men som tillkommit i laga ordning, ska dock betraktas som planenliga.</p> <p>Se även sidan 24 för rekommendationer kring dagvattenhantering.</p> <p>Övriga bestämmelser kan skilja sig mellan olika delområden beroende på områdets karaktär. Delområdena illustreras numrerade i figur 6 och bestämmelserna för respektive delområde beskrivs nedan.</p>



Figur 6. Schematisk illustration av delområden vars övergripande bestämmelser beskrivs på nästföljande sidor. För detaljerade bestämmelser, se plankartan. Gränserna är ungefärliga.

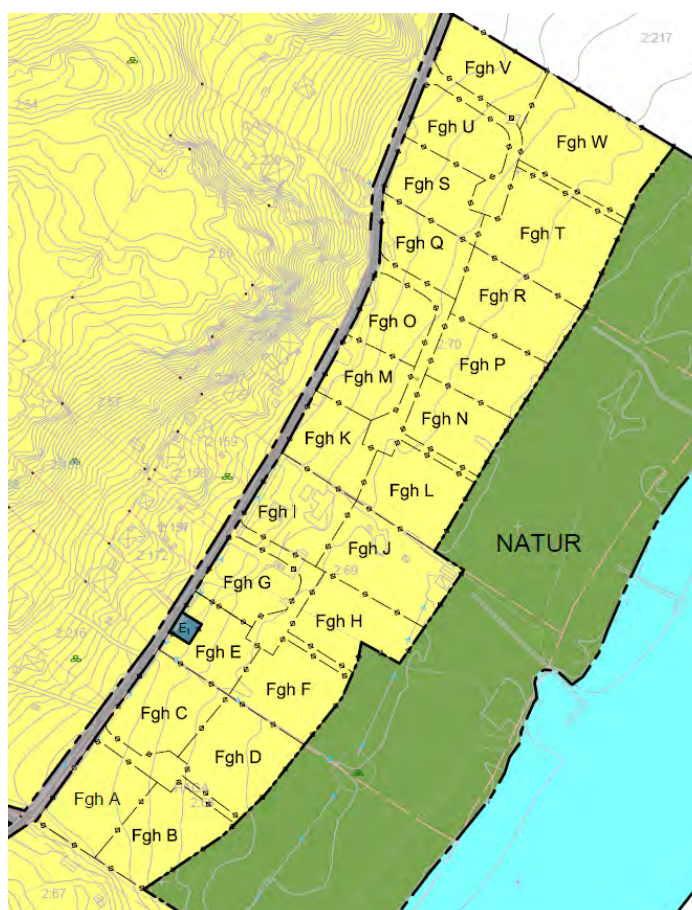
Område 1

Ny bebyggelse tillåts ovanför strandskyddsgränsen. Då området är öppet och exponerat sett från Svinnegarnsviken och Bredsand syftar planbestämmelserna till att begränsa den kommande bebyggelsens påverkan på landskapsbilden.

Fastighetsbildningsbestämmelser reglerar hur avstyckningar kan ske. Nya fastigheter tillåts i två rader parallellt med Kornknarrsvägen. För att minska antalet utfarter mot Kornknarrsvägen ska in- och utfarter samordnas.

Endast friliggande småhus är tillåtna.

För att undvika en alltför dominant bebyggelsekaraktär är högsta nockhöjd 8,50 meter över nollplanet (RH2000), vilket motsvarar en våning, och största tillåtna takvinkel är 27 grader.



Figur 7. Utsnitt ur plankartan som visar fastighetsindelningsbestämmelserna som reglerar hur avstyckningar kan ske.

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 behöver 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.

Närmast strandskyddsgränsen får endast komplementbyggnader uppföras vilket regleras i plankartan med korsmark. För komplementbyggnader gäller Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå på 1,50 meter över havet.

Källare får inte anläggas.

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

Området närmast strandlinjen omfattas även fortsättningsvis av strandskydd ska vara allmänt tillgängligt och planläggs som *allmän plats – natur*.

Område 2

Minsta fastighetsstorlek är 7500 kvm.

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.

Område 3

Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvm.

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. Utredningsgrävning krävs för att fastställa statusen på dessa objekt, se stycket *Fornlämningar* på sidan 9.

Område 4

Minsta fastighetsstorlek är 2200 kvm.

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

Område 5

I norra delen av området finns en höjd med höga naturvärden. Denna bör bevaras och har försetts med prickmark.

Minsta fastighetsstorlek är 3300 kvm.

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. Utredningsgrävning krävs för att fastställa statusen på dessa objekt, se stycket *Fornlämningar* på sidan 9.

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 fastighetens västra hörn. Resterande del av fastigheten har försetts med prickmark 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.

Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvm.

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

Angöring till nya fastigheter bör ske norrifrån via Steglitsvägen. Det är inte lämpligt att ordna en tillfartsväg från Kornknarrsvägen uppför branten. Detta regleras i plankartan med ett utfartsförbud.

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 4000 kvm.

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. Utredningsgrävning kan krävas för att fastställa statusen på dessa objekt, se stycket *Fornlämningar* på sidan 9.

Område 9

I området finns Ekuddens högsta naturvärden. Stora delar av området har därför försetts med prickmark.

Befintlig bebyggelse får möjlighet att utvecklas men ingen ny bebyggelse kan tillkomma.

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

Område 10

Områdena är i strandskyddat område 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

Strandskyddet upphävs inom den samfällt ägda fastigheten Haga S:3 samt tillhörande vattenområde där möjlighet finns att utveckla båtplatserna och badstranden.

Friytor

Naturmiljö

Detaljplanen utformas med hänsyn till de ekologiska värdena genom planbestämmelser som syftar till att bevara stora delar av vegetationen. Inom hela planområdet krävs marklov för fällning av träd med en diameter som är mer än 30 cm på en stamhöjd om 1 meter över marken.

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.

Lövskogsdungarna har i flera fall ett stort innehåll av död ved vilket är värdefullt för den biotopiska mångfalden. Det finns även höga naturvärden i de gamla solbelysta tallarna som främst finns i norra delen av området. Dessa har pansarbark och döda grenar och flera av dem har olika slags insektshål.

De skogbeklädda, 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 att undvika att ny bebyggelse exponeras mot det öppna landskapet inom riksintresseområdet har de nordligaste delarna av planområdet försetts med prickmark. På det sättet bevaras ett större sammanhängande skogsområde som även har ett stort rekreativvärde för de närboende.

Höga naturvärden finns även i strandzonerna. Öster om den samfällda fastigheten för bad- och båtplats planläggs strandskyddszone som *allmän plats – natur*. Strandzonen är en viktig miljö för växt- och djurlivet och den naturliga strandremsa som finns ska bevaras. Väster om den samfällda fastigheten är strandzonen i högre grad privatiserad och planläggs som prickad kvartersmark som inte får förses med byggnad. För åtgärder inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens.

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.

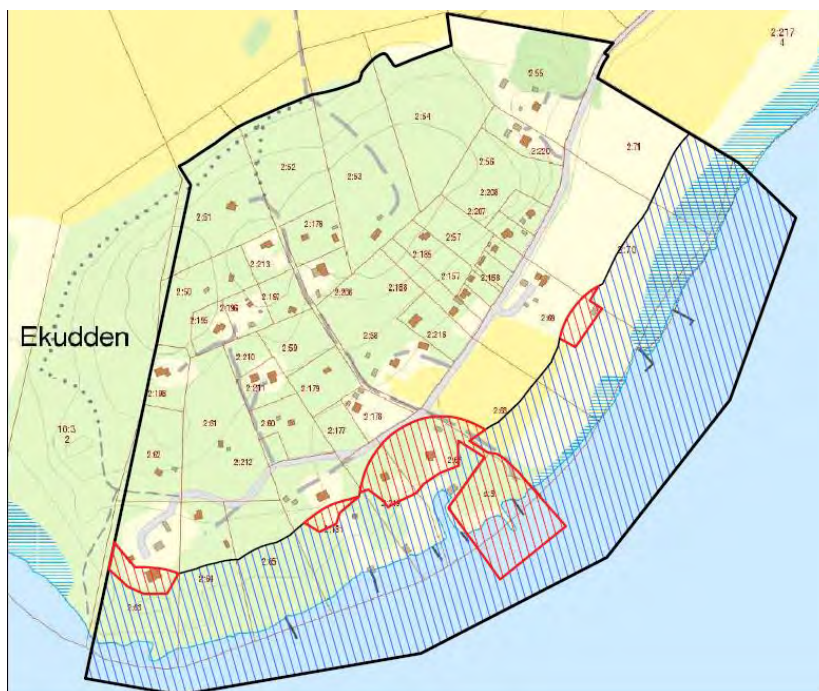
Befintliga privata bryggor som tillkommit i laga ordning får bevaras i sin nuvarande utformning men inga nya bryggor får tillkomma

inom strandskyddat område.

Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd om 100 meter. 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. Strandskyddet upphävs därför också inom fastigheten Haga S:3 samt vattenområde betecknat W1 - småbåtshamn och/eller friluftsbad.



Figur 8. Karta som visar områden där strandskyddet upphävs (röd skraffering). Blå skraffering markerar områden som även fortsättningsvis omfattas av strandskyddet.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Gatorna inom planområdet, och även i närliggande områden, ingår i en gemensamhetsanläggning. Inom planområdet ska enskilt huvudmannaskap gälla även i fortsättningen. Planområdet är bebyggt sedan lång tid tillbaka och planen syftar till att öka byggrätter för befintlig bebyggelse samt att möjliggöra viss nybyggnation. Vägarna inom området är inte av allmänt intresse, utan kommer primärt användas av de boende. Därmed finns särskilda skäl för att enskilt huvudmannaskap ska råda.

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.

För strandfastigheterna öster om Kornknarrsvägen ska utfarter samordnas till ett fåtal platser.

Störningar

Risk för höga vattenstånd

Fastigheterna öster om Kornknarrsvägen kan i framtiden få problem med översvämningar från Mälaren. För att klara hundraårspektivet 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. 16) för vidare rekommendationer och bestämmelser för nybyggnation.



Figur 9. 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 ingår idag inte i ett VA-verksamhetsområde, men området är utpekad som prioriterat i kommunens VA-plan. I samband med framtagande av ny detaljplan för Ekudden, planeras även för bildande av verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna inom planområdet kommer att ingå i VA-verksamhetsområdet och få kommunalt vatten och avlopp.

VA-utbyggnaden är beräknad att påbörjas i slutet av 2019 och påkoppling till fastigheterna beräknas ske under 2020.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2019-02-12). 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 kaveldun, 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. 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.

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.

<i>Avfall</i>	<p>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".</p> <p>Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.</p> <p>För ny exploatering inom området är det lämpligt att samordna avfallshanteringen på gemensamma ytor.</p>
---------------	---

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>	<p>Boende i Ekudden blir till stor del bilberoende eftersom området inte har någon kollektivtrafik. Med en större andel permanentboende kommer belastningen på vägarna öka.</p>
<i>Strandskydd</i>	<p>Inom området gäller generellt strandskydd om 100 meter. Strandskyddet upphävs inom delar av kvartersmark B (bostäder) och vattenområde W1 (småbåtshamn och/eller friluftsbad). Det är mark som redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syfte. Det vattenområde där strandskyddet upphävs är i dagsläget ianspråktaget för gemensamma båtplatser och en badplats för de boende.</p> <p>De strandområden som i dagsläget är tillgängliga för allmänheten ska bevaras och inte försämrats.</p>
<i>Översvämningsrisk</i>	<p>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.) kommer dessa delar att behöva fyllas upp med schaktmassor innan det är möjligt att bebygga.</p>
<i>Kulturmiljö</i>	<p>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.</p>
<i>Landskapsbild</i>	<p>En ökad bebyggelse i området medför en förändring av områdets karaktär och landskapsbilden. Främst påverkas vyn sett från vattnet</p>

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 miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Ekudden ligger i direkt anslutning till Svinnegarnsviken som i sin tur ligger inom vattenförekomsten Mälaren-Arnöfjärden. Vattenförekomsten har preliminärt statusklassats till måttlig ekologisk status och med föreslagen miljö kvalitetsnorm "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 miljö kvalitetsnormerna 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. Fastigheterna Haga 2:68-71 regleras genom fastighetsbildningsbestämmelser.

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.

Nya fastigheter ska ha del i befintlig gemensamhetsanläggning för gata. Kommunen ansvarar för att initiera en lantmäteriförrättning för omprövning av andelstalen i 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 genomfördes av Stiftelsen kulturmiljövård under mars 2017.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2019-02-12).

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 kommer att markeras med streck i marginalen.

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef

Maria Engelbrekts
Planarkitekt