



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Karin Komstadius  
0171-62 52 67  
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## Detaljplan för Haga Ekudden

### Förslag till utskottets beslut

Detaljplaneförslag för Haga Ekudden skickas för ny granskning.



### Ärendet

#### Bakgrund

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

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

Baserat på programmet togs ett förslag till detaljplan fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. 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.

Plexutskottet beslutade 2019-03-07 att skicka förslaget på samråd. Detaljplanen var utsänd för samråd under tiden 2019-03-22 – 2019-04-21. Efter samrådet reviderade samhällsbyggnadsförvaltningen planförslaget för att skapa bättre förutsättningar att uppnå detaljplanens syfte vad gäller att bevara naturvärden och områdets karaktär. Omfattningen av den möjliga exploateringen på strandängarna öster om Kornknarrsvägen reviderades så att det maximalt kunde tillkomma åtta nya bostäder i en enkel rad längs vägen (jämfört med samrådsförslaget 22). Då ett av detaljplanens syften är att bevara Ekuddens karaktär bedömde samhällsbyggnadsförvaltningen att det reviderade förslaget innebar en bättre anpassning till området. Utifrån Länsstyrelsens samrådsyttrande infördes en 30 meter bred buffertzona med särskilda bestämmelse längs planområdets västra gräns för att undvika negativ påverkan på Natura 2000-området.

Vid sammanträde 2022-02-03 (§ 12) togs planen upp för beslut om granskning. Vid sammanträdet beslutade Plex-utskottet om återremiss med följande motivering:

"Jag yrkar att de 8 tomter öster om Kornknarrsvägen i område 1 inte tillåts byggas av flera skäl och plockas bort ur detaljplanen, det blir allt för stor förändring av området och dess karaktär, stora naturvärden förloras samt att det går emot de flesta av de boendes önskan, som har valt att bosätta sig i detta område och inte vill bo i ett utpräglat villaområde men nära naturen m.m."

Planförslaget reviderades utifrån Plex-utskottets återremiss och Plex beslutade 2022-10-06 § 92 om granskning för det reviderade förslaget.

Granskning genomfördes under perioden 2022-12-05 – 2023-01-16. Planförslaget har efter granskningen justerats med anledning av inkomna yttranden och utifrån avgörande i relevanta domar i Mark- och miljödomstolen och Mark och miljööverdomstolen.

Planförslaget innebär att gällande områdesbestämmelse, DPL 274, upphävs i de delar som inte ersätts av nu aktuell detaljplan.

### **Ärendets beredning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har reviderat planförslaget utifrån inkomna yttranden. I planarbetet har också representanter för verksamheten för allmän plats och verksamheten för mark- och exploatering deltagit.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

De revideringar av planförslaget som gjorts efter granskningen bedöms vara så pass omfattande att en ny granskning behöver genomföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de gjorda revideringarna är i linje med planens syfte, innebär en bättre anpassning till fastighetsägarnas uttryckta behov och innebär tydligare planhandlingar. Förvaltningen bedömer att planförslaget därmed är redo för en ny granskning.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Planprocessen finansieras genom att planavgift tas ut i samband med framtida bygglov.

### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-06-03

Planbeskrivning daterad 2023-06-03

Plankarta daterad 2023-06-03

Utlåtande daterat 2023-06-03

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef detaljplan  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

# Detaljplan för Ekudden

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

Enköpings kommun

Utökat förfarande



Planområdets läge.

## PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Planprogram, 2017-03-02
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2500, 2024-06-07
- Planbeskrivning, 2024-06-07
- Fastighetsägareförteckning (tillkommer inför utskick granskning 2)
- Fastighetskonsekvensbeskrivning, 2024-06-xx (uppdateras i enlighet med plankarta och planbeskrivning inför utskick granskning 2).
- Samrådsredogörelse, 2022-01-17 (tillägg kommentar 2022-09-14)
- Utlåtande, 2024-06-07

## Innehåll

INLEDNING .....	3
Planens syfte .....	3
Bakgrund .....	3
Kommunens bedömning.....	4
Planprocessen.....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	10
PLANFÖRSLAGET .....	21
KONSEKVENSER.....	38
GENOMFÖRANDE .....	41
Organisatoriska frågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Ekonomiska frågor .....	42
Tekniska frågor .....	43
REVIDERINGAR.....	43

## INLEDNING

### Planens syfte

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

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

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

### Bakgrund

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

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

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

## Kommunens bedömning

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

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

## Planprocessen

### Planförfarande

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

### Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras efter 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	dec 2022- jan 2023
Ny granskning	juli-aug 2024
Beslut om antagande plexutskott	nov 2024
Beslut om antagande KF	dec 2024

## Plandata

### Lägesbestämning

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

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

### Areal

Planområdet omfattar totalt cirka 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.

Uttekade 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.

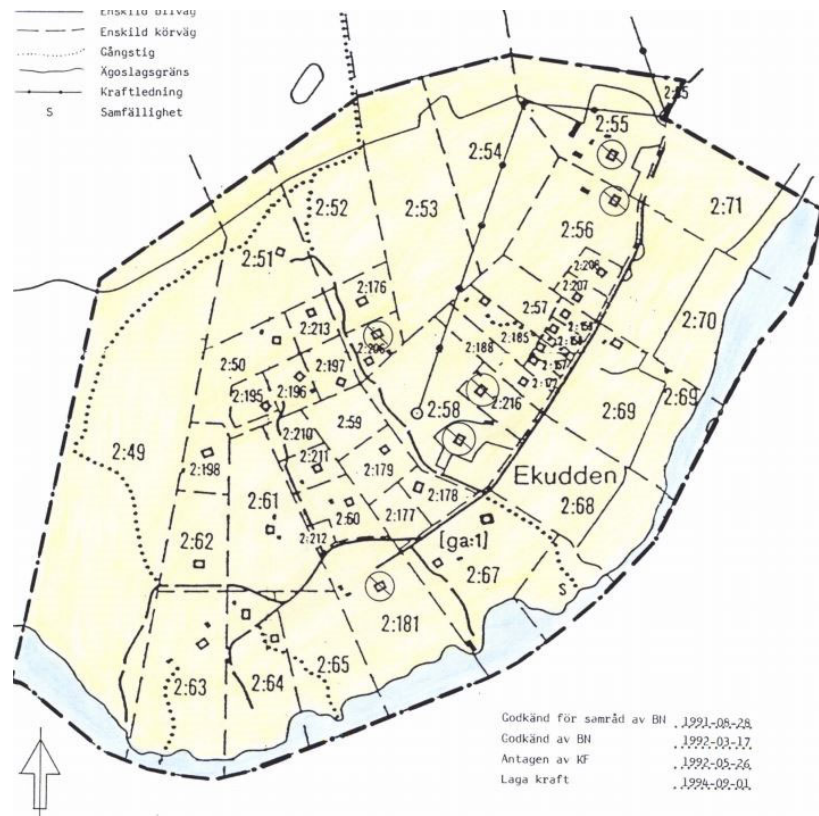
Bakgrunden till att en områdesbestämmelse gjordes var att man önskade reglera fritidshusområdet framförallt på grund av problematik kring vatten och avlopp för området.

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 m<sup>2</sup>. Gäststugor och andra uthus får uppföras med en sammanlagd bruksarea av högst 30 m<sup>2</sup>.

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 mälarklimatet är sannolikt en god miljö för värmekrävande insektsarter som är knutna till ek. På mer näringsrik mark i sluttningarna finns örtrika ek- och hassellundar med inslag av död ved. Stora delar av fritidshusområdets tomter utgörs av naturtomt med stor andel kvarvarande trädsnitt. De låglänta delarna av planområdet utgörs av tidigare åkermark och en successivt fuktigare strandäng som avslutas med ett vassbälte närmast sjön.

En naturvärdesinventering och en trädinventering har genomförts över hela planområdet.



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

#### Naturreservat och Natura 2000

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

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

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

Lövsumpskog är en naturtyp vars bevarande har hög prioritet inom EU, denna återfinns i södra delen av Natura 2000-området,

vid stranden med en större bostadsfastighet med naturtomt som granne i öster. Naturtypen är mycket känslig för störningar i hydrologin varför exempelvis dikning i och kring området ska undvikas. Även trädfällning i anslutning till området kan påverka naturvärdena.

Längre upp från stranden gränsar Natura 2000-området till några enstaka tomter som där några har trädbevuxna naturtomter. Naturaområdets naturtyper är här i sluttningen näringsrik ekskog och på den magrare jordmånen på höjdrönet näringsfattig ekskog. Även dessa naturtyper riskerar att påverkas av exploatering av närliggande mark, exempelvis genom förändringar i artsammansättningar och minskning av död ved i det närbelägna landskapet.

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

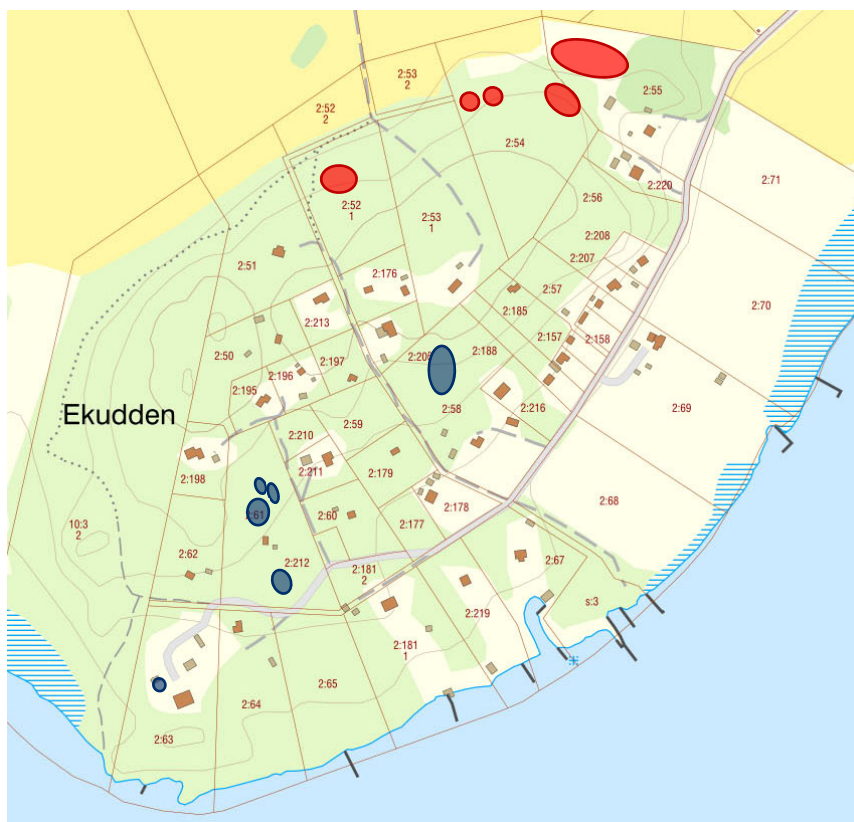
Stiftelsen Kulturmiljövård genomförde en arkeologisk utredning etapp 2 under februari 2020. Utredningen omfattade utredningsgrävning genom sökschakt med grävmaskin och enstaka handgrävda provrutor samt metalldetektering.

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

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

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





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

## Befintlig bebyggelse

### Bostäder

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

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

delen av Ekudden är det färre åretruntbostäder. De permanentboende är i dagsläget 22 hushåll av områdets totalt 35 bebyggda fastigheter.

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

#### *Offentlig och kommersiell service*

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

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

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

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

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 herrgårdslandskapet kring Haga gods. Detta avspeglas i fritidshusområdets rika förekomst av hassel, ek

och andra lövträd.

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

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

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

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

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

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

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



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



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

## Vattenområden

### *Strandskydd*

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

### *Risk för höga vattenstånd*

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

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

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

## Gator och trafik

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

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

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

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



Figur 6. Gatustrukturen inom planområdet.

#### Kollektivtrafik

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

#### Störningar

##### Buller

Planområdet är inte påverkat av trafikbuller eller verksamhetsbuller.

#### Teknisk försörjning

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

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelseområden

#### *Bostäder*

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

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Höga naturvärden finns i stora delar av området. För hela planområdet gäller därför att marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets större än 100 cm i brösthöjd. Brösthöjd motsvaras av 130 cm höjd över omgivande mark. 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.

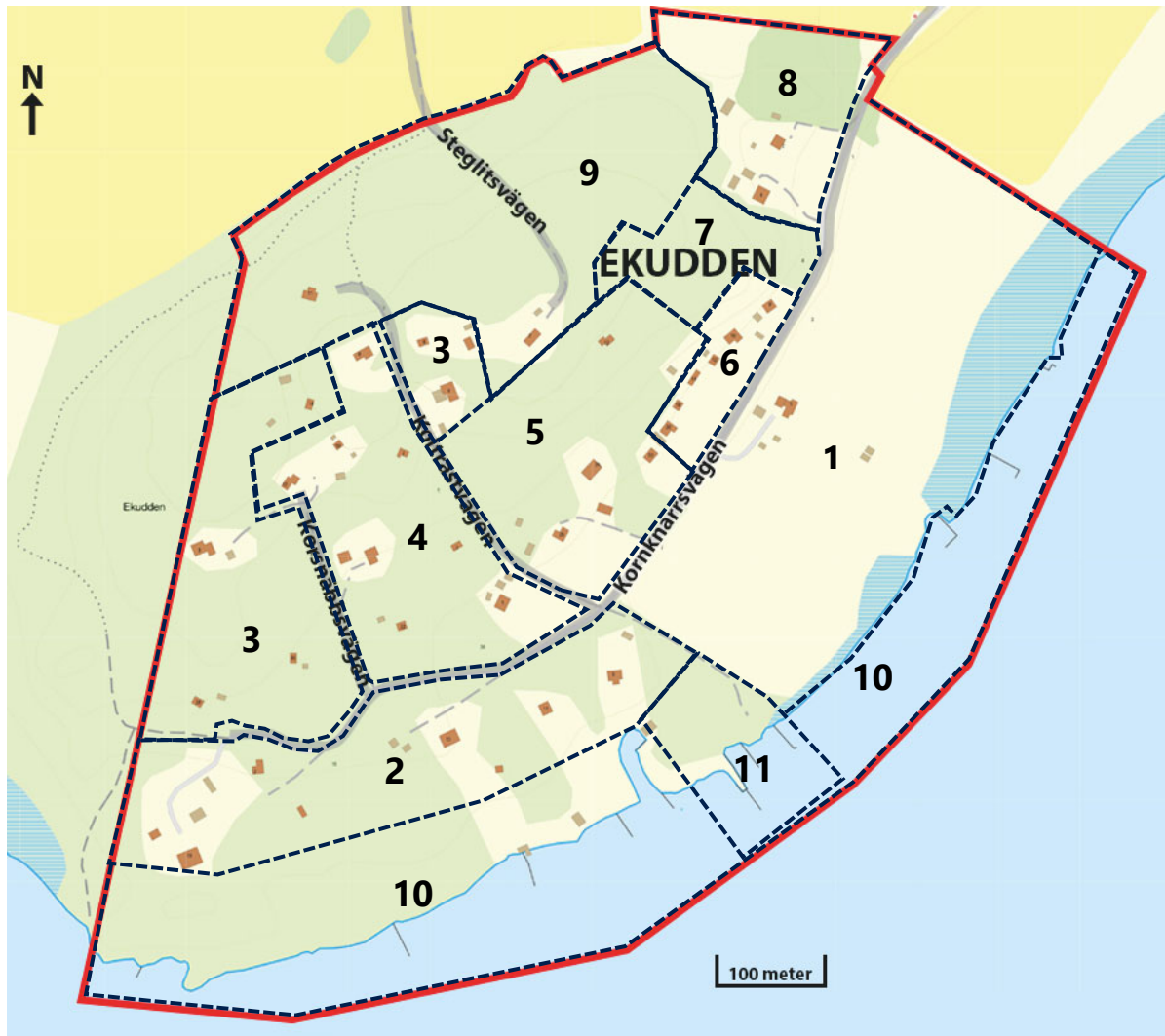
För hela planområdet gäller att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad varierar inom området. För komplementbyggnad gäller att högsta nockhöjd är 4 meter.

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 är tillåtet.

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 d<sub>3300</sub>. 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 d<sub>2200</sub>. 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 d<sub>1800</sub> 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 hållpartier 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 rekreativstråk för de närboende. Större delen av skogsområdet har därför utelämnats ur detaljplanen.

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

Högsta nockhöjd är 7,5 meter, 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.

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

## Friytor

### Naturmiljö

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

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 träd inte kan undvikas. Marklov kan också ges när träd behöver fällas av säkerhetsskäl, förutsatt att trädet inte kan säkras genom beskärning.

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

*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 städar bort död ved för att gynna biologisk mångfald på den egna fastigheten. Det finns även höga naturvärden i de gamla solbelysta tallarna som främst finns i norra delen av området.



De 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 för att undvika ny bebyggelse som exponeras mot det öppna landskapet inom riksintresseområdet har de nordligaste delarna av planområdet till stor del uteslutits ur planområdet. På det sättet bevaras ett större sammanhängande skogsområde som även har ett stort rekreativvärde för de närboende.

Mindre delar av skogsmarken inom planområdet har försetts med pricksmark. Dessa områden innehar naturvärden som gör dem särskilt värdefulla att bevara och de har därför även försetts med bestämmelsen *n<sub>1</sub> – 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 sidan 25. Gul markering anger buffertzonen mot Natura 2000-området Haga Ekbackar som omfattas av särskilda bestämmelser (sida 26).

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

### *Natura 2000*

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

Vid planområdets västra gräns har ett cirka 30 meter brett markområde försetts med bestämmelser som avses fungera som en 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 bygglovbefriade åtgärder såsom friggebod och attefallshus. Marklov för trädfällning gäller även här, i likhet med övriga planområdet.

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

Åtkomst till Natura 2000-området från Kornknarrsvägen 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*

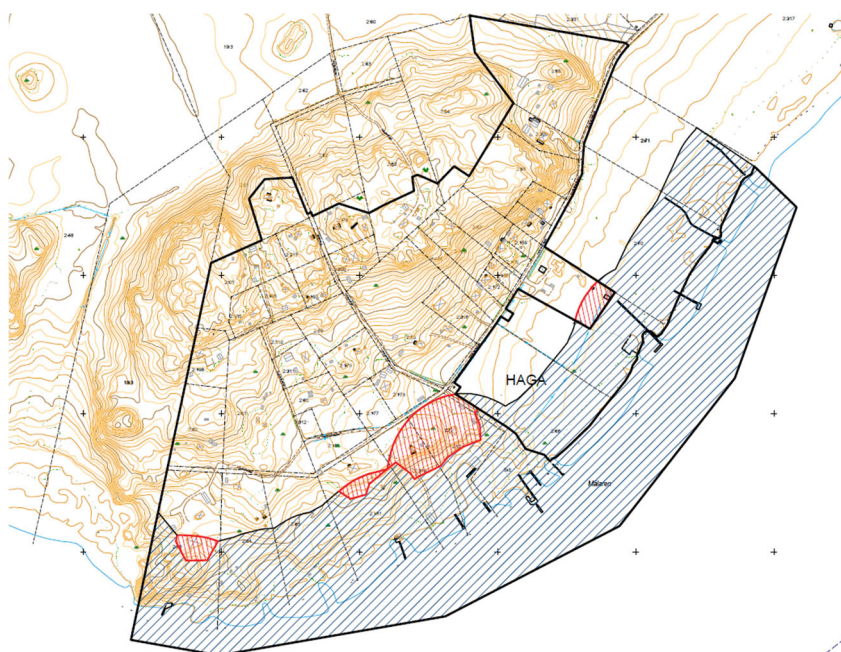
De strandremsor som i dagsläget är opåverkade ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Bryggor och båtplatser ska samlokaliseras till den samfälligt ägda fastigheten Haga S:3. Marken på Haga S:3 består av moränbackar som successivt sluttar ner i vattnet. Stranden är här inte lika långgrund som 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 anspråktaget, 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 området karaktär. En breddad och asfalterad väg av kommunal standard riskerar att förändra området 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, g – 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 rätta ut vägarna om fastighetsägarna så önskar.

#### *Kollektivtrafik*

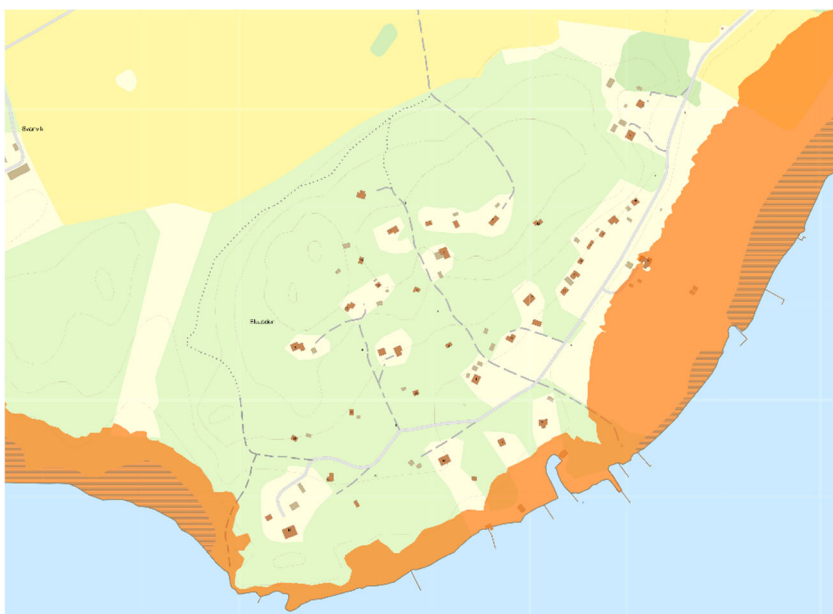
Hållplats för busstrafik finns idag vid Haga slott. Kommunen bedömer inte att planen kommer medföra sådan omfattning av ny bebyggelse att underlag för hållplats vid Ekudden kommer att kunna motiveras.

#### *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 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. Begränsas möjligheten för vattnet att rinna bort finns risker för översvämningar. Då ingen ny bebyggelse tillåts öster om Kornknarrsvägen bedöms inte förslaget medföra åtgärder som riskerar att påverka vattnets möjlighet att nå recipienten.

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

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

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



med exploateringen, i jämförelse med dagsläget.

#### *Avfall*

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

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

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

## KONSEKVENSER

### **Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB**

Planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

### **Miljöbedömning**

#### *Trafik*

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

#### *Strandskydd*

Inom området gäller generellt strandskydd om 100 meter. Strandskyddet upphävs inom delar av kvartersmark B (bostäder). Det är mark som redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syfte.

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

#### *Översvämningsrisk*

På grund av att vissa delar av området ligger på en marknivå som är lägre än den rekommenderade lägsta grundläggningsnivån (2,7 m.ö.h.) kan vissa mindre delar behöva fyllas upp med schaktmassor innan det är möjligt att bebygga.

*Kulturmiljö*

En ökad exploatering i området kan komma att påverka riksintresset för kulturmiljö. För att minska påverkan tillåter detaljplanen ingen ny bebyggelse som vetter mot de öppna landskapen norr om planområdet.

*Natur*

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

Påverkan på områdets fridlysta fladdermöss kan komma att ske antingen genom direkt exploatering av deras livsmiljö såsom viloplatser, övervintringsplatser såsom boträd och boplatser i byggnader eller genom att insektslivet påverkas av exploatering eller av ny tillkommande belysning som förändrar insektsfaunans sammansättning. Fasadbelysning är särskilt negativ om den utförs på ett sätt som ger ljusföroreningar till tidigare naturligt nattligt mörka naturmiljöer.

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

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

För att undvika att Natura 2000-området påverkas av den exploatering som möjliggörs i detaljplanen har plankartan försetts med bestämmelser som begränsar byggnation och andra åtgärder i direkt anslutning till området. Vid planområdets västra gräns har ett cirka 30 meter brett markområde försetts med prickmark, vilket fungerar som en 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,

*Landskapsbild*

vilket hanteras av Länsstyrelsen.

En 30 meter bred buffertzonen 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.

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.

**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 kvalitetsnorm. 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 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 g, 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 Hagaområdet, 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.

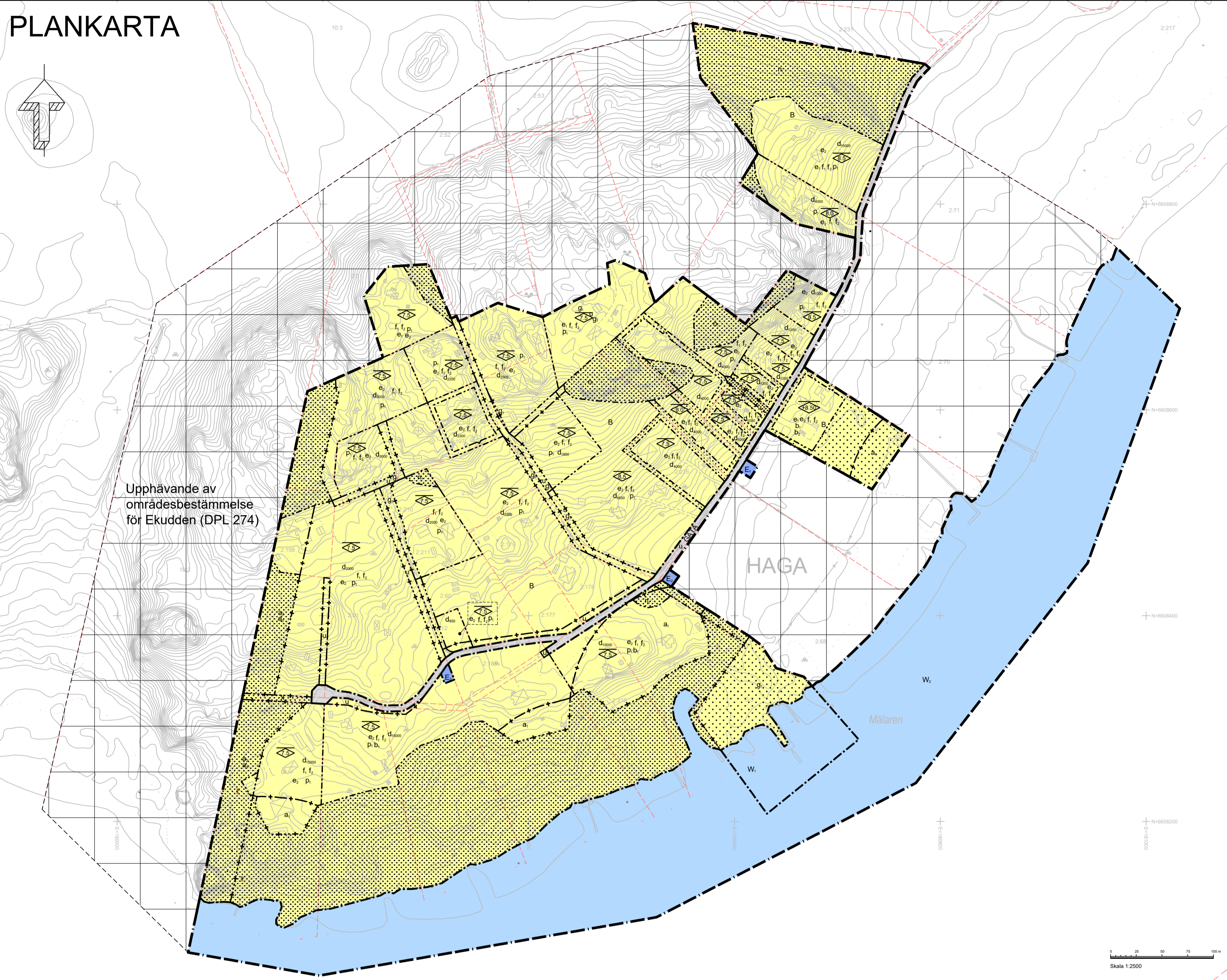
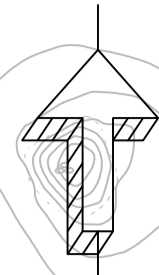
## REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter granskning 1 har markerats med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef detaljplan

Karin Komstadius  
Planarkitekt

# PLANKARTA



Upphävande av områdesbestämmelse för Ekudden (DPL 274)

## GRUNDKARTA

Upprättad från digital primärkart 2022-10-19  
Monica Gyulai  
Mätningssingenjör

## BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Gränspunkt
- Nivåkurvor, 0,5 m elevvidstans
- Bostad- resp. uthus, husnivå
- Bostad- resp. uthus, takkontur
- Skärmstak resp. Transformatorstation
- Formonise
- Formoniseleje
- Bestämmelser och rättighetsgränser
- Staket resp. häck
- Lövträd resp. buskträd
- Vägg resp. kantsten
- Slätt
- RYMNINGEN
- 2:34
- 17:5
- +
- Traktkamm
- Fasthetsbeteckning
- Markhöjd
- Koordinatkrävs

## Teknisk beskrivning

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630  
Koordinatsystem i höjd: RH2000  
Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.  
Framställt genom rymning och kopiering från kommunala primärkartan



Observera att grundkartan återger faktiska förhållanden vid tidpunkten för dess upprättande. Detta innebär att eventuella byggnader och anläggningar som tillkommit utan lov eller andra tillstånd också kan vara reviderade i grundkartan.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

GATA Gata

Kvartersmark. 4 kap. 9 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- E Pumpstation
- E<sub>1</sub> Transformatorstation

Vattenområden. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- W Småbåtshamn och/eller friluftsbad. Brygg för anläggas.
- W<sub>1</sub> Öppet vatten. Brygg för inte anläggas.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Inom eigenskapsytan får endast en huvudbyggnad uppföras.  
Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och största sammanlagda byggnadsarea för kompletterbyggnader är 80 kvm. Gäller per fastighet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad

Endast kompletterbyggnad får placeras

Endast kompletterbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fasthetsstorlek. 4 kap. 18 § 1 st 2 p.

- d<sub>850</sub> Minsta fasthetsstorlek är 850 kvadratmeter
- d<sub>1000</sub> Minsta fasthetsstorlek är 1000 kvadratmeter
- d<sub>1200</sub> Minsta fasthetsstorlek är 1200 kvadratmeter
- d<sub>1800</sub> Minsta fasthetsstorlek är 1800 kvadratmeter
- d<sub>2000</sub> Minsta fasthetsstorlek är 2000 kvadratmeter
- d<sub>2200</sub> Minsta fasthetsstorlek är 2200 kvadratmeter
- d<sub>3000</sub> Minsta fasthetsstorlek är 3000 kvadratmeter
- d<sub>3300</sub> Minsta fasthetsstorlek är 3300 kvadratmeter
- d<sub>6500</sub> Minsta fasthetsstorlek är 6500 kvadratmeter
- d<sub>15000</sub> Minsta fasthetsstorlek är 15000 kvadratmeter

## Placering

p. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Utformning

- f<sub>1</sub> Endast friliggande enbostadshus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Fasad ska utformas med dova kulörer. Klara eller starka färger, exempelvis vitt, får inte användas. Tak ska vara matta och inte blanka. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH2000). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. Gäller huvudbyggnad. För kompletterbyggnad gäller att högsta nockhöjd är 4 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Utförande

- b. Källare får inte finnas
- b<sub>2</sub> Grundläggning ska utföras så att huvudbyggnad inte skadas vid en översvämningsnivå om +2,70 meter över nollplanet (RH2000)

## Markens anordnande och vegetation

- n. Värdefull naturmark som skall bevaras. Marken får inte hårdgöras eller fyllas ut. 4 kap. 10 §

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap. 7 §

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

### Ändrad lovplikt. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- a<sub>1</sub> Bygglov krävs även för uppförande av bygglovsbefriade ålgårder, säson friggelbod och attefallsthus.
  - a<sub>2</sub> Marklov krävs även för grävning, schaktning samt uppfyllnad av mark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter större än 30 cm vid stamhöjd 1 meter. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

### Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
- x Markreservat för allmännyttig gångtrafik

### Gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 2 p.

- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning

### Strandskydd. 4 kap. 17 §

- a. Strandskyddet är upphävt.

## STRANDSKYDD UPPHÄVS



INFORMATION  
Strandskyddet upphävs enligt kartbild inom befintliga tomplatser.

## TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planprogram, 2017-03-02
- Fastighetsförteckning, (Uppdateras inför granskning2)
- Planbeskrivning, 2024-06-07
- Samrådsredogörelse, 2022-01-17
- Utlåtande, 2024-06-07

Planavgift tas ut vid bygglov

		Granskningshandling	
Detaljplan för Ekudden Enköpings kommun - utökad planförfarande		Beslut om samråd 2019-03-07 Beslut om granskning 2022-10-06 KF Antagande	
Upprättad 2024-06-07		Laga kraft	
		Genomförandetid	
Yasaman Ghanavi Enhetschef detaljplan	Maria Engelbrekts Planarkitekt	Diarienummer KS2015/14	Utskriftsformat A1
		Plannummer	



2024-06-07

KS2015/14

## Detaljplan för Ekudden

### Enköpings kommun Utökat förfarande

# UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2019-03-07 § 16 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2019-03-22 – 2019-04-28. Inkomna yttranden från samrådskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för granskning under tiden 2023-12-05 – 2023-01-16.

Under granskningen har 32 yttranden inkommit till kommunen. Inkomna yttranden från granskningen och en kort sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning
1. Länsstyrelsen Uppsala län	Synpunkter	Synpunkter
2. Lantmäteriet	Synpunkter	Synpunkter
3. Trafikverket	Synpunkter	Synpunkter
4. Skanova AB	Ingen erinran, upplysning	-
5. Vattenfall Eldistribution AB	Synpunkter	Synpunkter
6. Region Uppsala	Synpunkter	Synpunkter
7. Naturskyddsföreningen i Enköping	Ingen erinran, upplysning	-
8. MBF Bygg	-	Synpunkter
9. MBF Miljö	Synpunkter	Synpunkter
10. VafabMiljö	Synpunkter	Synpunkter
11. PostNord		Synpunkter?

**Postadress**  
Enköpings kommun  
745 80 Enköping

**Besöksadress**  
Gnejsgatan 8

**Telefon (växel)**  
0171-62 50 00

**Telefax**

**Plusgiro**  
7 07 27-3

**Org.nr**  
212000-0282

**Webbadress**  
[www.enkoping.se](http://www.enkoping.se)

**E-post**  
[samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se](mailto:samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se)





12. Räddningsstjänsten Synpunkter

Sakägare eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
13. Bevara Haga Ekudden	Synpunkter	Synpunkter	Ja
14. Haga vägsamfällighet	Synpunkter	Synpunkter	Ja
15. Pär och Beth Hammarström	Synpunkter		Nej
16. Hans och Eva Thorell	Synpunkter	Synpunkter	Ja
17. Roiny och Ann-Britt Ackelman	Synpunkter	Synpunkter	Ja
18. MB Arkitekthus	Synpunkter		Ja
19. Annika Häggman	Synpunkter	Synpunkter	Ja
20. John-Erik Höglund, Gunnel Näsström-Höglund och Andrea Embring	Synpunkter	Synpunkter	Ja
21. Gustav och Anna-Lena Linderöth	Synpunkter		Nej
22. Maria Fernholm och Matthew Grant	Synpunkter		Nej
23. Jonas och Maria Engblom	Synpunkter		Ja
24. Jonas Enblom		Synpunkter	Ja
25. Maria Englund och Anders Ulmstedt	Synpunkter	Synpunkter	Ja
26. Hans och Evy Berglund	Synpunkter	Synpunkter	Ja
27. Sara Almert	Synpunkter		Ja
28. Maria och Jonas Käll, Berith Röngren	Synpunkter		Nej
29. Mikael Dahl och Serena Rapezzi Dahl	Synpunkter	Synpunkter	Ja
30. Viktor Norbäck	Synpunkter		Ja
31. Alf Sellin	Synpunkter		Nej
32. Åsa och Lars-Ola Lundkvist		Synpunkter	Ja
33. Monika Törnblom Tunviken		Synpunkter	Nej
34. Vera Sadler		Synpunkter	Nej
35. Jonny, Marie och Bertil Norbäck		Synpunkter	Ja
36. Samlat yttrande 45 personer via ombud		Synpunkter	Ja
37. Eva Litauszky och Gustav Axelsson		Synpunkter	Nej
38. Jan och Anne Nilsson		Synpunkter	Nej
39. Magnus Eriksson		Synpunkter	Ja
40. Viktor Norbäck och Nelly Örtenholm		Synpunkter	Ja
41. Gabriele Arrighetti och Sabrina		Synpunkter	Ja



Sarri-Arrighetti			
42.	Inger Löfgren och Bengt-Olov Wikström	Synpunkter	Ja
Övriga			
	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	
43.	Haga strands samfällighetsförening	Synpunkter	
44.	Haga slotts bostadsrättsförening	Synpunkter	-
45.	Ingela och Tomas Hellsberg	Synpunkter	-
46.	Fredrik Rikelius	Synpunkter	-
47.	Niklas och Jeanette Sjöholm	Synpunkter	-

### SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDET

Under samrådet inkom 31 yttranden till kommunen. Flera sakägare och boende i närområdet har under samrådet inkommit med synpunkter på förslaget. En stor del av synpunkterna rörde förslaget om ny bebyggelse på strandängarna öster om Kornknarrsvägen. Många var negativa till förslaget och menade bland annat att det förstör områdets karaktär, bidrar till mer trafik som kan påverka vägarnas skick och riskerar att påverka det djurliv som finns vid vattnet.

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

### SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN OCH FÖRSLAG TILL FORTSATT HANDLÄGGNING

Under granskningen inkom 32 yttranden varav 22 från sakägare och andra privatpersoner.

Yttranden från myndigheter, organisationer och liknande har under granskningen framförallt varit av redaktionell karaktär och/eller bestått av upplysningar. Länsstyrelsen har inte haft några erinringar men gett några kommentarer till planen vad gäller hantering av byggrätter inom strandskyddat område. Länsstyrelsen har också meddelat att man anser att kommunen har tagit tillräcklig hänsyn till Natura2000-området men också upplyst om att framtida åtgärder inom tomtmark kan kräva tillstånd både utifrån eventuell påverkan på Natura 2000-området och i form av

dispens från artskyddsförordningen. Detta gäller oavsett detaljplanen men planen kompletteras med upplysningar för att tydliggöra.

Yttranden från sakägare och boende i Haga-området har nedan sammanfattats utifrån återkommande teman och frågor där det funnits behov av revideringar av detaljplanen.

### **Kommunalt vatten och avlopp**

Många yttranden innehåller kritik mot utbyggnad av kommunalt VA. Kommunens motiv för att bygga ut, särskilt med ett planförslag som möjliggör ett mindre antal nya tomter ifrågasätts. Flera ställer frågor kring hur utbyggnad skall kunna ske rent praktiskt och om kommunen beaktat VA-utbyggnadens miljöpåverkan. En annan fråga som ställts är om inte förändringar av lagen om allmänna vattentjänster borde innebära att utbyggnadsplanerna skrinläggs som i Märsö-fallet. Flera yttranden framför farhågor om hur sprängning för VA kan komma att påverka befintlig bebyggelse. Några frågor också om storleken på kostnader för VA för anslutande fastigheter och om det kan bli fråga om så kallad särtaxa.

Frågan om att bygga ut kommunalt VA avgörs inte i detaljplanen och är inte beroende av detaljplanen. Beslut om utbyggnad och tillstånd för detsamma har sin egen process. Detaljplanen reserverar plats för ledningar, men om ingen detaljplan gjordes hade utbyggnaden kunnat göras också utan detaljplanen.

Kommunens beslut om att bygga ut kommunalt VA till Ekudden har sin grund i VA-planen från 2015. I denna har flera områden, däribland Ekudden, pekats ut som prioriterade områden. Detta har gjorts utifrån att kommunen i VA-planen har gjort en sammanvägd bedömning av vilka områden som har behov av kommunalt vatten och avlopp i ett större sammanhang med hänsyn till skydd för miljön och människors hälsa. Det är lagen om allmänna vattentjänster (2006:412, paragraf 6) som reglerar detta.

Detta innebär att kommunen är skyldig att förse området med kommunalt vatten och avlopp. Eftersom området ligger nära Mälaren är det prioriterat av flera anledningar. Utsläpp från privata avlopp är en stor källa till försämrade vattenmiljö. Det finns även en risk att utsläpp från avloppen kan förorena privata dricksvattenbrunnar.

2019 fattade kommunen beslut om att inrätta verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp för Ekudden. Storleken på exploateringen var inte en avgörande faktor för bildandet av verksamhetsområdet. Området bedömdes ändå falla inom kommunens utbyggnadsskyldighet med anledning av flera faktorer som anges i VA-planen.

Kommunen lämnade 2019 in en anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken till Länsstyrelsen, för den planerade VA-utbyggnaden. Till följd av detta fattade Länsstyrelsen 2019 beslut om föreläggande enligt miljöbalken och samråd enligt kulturmiljölagen för nyanläggning av VA-ledningar till Ekudden. Beslutet innefattar krav på försiktighetsåtgärder som kommunen måste vidta vid utbyggnaden.

Den naturvärdesinventering som gjordes 2015, som underlag för detaljplanen har också legat till grund för planerad dragnings av VA-ledningar inom området. Ledningssträckor har anpassats för att undvika att träd (i första hand de med högt naturvärde) kommer till skada. När ledningsnätet byggs ut kommer det i entreprenaden ställas krav på hur grävning ska utföras för att minimera risk för skada på träden, detta ska då ske utifrån kunskap om naturvärden i enlighet med naturvärdesinventeringen och i enlighet med Länsstyrelsens beslut om föreläggande från 2019.

Ändringen av lagen om allmänna vatten trädde i kraft 1 januari 2023. Då hade kommunen redan beslutat om att inrätta verksamhetsområdet vilket innebär en skillnad för tillämpning av den nya lagen, jämfört med framtida utbyggnad av kommunalt VA till Märsön.

I projekteringsskedet har kommunen gjort en utredning över arbetsområden samt var tillfälliga vägar kan anläggas för att kunna säkerställa framkomlighet. Det kommer även att ställas krav i upphandlingen av entreprenör att en logistikplanering tas fram för att säkerställa framkomlighet inom och till/från området. Vid arbete på sträckor där ingen ersättningsväg kan ordnas kommer krav ställas på entreprenören att jobba etappvis i kortare etapper så att exempelvis körplåtar/gångbryggor kan läggas över schaktet om framkomlighet krävs. Entreprenören har ansvar att anpassa arbetena så att de boende, besökande, Räddningstjänst etc. kan nå samtliga fastigheter under entreprenadtiden.

VA-avdelningen har också tagit fram en geoteknisk undersökning som visar var det finns risk för berg och stenblock. Vid val av sträcka har största möjliga hänsyn tagits för att undvika dessa. I de fall då detta inte kan undvikas så kommer sprängning att krävas.

Kommunen har ansvaret för att se till så att inga anläggningar, byggnader eller liknande tar skada av de VA-arbeten som planerar att utföras i området i samband med utbyggnad av kommunalt VA.

I december 2020 påbörjade kommunen arbetet med att ta fram en riskanalys för markarbetena i området. (Riskanalysen omfattar dock inte samtliga berörda fastigheter, eftersom kommunen inte fick tillgång till alla. En kompletterande riskanalys behöver göras för de fastigheter som inte ingick i denna riskanalys.) I riskanalysen inventeras byggnader och anläggningar. Utifrån resultatet av inventeringen kan det

bedömas hur sprängning och borring ska kunna ske och vilka åtgärder som kan behöva vidtas för att säkerställa att byggnader och anläggningar inte påverkas av arbetena.

Kommunens entreprenör ska innan sprängningsarbetena utförs, genomföra besiktning av berörda byggnader både före och efter arbetena. Det kan också bli aktuellt att sätta upp vibrationsmätare på vissa byggnader. Entreprenören är skyldig att vidta åtgärder som krävs för att inga skador ska uppstå. Utöver att arbetet planeras så att gränsvärden hålls, mäts vibrationer i marken under arbetena. Detta görs för att säkerställa att vibrationerna inte blir för stora, så att utrustning såsom värmepumpar kan påverkas.

För att säkerställa dricksvattenbrunnarnas kvalitet och eventuell påverkan tar kommunen vattenprover i dessa både före och efter arbeten i området.

Byggnader, väg och växtlighet kommer att besiktigas innan arbetena påbörjas. Om VA-arbetena ändå skulle orsaka negativ påverkan på någon fastighet eller anläggning så är kommunen skadeståndsskyldig. Fastighetsägaren behöver då anmäla detta till kommunen snarast. Kommunen är skadeståndsskyldig, för skador som kan härledas till kommunens arbeten och av arbeten utförda av kommunens anlitade entreprenör.

När utbyggnadskostnaderna till ett område är betydligt högre än för ett normalområde finns det möjlighet för kommunen att ta ut en högre avgift, en så kallad särtaxa. Det är kommunfullmäktige som beslutar om en eventuell särtaxa.

Vid ytterligare frågor gällande kommunalt VA uppmanas fastighetsägarna vända sig direkt till kommunens VA-avdelning.

### **Bebyggelsen på strandängarna**

Många framför i granskningen att de anser att det är bra att kommunen tog bort tidigare föreslagna tomter på strandängarna ur detaljplanen. Några anser också det motsatta och önskar att möjligheten att bygga på strandängarna återinförs.

Kommunen gör en sammanvägd bedömning av många frågor, både allmänna och enskilda intressen, under planprocessen. Planprocessen i sig är en prövning av den föreslagna förändringen. Detta gör att planförslaget ofta förändras under planprocessens gång utifrån de intressen och förutsättningar som finns. Planförslaget reviderades efter genomfört samråd genom att antalet nya tomter på strandängarna minskades ner kraftigt, detta gjordes utifrån bedömningen att planen på så vis bättre kunde leva upp till syftet att bibehålla områdets karaktär.

Det är dock den politiska församlingen i Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott som i slutändan fattar beslut om planen och utskottet beslutade

vid sitt sammanträde 2022-02-03 § 12 om att strandtomterna skulle utgå ur detaljplaneförslaget. Detta skedde genom att förslaget återremitterades till förvaltningen med uppdraget att ta bort tomterna. Återremissyrkandet motiverades med att bebyggelse på strandängarna innebar en allt för stor förändring av områdets karaktär, att stora naturvärden förloras samt att det går emot de flesta av de boendes önskan.

### **Planens miljöpåverkan**

I flera yttranden ifrågasätts kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan.

I varje planärende skall kommunen i tidigt skede undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta regleras i plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11 a §. Undersökningen skall ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen. Kommunen har gjort en sådan bedömning och sedan samrått med Länsstyrelsen som meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av frågan.

Kommunens ställningstagande i frågan om betydande miljöpåverkan innebär inte att kommunen anser att planens genomförande inte innebär någon miljöpåverkan alls, bara att den inte i lagens mening är betydande. I de fall kommunen och/eller Länsstyrelsen bedömer att påverkan kan antas vara betydande, skall kommunen också göra en miljökonsekvensbeskrivning till planen. I övriga fall behandlas och redovisas planens konsekvenser inom ramen för planbeskrivningen.

### **Vägar**

I flera yttranden påpekas att planen medför en ökad belastning på befintliga vägar, flera framför synpunkter på hur vägområden hanteras i detaljplanen och är kritiska till hur vägfrågan hanterades vid utbyggnaden av det intilliggande bostadsområdet Haga Strand. Några har synpunkter på huvudmannaskap för vägen, både att det nuvarande bör fortsätta råda och att kommunen borde ta ansvar för vägen.

Vägarna i Haga är idag enskilda eller statliga. Kommunen är inte huvudman för någon väg i området. En stabil och fungerande vägsamfällighet finns som ansvarar för driften av huvuddelen av det privata vägnätet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det utifrån kommunens huvudmannaskapspolicy finns skäl för fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Då kommunen inte är huvudman och inte delägare i den samfälliga vägen har kommunen saknat rådighet i vägfrågan och i att kunna initiera Lantmäteriförrättning för att ansluta tidigare planlagda Haga strand till den befintliga

gemensamhetsanläggningen för väg, Haga ga:1. Under 2023–24 har dock Lantmäteriet, efter ansökan från Haga vägsamfällighet, genomfört en omprövning av andelstalen inom Haga ga:1. Beslutet som nu vunnit laga kraft innebär att Haga ga:1 ändras och att omräkning av andelstalen görs för alla delägande fastigheter samt att fastigheter inom Haga Strand ska anslutas. Haga ga:1 kompletteras med 3 sektioner för att möjliggöra upprustning av vägen från Haga Slott till Haga Strand och vidare till Ekudden. Detta innebär att samfälligheten nu har rustat sig för att kunna hantera en framtida förbättring av vägen.

Inom planområdet finns också två enskilda men gemensamma vägar som idag inte ingår i någon gemensamhetsanläggning eller på något annat sätt har en reglerad förvaltning, Korsnäbbsvägen och Koltrastvägen. Dessa båda vägar går idag till stor del över enskilda bostads- och fritidshustomter. Tidigare under planprocessen har Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslagit att dessa ska planläggas som allmän plats, på samma sätt som Kornknarrsvägen som ingår i Haga ga:1, för att kunna införlivas i samfälligheten. Haga Vägsamfällighet har i granskningen klargjort att man inte är intresserade av att införliva dessa mindre vägar och samhällsbyggnadsförvaltningen uppfattar att det finns en vilja hos fastighetsägarna att fortsätta drifva vägarna på nuvarande sätt, utan en gemensamhetsanläggning. Planen revideras därför så att Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen istället planläggs för bostadsmark, men med prickad mark och en bestämmelse g, vilket innebär att marken där vägen finns inte kan bebyggas och att fastighetsägarna om de så önskar i framtiden kan bilda en gemensamhetsanläggning. Där VA-ledningar skall gå i vägen har planen försetts med en bestämmelse U, markreservat för allmän underjordisk ledning. Området som försetts med g har anpassats så att vägen både i sin nuvarande slingrande sträckning och mark för en framtida uträtning gör det. På så sätt kan fastighetsägarna längs respektive väg själva vid eventuell framtida vilja att bilda gemenskapsanläggning besluta om detta ska ske för den nuvarande vägsträckningen eller för en mer uträtad väg.

Att Samhällsbyggnadsförvaltningen väljer att göra skillnad på dessa båda mindre vägar och den större Kornknarrsvägen som samtliga fastigheter i Ekudden (med ett undantag) behöver köra över för att nå sin fastighet, har att göra med just detta. Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen behöver enbart de som bor längs respektive väg nyttja.

### **Byggrätter**

En rad synpunkter behandlar hur tomter får avstyckas och vilka regler som ska gälla för nya byggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort sin bedömning utifrån en rad parametrar varav bland andra naturvärdesbedömningen och bevarande av områdets karaktär varit

viktiga. Tidigare under planprocessen har kommunen för att hantera den redan befintliga bebyggelsen haft med en bestämmelse om att de byggnader som tillkommit i laga ordning skall betraktas som planenliga. Under vintern 2023–24 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen kännedom om en dom i Mark- och miljööverdomstolen som klargjorde att denna typ av bestämmelse inte kan användas då den innebär för stor otydlighet för respektive fastighetsägare om vad som gäller.

För att kunna ta bort bestämmelsen har de bestämmelser som reglerar hur tomterna får byggas behövt anpassats efter redan befintlig bebyggelse som tillkommit i laga ordning. Annars kan en avvikelse från planens bestämmelser innebära att fastighetsägaren inte kan ta del av den utökade byggrätt som planen ger, även om den tillkommit i enlighet med sitt bygglov. Det vill säga, om en befintlig byggnad tex har en högre nockhöjd eller en för stor takvinkel i förhållande till planens bestämmelser kommer den inte kunna nyttja den utökade byggrätten. Därför har samhällsbyggnadsförvaltningen genomfört en inventering av de lovgivna huvudbyggnader som redan finns i området. I några fall har kommunen saknat handlingar för lite äldre byggnader vilket medfört att inventering på plats har behövt ske. Planen har sedan revideras för de fastigheter där byggnader haft en högre nockhöjd än den tidigare angivna 7,5 meter och för fastigheter vars huvudbyggnad varit byggd närmare fastighetsgräns än de 4,5 meter som planen föreskriver. Då avvikelserna från tidigare angivna takvinkel var så stor, och begränsningen saknar relevans för planens syfte har denna bestämmelse istället tagits bort ur planen.

### **Strandskydd**

Några yttranden behandlar strandskyddshanteringen i detaljplanen. Några framför att man önskar att kommunen verkar för en utökning av strandskyddet till 300 meter. I ett fall anförs att kommunens avgränsning av tomtplats där strandskydd upphävs gjorts för snävt.

Ett utökande av det generella strandskyddet till 300 meter kan inte hanteras inom ramen för planprocessen. Men synpunkten finns med i utlåtandet som blir ett beslutsunderlag för kommunens beslutsfattare i Plex-utskottet, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige, och kommer på så vis till dessa politiska församlingars kännedom.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår generellt att strandskyddet upphävs endast inom den mark som är ianspråktagen för tomtplats. I några fall fanns i granskning 1 byggrätt för befintliga komplementbyggnader inom strandskyddat område, det vill säga utom den ianspråktaga tomtplatsen. Både Länsstyrelsen och kommunens bygglovsavdelning har under granskning 1 påpekat att detta innebär en oklarhet över om den givna byggrätten i praktiken kommer kunna nyttjas, därför att det är oklart om dispenskäl föreligger. Efter granskning 1 har ett strandskyddsärende för en av dessa





byggrätter inom strandskyddat område avgjorts i mark- och miljödomstolen. Denna tydliggör att det inte finns dispenskäl för byggnad och brygga inom det strandskyddade området. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att byggrätterna för de befintliga byggnaderna tas bort. Detta betyder att byggnader och anläggningar som tillkommit innan strandskyddet infördes, eller som har fått bygglov och strandskyddsdispens kan ligga kvar men inte ersättas. Byggnader som tillkommit utan lov och dispens kan efter kommunens tillsyn bli erlagda att tas bort.

### **Föreslagna tomter inom fastigheterna Haga 2:54 respektive 2:56**

Flera yttranden har varit kritiska till de två tomterna inom Haga 2:54 respektive Haga 2:56, som hade en föreslagen angöring genom förlängning av den enskilda vägen Steglitsvägen över Haga 2:53. En av de som yttrade sig kring detta var ägarna till Haga 2:53 som inte önskade upplåta sin mark för ändamålet och som menade att vägen skulle vara ett ingrepp i naturen på fastigheten. Man framförde också att utökad användning av vägen till följd av anläggning av två nya bostadstomter skulle riskera föranleda krav på upprustning av vägen som ägarna till Haga 2:53 då skulle bli delaktiga i att bekosta.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är oskäligt att tvinga ägaren av Haga 2:53 att upplåta sin privata väg för att möjliggöra de nya tomterna. Någon annan möjlig anslutning för de två nya tomterna är inte möjlig, med tanke på de höga naturvärden som finns i anslutning till dem. Därför har Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att de två tomterna inom Haga 2:54 respektive 2:56 ska tas bort ur planförslaget.

## **INKOMNA YTTRANEN UNDER GRANSKNINGEN**

### **Myndigheter, organisationer m fl**

---

#### **1. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

#### **Strandskydd**

Länsstyrelsen har ingen erinran över strandskyddet utifrån 11 kap 10 § PBL, men vill påpeka följande utifrån hur planförslaget är utformat.

*Upphävt strandskydd inom områden för bostadsändamål*

Inom planområdet råder strandskyddet intill 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås upphävas inom områden som planläggs för bostadsändamål och som på plankartan är markerade med a<sub>1</sub>. Kommunen bedömer att aktuella markområden utgör tomtplatser till befintliga bostadshus vilket innebär att marken redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anser att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom förslagna områden med hänvisning till 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken.

*Bibehållet strandskydd inom områden betecknat W1 och g1*

Länsstyrelsen noterar att kommunen i granskningsförslaget, till skillnad från samrådsförslaget, föreslår att strandskyddet bibehålls inom område med beteckningen W1 (småbåtshamn med bryggor) samt område med beteckningen g1 (gemensamhetsanläggning med komplementbyggnader). Detta innebär att dispens för bryggor och komplementbyggnader behöver sökas separat och att kommunen i varje enskilt fall behöver pröva om åtgärden är förenligt med strandskyddets syften samt om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c–d § miljöbalken. Mark- och vattenområdets lämplighet för föreslagna användningar hänskjuts därmed till kommande prövningar.

**Övriga rådgivande synpunkter**

*Buffertområde mot Natura 2000-området Haga Ekbackar*

Enligt planförslaget finns en ca 30 meter bred buffertzon mot gränsen till Natura 2000-området Haga ekbackar. Inom buffertzonen gäller bestämmelserna:

- a2 = Bygglov krävs även för uppförande av bygglovsbefriade åtgärder, såsom friggebod och attefallshus.
- a3 = Marklov krävs även för grävning, schaktning samt uppfyllnad av mark.

Utöver detta gäller bestämmelse om marklov för avverkning av träd med diameter på 30 cm på en höjd av 1 meter över marken inom hela planområdet. Enligt Länsstyrelsens uppfattning är detta allt som en detaljplan kan reglera som skydd för Natura 2000-området.

Tillstånd enligt Natura 2000 kan krävas för åtgärder utöver dessa inom buffertområdet, såsom anläggning av gräsmatta, men det kan inte regleras i detaljplan. Länsstyrelsen efterfrågar att det står tydligt i detaljplanen.

På del av fastigheten Haga 2:62 finns ingen buffertzon inritad, då fastigheten är bebyggd nära gränsen mot Natura 2000-området.

Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att planen i dess utformning har tillräckligt tagit hänsyn till skyddsintresset för Natura 2000 och att dess genomförande på detta sätt inte kräver tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken. Enskilda åtgärder i anslutning till Natura 2000-området som inte regleras av planen kan fortfarande kräva tillstånd.

#### *Artskydd*

I enlighet med vad som framgår av miljöbedömningen riskerar planen att medföra negativa konsekvenser på fladdermöss. Dels genom viss exploatering av deras livsmiljö, dels genom bland annat fasadbelysning som påverkar insekter och fladdermöss. För att lindra skadan har delar av området undantagits från exploatering och bestämmelser om marklov för avverkning av träd införs. Tidigare i planläggningen diskuterades åtgärder i planområdet för att gynna fladdermusförekomsten, men dessa fördes inte vidare i planläggningen.

Samtliga fladdermusarter i Sverige är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djuren. Det är vidare förbjudet att avsiktligt störa dem, särskilt under deras parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder samt skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplatsar.

Dispens från länsstyrelsen krävs för eventuella åtgärder som riskerar att störa eller på annat sätt skada fladdermöss. Avverkning av boträd, renovering av utrymmen där fladdermöss lever och belysning av husfasader nattetid i områden där det finns större förekomster av fladdermöss är några exempel på sådana åtgärder. Länsstyrelsen vill därmed framhålla att potentiella boträd för fladdermöss behöver inventeras inför avverkning och byggnation. Inventeringen behöver dock inte ske innan planens antagande.

#### **Kommentar**

*Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår tydligare att tillstånd enligt Natura 2000 kan krävas för åtgärder också utanför buffertområdet.*

*Utifrån domar i strandskyddsärenden som tillkommit efter den förra granskningen görs förändringar i planförslaget avseende de byggrätter för uthus som i tidigare granskningsförslag fanns inom strandskyddat område. En mindre utökning av område där strandskydd införs efter granskningen, utifrån yttrande 31 och efter diskussion/bedömning tillsammans med bygglovsavdelningen.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen tolkar länsstyrelsens yttrande som att respektive fastighetsägare som står inför att avverka träd och/eller bygga inom sin fastighet dessförinnan behöver göra en inventering av eventuella boträd. Detta kan detaljplanen inte reglera men planbeskrivningen förtydligas med information om att även dispens från artskyddet kan krävas vid marklov för trädfällning inom planområdet samt att det är till Länsstyrelsen fastighetsägaren skall vända sig för sådan.*

## **2. Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-11) har följande noterats:

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

På plankartan finns det två skalor angivna. Dels 1:2500 vid skalstocken, och 1:2000 under grundkartsinformationen. Det blir missvisande att redovisa 2 olika skalor för samma karta.

### **Delar av planen som bör förbättras**

Paragrafhänvisningen under rubriken övrigt i kartan är inte komplett det står "4 kap.

### **Kommentar**

*Plankartan revideras utifrån Lantmäteriets synpunkter. Bestämmelsen under övrigt tas bort av andra skäl.*

## **3. Trafikverket**

Trafikverket har tidigare givit kommentarer i ärendet gällande risk att det planerade bostadsområdet blir bilberoende. Så länge som kommunen fortsatt ser över föreslagna möjligheter för kollektivtrafik, skolskjuts samt gång- och cykelvägar till och från området i deras fortsatta hantering har Trafikverket inget ytterligare att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

### **Kommentar**

*Antal nya tomter har minskats ned under planprocessens gång och planförslaget innebär från och med granskningen ett relativt litet tillskott av nya bostäder till området. De nuvarande cirka 35 bostadsfastigheterna kan om planen nyttjas fullt ut kompletteras med ytterligare maximalt 16 nya bostäder. Kommunens bedömning är att Ekudden i och med planens*

*genomförande inte kommer att utgöra ett tillräckligt stort befolkningsunderlag för kollektivtrafik till området. Närmaste hållplats finns idag vid Haga slott.*

*Utifrån ovan beskrivna förutsättningar och de riktlinjer som gäller för skolskjuts i kommunen bedöms inte skolskjuts bli aktuellt ända fram till Ekudden. Idag finns närmaste skolskjutshållplats vid Haga slott och utifrån dagens riktlinjer för skolskjutstrafik kommer så att förbli.*

*Utifrån att väghållarskapet är enskilt, vilar ansvaret för trafiksäkerheten på vägsamfälligheten. Under 2023–2024 har en omprövning av andelstalen i vägsamfälligheten genomförts. Detta ger vägföreningen bättre förutsättningar att hantera de förändringar som kan tillkomma i och med planens genomförande.*

## 5. Vattenfall eldistribution AB

I sitt yttrande konstaterar Vattenfall först att de två nya E-områden som man efterfrågat inom området inte fanns med i önskade lägen i plankartan.

Vattenfall Eldistribution önskade vidare att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Nätstation / Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.

*Vattenfall kompletterade sedan, den 17 januari, sitt yttrande med följande:*

Vattenfall Eldistribution accepterar de E-områden som vi fått. Det kommer bli lite långt från befintlig station att mata längst österut i området men det går troligen bra. Vi har dessutom en befintlig kopplingsstation utanför området i öster som eventuellt kan bytas till en nätstation om behovet skulle uppstå.

### **Kommentar**

*Inga förändringar av E-områdenas placeringar görs efter granskningen utifrån Vattenfalls senaste besked i frågan. E-områdena specificeras i enlighet med Vattenfalls önskemål.*

## 6. Region Uppsala

Enköpings kommun har översänt rubricerat förslag till Trafik och samhälle för synpunkter enligt 5 kap. 11 § PBL 2010:900. Syfte med planen är att möjliggöra permanentboende och skapa förutsättningar för ny

exploatering inom lämpliga delar av området Ekudden. Trafik och samhälle hänvisar till remissyttrande på samrådshandlingarna daterat 2019-04-01.

Samrådsyttrande daterat 2019-04-01:

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

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

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

Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter på planförslaget.

### **Kommentar**

*Planförslaget innebär ett relativt litet tillskott av nya bostäder till området. De nuvarande 35 bebyggda fastigheterna kan om planen nyttjas fullt ut kompletteras med ytterligare maximalt 16 bostadsfastigheter. Kommunens bedömning är att Ekudden i och med planens genomförande inte kommer att utgöra ett tillräckligt stort befolkningsunderlag för kollektivtrafik. Utifrån samrådsförslaget, för det yttrande UL hänvisar till lämnades, kunde ett större antal nya fastigheter bildas och vilket skulle ha gjort kollektivtrafik mer relevant än utifrån nuvarande förslag.*

*Utifrån ovan beskrivna förutsättningar och de riktlinjer som gäller för skolskjuts i kommunen bedöms inte skolskjuts bli aktuellt ända fram till Ekudden. Idag finns närmaste skolskjutshållplats vid Haga slott och utifrån dagens riktlinjer för skolskjutstrafik kommer så att förbli.*

### **8. MBN Bygg**

Bygglovsavdelningen har granskat planförslaget utifrån hur lättolkad planen skulle vara under ett bygglovs- och strandskyddsärende och lämnar följande synpunkter.

Bygglövsavdelningen konstaterar att det finns några komplementbyggnader inom strandskyddat område som ges en byggrätt. Det innebär ett oklart läge där byggrätt finns men det är oklart om det finns skäl till dispens från strandskyddet och därmed oklart om byggrätten kommer att kunna utnyttjas.

Vidare påpekar bygglövsavdelningen att det finns befintliga bryggor inom strandskyddsområdet som saknar dispens från strandskyddet. Detta skulle kunna göra att det missuppfattas som om planen legaliserar bryggorna.

För Haga 2:67 saknas strandskyddsdispens för komplementbyggnad och viken inom strandskyddat område.

Upphävandet av strandskyddet på fastighet Haga 2:69 (a1) är större än den tidigare (i strandskyddsärenden) beslutade tomtmarksbestämningen.

Bygglövsavdelningen konstaterar att attefallsbyggnader är tillåtna inom all kvartersmark utom inom skyddszonen mot Natura2000-området. Detta innebär att ytterligare en bostad kan anordnas inom varje fastighet i form av upp till 30 kvm stor attefallsbyggnad, Detta kan få effekter för dimensioneringen av VA.

Byggrätten för komplementbyggnader (80 kvm) är mindre än vad många fastigheter redan idag har byggt.

Marklov för fällning av träd gäller i hela planområdet och berör därmed alla fastighetsägare. Att söka marklov är förknippat med en kostnad för fastighetsägaren.

Sammanfattningsvis bedömer bygglövsavdelningen att planförslaget behöver arbetas igenom ytterligare.

### **Kommentar**

*Byggrätter inom strandskyddat område tas bort. Detta görs med stöd i diskussion med bygglövsavdelningen efter granskningen och utifrån gemensam bedömning av domar i mark- och miljödomstolen i strandskyddsärenden inom planområdet. Detta innebär att oklara byggrätter för uthus inom Haga 2:67, 2:181 och 2:219 tas bort ur detaljplaneförslaget. Vad gäller viken är det en fråga som inte bedöms kunna hanteras i detaljplanen. I planen har upphävande av strandskydd utgått från ianspråktagna tomtplatser. Viken finns där nu, huruvida den kan ges dispens i efterhand eller inte blir en fråga för bygglövsavdelningen vid eventuella ansökningar om dispens i efterhand.*

*För att förtydliga läggs en informationstext om grundkartan till i plankartan. Detta för att tydliggöra att grundkartan är en återgivning av faktiska*

*förhållanden vid tiden för grundkartans upprättande och att det därför inte förhåller sig så att allt som syns i kartan har givits lov eller dispens.*

*Samhällbyggnadsförvaltningen gör bedömning att det som planläggs för bostäder inom Haga 2:69 speglar hur platsen är ianspråktagen som tomtplats. I äldre ortofoton syns att marken varit hävdad som trädgård sedan lång tid.*

*Vad gäller bygglovsbefriade åtgärder som attefallshus och friggebod finns en begränsning genom utökning av lovplikten i planförslaget, inom de delar av planområdet där det har bedömts finnas skäl. Enligt 8 kap 13 § PBL (2010:900) kan lovplikten återinföras i områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Inom den så kallade skyddszonen, det vill säga området närmast Natura2000-området, har bedömts att området är särskilt värdefullt ur miljömässig synpunkt varför utökad lovplikt är tillämpligt. Att förbjuda attefallsbyggnader i detaljplanen är inte möjligt. Men när åtgärden kräver lov (genom utökad lovplikt) och det är inom mark som är "prickad" kommer det i praktiken att innebära att det inte är möjligt att få bygglov för tex attefallshus och friggebodar inom just det området.*

*Inom övriga områden är attefallsbyggnader alltså möjliga. VA-avdelningen är medvetna om detta och har med sig den möjligheten vid dimensionering av VA-infrastrukturen.*

*Marklov för trädfällning är motiverat av de naturvärden som finns inom själva planområdet och också av dess närhet till natura2000-området. Enskilda träd inom planområdet kan ha en ekologisk funktion som förstärker naturvärden inom Natura 2000-området. Arter som man avser bevara inom Natura 2000-området kan födosöka eller finna boplats i kringliggande områden, exempelvis inom planområdet.*

*Det är därför viktigt att man gör en bedömning av om den önskade trädfällningen är nödvändig. Om byggnation istället kan lösas på annat plats bör marklov inte lämnas. För träd som riskerar utgöra fara bör i första hand bedömas om de istället kan säkras genom beskärning. Marklovshanteringen kommer att kräva att en bedömning av förutsättningarna görs.*

*Eftersom artskyddade fladdermusarter finns inom området är det extra viktigt att de träd som är boplatsträd för sådana inte tas ned. Förutom marklov kan därför dispens från artskyddsbestämmelserna krävas. Markägaren behöver då också söka tillstånd hos Länsstyrelsen.*

*Planavdelningen tackar för yttrandet och för de konstruktiva diskussioner kring bearbetning av detaljplanen som bygglovsavdelningen deltagit i efter granskningen.*



## **9. MBN miljö**

Miljöavdelningen lämnade tidigare yttrande om samrådshandlingar och granskningshandlingar för samma detaljplan. Yttrandet omfattade i huvudsak hantering av dagvatten inom planområdet och bräddning från kommande pumpstation vid Kornknarrsvägen.

Miljöavdelningen noterar att granskningshandlingarna är reviderade och att möjliga tillkommande enbostadshus är reducerat i antal jämfört med tidigare handlingar.

Miljöavdelningen har ingen erinran vad gäller detaljplanen relaterat till de frågor som avdelningen bevakar.

Miljöavdelningen anser dock att det är oklart om diken kommer att utformas enligt förslagen i planbeskrivningen och då också vem som ansvarar för att se till att det sker.

Miljöavdelningen noterar att dagvatten inte kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp för planområdet. Ansvar för hantering av dagvatten ligger på de enskilda fastighetsägarna och eventuell samfällighet. Skötsel och underhåll av diken är viktigt för dess funktion att ta hand om föroreningar och avledning av dagvatten för att inte riskera att enskilda fastigheter översvämmas.

### **Kommentar**

*Ansvaret för dagvattenhantering åligger som miljöavdelningen skriver fastighetsägarna. Tillsyn av dagvattenanläggningar enligt miljöbalken åligger miljöavdelningen i egenskap av tillsynsmyndighet.*

*Dagvattenutredningen gjordes innan det stod klart att strandtomterna skulle tas bort ur planförslaget. Det innebär att beräkningarna i utredningen har gjorts utifrån en större areal fritidshus-/bostadsbebyggelse än vad planen kommer att ge upphov till. Det som planen nu möjliggör motsvarar från nuläget i stort sett oförändrad areal av fritidshus/permanentboende. De skyfallsvägar som dagvattenutredningen föreslår hade för avsikt att förhindra översvämning inom nya bebyggelseområden på strandängarna, som senare tagits bort ur planen varför behovet inte längre kvarstår. Befintliga diken längs med befintliga vägar ges plats inom utpekade vägområde.*

## **10. VafabMiljö**

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget. Regeringen beslutade den 5 juli om att förpackningar ska samlas in fastighetsnära för alla svenska hushåll från 1 januari 2024 och färdigutbyggt senast 2027. En fastighetsnära insamling (FNI) betyder att hushållen får källsortering i anslutning till sitt hem. Syftet med förändringen är att fler förpackningar ska hamna rätt från början och att därmed öka materialåtervinningen.

Gemensamhetsanläggning för avfall förordas.

Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

## **11. Postnord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

## 12. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

## Sakägare eller motsvarande

---

### 14. Haga vägsamfällighet

Haga vägsamfällighet (HVS) med organisationsnummer 817001-2911 har följande synpunkter:

- Kräver skriftligt avtal om att kommunen tar kostnad för lantmåteriförrättning. På flertalet sidor anges det att kommunen ska initiera och stå för kostnad för lantmåteriförrättning. HVS kräver därför skriftligt avtal angående detta och att eventuell lantmåteriförrättning via kommunen samordnas med HVS ansökan. HVS har redan ansökt om lantmåteriförrättning, ärendenummer C22347.

*Bakgrund:* Haga Strand ifrågasätter varför de ska betala för sitt vägslitage och är mycket missnöjda med vägens standard. Det är alldeles för stor trafikmängd för en enkel grusväg ska hålla och den kräver oerhört mycket underhåll som i dagsläget belastar de tidigare boende oproportionerligt mycket. Trafikverkets driftsbidrag har halverats, då vägen fått högre trafikklass. Med gällande andelstal subventionerar det övriga vägnätet i samfälligheten sträckan från Haga Slott till Haga Strand.

Hade kommunen följt upp sina egna anvisningar borde kommunen ha sett till att exploitören Hardenborg skulle ha fullföljt sin ansökan om anslutning av Haga ga:6 till Haga ga:1 istället för att återkalla omprövningen C17539. I princip är avstyckningarna på Haga Strand olagliga då anslutning till allmän väg saknas. Den informella överenskommelse som nämns i lantmåteriets dokument avser tillfällig slitageersättning under byggtiden.

Det bästa hade varit om exploitören av Haga Strand redan från början fått bygga en egen anslutning med annan vägsträckning då den ökade trafikmängden på Tessin d.ä. Allé är för stor, orsakar vibrationsskador på husen och vägen förbi är sönderkörd, trafiken har "breddat" vägen genom att köra på Haga Slotts Brf:s gräsmatta och diket mot åkern har skadats då många inte bryr sig om mötesplatserna utan bara kör.

Frågan om vad som är rimlig trafikmängd på Tessin d.ä. Allé har kommunen också duckat för helt och hållet och lämnat i knäet på oss boende och vägsamfälligheten. Kommunen konstaterar att vägen är en 3-

3,5 meter bred grusväg och tycker att denna ska klara trafik med över 300 fordonspassager/dygn (66 permanentboende hushåll med 2 bilar vardera som kör till och från jobbet, tillkommer andra resor för aktiviteter på kvällen, besökare, kommunal service med mera). Haga Strand innebär tredubblad daglig trafik förbi Tessin d.ä. Allé jämfört med tidigare. Ingår inte beräkning av ändrad trafikmängd i kommunens planarbete?

- Kartan måste anpassas till verkligheten. HVS kräver att detaljplanens utritade vägstruktur anpassas efter verkligheten och inte tvärtom. Vi motsätter oss därför flyttning av vägar, uträtning av kurvor etc för att stämma överens med detaljplanens teoretiska vägstruktur.

- **Avstyckningar saknar tillgång till väg i nuläget.** Det är grundläggande vid planering och tillåtande av avstyckningar för permanent bosättning att det finns möjlighet att nå allmän väg. Denna omständighet har kommunen missat grovt att följa upp i samband med detaljplanen för Haga Strand och verkar fortsätta i samma stil nu. Där står nu vi boende med kostnader för vägförrättning för att kunna ansluta Haga Strand till allmän väg.

Möjlighet att nå allmän väg saknas för tänkta avstyckningar i område 7. Ni skriver på sidan 7 i Planbeskrivning för Ekudden att "genom att lokalisera nya fastigheter i anslutning till befintliga vägar och befintlig bebyggelse kan områdets karaktär tillvaratas", men i område 7 krävs nybyggnation av väg och omfattande trädfällning, grävning och störningar på grannfastigheter i samband med VA.

Det framgår att kommunen lagt in "markreservat för gemensamhetsanläggning för körväg" från Steglitsvägen till Haga 2:56, som går över angränsande tomter och tvärs över tilltänkt avstyckningsmöjlighet på Haga 2:54 och genom Haga 2:53. Steglitsvägen är i dagsläget en helt privat väg och ingår inte i Haga vägsamfällighet. Steglitsvägen ingår inte heller i detaljplaneområdet nu.

I en lantmäteriförrättning måste då Steglitsvägen införlivas i Haga vägsamfällighet. Eftersom Steglitsvägen ligger långt under standarden på Haga vägsamfällighets vägnät måste vägen förbättras innan den kan införlivas i Haga vägsamfällighet. Detta gäller även för Koltrastvägen och Korsnåbbsvägen, men där är det flera som får dela på kostnaderna. Standardhöjningen sker genom "tillfälliga istandsättningsandelstal" som fastställs i en lantmäteriförrättning. De som belastas av kostnader för detta är i normalfallet de som har nytta av vägen, det vill säga de fastigheter som nyttjar aktuell vägsträcka. Det behövs både förbättrat bärlager och slitlager samt dikning för att klara en ökad trafikbelastning.

I dagsläget är det fastigheten Haga 2:53 som drabbas då de har en väg som fungerar för deras behov. Givetvis kan kostnaderna direktfördelas på

de som får byggrätt precis som de får betala för anslutningspunkt till VA men 2:53 ska ju ändå betala sin andel. Det hela leder till att fastighetsägare får kraftigt ökade kostnader utan att överhuvudtaget själva ha någon fördel eller glädje av det, däremot stora risker för deras egendom. Många kan få ekonomiska problem och kanske inte kan bo kvar på grund av detta.

Det skulle vara passande om kommunen i sin detaljplan uttrycker att det är exploatören som ska ta alla tillkommande kostnader för väg till sina tilltänkta avstyckningar och själv ansöka om "tillfälliga istandsättningsandelstal" och stå för samtliga lantmäterikostnader för detta. Därefter har exploatören att förhandla med HVS om utförandet.

Kan kommunen kräva att fastigheter och privata vägar utanför denna detaljplan ändå ska tvingas in i processer kopplade till detaljplanen?

- **Införlivande av Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen i HVS.** Här har alla tänkta avstyckningar nära till befintligt vägnät och några nyanläggningar behövs ej, däremot standardhöjningar jämfört med nuläget för att kunna införlivas i samfälligheten. Se ovan punkt "Avstyckningar saknar tillgång till väg i nuläget" angående tillfälliga istandsättningsandelstal.

HVS har inget intresse av att genomföra detta och är berörda av dessa förändringsförslag inte intresserade av att ta kostnad för standardhöjning kan/vill HVS inte medverka till genomförandet.

- **Kommunala storskaliga VA-dragningar påverkar HVS mycket negativt.** Kommunen planerar att gräva upp Kornknarrsvägen, som är en återvändsgata utan alternativa utfarter, och lägga rören där. Det går inte. Hur ska de boende ta sig in och ut från Ekudden under tiden? Vet kommunen hur mycket sprängning som kommer att krävas? Och var? Hur länge är det tänkt att ta innan det är färdigt? Är det verkligen tillräckligt undersökt? Hur ska räddningstjänst och annan samhällsservice som hemtjänst, sophämtning fungera?

Om nu undersökningar visar att konsekvenserna blir orimligt stora vad gäller natur, vägar, ledningar och/eller ekonomi så borde kommunen allvarligt överväga alternativa småskaliga lösningar istället för kommunalt VA.

- **Tillträde till Natura 2000-området måste säkras genom att befintlig väg hålls öppen för allmänheten.** Befintlig väg längst ut på Kornknarrsvägen till Natura 2000-området har funnits i drygt 70 år och har nu spärrats av olagligt av hyresgäster på Haga 2:62 (alltså inte fastighetens verkliga ägare, även om denne är inblandad). I dagsläget ingår inte denna i HVS enligt tidigare lantmäteriförrättningar på 1950- och 1970-talet.

Det går helt emot detaljplanens intentioner om att skydda lövsumpskogen

i Natura 2000-området att tillåta byggnation och röja för en parallell väg dit någon meter ifrån den befintliga vägen. I detaljplanen föreslås också att fällning av träd med diameter över 30 cm i brösthöjd ska kräva marklov. Flera stora träd måste avverkas för nybygge av alternativ väg, detta är helt förkastligt eftersom nuvarande och tidigare ägare länge varit medvetna om att befintlig väg funnits där. I detta fall måste rätten för övriga Ekuddenbor och allmänheten att få promenera till och från Natura 2000-området vara något som markägaren (och eventuella hyresgäster) får tåla. Ett förslag är att denna befintliga väg görs om till "allmän platsmark".

- **Ny aktuell trafikmätning önskas.** Då trafiken förändrats kraftigt sedan 2011 då den senaste trafikmätningen verkar ha genomförts önskar HVS att kommunen bekostar en ny sådan för att ha bättre underlag inför framtida utveckling av vägsystemet. Var dessa mätpunkter ska sättas ut ska ske i samråd med HVS.

### **Kommentar**

*HVS gick vidare med att söka egen förrättning innan planen fastställts och har därmed åtagit sig kostnaderna för detta. Förrättningen genomfördes under hösten 2023 - våren 2024.*

*Lantmäteriet valde att i samband med bildandet av nya fastigheter i Haga strand inte se över andelstalen i vägsamfälligheten. När vägarna är enskilda hanteras frågan om eventuell del i vägsamfällighet av Lantmäteriet.*

*Planen revideras så att Korsnäbbsvägen och Koltrastvägen istället planläggs som prickad bostadsmark med U-område där VA-ledningar behöver gå i mark. Se även sammanfattningen i utlåtandets början, under Vägar.*

*I antagandehandlingarna har granskningsförslagets två möjliga nya tomter med angöring från Steglitsvägen tagits bort. Detta har gjorts utifrån att ägaren av fastigheten över vilken Steglitsvägen går under granskningen yttrat att man inte vill medverka till detta. Se även sammanfattningen i utlåtandets början.*

*Frågan om tillträde till Natura 2000-området via den befintliga vägen över privat tomtmark prövades av Mark- och miljödomstolen (MMD) i maj 2023. Detta skedde efter att Länsstyrelsen förelagt fastighetsägaren att öppna passagen igen. Domstolen beslutade att upphäva Länsstyrelsens beslut eftersom man fann att stängsel och grind inte utestänger allmänheten då det finns en intilliggande väg. Domen har inte överklagats. Utifrån MMDs beslut bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den alternativa passagen över Haga S:4 är den väg som framöver bör användas. Denna markeras med x i*

*plankartan vilket innebär att marken skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.*

*Under 2023 har kommunens Verksamhet för allmän plats genomfört en trafikmätning vid Tessin d ä allé. Mätningen gjordes med anledning av klagomål på trafiksituationen, framförallt gällande höga hastigheter, på vägen. Resultatet av mätningen visar att årsmedeldygntrafiken (ÅDT) var 475. Siffran gäller för den sträcka av vägen där allra flest passerar, det vill säga där både trafiken till radhusen vid Tessin den äldres allé, Haga strand och Ekudden passerar. Det finns inga krav på utformning kopplade till ÅDT utan det är upp till väghållaren att avgöra. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de 16 nya fastigheterna som kan komma till som följd av detaljplanen utgör en relativt liten ökning av trafiken på vägen.*

*Se även kommentar i sammanfattningen i början av utlåtandet, under rubriken vägar och kommunalt vatten och avlopp.*

#### **16. Hans och Eva Thorell**

Vi, Hans och Eva-Mari Thorell, lagfarna ägare av fastigheterna Haga 2:50 och Haga 2:62, motsätter oss en planläggning av området och önskar att området och våra fastigheter fortsätter att vara icke-detaljplanelagda.

Det enda med planförslaget som vi tycker är positivt, är att marken på Haga S:4, söder om Haga 2: 62, planläggs med X "markreservat för allmännyttig gångtrafik".

För övrigt har vi sammanfattat några invändningar mot de specifika bestämmelser som ingår i planförslaget.

Vi bestrider med bestämdhet att den byggbara marken på Haga 2:50 och 2:62 minskar på grund av planbestämmelserna a2 och a3 samt punktprickad mark. På Haga 2:62 begränsas markanvändningen även på grund av planbestämmelsen u, vilket vi också bestrider. När vi köpte fastigheten Haga 2:62 år 2017 hade vi kontakt med Länsstyrelsen i Uppsala län angående hur nära fastighetsgränsen mot Natura 2000-området vi fick bygga. Länsstyrelsens representanter sa då att det var 4,5 meter som gällde.

Nuvarande planförslag innebär en inskränkning av den byggbara marken på båda våra fastigheter med en ca 30 meter bred zon mot Natura 2000-området på respektive fastighet. För Haga 2:62 blir effekten att ungefär halva fastigheten förses med ett totalt byggförbud. Detta accepterar vi inte. Nuvarande planförslag är inte förenlig med det grundlagsskyddade egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen.

Eftersom motsvarande markremsa närmast Natura 2000-området på fastigheten som ligger mellan Haga 2:50 och 2:62, dvs. Haga 2:198, inte har markerats som punktprickad och inte heller försetts med bestämmelserna a2 och a3 saknas skäl för sådana begränsningar på våra fastigheter. Under alla förhållanden bör en eventuell zon med strängare regler inte vara bredare än 4,5 meter vilket är mer än tillräckligt i förhållande till naturvärdena inne på Natura 2000-området.

Det framgår av planbeskrivningen att detaljplanen ligger i linje med kommunens ambition att utveckla Ekudden genom bl.a. utbyggnad av kommunalt VA. Det är dock inte nödvändigt med kommunalt VA, eftersom det finns fullt fungerande enskilda anläggningar för enskilt vatten och avlopp inom området. Exempelvis har vi en mycket god tillgång av vatten med bra kvalitet genom en borrhälsbrunn på både Haga 2:50 och 2:62. Haga 2:50 har en avloppslösning med slutentank och på Haga 2:62 finns en eltoalett. Enligt plan- och bygglagen ska en lokaliseringsprövning göras vid framtagande av en detaljplan, och det innefattar en lämplighetsbedömning. Sweco har gjort geotekniska undersökningar på Ekudden på uppdrag av kommunen inför anläggande av kommunalt VA i området. Bl.a. har provborrningar gjorts.

Personalen som har utfört provborrningarna har sagt att ett eventuellt kommunalt VA på Ekudden kommer kräva flera veckors sprängning av berg, om det överhuvudtaget är möjligt i detta bergiga område. Det finns stor risk att arbetet kommer att medföra skador på naturmiljö, sprickbildning i berg och föroreningar av



vatten, samt ge upphov till stora samhällsekonomiska kostnader. Detaljplanen kommer alltså bara medföra onödiga markingrepp och förstörelse av omgivningen, och bör av den anledningen inte antas. Dessutom är det olämpligt att göra stora obehövliga markingrepp så pass nära ett Natura 2000-område. En eventuell samordning/förbättring av avloppet i området kan istället uppnås med betydligt mindre markingrepp genom en större, gemensam enskild avloppslösning. Exempelvis har företaget Alnarp Cleanwater sagt att de kan ordna en sådan lösning. Vi ifrågasätter om kommunen verkligen har gjort en ordentlig lämplighetsbedömning av området. Se även den nya ändringen i 6 § 2 st. lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, som tydliggör att kommunen ska ta särskild hänsyn till förutsättningarna för att tillgodose behovet av vattentjänster genom enskild anläggning.

Slutligen är det direkt olämpligt att marken närmast Svinnegarnsviken samt områden som markerats med planbestämmelsen nl planläggs som Kvartersmark Bostäder. På sida 25-26 i planbeskrivningen framgår att det finns höga naturvärden dessa områden. Det är inte tillräckligt att den aktuella marken görs punktprickad. Användningen Bostäder i kombination med punktprickning öppnar upp för möjligheten att medge undantag för ytterligare bebyggelse. Om dessa områden alls ska planläggas borde de istället planläggas som Natur.

### **Kommentar**

*I de gällande områdesbestämmelserna är byggrätten inte definierad på samma sätt som görs i en detaljplan. Det vill säga i områdesbestämmelserna saknas en utpekad byggbar yta. I samband med att planen fastställer att varje fastighet får bygga mer (150+80 kvm) än enligt områdesbestämmelserna (80+30kvm) har inom vilken del detta får ske definierats. Detta sker i enlighet med 4 kap 11 § Plan och bygglagen (2010:900). Vid planläggning genom detaljplan skall hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.*

*Ett av de angelägna allmänna intressen som kommunen har att ta hänsyn till i planen för Ekudden är Natura2000-området, vars värden är skyddade*

*enligt 7 kap. 28 § Miljöbalken (1998:808).*

*Under planprocessen har planbestämmelserna utvecklats efter inspel från Länsstyrelsen. Genom att tillräckligt ta hänsyn till skyddsintresset för Natura 2000 undviks att genomförandet av planen kräver tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § Miljöbalken (1998:808). Det vill säga att byggnation av tomter inom fastigheter som gränsar mot Natura2000-området får ske utan att också tillstånd enligt miljöbalken krävs och kanske visar sig inte kunna ges.*

*Kommunen får också i en detaljplan bestämma markreservat för ledningar som behövs för allmänna ändamål. 4 kap 6 § PBL (2010:900). Vatten- och avloppsledningar är exempel på sådana ledningar.*

*Se sammanfattning av synpunkter högre upp, under rubriken Kommunalt vatten och avlopp.*

*Områdena närmast Svinnegarns-viken som "prickats" innehar mycket riktigt höga naturvärden enligt den inventering som gjorts. Att planlägga den som Natur skulle dock innebära att marken pekas ut som allmän plats, det vill säga mark som skall vara allmänt tillgänglig för allmänheten och det skulle också ge rätt för huvudmannen för allmän plats inom planområdet att lösa in marken. Kommunens bedömning är inte att det finns skäl till detta. Förutom att prickmarken hindrar att lovpliktig bebyggelse lokaliseras hit fortsätter strandskyddet att gälla inom dessa områden. Detta innebär att det är förbjudet att uppföra nya byggnader och att utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv. Strandskyddet som är till för att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet inom strandzonen både på land och i vatten.*

### **17. Roiny och Ann-Britt Ackelman**

Vi emotsätter oss alla ändringar där kommunen frångått översiktsplanen fram till (2030) som antogs 2014. Där påpekades området ut som en viktig tillgång för Enköpings utveckling för att främja och utveckla det mälarnära och närheten till tätorten. Översiktsplanens framställning av området förstärktes av den tidigare översiktsplanen 2009. Socialdemokraterna med Helena Proos i spetsen var en pådrivande kraft för att ändra strandskyddet från 300 till 100 meter med anledning att Ekudden är ett attraktivt exploaterings område med närhet till stadskärnan.

Enköping (Sveriges närmaste stad) expanderar så det knakar. Se Enköpings näringslivs chef Anna Holmströms bedömning av Kommunens utveckling se

bilaga 1, och enligt näringslivet är ett av problemen rekrytering av lämplig personal. Kommunen och privata måste kunna erbjuda attraktiva tomter för att locka personal.

Ekudden är ju ett av kommunens mest utredda område och 2015 gjordes en mycket omfattande natur och träd inventering Bilaga 2 och 3) där varje fastighet redovisats. (Strandängarna öster om kornknarrsvägen fanns inga naturvärden).

Gruppen bevara Haga Ekudden bildades med målsättning att Ekudden skall bevaras och inte bli ett nytt Bredsand. Gruppen emotsätter sig även exploatering på strandängarna, Kommunalt VA till Ekudden (ca 1,5 km till kommunalt bad) byggnation av Nya Reningsverket invid Vappa. I dag finns på Ekudden 35 fastigheter och ca: 20 bebos permanent. Många av de drivande har ju flyttat till Ekudden på senare tid. där kommunen redovisade 2009 års översiktsplan och då har de fått information om kommunens planer (undersökningsplikt). Efter det har man kunnat ta ett eget beslut om köp eller inte när man tagit del av kommunens planer.

Vår fastighet Haga 2:69 enligt gällande plan är markerad som utvecklings område som efter påtryckningar tydligen tagits bort.

Gruppen bjöd in våra politiker där en del tydligen påverkats till att frånga den gällande översiktsplan, hur tänker både politiker och gruppen bevara Haga Ekudden när man läser nya planförslaget ? 20 nya fastigheter på väster sida om Kornknarrsvägen. Där ges möjlighet till avstyckning där naturvärden finns (se bilaga 2 och 3) även sprängningar måste ske.

Bevaras karaktären över Haga Ekudden endast om strandängarna ej bebyggs. Märkligt att Gruppen bevara Haga Ekudden och grannar har mer att säga till om än fastighetsägarna. Är det bara dom öppna strandängarna som påverkar Ekuddens karaktär?? (dessutom kan man anta att vissa fastighetsägare inte orkar hålla dom öppna).

Ytterligare funderingar är: en protestlista har upprättats där vi kan se att ett flertal av de som skrivit under protesten "Ekudden inte ett nytt Bredsand" inte ens bor i området. I planförslaget på kartan är en pumpstation inritad på

fastigheten Haga 2:69 där ingen avstyckning får ske. Ingen diskussion mellan fastighetsägare och Kommunen har ägt rum. Följer man planen så får ju fastighetsägarna inte stycka tomter (och bygga).

Kommunens första förslag 27 tomter på strandängarna bantades i nästa förslag till 8 tomter som sedermera togs bort helt i detta granskningsförslag.

Notera att en fastighetsägare har skriftligen avböjt avstyckning på hans fastighet på strandängarna.

Eftersom detta ärende pågått så länge, är vårt förslag att man studerar 2009 och 2014 års översiktsplan och den fördjupade översiktsplan, samt tar del av Enköpings Näringslivs prognos om hur Enköping kommer att växa.

Med stöd av dessa synpunkter och information hoppas vi på att ett Riktigt beslut fattas.

Komplettering till tidigare inlämnade synpunkter:

I Kommunens första förslag ang byggrätter på strandängarna var förslaget med sadeltak och siktlinjer ned mot mälaren.

När nu förhoppningsvis våra kommunpolitiker går tillbaka till de ursprungliga planer 2009 / 2014 ang Ekudden med byggnation på strandängarna, så föreslår vi att byggnationerna blir med pulpettak och tydliga siktlinjer ut över mälaren för att främja utsikten från fastigheterna väster om Kornknarrsvägen.

Ytterligare ett förslag, byte av fastigheter nu innan planen blir antagen : förhandling med sk. Lundinska fastigheten (pågått i flera år) mellan Bredsand och Sommarro. Binda samman den kommunala badplatsen med sommaro och kunna erbjuda en fantastisk utveckling för bad och camping, som varit kommunens önskemål i många år.

Och kunna erbjuda en likvärdig fastighet på Ekudden, där en enorm utveckling för hela Bredsandområdet och Enköpings kommun blir resultatet.

**Kommentar**

*Detaljplaneprocessen utreder och prövar de intentioner som finns i översiktsplanen. Under prövningen skall enskilda och allmänna intressen vägas och det är inte alltid som planområden eller innehåll förblir desamma från start till antagande. Se även sammanfattning av inkomna yttranden i yttrandets inledning, under bebyggelse på strandängarna.*

*Pumpstationen har placerats i valt läge för att stå i en lågpunkt. Genom att placera den i lågpunkten kan så många som möjligt anslutas med självfall vilket minskar ingreppet i mark i hela området. Pumpstationen kommer att ingå i ledningsrättsförrättningen och fastighetsägaren får den ersättning som Lantmäteriet beslutar vid förrättningen.*

*Frågan om eventuella markbyten hanteras inte inom ramen för detaljplanen men yttrandet har vidarebefordrats till mark- och exploateringsavdelning för kännedom.*

#### **19. Annika Häggman**

En principiell invändning först:

Den bifogade detaljkartan är oläslig pga att den är så finstilt så att man inte kan se vad planen innebär. Ni bör bifoga information att möjlighet finns att ladda ner PDF via er hemsida och då kan man zooma in på sin dator och se vad det faktiskt står. Utan denna möjlighet är det svårt att granska detaljplanen och man missar bristerna och inkonsekvenserna i er planering.

1. Det är bra att tilltänkt exploatering av strandängarna helt tagits bort. Marken är olämplig och ligger till största delen alltför låglänt med översvämningsrisk. Tack för det.
2. Det är också bra att tillåta utökade byggrätter och försiktig avstyckning av stora tomter. Det har många fastighetsägare önskat.
3. Det är angeläget att fastställa detaljplanen så att de stora träden på Ekudden kan skyddas, i dagsläget har flera markägare "passat på" att fälla grova träd innan detaljplanen blivit fastställd.
4. Ni påpekar att försiktig avstyckning ska ske inom lämpliga delar av området. Ni säger att planens genomförande inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 § Miljöbalken.

Det sista påståendet har jag invändningar emot.

För att kunna exploatera tomter i område 7 behöver enligt er plan kommunalt VA dras upp till Haga 2:56 sydvästra hörn. Detta behöver sprängas ner i angränsade tomter Haga 2:57 och Haga 2:185 och det är oklart hur ni tänker mellan 2:158 och 2:157. Tilltänkt VA-ledning ligger mycket nära, alldeles för nära de bostadshus som redan finns där. Detta medför en betydande miljöpåverkan och risker för skador på byggnader, brunnar och bergvärmeborrhål, som är helt orimligt i förhållande till vad man vill uppnå. Att ordna en tomt till en person som köpt Haga 2:56 och 2:70 i rent spekulationssyfte utan att inse att fastigheten 2:70 är olämplig för byggande och utan att tänka på hur man ska ha åtkomst till avstyckningar på Haga 2:56.

Hela det projektet är oskäligt mot de boende i befintliga fastigheter. Det är inget allmänintresse att ordna en avstyckningstomt till ägaren av Haga 2:56. Man kan fråga sig varför kommunen och dess tjänstemän är så angelägen att tillfredsställa dennes önskemål.

Det är grundläggande vid planering och tillåtande av avstyckningar för permanent bosättning att det finns möjlighet att nå allmän väg. Denna omständighet har kommunen missat grovt att följa upp i samband med detaljplanen för Haga strand och verkar fortsätta i samma stil nu. Där står nu vi boende med kostnader för vägförrättning för att kunna ansluta Haga strand till allmän väg. (se punkt 6 nedan)

Möjlighet att nå allmän väg saknas för tänkta avstyckningar i område 7. Ni skriver på sidan 7 i Planbeskrivningen att "genom att lokalisera nya fastigheter i anslutning till befintliga vägar och befintligt bebyggelse kan områdets karaktär tillvaratas" men i område 7 krävs nybyggnation av väg och omfattande trädfällning, grävning och störningar på grannfastigheter i samband med VA. Det framgår att ni lagt in "markreservat för gemensamhetsanläggning för körväg" från Steglitsvägen till Haga 2:56, som går över angränsande tomter och tvärs över tilltänkt avstyckningsmöjlighet på Haga 2:54 och genom Haga 2:53. Steglitsvägen är i dagsläget en helt privat väg och ingår inte i Haga

Vägsamfällighet. Steglitsvägen ingår inte heller i detaljplaneområdet nu.

I en Lantmäteriförrättning måste då Steglitsvägen införlivas i Haga Vägsamfällighet. Eftersom Steglitsvägen är långt under standarden på Haga Vägsamfällighets vägnät måste vägen förbättras innan den kan införlivas i Haga Vägsamfällighet. (Detta gäller även för Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen men där är det flera som får dela på kostnaderna). Standardhöjningen sker genom "tillfälliga istandsättningsandelstal" som fastställs i en Lantmäteriförrättning. De som belastas av kostnader för detta är de som har nytta av vägen, dvs de fastigheter som nyttjar aktuell vägsträcka. Det behövs både förbättrat bärlager och slitlager samt dikning för att klara en ökad trafikbelastning.

I dagsläget är det fastigheten Haga 2:53 som drabbas då de har en väg som fungerar för deras behov. Givetvis kan kostnaderna direktfördelas på de som får byggrätt precis som de får betala för anslutningspunkt till VA men 2:53 ska ju ändå betala sin andel. Att lägga körvägen tvärs över tilltänkt avstyckning på Haga 2:54 gör ju den tomten i princip värdelös.

Men det viktiga är ju att tillfredsställa Haga 2:56 önskemål till varje pris verkar det som.

Det hela leder till att flera fastighetsägare får kraftigt ökade kostnader utan att överhuvudtaget själva ha någon fördel eller glädje av det, däremot stora risker för deras egendom. Somliga kan få ekonomiska problem och kanske inte kan bo kvar på grund av detta.

5. Med tanke på den betydligt minskade exploateringspotential på Ekudden som planen innebär ter sig kommunalt VA som ett orimligt stort ingrepp i den känsliga och unika miljön. Det finns andra småskaliga avloppslösningar som inte kräver så stora grävarbeten och inte orsakar stora skador i området.

Den nya Lag om allmänna vattentjänster (2006:412) bör kunna tillämpas på Ekudden också. Noterar att kommunen avbrutit VA-

plan på Märsön med hänvisning till denna lagstiftning och ska utreda enligt den nya lagen. ~~Gör det på Ekudden också!~~

Att planera så mycket nedgrävning i befintlig väg som är en återvändsgränd utan alternativa utfarter går inte.

Hur ska de boende ta sig in och ut från Ekudden under tiden? Vet kommunen hur mycket sprängning som kommer att krävas? Och var? Hur länge är det tänkt att ta innan det är färdigt? Är det verkligen tillräckligt undersökt? Hur ska räddningstjänst, annan samhällsservice som hemtjänst, sophämtning fungera?

Vad kommer det att kosta? Åker vi på särtaxa plötsligt då det inte är lika många befintliga och potentiella fastigheter att fördela kostnaden på? Vi vill inte råka ut för det som hände i Kagghamra, vad händer om befintliga brunnar sinar eller vattenkvalitéen påverkas/förstörs?( artikelserien i DN har vi tidigare skickat till er). Läggs ev intrångsersättningar till de som får intrång på sina fastigheter på totalnotan för VA så att vi slutändan får betala för det själva?

Man borde kunna få tillstånd att gräva i strandängens övre kant istället för i själva vägen om nu VA ska genomföras. (Haga 2:71, 2:70 och 2:68). Passagen förbi Haga 2:69 är inte heller lämpligt att gräva i vägen då det fr.a. på 2: 207, 2:159, 2:158 finns en del stora träd vars rötter kan ta skada.

Ett storskaligt kommunalt VA där det blir en särtaxa riskerar förorsaka Ekuddenborna stora kostnader som ruinerar privatekonomin. Den kostnaden kan inte täckas genom ev "värdeökning" på fastigheten vid en kommande försäljning. Jag kräver en juridiskt bindande kommunal garanti att särtaxa inte genomförs om det ska grävas för VA.

6. I detaljplaneförslaget står det att kommunen ska initiera och bekosta lantmäteriförrättning. Haga Vägsamfällighet har redan ansökt om sådan (ärende C22347) då vi har problem med att Haga strand ifrågasätter varför de ska betala för sitt vägslitage och är mycket missnöjda med vägens standard. Det är alldeles för stor trafikmängd för en enkel grusväg ska hålla och den kräver oerhört



mycket underhåll som i dagsläget belastar de tidigare boende oproportionerligt mycket. Trafikverkets driftsbidrag har halverats då vägen fått högre trafikklass. Med gällande andelstal subventionerar det övriga vägnätet i samfälligheten sträckan från Haga slott till Haga strand.

Jag kräver att kommunen tar kostnaden för "vår" lantmäteriförrättning som redan initierats och att samordning sker med den förrättning kommunen ämnar ansöka om.

Hade kommunen följt upp sina egna anvisningar borde kommunen ha sett till att exploatören Hardenborg skulle ha fullföljt sin ansökan om anslutning av Haga ga:6 till Haga ga:1 istället för att återkalla omprövningen C17539. I princip är avstyckningarna på Haga strand olagliga då anslutning till allmän väg saknas. (den informella överenskommelse som nämns i lantmäteriets dokument avser tillfällig slitageersättning under byggtiden).

Det bästa hade varit om exploatören av Haga strand redan från början fått bygga en egen anslutning med annan vägsträckning då den ökade trafikmängden på Tessin d.ä. Allé är för stor, orsakar vibrationsskador på husen och vägen förbi är sönderkörd, trafiken har "breddat" vägen genom att köra på Haga slotts brf's gräsmatta och diket mot åkern har skadats då många inte bryr sig om mötesplatserna utan bara kör. Frågan om vad som är rimlig trafikmängd på Tessin d.ä. Allé har kommunen också duckat för helt och hållet och lämnat i knäet på oss boende.

Kommunen konstaterar att vägen är en 3-3,5 meter bred grusväg och tycker att denna ska klara trafik med över 300 fordonspassager/dygn. (66 permanentboende hushåll med 2 bilar vardera som kör till och från jobbet, tillkommer andra resor för aktiviteter på kvällen, besökare, kommunal service m.m)

Haga strand innebär tredubblad daglig trafik förbi Tessin d.ä. Allé jämfört med tidigare. Ingår inte beräkning av ändrad trafikmängd i kommunens planarbete?

7. Tillträde till Natura2000-området måste säkras genom att befintlig väg hålles öppen för allmänheten. Det finns oklarheter kring var gränserna går mellan Haga 2:62 och 2:63. Dock har befintlig väg funnits i drygt 60 år och har nu spärrats av olagligt av

hyresgäster (alltså inte fastighetens verkliga ägare, även om denne är inblandad).

Det går helt emot detaljplanens intentioner att skydda lövsumpskogen i Natura2000-området att tillåta byggnation och röja för en parallell väg dit någon meter ifrån den befintliga vägen. I detaljplanen föreslås också att fällning av träd med diameter över 30 cm i brösthöjd ska kräva marklov. Flera stora träd måste avverkas för nybygge av alternativ väg, detta är helt idiotiskt eftersom nuvarande och tidigare ägare länge varit medvetna om att befintlig väg funnits där.

I detta fall måste rätten för övriga Ekuddenbor och allmänheten att få promenera till och från Natura2000-området vara något som markägaren (och ev hyresgäster) får tåla. Noterar också att i detaljplanen har man lagt "u" underjordisk ledning på Haga 2:62 nordöstra kant, vilket bör vara ett mer störande ingrepp för de boende, likaså möjligheten till avstyckning/delning av 2:62.

### **Kommentar**

*Samhällsbyggnadsförvaltningen beklagar att plankartan var svårläst. Men som påpekas fanns alla handlingar också tillgängliga på kommunens webbplats. I det missiv som följde med utskicket av handlingar fanns därför också en hänvisning till kommunens webbplats med en direktadress till sidan där planärenden publiceras. Vi ser över om vi kan göra denna information tydligare inför ny granskning.*

*Se sammanfattningen i inledningen av utlåtandet under rubriken planens miljöpåverkan.*

*De två nya tomterna inom område 7 har efter granskningen tagits bort ur planförslaget. Nyttjandet av Steglitsvägen är därför oförändrat vid planens genomförande och planen föranleder inte att vägen behöver införlivas i vägsamfälligheten. Se även sammanfattningen i utlåtandets början.*

*Att planförslaget nu omfattar färre tomter än i samrådsskedet har inte någon påverkan på införandet av kommunalt VA. Se sammanfattning i utlåtandets början under rubriken kommunalt vatten och avlopp.*

*I fall där kommunen inte är markägare har kommunen inga medel att tvinga exploitören att ansöka om förrättning. Frågan hanteras av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildning. HVS initierade och iklädde sig därmed kostnaderna för förrättningen innan planen hade antagits. Se*

sammanfattning i början av utlåtandet, under rubriken vägar. Se även kommentar yttrande 15.

Frågan om tillträde till Natura 2000-området via den befintliga vägen över privat tomtmark prövades av Mark- och miljödomstolen (MMD) i maj 2023. Detta skedde efter att Länsstyrelsen förelagt fastighetsägaren att öppna passagen igen. Domstolen beslutade att upphäva Länsstyrelsens beslut eftersom man fann att stängsel och grind inte utestänger allmänheten då det finns en intilliggande väg. Domen har inte överklagats. Utifrån MMDs beslut bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den alternativa stigen över Haga S:4 är den väg som framöver bör användas. Den aktuella delen av Haga S:4 planläggs därför som allmän plats, Gångväg. Då kan den införlivas i vägsamfälligheten och vid behov iordningställas. Bredden på samfälligheten är 6 meter varför det bör vara möjligt att låta gångstigen runda större träd.

Angående tillträde till Natura2000-området se svar yttrande 15.

## 20. John-Erik Höglund, Gunnel Näsström-Höglund och Andrea Embring

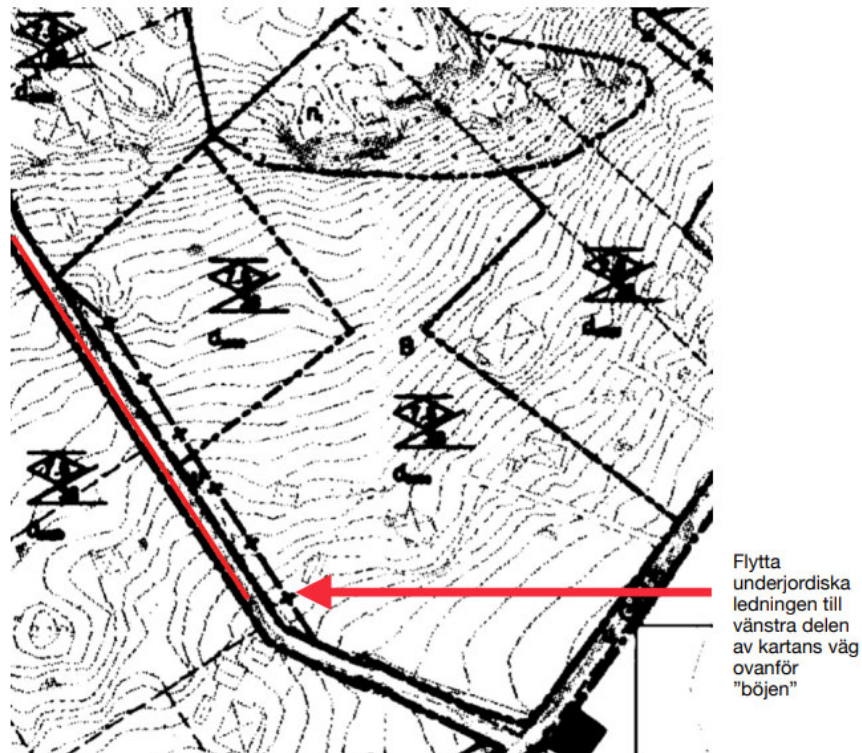
Sida 21 i Planbeskrivning för Ekudden: Område 5 Vi tillstyrker texten: "Inom delområdet kan det tillkomma två stycken nya bostäder längs Koltrastvägen inom fastigheten 2:58. Dessa ska ha en minsta fastighetsstorlek om 1800 kvm. För resterande delen av fastigheten möjliggörs att den delas i två, då den redan idag har två stycken bostadsbyggnader."

Fastighetskonsekvensbeskrivning. (Bilaga sida 2):

Fastighet	Möjlighet till avstyckning	Påverkas av ny gemensamhetsanläggning (g <sub>2</sub> ) och/eller servitut till följd av detaljplanen	Del av fastigheten planläggs som allmän plats gata	Del av fastigheten planläggs som teknisk anläggning (E/E <sub>1</sub> )	Belastas av markreservat för underjordisk ledning (u)
HAGA 2:58	Ja, fastigheten kan delas i tre fastigheter	Delning av fastigheten bör i första hand ske så att fastigheterna får direkt angöring mot allmän plats gata. Om detta inte är möjligt kan den ena fastigheten behöva få servitut över den andra.	Nej	Nej	ja

Vi litar på att kommunen vid sina kontakter med Lantmäteriet ser till att ledningsrätten för vatten och avlopp längs Koltrastvägen anvisar en sträckning som överensstämmer med fastighetsgränserna och att konsultbolaget som skall utföra arbetet får tydliga instruktioner. Vår oro grundar sig i att vår enskilda gemensamma väg (Koltrastvägen) har bildats genom utvidgning av en gång och cykelstig. En avstyckning av vår fastighet utefter nämnda väg får inte medföra att en kommande ägare ska kunna sätta grind med hänglås vid den del som kommer att hamna inom fastigheten.

Vi hävdar att er Kartbild ska förverkligas enligt de rådande gränserna satta vid styckningen på 1920-talet. En stor del av nuvarande Koltrastvägen har hamnat på nordöstra sidan av vägen. Grävning och sprängningsarbeten skulle vidga vägen åt nordost ändå mer. Den underjordiska ledningen ska läggas på den sydvästliga delen av den uppriktade vägen. Då slipper man också några av kollisionerna med den slingrande fiberkabeln som ligger i nuvarande sträckningen. Dessutom slipper en ny fastighet få en gemensamhetsanläggning på tomten.



Att huvudmannaskapet för vägen skall vara enskilt uppskattar vi. Arbetet med vatten och avlopp blir inte svårare om ovanstående krav uppfylls.

### **Kommentar**

*Precis som ni påpekar har det blivit ett fel i fastighetskonsekvensbedömningen. Detta korrigeras.*

*Kommunens VA-avdelning har genomfört ett omfattande arbete för att hitta den bästa dragningen för VA-ledningar till området I det arbetet har hänsyn tagits till utredningar som genomförts, t.ex. naturvärdesinventeringen, geoteknisk undersökning, riskanalys och så kallat 12:6-samråd har genomförts. U-området har i det här fallet bedömts ligga bäst på den sida Koltrastvägen som föreslås av kommunen.*

*När lantmäteriet genomför förrättning för fastighetsbildning tillser man att ny fastighet bildas så att den har möjlighet att angöra väg. Detta kan säkerställas genom att fastigheten bildas så att den har egen kontakt med väg eller att det inrättas ett servitut som säkerställer att den nya fastigheten får en inskriven rätt att passera över annans fastighet för att nå vägen.*

*Efter den första granskningen revideras planförslaget så att Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen planläggs som bostadsmark som inte får bebyggas. Det är upp till fastighetsägarna längs vägen att besluta om ifall gemensamhetsanläggning skall bildas och om vägen skall rätas ut eller behållas i sin nuvarande slingrande form. Se även sammanfattningen i utlåtandets början, under rubriken vägar.*

#### **24. Jonas Engblom**

Jag emotsätter mig att strandskyddet upphävs i områden, önskar att kommunen verkar för att länsstyrelsen ska utöka strandskyddet så långt upp på land som det är möjligt. Tidigare gällde ett strandskydd på 300 meter, det är ett rimligt avstånd, och det längs med hela Ekuddens strand utan undantag.

Vad gäller texten i kommunens skrivelse så reagerade jag över "Kommunen har i sin behovsbedömning bedömt att planförslaget inte kommer innebära betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken". Visst själva planförslaget kanske inte har någon miljöpåverkan men det har ju verkligen dragningen av kommunalt vatten och avlopp (omfattande sprängning krävs). Vad kom fram i Swecos geotekniska undersökning? Den finns inte ens omnämnd i detaljplanen. Den undersökningen bör belysas då den speglar markförhållanden och därmed kostnader för dragning av kommunalt VA. Syftet med kommunalt VA är väl att säkerställa att Mälaren inte drabbas miljömässigt, jag ställer mig frågande till vad den omfattande sprängningen kommer innebära miljömässigt för Mälaren? Vad innebär den omfattande sprängningen för alla ekar som har flera hundra år på nacken (som enligt detaljplanen är en värdefull resurs), riskeras inte skador på dessa?

Kommunfullmäktige har redan fattat beslut om att dra kommunalt vatten och avlopp till Ekudden, beslutet fattades av miljömässiga skäl och mot bakgrund att en större exploatering som tidigare var aktuellt för området. Nu när detaljplanen

endast tillåter en bråkdel av de antalet fastigheter så ställer jag mig frågande till hur den tänkta VA-dragningen ska bekostas? Betydligt färre som ska dela på kostnaden, innebär det en högre kostnad för var och en av oss fastighetsägare? Med färre som delar på kostnaden för VA så kan jag inte se hur det ska bära sig rent ekonomiskt för kommunen, kanske läge att se över andra avloppsalternativ (enskilda eller delade anläggningar) som är installerade utefter behov (fastighet nära vattnet=hög risk för försurning av Mälaren, fastighet med flera hundra meter skog mellan sig och Mälaren=låg risk för försurning av Mälaren).

Tittar man på planförslaget (sidan 20) så verkar det helt OK att befintlig tomt i område 1 får fyllas upp med fyllnadsmassor så att lägsta grundläggningsnivå blir 1,5 meter, är detta miljömässigt enligt 6 kap. 11§ i miljöbalken? Vad innehåller fyllnadsmassorna?

Kommunen "bedömer det inte som praktiskt att ta över huvudmannskapet för vägarna i området då de behöver breddas och standardhöjas". Ja belastningen av vägen kommer inte att bli mindre, den håller inte för trafiklasten idag under långa perioder på året. Detta skulle innebära att Ekudden förtätas men man lägger den utökade kostnaden för att höja och bredda vägen, dika mm på fastighetsägarna.

I och med att nya fastigheter skapas så kommer en vägförrättning att behövas, varken Koltrastvägen eller Korsnäbbsvägen ingår idag i vägsamfälligheten och längs med dessa vägar kan enligt detaljplan upp till 15 åretruntfastigheter tillkomma. I en vägförrättning kommer därmed med största sannolikhet Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen att inkluderas i vägsamfälligheten. Rimligt vore att kostnaden för att höja standarden på dessa vägar då läggs på de fastigheter som respektive väg utökas med.

Område 7 ska enligt detaljplanen tillåtas att bygga två fastigheter, en väg till dessa fastigheter ska dras genom område 9 (som är markerat som det område på Ekudden som har högst naturvärde?), planen är att ansluta denna väg till Steglitsvägen som dessutom är en privat väg... Känns väl tveksamt?

### **Kommentar**

*Se sammanfattningen i utlåtandets början, under rubriken strandskydd och planens miljöpåverkan och kommunalt vatten och avlopp.*

*Det stämmer att fastigheten får fyllas ut för att man ska kunna grundlägga på en sådan nivå att eventuell ny bostadsbyggnad i framtiden säkerställs så att den inte riskerar att översvämmas. För att kunna använda massor på mark som skall bli bostadsmark måste massorna uppfylla kraven för så kallat känslig markanvändning vilket innebär att massorna behöver vara rena. I samband med bygglovet hanteras*

*utfyllnad av mark och vid behov remitteras frågan till kommunens miljöavdelning.*

*En förrättning för omfördelning av andelstal i Haga GA:1 har genomförts under 2023-24. Om standardhöjning krävs till följd av ytterligare avstyckning av tomter är det skäligt att fastighetsägare som avyttrar nya tomter står för kostnaden. I det här fallet anför flera boende i området att standardhöjning redan idag krävs för den belastning som är på vägen. Eftersom vägen är enskild och kommunen inte är delägare i vägsamfälligheten kan kommunen inte påverka fördelningen av kostnader. Men utifrån de förnyade andelstalen bör vägföreningen ha en god bild av vilken nytta/vilket ansvar respektive fastighetsägare har i vägen vilket bör vara en god grund för att hantera eventuella behov av att standardhöjning. Se även sammanfattning i utlåtandets början, under rubriken Vägar.*

## **25. Maria Englund och Anders Ulmstedt**

Generell punkt: I förslaget anges att endast dova kulörer tillåts på nya byggnader. I området finns idag flertalet vita hus och några till i klara kulörer. Det nya förslaget med 150 kvm för huvudbyggnad och 80 kvm totalt för komplementbyggnader, kommer innebära att de fastigheter med idag godkända vita och klara byggnader kan tillåtas bygga nya komplementbyggnader. Vi anser att vid uppförande av nya byggnader på fastigheter, där det redan finns planenliga byggnader i ex.vis vitt så som det beskrivs i förslaget, att även de nya byggnaderna ska få utföras i samma kulörer.

Generell punkt: I exempelvis område 5 och 6 beskrivs att inom området, eller inom del av område är bestämmelse om minsta fastighetstorlek "satt utifrån befintliga fastighetsstorlekar". Texten känns svårdefinierad och begränsande vad gäller eventuella fastighetsregleringar inom eller mellan områden. Vi förstår texten som att inga ytterligare avstyckningar skall tillåtas, vilket vi inte är emot. Men vi ser det som tänkbart att önskemål mellan fastighetsägare om fastighetsreglering av mindre storlek kan bli intressant. Vi anser att sådan fastighetsreglering bör vara tillåten, så länge den minskande fastigheten inte blir för liten. Med den beskrivna texten känns det begränsande till att ingen tomt får minska vilket i så fall omöjliggör en sådan fastighetsreglering. Om vi tolkat texten rätt så anser vi att det istället bör införas text om minsta tomtstorlek även inom dessa områden. Ex.vis 1100 kvm inom område 6 och 3500 kvm inom område 5. Detta alltså i så fall för att komplettera texten om att ingen ytterligare avstyckning tillåts, inte för att ersätta den.

Gällande område 1: Precis som i våra tidigare inskickade synpunkter så anser vi att högsta nockhöjd för eventuell ny huvudbyggnad bör vara max 7,00 meter över havet enligt RH200 samt höjd för komplementbyggnader ska tillåtas max 3,0 meter med samma motivering som i våra tidigare inskickade synpunkter. Vi tycker även fortsatt att nya byggnader endast bör få utföras i ett plan.

### **Kommentar**

*Bestämmelsen om fasadfärg har tillkommit för att undvika en för stor och påtaglig påverkan på landskapsbilden. Kommunen bedömer att detta är en viktig fråga att reglera för att området skall kunna anpassas till landskapet och för att karaktären ska bevaras i samband med att utökade byggrätter tillåts. Nya byggnader och byggnader som önskas byggas till behöver följa planbestämmelsen.*

*I detaljplanen är det bestämmelsen d som reglerar minsta fastighetsstorlek. För område 6 innebär det att de befintliga tomterna som inte får delas som minst får vara 4000 kvm stora. På motsvarande sätt är den minsta tomtstorleken inom område 6 satt till 1000 kvm. Planbeskrivningen uppdateras så att detta tydligare framgår av texten*

*Höjden på nya byggnader inom område 1 regleras av dels nockhöjden över nollplanet och den lägsta höjden för grundläggning. Detta innebär att det är utrymmet mellan 8,5 meter över havet och 2,7 meter över havet som kan bebyggas. Det innebär i praktiken att byggnaden från och med grundläggning och upp till nock får vara högst 5,8 meter. Med andra ord har fastigheten reglerats till en lägre höjd än övrig bebyggelse inom området just för att ny framtida byggnad inte skall skymma eller bli för synlig i landskapsbilden.*

### **26. Hans och Evy Berglund**

1. Bra att strandängarna hålls öppna.
2. Område 9 består av Haga 2:51, 52, 53 och 54. Haga 2:52 är särbehandlat så att ingen byggrätt finns. Vi anser att de fyra fastigheterna ska behandlas likvärdigt så att även 2:52 får byggrätt. Läggs bygget längst upp så behålls de öppna ytorna i den nedre delen för hela område 9.
3. En storskalig utbyggnad med kommunalt VA innebär stora skador på natur och vägar. Det innebär även stora kostnader för fastigheterna. Vi förordar att kommunen i stället tillåter en småskalig privat utbyggnad så att kommunens krav blir uppfyllda. Det blir sannolikt en lösning som är både billigare och ger mindre skador än kommunalt VA. Båda alternativen måste utredas för skador och kostnader.
5. Vi instämmer i övrigt i synpunkterna från gruppen BevaraHagaEkudden.

### **Kommentar**

*En sammanvägd bedömning av enskilda och allmänna intressen har gjorts inom ramen för planarbetet. I det här fallet har bedömningen gjorts att det allmänna intresset av att skydda framförallt naturvärden men också rekreationsvärden inom fastigheten 2:52 väger tyngre än det enskilda intresset att få bebygga den.*



*Angående VA-frågorna sammanfattningen i utlåtandets början, under rubriken Kommunalt vatten och avlopp.*

## **29. Mikael Dahl och Serena Rapezzi**

Det är bra att tilltänkt exploatering av strandängarna helt tagits bort. Marken är olämplig med översvämningsrisk.

En höjning av vägstandarden till kommunal nivå skulle dessutom kräva markåtkomst på befintliga fastigheter vilket bedöms som ett orimligt intrång står skrivet i planbeskrivningen, hur kommer det sig när detta ter sig som en väldigt liten sak i jämförelse med det planerade VA arbetet där halva Ekudden kommer grävas och sprängas upp inklusive befintliga vägar. Det är grundläggande vid planering och tillåtande av avstyckningar för permanent bosättning att det finns möjlighet att nå allmän väg. Denna omständighet har kommunen missat grovt att följa upp i samband med detaljplanen för Haga strand och verkar fortsätta i samma stil nu. Där står nu vi boende med kostnader för vägförrättning för att kunna ansluta Haga strand till allmän väg.

Behandlar dagvattenutredningen påverkan från den planerade VA utbyggnaden?

Ni påpekar att försiktig avstyckning ska ske inom lämpliga delar av området. Ni säger att planens genomförande inte bedöms ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 § Miljöbalken. Det blir ju enklare att göra bedömningen att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs när ni delar upp er plan i först Haga Strand sen Ekudden, sen VA och sen..... VA-utbyggnaden och dess konsekvenser har inte behandlats vare sig miljömässigt eller genomförandemässigt, kommunens antagande av VA-planen grundar sig dessutom på uppgifter om ett betydligt större projekt utan geologiska undersökningar och med en ekonomi tagen ur luften. För att kunna exploatera tomter i område 7 enligt er plan behövs kommunalt VA och tillfartsväg, hur ska detta ske utan orimligt intrång på miljö och andras fastigheter, det finns ju knappast något allmänintresse att tillfredsställa en fastighetsägare som skaffat sig en spekulationstomt och man undrar ju varför detta är så angeläget för kommunen.

Den nya Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) kan tillämpas på Ekudden också. Noterar att kommunen avbrutit VA-plan på Märsön med hänvisning till denna lagstiftning och ska utreda enligt den nya lagen. Gör det på Ekudden också!

Hur ska vi leva och bo på Ekudden med en undermålig väg som är en återvändsgränd utan alternativa utfarter medan bostäder och VA byggs? Hur skall samhällsfunktioner som knappt fungerar idag upprätthållas? Vad kommer det att kosta? Åker vi på särtaxa plötsligt då det inte är lika många befintliga och potentiella fastigheter att fördela kostnaden på och kommunens bristfälliga undersökningar visar sig vara felaktiga?

Kommunen har upprättat en fastighetskonsekvensbeskrivning där det tas upp hur privat mark exproprieras med en beskrivning som att den planläggs, jag tycker att det är oetiskt och gissar jag även olagligt att smyga in den lilla detaljen i detaljplanen. Vi motsätter oss detta och hoppas här på en separat utredning om vår mark ska beslagtas.

Kommunen har pekat ut Haga Ekudden som omvandlingsområde i sin översiktsplan men vill inte ta ansvar för vägar eller kostnader utan tycker att de boende kan stå för det och någon miljökonsekvensbeskrivning behövs ju inte heller om man tar lite i taget, är det rätt uppfattat?

Är det nu om det är så fruktansvärt angeläget att bygga ut hela Haga Ekudden inte bättre att göra en ordentlig detaljplan som behandlar viktiga frågor som infrastruktur, VA m.m. på samma gång med en miljökonsekvensbeskrivning och riktiga markundersökningar som grund och kanske dessutom har någon slags genomförandeplan?

Det känns ju som att det är ett litet ruffbolag som sitter och letar kryphål, hänvisar till checklistor och mallar för att komma undan så enkelt och billigt som möjligt och skjuta över så mycket kostnader och ansvar som möjligt på andra, ibland funderar vi på vilka ni arbetar för.

### **Kommentar**

*Ingreppet som kommunalt VA innebär har vägts mot den påverkan som enskilda avlopp har på recipienten, Svinnegarnsviken. Denna fråga har hanterats redan i kommunens VA-plan och avgörs inte av detaljplanen. Se sammanfattningen i utlåtandets början, under rubriken Kommunalt vatten och avlopp.*

*Att låta vägen övergå i kommunal regi har haft många parametrar varav ingreppet både i naturen och i form av markintrång är en. Men i avgörandet av denna fråga har också bland annat vägts in att det redan finns en väl fungerande vägförening för den mest använda delen av vägnätet, att kommunen sedan tidigare inte har något huvudmannaskap i närområdet, att vägen inte leder till några stora allmänna målpunkter och att kostnaden för övertagandet och den standardhöjning som skulle krävas för rationell kommunal drift hade behövt tas ut som vägkostnadsavgift från alla som har nytta av vägen. Denna fråga har hanterats inom ramen för planarbetet och kommunen har gjort bedömningen att den bästa lösningen är att låta vägen kvarstå som enskild.*

*När nya tomter bildas i ett område med enskilt huvudmannaskap för väg är det inom ramen för Lantmäteriförrättningen som frågan om andelstal hanteras. Se även sammanfattningen i utlåtandets början under rubriken vägar.*

*Att kommunen planerade för kommunalt vatten- och avlopp i området var en känd*

*förutsättning när dagvattenutredningen utfördes.*

*Kommunen har gjort bedömningen om betydande miljöpåverkan på det sätt och i det sammanhang som miljöbalken stipulerar. Se sammanfattningen i utlåtandets början under rubriken planens miljöpåverkan.*

*Kommunen har under lång tid, sedan tidigt 1990-tal, begränsat möjligheterna att bebygga Ekudden på grund av föroreningsproblematik i Svinnegarnsviken kopplat till enskilda avlopp. Detta skedde genom områdesbestämmelserna som är gällande fram till att de ersätts av ny detaljplan eller upphävs. När kommunen genom sin VA-plan pekade ut området som prioriterat för kommunalt VA innebar det att det skäl kommunen haft till att begränsa utbyggnaden skulle åtgärdas. Kommunen beslutade då, efter en ansökan från en fastighetsägare i området, att pröva frågan om en ny detaljplan med större byggrätter och möjlighet att stycka av ytterligare tomter. Denna prövning pågår ännu.*

*De föreslagna tomterna inom område 7 har efter granskning 1 tagits bort ur planförslaget. Se sammanfattningen i utlåtandets början.*

*Detaljplanens fastighetskonsekvensbeskrivning har tillkommit för att tydliggöra för varje fastighetsägare vilken påverkan planen innebär. Att mark planläggs som allmän plats innebär rätt för huvudmannen, i det här fallet Haga vägsamfällighet, att lösa in den för att införliva den i den allmänna platsmarken.*

### **32. Åsa och Lars-Ola Lundkvist**

Paret anger att det sedan 2021 har varit lagfarna ägare till fastigheten Haga 2:181, belägen inom planområdet. Fastigheten, som är en stor fastighet om 22 380 kvm (varav cirka 6 000 kvm vattenområde), är bebyggd med ett enbostadshus uppfört 1928 och några mindre, likaså gamla byggnader; gäststuga, "verkstad" och garage samt brygga med båthus. Fastigheten är belägen i ett förhållandevis glest bebyggt område, med egen vattenlinje mot Mälaren. Fastigheten förvärvades med syftet att använda den som fritidsviste för sig och sin familj.

#### **INSTÄLLNING**

Fastighetsägarna ställer sig i och för sig i stora delar positiva till föreslagen planläggnings syften. Som enskilda fastighetsägare önskar de dock framföra och få genomförda nedan utvecklade synpunkter/invändningar i planförslaget innan en plan antas. Mot bakgrund av detta motsätter de sig således i dagsläget planens antagande och genomförande, om så inte sker.

#### **RÄTTSLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Vid planläggning ska enligt gällande plan- och byggrättslig reglering hänsyn tas till,

och en avvägning göras, mellan både de allmänna och de enskilda intressen som berörs av föreslaget planprojekt. Ett markområde och/eller en enskild fastighet ska användas för det eller de ändamål som området eller fastigheten är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planläggning ska vidare med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar. Endast mark som från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet får tas i anspråk för olika syften.

Fastighetsägarna har förståelse för behovet av planreglering för hantering av det aktuella områdets utveckling och hantering och de olika frågor detta medför, samt för behovet av såväl ny bostadsbebyggelse som bevarande av gröna områden och allmänhetens tillgång till friluftsliv, mark och vatten.

Dock ska enligt tillämpliga regler i det plan- och byggrättsliga regelverket hänsyn i erforderlig omfattning även tas till enskilda fastighetsägares intressen. De synpunkter och önskemål som framförs av fastighetsägarna, och som utvecklas närmare nedan, är både högst rimliga i sammanhanget och dessutom inte oförenliga med planprojektets syften och eftersträvd struktur för området. Tvärtom skulle ett tillmötesgående av fastighetsägarnas synpunkter utgöra ett rimligt hänsynstagande både till dem som enskilda fastighetsägare inom planområdet och till syftet att få och bibehålla en god struktur inom området.

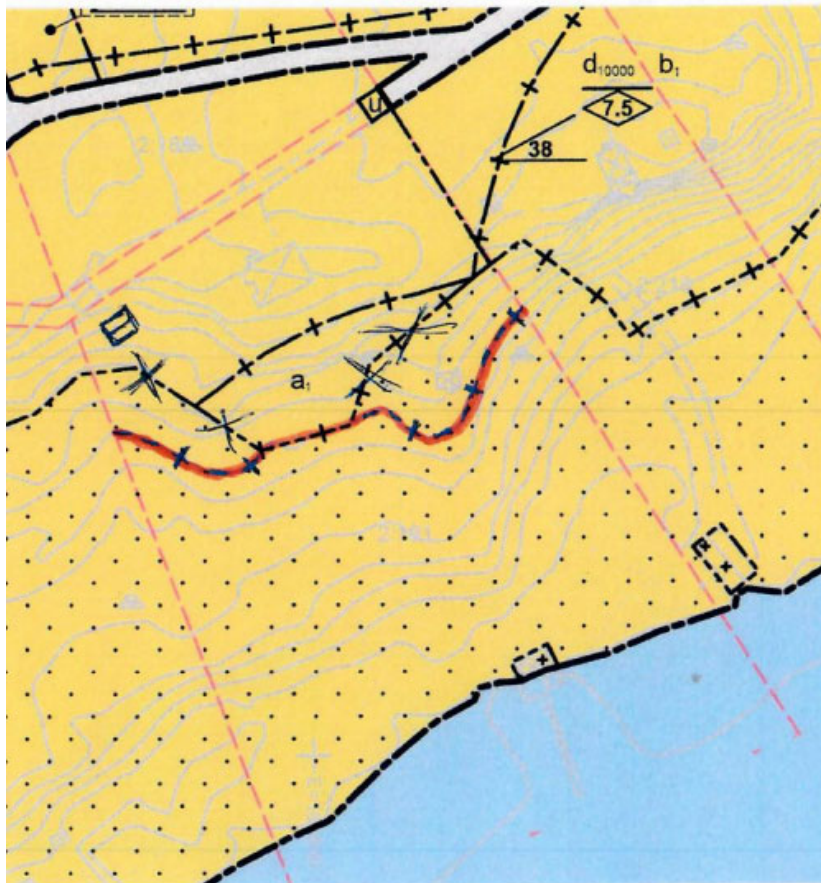
Därmed föreligger rättsliga förutsättningar för att i planförslaget genomföra/ta hänsyn till de synpunkter/invändningar som redogörs för nedan.

#### OMSTÄNDIGHETER/INVÄNDNINGAR

I de avseenden som fastighetsägarna önskar få till stånd ändringar i det föreliggande planförslaget är således följande.

1. På fastigheten Enköping Haga 2:181 har strandskyddsområdet minskats enligt det föreliggande planförslaget, jämfört med tidigare. Omfattning och ny gränsdragning avseende föreslagen strandskyddszon framgår av föreliggande planhandlingar/planunderlag. Fastighetsägarna ställer sig positiva till ändrad strandskyddszon men anser att den nya gränsdragningen, av flera skäl, ska dras på delvis annat sätt. Det hänvisas till bifogat utdrag ur plankartan med rödmarkerad gränsdragning utvisande hur fastighetsägarna anser att gränsen för strandskyddszone n rimligen och rätteligen bör dras (se bilaga 2). Skäl för att dra gränsen på detta sätt är framför allt behovet av att utforma den nya planen med hänsyn till redan befintliga förhållanden på platsen på ett rimligt sätt. Dels måste den befintliga lilla gäststugan, vilken är utmärkt av kommunen på plankartan, med tillhörande hemfridszon med klippt gräsmatta och uteplats, vara placerad utanför

strandskyddszonen. Enligt det nuvarande planförslaget är den istället belägen inom strandskyddszonen. Dels måste den likaså sedan lång tid befintliga verkstaden med nedanför mot vattnet befintlig vedbacke och gräsmatta vara fortsatt placerad utanför strandskyddszonen. För att detta ska gälla måste den nya gränsdragningen ske i enlighet med fastighetsägarnas förslag.



Det ska framhållas att det enligt det inledande planprogrammet från mars 2017, vilken anger de rättsliga ramarna för det kommande planarbetet/-uppdraget, angavs att strandskyddet borde upphävas inom befintliga tomter, för befintliga bostäder, fritidshus och bryggor/båthus/anläggningar vid vattnet, detta då de saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta framgår inte av det nuvarande planförslaget, vilket i den delen således inte stämmer överens med innehållet i planprogrammet. Det måste klargöras i det nuvarande planförslaget att befintliga bryggor, båthus och andra anläggningar längs med fastigheternas vattenlinjer är undantagna från strandskyddet och således dispensgivna genom planen.

Det ska framhållas att ett tillmötesgående av fastighetsägarnas synpunkter i detta avseende inte i något avseende skulle kunna komma att inverka negativt på allmänna intressen rörande allmänhetens tillgång till friluftsliv, mark eller vatten,

eller till skydd för flora och fauna. Det skulle heller inte komma att inverka menligt på områdets karaktär eller på omgivningarna i något avseende, utan skulle istället vara ett rimligt tillmötesgående av enskild fastighetsägarens intresse av att kunna disponera och vårda sin fastighet på ett lämpligt sätt. Det skulle överhuvudtaget inte begränsa allmänhetens tillträde till vare sig mark eller vatten, detta då aktuella delar av fastigheten redan är i anspråktagna för bostadsbebyggelse sedan lång tid.

Det ska också framföras att en gränsdragning i enlighet med fastighetsägarnas förslag på ett naturligt sätt skulle följa den höjdkurva som finns angiven på plankartan och som anger den naturliga marklutningen/topografin på fastigheten. Rimligen borde gränsdragningen för strandskyddszonen fortsätta längs med samma höjdkurva på de angränsande fastigheterna, inte minst då den angränsande fastigheten i västsydväst i annat fall torde bli i det närmaste obyggbar.

2. Enligt det nu föreliggande planförslaget saknas avstyckningsmöjlighet/tillåtelse att stycka av Haga 2:181. Fastigheten i fråga är en mycket stor fastighet om 22 380 kvm (varav cirka 6 000 kvm vattenområde), med likadana eller åtminstone jämförbara förutsättningar som de fastigheter som enligt planförslaget ges styckningsmöjlighet. Självklart ska fastigheten Haga 2:181 ges samma möjligheter till avstyckning som övriga större fastigheter inom planområdet. Detta följer inte minst av den i sammanhanget tillämpliga likställighetsprincipen, enligt vilken i det här fallet fastighetsägare/fastigheter med samma förutsättningar i visst avseende ska behandlas på samma sätt från kommunens sida; viss individ/fastighet får således inte särbehandlas på ett negativt sätt. Vidare torde det ligga i kommunens eget intresse att en ny plan gäller och är tillämpbar generellt i de delar av planen där detta är motiverat.

3. På plankartan verkar den norra fastighetsgränsen för fastighetsägarnas fastighet Haga 2:181 vara felaktigt markerad. På plankartan uppfattas gällande fastighetsgränser vara inritade som streckade röda linjer (även om fastighetsgräns enligt angivna Bestämmelser på plankartan ska markeras som streckad svart linje). På plankartan är fastighetens norra fastighetsgräns inritad längs med den gamla, ej längre brukade, vägen. Där gick fastighetsgränsen tidigare, men inte numera. I dagsläget går fastighetsgränsen norr om den nya, i dag brukade, vägen (vilken är markerad grå, som allmän platsmark, på plankartan). Markområdet, "tårtbiten", norr om den tidigare brukade vägens sträckning och upp över den nya vägens sträckning, ingår således också i den befintliga fastigheten Haga 2:181. Detta måste ändras på plankartan så att gällande fastighetsgränser blir korrekt återgivna och för att planunderlaget ska vara korrekt.

Det ska i sammanhanget framhållas att fastighetsägarna motsätter sig ett eventuellt syfte bakom planförslaget om ianspråktagande av deras mark i visst avseende genom fastighetsombildning eller motsvarande. För det fall att sådant syfte

föreligger måste detta ovillkorligen framgå tydligt av planunderlaget, och redogöras konkret och detaljerat för i den fastighetskonsekvensanalys som ska ingå i planunderlaget. Detta gäller självfallet även samtliga andra konsekvenser och effekter av planförslaget för respektive fastighetsägare/fastighet; om så inte är fallet föreligger sådan brist i planunderlaget som gör att en ny plan inte kan antas.

4. Fastighetsägarna noterar att den lilla bit av den gamla, tidigare men inte längre använda vägen på den norra delen av fastigheten Haga 2:181, är markerad med "u" för rätt till lednings-/rördragning under mark. Fastighetsägarna uppfattar plankartan som så att detta endast gäller för den lilla korta kvarvarande avgränsade vägbiten, och således inte också längs med den fortsatta dragningen av den tidigare vägen. Om "u" istället är avsedd att gälla under och längs med hela den gamla vägens dragning över fastigheten Haga 2:181 måste detta klargöras och markeras ut på plankartan. Fastighetsägarna motsätter sig i sådana fall lednings-/rördragning längs med/under den gamla vägens sträckning över deras fastighet, dock inte om så sker endast under den lilla kvarvarande biten av den gamla vägen.

5. På Fastighetsägarnas fastighet Enköping Haga 2:181 är en av fastighetens befintliga byggnader, den gamla verkstaden, inte markerad/inritad på plankartan vilket således är ett felaktigt återgivande av byggnadsförhållandena på fastigheten. Byggnaden uppfördes enligt uppgift för stalländamål cirka 1970. Därefter har den tidigare nyttjats som ungdomsbostad och sedermera som verkstad med arbetsbänkar, maskiner och förråd. Det ska framhållas att på andra kommunala handlingar, exempelvis kartan för plan/områdesbestämmelserna från 1994 är byggnaden utmärkt, se bifogad äldre plankarta (bilaga 3). Fastighetsägarna har tidigare vid flera tillfällen påtalat till kommunen att byggnaden rätteligen ska vara inritad på plankartan. Då det torde vara ett rent förbiseende att byggnaden inte finns inritad på plankartan begärs att så sker, detta för att planförslaget ska vara korrekt i detta avseende. För antagande av en ny plan erfordras att det föreliggande planunderlaget är i sig korrekt med hänsyn till de faktiska omständigheterna och förutsättningarna på platsen.

6. Oaktat att omfattningen av exploatering och ny bostadsbebyggelse har begränsats under planförfarandets gång kvarstår fortfarande detta syfte/inslag i det föreliggande planförslaget. Fastighetsägarna har förståelse för behovet av ny bostadsbebyggelse men anser det mycket angeläget att detta sker i sådan omfattning och på sådant sätt som kan anses utgöra en god anpassning till och en varsam förtätning av befintlig bebyggelse och samhällsstruktur, och med respekt för planområdets karaktär. Av det föreliggande planförslaget framgår inte med tillräcklig tydlighet i vilken omfattning, med vilken utformning och på vilken/vilka platser som ny bostadsbebyggelse/exploatering ska tillåtas ske enligt det reviderade planförslaget. Klargörande och ett i sammanhanget tydligare planunderlag efterfrågas därför för att de enskilda kommuninvånarna och de fastighetsägare som

berörs ska kunna ta ställning till planförslaget fullt ut.

Det konstateras att det föreliggande planförslaget torde kunna medföra miljökonsekvenser i olika avseenden på sådant sätt att detta borde utredas närmare som del av planunderlaget. Av det föreliggande planunderlaget framgår inte att någon miljökonsekvensutredning/miljökonsekvensbedömning har genomförts. Detta, liksom ovan påtalad otydlighet i fråga om planerad nyexploaterings omfattning och utförande är sådana brister som gör att det kan ifrågasättas huruvida det föreliggande planunderlaget är tillräckligt för antagande av en ny plan.

### **Kommentar**

*Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att gäststugan bör ingå i det som betraktas som tomtplats. Planförslaget revideras i enlighet med detta så att strandskyddet upphävs också inom detta område.*

*Hanteringen av strandskyddsfrågan har reviderats efter hand under planprocessen. I dom i strandskyddsärende har mark- och miljödomstolen sedan genomförd granskning<sup>1</sup> fastställt att dispensskäl inte föreligger inom strandområdet på fastigheten Haga 2:181. Detta innebär att inga särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom denna del av fastigheten heller föreligger.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte bedömningen att den angränsande fastigheten i väster kan betraktas som obyggbar utifrån strandskyddet med tanke på att fastigheten enligt planförslaget får en sammanhängande byggbar yta om cirka 2500 kvm att placera de 150+80 kvm byggnadsarea som planen medger inom.*

*Avstyckningsmöjligheterna har gjorts utifrån en samlad bedömning av de förutsättningar som olika tomter inom planområdet har vad gäller tex naturvärden, påverkan på landskapsbilden, strandskydd. Strandfastigheterna inom områdena 2 och 10 har bedömts ha likvärdiga förutsättningar sinsemellan utifrån avgörande parametrar och har därför behandlats på samma sätt.*

*Ledning föreslås enbart läggas inom den lilla delen av Haga S:4>2 som ingår i område betecknat med U.*

*I plankartans grundkarta har faktiska förhållanden vad gäller fastighetsgränser vid tidpunkten för framtagandet av grundkartan återgivits. Den samfällda fastigheten Haga S:4>2 löper igenom Haga 2:181 och delar den i två delar. Planen förhindrar inte att den genomkorsande delen av Haga S:4>2 införlivas i Haga 2:181 men detta kan bara ske genom en lantmäteriförrättning. Inför granskningen tas en ny grundkarta fram, eventuella förändringar i fråga om fastighetsgränser sedan det tidigare*



*granskningstillfället kommer då att finnas med i den nya kartan.*

*Att en byggnad saknas har påtalats till kommunens kart och Gis-avdelning som tillhandahåller grundkartan. Huruvida byggnaden finns med eller inte påverkar dock inte byggrätten. Byggnaden ligger inom det som är byggbar mark och utom strandskyddat område varför att den saknats i grundkartan i tidigare planskede inte har inneburit att några skillnader i bedömningen av byggrätt och upphävande av strandskydd i detaljplanen. I det fall fastigheten redan i nuläget har en sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader som överstiger de 80 kvadratmeter som planen anger innebär det enbart att det inte kan tillkomma ytterligare komplementbyggnader.*

*Vilket kartunderlag som behövs för att upprätta planförslaget åligger kommunen att bedöma.*

*Kommunen strävar efter att åstadkomma så tydliga planhandlingar som möjligt och plankarta och planbeskrivning har setts över i detta syfte också mellan granskning ett och två, så även stycket om miljökonsekvensbeskrivning och miljökonsekvensbedömning så att det än mer tydligt framgår hur kommunen har ställt sig till denna fråga och att Länsstyrelsen delat kommunens bedömning.*

### **33. Monika Törnblom Tunviken**

Vi emotsäger bestämt planer på att införliva vår privata väg på vår fastighet 2:53 till vägsamfälligheten och nekar nyttjanderätt för annan.

Vägsträckan Steglitsvägen är ca 500 m och ingår ej i vägsamfälligheten. Vägsamfälligheten har ej heller intresse av att ta över Steglitsvägen. Det är en gammal natur/traktorväg. Halva sträckan som går genom skog av värdefull natur i ett område (9) med Ekuddens högsta naturvärden enligt naturvärdesinventeringen. Vi värnar om denna natursköna skogsväg och emotsäger införlivande i Haga vägsamfällighet.

Det är vår privata väg som vi en gång förbättrat och gjort farbar och den är fullt tillräcklig för våra behov. Steglitsvägen ingår ej heller i detaljplanområde.

För införlivande av vägen i vägsamfälligheten behövs en standardhöjning, men det räcker ju inte med olika gruslager och dikning etc. Nära vägkanten växer ett stort antal mycket höga träd på en lång sträcka och där finns flera stora stenblock.

Allt detta skulle medföra mycket stora kostnader för oss vilket vi finner helt orimligt. Man vill dessutom ta en del av vår mark i anspråk för att göra en väg in och tvärs över tilltänkt avstyckningstomt 2:54 och vidare till 2:56. Detta gör tomt 2:54

egentligen värdelös.

Vår väg är en återvändsväg som vi nyttjar dagligen och trafikeras av postbil, slamtömningsbil, annan samhällsservice.

Kan tillägga att fiber är nedgrävt utmed hela sträckan Steglitsvägen vilket inte får skadas.

2. Har invändningar mot att man vill spränga för kommunalt VA mellan 2:57 och 2:185. Stor risk för skador på byggnader och brunnar etc förutom miljöpåverkan.

Kan nämnas att en elkabel och telefonledning är nedlagd utmed gränsen mellan 2:57 och 2:185. Kablarna utgår nere vid gränsen mellan 2:185 och 2:158. Dessa ledningar går upp till husen på 2:185 och 2:53.

### **Kommentar**

*Samhällsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen att väg ny väg till nytta för annan inte kan planläggas mot er vilja. Planförslaget revideras därför efter granskning 1 för att exkludera de två tomterna och den väg som var inritad på er fastighet. U-området revideras utifrån denna förändring i detaljplanen. Se även sammanfattning i utlåtandets inledning under rubriken Föreslagna tomter inom fastigheterna Haga 2:54 respektive 2:56.*

*När VA-ledningarna byggs ut genomför VA-avdelningen alltid en ledningssamordning med andra ledningsägare i området så att inte befintliga ledningar skadas. Se även sammanfattning i utlåtandets inledning under rubriken kommunalt vatten och avlopp.*

### **34. Vera Sadler**

Jag vänder mig emot att man vill spränga for kommunalt VA mellan 2:57 och min fastighet 2:185. Stor risk att det blir skador på de byggnader som finns där och brunnar och ledningar etc, förutom alltför stor miljöpåverkan. En elkabel är nedlagd där alldeles i gränsen mellan 2:57 och 2:185. Dessa ledningar går upp till husen på 2:185 och 2:53. Jag hävdar därför att hänsyn måste ges till oss som är påverkade.

### **Kommentar**

*Planförslaget har reviderats efter granskning 1 vilket påverkar U-områdena. Se även sammanfattning i utlåtandets inledning under Föreslagna tomter inom fastigheterna Haga 2:54 respektive 2:56.*

*När VA-ledningarna byggs ut genomför VA-avdelningen alltid en ledningssamordning med andra ledningsägare i området så att inte befintliga ledningar skadas.*

### **35. Jonny, Marie och Bertil Norbäck**

Vi har synpunkter på denna placering av transformatorstationen.

Som det är inritat här, så blir den delen av vår tomt, 2:61, söder om vägen, obruklig.

Här kommer två alternativa lösningar:

1. Placera transformatorstationen längst ner på den delen av tomten, och dra om befintlig väg, så att tomten går att nyttja norr om stationen.
2. Tomtdelen, den inringade trekanten söder om vägen, köps loss helt.

#### **Kommentar**

*Placeringen av U-området har valts för att säkra elförsörjningen till området. Planförslaget medger att den större delen av fastigheten, norr om vägen i sitt befintliga läge, kan delas i fem fastigheter med en minsta area om 3300 kvadratmeter. Den kvarvarande delen av fastigheten kan inte självständigt utgöra en fastighet då den bedömts vara för liten, också utan E-området.*

### **36. "Samlat yttrande 45 sakägare"**

#### **Inledande kommentarer**

Vi kan konstatera att under den långa planprocessen så har kommunen i förhållande till de första förslagen bantat ner exploateringen avsevärt, och bland annat i huvudsak lämnat strandängarna fria från bebyggelse. Detta välkomnar vi.

Vi boende värdesätter den miljö som idag finns i området, och vi är mycket angelägna om att framtida exploatering av området sker med varsamhet, utan att förstöra områdets karaktär, utan att påverka möjligheterna att komma ner till vattnet samt med bevarande av alla fina naturområden varav många är skyddade.

För oss som lämnar in dessa synpunkter är följande tre punkter mycket viktiga:

- Att förhindra all exploatering av strandängarna.
- Att exploateringen av Ekudden sker med varsamhet.
- Att alla avstyckningar görs med försiktighet.

#### **Förhållande till översiktsplan**

Av samrådsredogörelsen framgår att länsstyrelsen haft synpunkter på att planförslagets område 5 och 7 i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som "grönområde skog". Vi kan konstatera att i område 7 planläggs trots detta för bebyggelse i områdets östra del (en mindre fastighet) och i område 5 planläggs det i huvudsak för bebyggelse med ett undantag för områdets norra del.

I de delar detaljplanen nu ger nya byggrätter på obebyggd mark som i översiktsplanen pekats ut som grönområde eller liknande, så uppfattar vi att det strider mot översiktsplanen. Denna exploatering motsätter vi oss.

### **Påverkan på Natura 2000**

Vi vill påminna kommunen om att alla verksamheter och åtgärder som vidtas, oavsett om dessa vidtas inom eller utanför ett Natura 2000-område, och som kan komma att påverka det som avses att skyddas genom detta förordnande, omfattas av reglerna om tillstånd i 7 kap. miljöbalken. Enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett naturområde som omfattas av Natura 2000- skydd.

Vi förutsätter att kommunen nu, genom de ändringar som vidtagits efter samrådet, säkerställt att planförslaget inte i någon del kan komma att påverka de angränsande Natura 2000-områdena i synnerhet som länsstyrelsen hade synpunkter på detta under samrådet.

### **Strandskyddet**

Vi uppfattar att i de fall man upphäver strandskyddet i detaljplanen att det endast avser områden där marken redan är ianspråktagen. Vi emotsätter oss att strandskyddet upphävs i andra områden, och önskar att kommunen verkar för att länsstyrelsen ska utöka strandskyddet så långt upp på land som det är möjligt, med hänsyn till redan befintlig exploatering. Tidigare gällde ett strandskydd på 300 meter, vilket vi vill återgå till där det är möjligt med hänsyn tagen till redan befintlig exploatering.

### **VA-utbyggnaden**

Kommunfullmäktige har redan fattat beslut enligt lag om allmänna vattentjänster om att området ska förses med kommunalt VA. Beslutet fattades dock mot bakgrund av den större exploateringen som inledningsvis var aktuellt för området. I planförslaget har kommunen nu reserverat mark för underjordiska ledningar i vissa sträckningar i befintligt vägnät, i vissa sträckningar bredvid befintliga vägar samt i vissa fall på tomtmark.

Vi ifrågasätter om kommunen tagit ställning till om området, efter den nedbantade exploateringen, fortfarande faller inom kommunens VA-utbyggnadsskyldigheter enligt 6 § lag om allmänna vattentjänster (LAV)? För det fall att kommunen inte når upp till denna nivå bör detaljplanen ändras så att dessa stråk av underjordiska ledningar för VA-utbyggnaden tas bort.

Vi ifrågasätter också om de föreslagna ledningsreservaten har valts utifrån de geologiska och naturmässiga förutsättningarna att gräva i marken. Vi boende är rädda för att det kan komma att beslutas om särtaxa enligt LAV för området, om det skulle visa sig att det krävs så stora sprängningsarbeten i den reserverade marken

för ledningar att VA-utbyggnaden blir förenade med avsevärt större kostnader i vårt område än vad som gäller i kommunen generellt.

I vissa fall har man reserverat mark för underjordiska ledningar där det idag växer gamla och livskraftiga ekar, som enligt vår uppfattning inte bör huggas ner. Vi menar att det inte är en lämplig markanvändning att anlägga ledningsstråk om man måste hugga ner dessa ekar. Kommunen måste då ta fram alternativa stråk.

Så vitt vi förstår har kommunen dragit tillbaka sin ansökan om ledningsrätter enligt ledningsrättslagen från Lantmäteriet, samtidigt som kommunen i detaljplanen har reserverat mark för underjordsledningar. Vi undrar om kommunen har säkerställt att man kommer kunna få tillgång till den mark som i planen har reserverats för underjordiska ledningar, oavsett om det avses ske genom ledningsrätt eller annat rättsligt förfarande?

Av samrådsredogörelsen framgår att länsstyrelsen haft synpunkter på att det tidigare saknats en redovisning av etappindelningen för VA-utbyggnaden. Så vitt vi kan se saknas det fortfarande en sådan, för det fall att kommunfullmäktige står fast vid sitt beslut att det ska vara kommunalt VA i området.

### **Behovsbedömningen**

Kommunen har i sin behovsbedömning bedömt att planförslaget inte kommer innebära betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. I vilken mån kommunen i denna bedömning tagit hänsyn till den påverkan på naturmiljön som en VA-utbyggnad kan komma att innebära är för oss oklart. När vi studerar behovsbedömningen finns inget som indikerar att påverkan på naturmiljön (såsom ekar) till följd av VA-utbyggnaden har beaktats.

Vi menar dock att de föreslagna stråken för underjordiska ledningar i vissa fall dras fram där det växer stora fina ekar, och vi saknar en bedömning och konsekvensanalys av dessa åtgärder.

I naturvärdesinventeringen (Naturvärdesinventering av Ekudden, Naturföretaget 2015, bilaga 2) finns en karta över värdefulla träd, och vi är osäkra på om kommunen tagit hänsyn till vad som redovisas i denna karta när kommunen bestämde var underjordiska ledningsstråk ska förläggas. Har kommunen inte gjort denna bedömning bör arbetet göras om.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Under samrådet hade Lantmäteriet allvarliga synpunkter på att kommunen inte redovisat någon fastighetskonsekvensbeskrivning av planförslaget för varje enskild fastighet. Kommunen menar att detta inte behövs.

Men, precis så som Lantmäteriet beskriver står det tydligt i motiven till PBL att en sådan redovisning ska ske: *"Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och*

*miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)."*

Vi menar att dessa brister kvarstår.

### **Mer detaljerade synpunkter**

#### **Fastigheten Haga 2:56**

Vi känner oss mycket tveksamma till förslaget att tillåta bostadsbebyggelse på fastighet Haga 2:56. Idag finns ingen väg till denna fastighet och det kommer krävas stora ingrepp i miljön och på andra fastigheter för att kunna dra dit kommunalt VA.

Enligt förslaget ska en ny väg dras till fastigheten Haga 2:56 från norr, men Steglitsvägen är en privat väg och ingår inte i vägsamfälligheten. Att utöka den befintliga vägens kapacitet kan komma innebära stora kostnader för de som redan bor längs den vägen.

#### **Nya anslutningsvägar**

I vissa fall utgår planförslaget från att det ska skapas nya anslutningsvägar till befintligt vägnät, vilket är en del av vägsamfälligheten. Vägsamfälligheten har dock inte blivit tillfrågad hur man ställer sig till dessa förändringar. Varje ny fastighet som bebyggs i området kommer leda till en ökad belastning på samfällighetens vägar. Under samrådet framförde vägsamfälligheten att man vägrar bekosta eventuella omprövningar och vägförrättningar, till följd av detaljplanen. Samfälligheten står fast vid detta.

#### **Brist på redovisning av gång- och cykelvägar**

Under samrådet hade vi synpunkter på att de cykel- och gångvägen som idag leder från Haga in till centrala Enköping på vissa ställen är av riktigt låg kvalitet. Den saknar dessutom belysning, vilket medför att den känns otrygg att använda under mörka tider på dygnet. Under vårarna blir vägen också ofta oanvändbar då den helt enkelt svämmar över. Trafikverket har också synpunkter på att planförslaget saknar redovisning av förutsättningarna för kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.

Vi håller i dessa delar fast vid vad vi anförde under samrådet.

### **Kommentar**



*Länsstyrelsen gör i sitt samrådsyttrande en utvärdering av hur väl förslaget stämmer överens med ÖP/FÖP i sitt samrådsyttrande. Det finns dock inget som hindrar att kommunen frångår dessa, men detta kan föranleda att planprocessen skall ske med utökat förfarande, vilket också är fallet i denna detaljplaneprocess.*

*Markanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen är mycket schematisk och gjord för att läsas i en utzoomad skala. Kommunens bedömning är att planförslaget under den första granskningen inte avvek från översiktsplanens markanvändningskarta. Men på grund av att inte angöring till de två tänkta tomterna går att anordna på ett bra sätt kommer dessa tomter att utgå ur planförslaget inför ny granskning.*

*Kommunen delar uppfattningen om att planen inte skall påverka Natura2000-området negativt, det vill säga att gällande lagar och regler ska följas. Länsstyrelsens yttrande i granskningen utgör ett kvitto på att kommunen enligt statens mening har vidtagit tillräckliga åtgärder inom ramen för planen. Sedan kvarstår dock hänsyn och regelverk som respektive fastighetsägare ansvarar för att efterfölja.*

*Som framgår av samrådsredogörelsen ändrades VA-planeringen från att ske i delsteg till att hanteras som en enda etapp. Detta medför att etappbeskrivning inte lades till inför granskningen.*

*Lantmäteriförrättningen avbröts i väntan på detaljplanen på grund av att det är olämpligt för Lantmäteriet att genomföra förrättning för ledningsrätten när planprocess pågår. Planen krävs inte för att skapa ledningsrätt, men om planprocess pågår vill Lantmäteriet att den skall vara färdig för att inte inrätta ledningsrätten i strid med planen. Om kommunen av någon anledning skulle välja att avsluta planprocessen är det dock fullt möjligt för Lantmäteriet att hantera en ny ledningsrättsansökan.*

*Kommunens bedömning är att den konsekvensbeskrivning som tagits fram uppfyller lagens krav på tydlighet.*

*Den planerade gång och cykelvägen från Haga slott till centrala Enköping ligger utanför planområdet och hanteras inte i denna planprocess. Se även kommentar yttrande 3.*

*Se också sammanfattningen av granskningen i utlåtandets inledning.*

### **37. Eva Litauszky och Gustav Axelsson**

Vi är glada över att kunna konstatera att kommunen har sett över detaljplanen och lämnat strandängarna fria från bebyggelse. Vi önskar att strandskyddet ska utökas



till 300 meter som tidigare gällde.

Gällande VA utbyggnaden undrar vi om ni har sett över behovet av kommunalt vatten efter att detaljplanen reviderats och exploateringen bantats ner?

Där vattenledningarna planeras, nära vägar som kan orsaka störningar i trafiken, vi är dessutom oroliga över att omfattande sprängningsarbete kommer att krävas och därmed kommer att riskera särtaxa för oss boende i området. Vi saknar även analys, hur ett sådant arbete skulle påverka våra fastigheter, de gamla värdefulla ekarna vi har nära de planerade vattenledningarna, samt möjligheten till att fortfarande kunna nyttja vägen trots att arbete skulle pågå under en längre tid.

### **Kommentar**

*Planförslaget innebär att strandskydd föreslås upphävas enbart där marken sedan tidigare är ianspråktagen för tomtplats. Ett utökande av strandskyddet till 300 meter kan inte hanteras inom ramen för planprocessen. Men synpunkten finns med i handlingarna och når på så vis kommunens beslutsfattare i planfrågor.*

*Angående VA se sammanfattningen i utlåtandets inledning under rubriken kommunalt vatten och avlopp.*

## **38. Jan och Anne Nilsson**

### **1. Sparade strandängar välkomnas**

Vi är mycket glada över att bebyggelse på strandängarna inte längre är möjligt enligt detaljplanen och önskar också att detta säkerställs för lång tid framåt. Strandängarna är inte alls lämpliga för bebyggelse och en exploatering av dessa hade förstört områdets karaktär.

### **2. Lagg ned planerna på kommunal VA-utbyggnad**

Med tanke på den kraftigt minskade exploateringspotentialen av Ekudden som detaljplanen innebär ter sig kommunalt VA som ett orimligt stort ingrepp i den känsliga och unika miljön.

Det finns andra småskaliga avloppslösningar som inte kräver tillnärmelsevis så stora grävarbeten och medför klart mindre skador på området. Den nya lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) bör kunna tillämpas även på Ekudden. Vi noterar att kommunen avbrutit VA-plan på Märsön med hänvisning till just denna lag. Gör det på Ekudden också!

### **3. Säkra väg för allmänheten in till Natura 2000-område**

Vi vill att kommunen i detaljplanen säkerställer att befintlig väg längst ut på Kornknarrsvägen till Natura 2000-området även fortsättningsvis kan användas för att ta sig in och ut ur Natura 2000-området. Den befintliga vägen/stigen har funnits



där drygt 70 år, men har nu spärrats av olagligt av hyresgäst på Haga 2:62 (inte fastighetens verkliga ägare, även om den är inblandad). I detta fall måste rätten för övriga Ekuddenbor och allmänheten att få promenera till och från Natura 2000-området vara något som markägare/hyresgäster får tåla.

#### **4. Stödjer yttrande från Ekolagen Miljöjuridik AB**

I övrigt stödjer vi också det gemensamma yttrandet från miljöjurist Jonas Christensen, Ekolagen Miljöjuridik AB

#### **Kommentar**

*Angående kommunalt VA se sammanfattningen i utlåtandets inledning under rubriken kommunalt vatten och avlopp.*

*Angående väg för allmänheten till Natura 2000-området se kommentar yttrande 19.*

#### **39. Magnus Eriksson**

Äntligen närmar sig planen för Ekudden som jag och också ni jobbat så länge med. Min historia kring planen för Ekudden började med Moderater och Anna Wiklund 2007. När sedan Helena Proos och Anders Wikman tog över lyckades vi förändra strandskyddet på Ekudden. Detta i en politisk vilja från Socialdemokrater och Nystart Enköping att möjliggöra Mälarnära boende för att öka attraktionskraften och få Enköping att bli den Mälärstad som den faktiskt är. Ambitionen då var att låta strandängarna bli en plats för möten och för tät bebyggelse, detta för att många skall få ta del av den unika Mälaren. Det unika med just denna strandäng är att Länsstyrelsen faktiskt gjort en naturvärdesinventering som visar att det saknas naturvärden just här. Som enskilt största markägare stöttade jag detta och vill inte se en stor villa som på sikt "privatiserar" marken.

Det förslag som nu skickats ut innehåller faktiskt en rad rena felaktigheter som måste redas ut. Någonting måste hänt i processen och jag misstänker att det möjligen har vänts på en karta eller möjligen feltolkat Länsstyrelsens naturvärdesinventering. Utkastet nu visar att man skall tillåta byggnation på just de platser som Länsstyrelsen säger att det finns höga och mycket höga naturvärden. Längst ner infogar jag en karta som mycket tydligt visar på dessa felaktigheter. Man vill tillåta bebyggelse i röda prickar och ta bort de blå, som helt saknar naturvärden. Min önskan är att göra Ekudden till en plats där man möts, sportar, vandrar, bor och har tillgång till Mälaren. Det är den absolut sista plats i Enköping där vi kommer kunna exploatera och tillåta bebyggelse i direkt närhet till Mälaren. Detta har Länsstyrelsen godkänt, minskat strandskyddet och konstaterat att det saknas naturvärden på strandängarna. Låt oss inte bli den enda kommun i landet som inte bygger vid vattnet när man kan.

Undertecknad är öppen för att låta EHB bygga hyresradhus på marken så att

kommunen i framtiden har kontroll på hur en modern stad vid vattnet kan hållas allmän.



Figur 4. Karta ur naturinventeringen som visar naturvärdesklassningen av olika delar av området.

Karta som tydliggör låga naturvärden på strandängarna

**Naturvärdesinventering 2015-11-03**

Bilaga 1 påvisar inga kända naturvärden

HAGA 2:70, 2:71 och delvis 2:69 Före detta åkermark ovanför strandlinje.

Naturvärdebedömning: Lågt naturvärde

**Kommentar**

*Naturvärdesinventeringen som kommunen lät ta fram är ett viktigt underlag för detaljplanen men också andra intressen har vägts in. Helt nya tomter har tillåtits inom områden som i naturvärdesinventeringen klassats som klass 4 (gula områden i bifogad karta) men inte inom områden klassade som klass 2 och 3 (rött respektive orangea områden i bifogad karta). Inom det område som är klassat som klass 2 (högst naturvärden inom området) föreslås ingen ny bebyggelse. Inom klass 3 finns befintliga bebyggda tomter som får fortsätta att användas som bostadstomter.*

*Områden som inte fått någon klassning alls, som den övre delen av strandängarna, har lägre naturvärden än klass 4. Men efter samrådet gjorde samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att för att kunna uppfylla planens syfte*



*om att bibehålla områdets karaktär behövde byggnationen på strandängarna öster om Kornsknarrsvägen minskas ned. Förvaltningen föreslog en minskning från 22 tomter till 8 inom detta område. Kommunstyrelsens Plex-utskott beslutade dock att återremittera ärendet för att ta bort all föreslagen ny bebyggelse inom området och därför gjordes denna revidering innan granskning genomfördes.*

*Se även sammanfattningen i utlåtandets inledning under rubriken bebyggelse på strandängarna.*

#### **40. Viktor Norbäck och Nelly Örtenholm**

##### **Byggnadskultur och gestaltning**

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

Gäller detta med färger även för utbyggnation av befintligt hus?

Tex. Ett falurött hus med vita knutar och tegelrött tak bör få följa den utformningen som redan blivit godkänt av kommunen sen innan.

##### **Planbeskrivning för Ekudden**

###### **Område 4**

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

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

Gällande takvinkel kan vi förstå att man sätter en gräns vid nyproduktion men detta bör inte gälla befintliga byggnader.

För att minimera att det ser ut som utbyggda sommarstugor bör man inte sätta gräns på vinkel på befintliga byggnader. Framför allt på hus som inte ens syns ifrån vattnet.

##### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

###### **HAGA 2:211**

Ni skriver att en del av fastigheten planläggs som teknisk anläggning (E/E1).

Vi behöver få ett svar på vad den tekniska anläggningen är tänkt för, samt varför den ska ligga just på 2:211. I tidigare utskick har någon form av teknisk anläggning varit på 2:210, vilket också är bättre då den är obebyggd i dagsläget.

Vi vill inte se någon teknisk anläggning på vår fastighet (2:211) då den är bebyggd med staket runt hela tomten, samt att denna tekniska anläggning inte behövs för

vår egna del.

### **Vatten och avlopp**

Ekudden är utpekad som prioriterat i kommunens VA-plan och ingår i VA-verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten sedan 2019 enligt beslut i kommunfullmäktige. Parallellt med framtagandet av ny detaljplan pågår planering och projektering för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till området. Entreprenaden för VA-utbyggnaden är beräknad att påbörjas i slutet av 2022 och påkoppling till fastigheterna beräknas ske under 2025.

På vår fastighet via vår egna borrade brunn har vi ett mycket bra vatten som vi hellre fortsätter att använda (vi vill ej ha kommunens kalkrika vatten). Avloppet ser vi hellre att vi har en egen lösning på t.ex. (Alnarp), alternativt en gemensamhetsanläggning t.ex (Alnarp). Vi tycker att man bör undvika sprängning då detta ger en åverkan på naturen.

### **Kommentar**

*Bestämmelsen om fasadfärg är satt för att begränsa påverkan på landskapsbilden genom att inte låta byggnader få en för "lysande" färgsättning. Planbestämmelsen om att befintliga byggnader skall betraktas som planenliga har efter granskning 1 tagits bort ur detaljplanen på grund av mark och miljödomstolen funnit att denna typ av bestämmelser inte uppfyller plan- och bygglagens tydlighetskrav. Detta innebär att bestämmelsen om fasadfärg kommer att gälla även det befintliga huset om möjligheten att bygga ut vill användas. Det betyder att en mjukare kulör, som blir mindre avvikande mot landskapet behöver väljas för hela byggnaden.*

*Takvinkelbestämmelsen har tagits bort ur detaljplanen. Bestämmelsen bedöms inte ha någon särskild funktion vad gäller bevarande av karaktär inom området då det idag finns en så stor variation av takutformningar och takvinklar. Se även sammanfattningen i utlåtandets början under rubriken byggrätter.*

*Tre E-områden föreslås inom planområdet, två för eltransformatorer och en för pumphus för kommunalt vatten och avlopp. Områdena är markerade med E och blå färg i plankartan. Ingen av dessa är placerade inom fastigheten Haga 2:211. Felet i fastighetskonsekvensbeskrivningen rättas för att stämma med plankartan.*

*Beslutet om kommunalt VA avgörs inte i detaljplanen. Se även sammanfattning i utlåtandets inledning under rubriken Kommunalt vatten och avlopp.*

### **41. Inger Löfgren och Bengt-Olov Wikström**

1) Vi motsätter oss bestämt att Steglitsvägen drages tvärs igenom den föreslagna

avstyckade tomten.

2) Vidare önskar vi att kommunen avstyckar två stycken tomter inom det område som klassats gult (visst naturvärde) på vår tomt.

### **Kommentar**

*Då väg fram till de tidigare föreslagna tomterna inom Haga 2:54 och 2:56 inte går att anordna på ett sätt som varken skadar naturförhållandena eller blir ett oskäligt intrång på annans mark har tomterna tagits bort ur planen inför ny granskning. Se även sammanfattning i utlåtandets inledning under rubriken Föreslagna tomter inom fastigheterna Haga 2:54 respektive 2:56.*

## **42. Haga Strands samfällighetsförening**

Haga Strand samfällighetsförening (HSVS) vill med anledning av förslag till detaljplan för Ekudden lämna nedanstående synpunkter.

HSVS ser positivt på att det förslag som nu är föremål för antagande inte innehåller några tomter på strandängarna. Ekudden är ett viktigt natur- och friluftsområde för alla som bor här ute och att begränsa siktlinjer och inverka på de naturvärden som finns här hade varit oacceptabelt.

För alla 47 fastigheter/bostäder inom Haga Strand är dock den viktigaste frågan den grusväg som går från Haga Slott till Ekudden. När vår detaljplan antogs så placerades hela vårt område ut där det ligger idag och förutsattes använda befintlig grusväg. Vi anslöts dock aldrig till befintlig vägsamfällighet då exploatören undvek att hantera den frågan. Detta har inneburit en hel del svårigheter inledningsvis gällande samarbete utifrån både ekonomiskt perspektiv men också utifrån vägens standard. HSVS vill poängtera att samarbetet nu är bra men att placera ut totalt 47 fastigheter/bostäder på aktuellt sätt utan att säkerställa att infrastrukturen finns är ingen annat än oansvarigt från Enköpings kommun. Att då som i det ursprungliga förslaget trycka in ett stort antal fastigheter utan förslag till åtgärder kopplat till vägen hade medfört en extremt stor risk för att vägen skulle skadas permanent.

Även med det förslag som nu ligger finns en överhängande risk att vägen inte kommer kunna hantera den trafikmängd som kommer bli då den redan idag har svårt att klara av befintlig mängd. Enköpings kommun skriver i förslaget till detaljplan att det inte blir någon markant ökning. Man har då inte tagit hänsyn till att den stora exploatering som vårt område var, innebar en extremt ökad belastning på befintlig väg som inte var anlagd för att klara så mycket trafik per dag. Under stora delar av året är vägen under all kritik med stora hål och/eller "tvättbräda".

Detta trots att väghållaren frekvent försöker reparera vägen och lägga på nytt grus. Det skadar våra bilar och det medför stora risker för cyklister och gående där cykling vissa dagar inte är möjlig. Det går heller inte att mötas på vägen vilket medför väntetider och stress mellan bilister att hinna först in på aktuellt vägavsnitt. Den ökade belastningen innebär också en stor negativ inverkan på boende vid Haga slott både vad gäller risker med den stora mängden trafik men också att grusmoln blåser in mot bostäderna.

HSVS förstår att kommunen inte kan ta ansvar för hela vägen ut till sista fastighet på Ekudden. Dock kräver HSVS att kommunen de facto tar ansvar för sitt beslut att placera ut Haga Strand på befintlig plats trots att tillräcklig infrastruktur inte fanns. Detta görs lämpligen genom att kommunen tar över ansvaret för vägen från Haga slott till infarten till Haga strand alternativt till Gustavslund. En sådan lösning skulle låta befintlig vägsamfällighet kunna fortsätta hantera den stora delen av vägarna i Haga/Ekudden men samtidigt medföra en rimlig vägstandard på den del som just nu inte håller för befintlig trafik. En sådan åtgärd innebär också en marginell inverkan på intilliggande åkermark då vägen enbart behöver breddas marginellt. HSVS vill i denna del också hänvisa till den aktuella frågeställningen avseende Bredsandsskogen och hänvisar till likabehandlingsprincipen.

Om kommunen mot all förmodan skulle kvarstå i sitt beslut gällande väghållningen vill HSVS att kommunen intygar att man kommer ta fullt ansvar som man skriver, avseende att bekosta en ombildning av Haga vägsamfällighet. Haga vägsamfällighet har redan inlämnat en sådan begäran till Lantmäteriet och det är därför lämpligt att kommunen ansluter sig till denna och där tar den fulla kostnaden, alternativt presenterar hur berörda fastighetsägare ska kompenseras för den kostnad som kommer bli.

### **Kommentar**

*Kommunen har liten möjlighet att påverka Lantmäteriets beslut om delägande i samfällighet vid fastighetsbildning.*

*Sedan den tidigare granskningen genomfördes har en omfördelning av andelstalen för Haga GA:1 genomförts i en förrättning som Haga vägsamfällighet initierat. Detta ger samfälligheten goda möjligheter att hantera eventuell upprustning av vägen. Se även sammanfattning i utlåtandets inledning under rubriken vägar.*



**Enköping**

2024-06-07

Yasaman Ghanavi

**Enhetschef detaljplan**

Karin Komstadius

**Planarkitekt**