



EKUDDEN



Planprogram 2017-03-02
KS 2015/14

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprogram 2017
Antagandehandling

Orienteringskarta 1

Inledning

Bakgrund och uppdrag 2

Syfte 2

Behovsbedömning av miljöpåverkan 2

Planeringsförutsättningar

Läge 3

Markägoförhållanden 3

Gällande planer och tidigare ställningstaganden 3

Områdesförutsättningar

Karaktär 6

Beskrivning av området 6

Riksintressen 7

Regionala och allmänna intressen 7

Strandskydd 8

Fornlämningar 9

Översvämningsrisk 9

Markavvattning och dikningsföretag 9

Bebyggelse 10

Trafik 10

Teknisk försörjning 11

Störningar 11

Dagvattenhantering 11

Miljökvalitetsnormer för vatten 11

Programförslag

Utgångspunkter för kommande detaljplan 12

 Tekniska lösningar 12

 Bryggor och strandskydd 12

 Översvämningsrisk 12

 Utredningsområde 12

Områdets karaktär och intresseområden 13

 Gata/vägar, tillgänglighet och trafiksäkerhet 13

 Bostadsbebyggelse 13

 Område A 13

 Område B 13

 Område C 14

 Område D 14

 Område E 14

 Område 1 14

 Område 2 14

Planprogramkarta 15

Konsekvenser

Områdets karaktär 16

Natur- och kulturvärden 16

Trafik 16

Kommunal service 16

Fastighetsbildning och VA 16

Övrigt

Ekonomi 16

Fortsatt arbete 16

Medverkande 16

ORIENTERINGSKARTA



Inledning

Bakgrund och uppdrag

Under de senaste åren har flera förfrågningar inkommit till kommunen om att få exploatera obebyggda tomter och att få ökad byggrätt för befintliga fastigheter som överstigit den tillåtna byggnadsarean i området Ekudden i Hagaområdet strax söder om Enköping. Vid plan-, mark- och exploateringsutskottets sammanträde den 9 april 2015 togs beslutet om att göra ett förslag på ny detaljplan. Innan detaljplanen tas fram ska ett planprogram tas fram för Ekudden.

Byggrätterna som gäller i dagsläget togs fram för att begränsa områdets användning till att vara fritidshusområde och inte permanentboende. I dagsläget nyttjas 22 fastigheter inom programområdet som permanentboende (cirka hälften av fastigheterna). Det är cirka 50 personer varav några av dem är barn.

I kommunens översiktsplan (ÖP2030) som antogs i maj 2014 pekats 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.

Ekudden ingår i dagsläget inte i ett VA-verksamhetsområde, men området är utpekats som prioriterat i kommunens VA-plan. För närvarande pågår en utredning om att dra kommunalt vatten till området och skapa ett VA-verksamhetsområde för området samt bebyggelsegruppen strax norr om Ekudden som ingår i detaljplan 2012/379.

Planprocessen

För att underlätta det kommande detaljplanearbetet har kommunen valt att först göra ett planprogram för Ekudden. Programmet tas fram för att fungera som kommunens samlade mål och utgångspunkter för området. Det ska även fungera som ett sätt att göra kommunens beslutsunderlag bredare genom att tidigt få med synpunkter och tankar från berörda i området. Programmet med tillhörande samrådsredogörelse samt inventeringar kommer sedan användas som underlag när detaljplanen görs.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken och vattnet får användas. Programmet och efterföljande detaljplan görs enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt de ändringar som började gälla 1 januari 2015 (lag 2014:900). Plan- och bygglagen reglerar hur en detaljplan med program, plansamråd och granskning ska genomföras.

Syfte

Syftet med programarbetet är att ta fram utgångspunkter för hur området ska utvecklas i framtiden. I efterföljande skeden tas förslag till en eller flera nya detaljplaner fram.

Behovsbedömning av miljöpåverkan

Under arbetet med programmet tas underlag fram för att kunna ta ställning till om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver göras när man tar fram en detaljplan. I arbetet med programmet har en behovsbedömning med medföljande checklista gjorts som visar att

planförslaget inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

Om planförslaget förverkligas får Ekudden en förtätning av bebyggelse och den största skillnaden blir i så fall främst öster om Kornknarrsvägen och för vissa delar av Ekudden som är mer inbäddade i skogen som ges möjlighet för ny bebyggelse.

Kommunens bedömning är att programförslaget endast marginellt kommer förändra den befintliga naturmiljön. Den kulturella miljön kan påverkas mer beroende på hur stora byggrätter och vilka bevarandebestämmelser som tillämpas i kommande detaljplan. Detta gäller framförallt fritidshusbebyggelsen av typen sportstuga, som förväntas omvandlas i och med att större byggrätter tillåts.

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



En av bryggorna i området.

Planprogram
samråd

Planprogram
godkännande

Enskild detaljplan i
planprogrammets område

Planeringsförutsättningar

Läge

Ekudden ligger vid Svinnegarnsviken strax söder om Enköpingsåns utlopp. Programområdet ligger i Haga-områdets södra del, ungefär 5 kilometer söder om Enköpings centrum. Norr om programområdet ligger Hagas herrgårdslandskap med Haga slott som central punkt. En och en halv kilometer väster om programområdet går Riksväg 55 som också är Hagaområdets angöring in till Enköping och vägen söderut till grannkommunen Strängnäs. Väster, i direkt anslutning till programområdet ligger Natura 2000-området Haga ekbackar som till stor del är skyddat som naturreservat. På andra sidan Svinnegarnsviken, 1,5 kilometer öster om programområdet ligger Bredsandsbadet, kommunens största friluftsbad, och konferensanläggningen Fagerudd.



Svinnegarnsviken och dess omgivning, inkluderat programområdet.

Markägoförhållanden

Programområdet omfattar ungefär 40 hektar och kommunen är inte huvudman. Det innebär att vägar, naturområden, badplatsen med mera inte sköts av kommunen, utan av två samfällighetsföreningar. En förening för vägarna och en för badplats och brygganläggning. Fastigheterna i området ägs av privatpersoner och är av varierande storlek. Kommunen äger inga fastigheter inom programområdet.



Programrådets läge i kommunen.

Gällande planer & tidigare ställningstaganden

Det finns endast en gällande detaljplan eller motsvarande inom programområdet och det är en områdesbestämmelse (dpl 274) från år 1991.

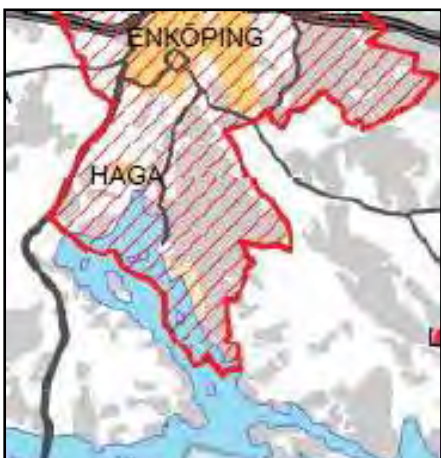
Översiktsplan 2030, Enköpings kommun

I kommunens översiktsplan (2014) lyfts behovet av en fortsatt utveckling av den fysiska miljön. Detta genom att förtäta redan bebyggda områden, vilket innebär att man bygger vidare på strukturer som kan leda till ett ökat underlag för infrastruktur, transport och service. Ekuddens geografiska närhet till Enköpings tätort och det redan utbyggda området runt Haga slott ger möjlighet till sådan förtätning. Förtätningen bör ske med en tydlig anpassning och integrering av områdets naturvärden och rekreativa kvaliteter. Kommunen ska sträva efter att möjliggöra denna typ av boende.

I översiktsplanens bebyggelseutveckling lyfts behovet av att vidareutveckla möjligheten att bygga målarnära utan att för den skull äventyra strandskyddet. Byggnation nära Mälaren skapar ökade förutsättningar för det rörliga friluftslivet att röra sig närmre strandpartierna. De målarnära områdena i kommunen utgör attraktiva boendemiljöer, vilket är en av kommunens konkurrensfaktorer och efterfrågan på sådant boende har kraftigt ökat de senaste åren. Översiktsplanen påpekar att ett målarnära boende för med sig krav på en ökad tillgänglighet till vattnet genom bland annat båtplatser och bryggor. En samlokalisering eftersträvas för att bibehålla en oexploaterad strandlinje. Det finns även en positiv social konsekvens av samlokalisering då bryggan, badstranden och gräsmattan i anslutning blir en naturlig mötesplats för de boende. Kommunen är stödjande i arbetet

med gemensamhetslösningar men ansvar för genomförande och skötsel ligger på de boende.

Inom områdena utpekade som tätortsutvecklingsområden får inga åtgärder som förhindrar tätorternas utveckling komma till stånd. Inom dessa områden ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse ske genom detaljplan. Dessförinnan tillåts ingen ny bebyggelse såvida det inte genom enklare utredningar från exploatörens sida klart framgår att den nya bebyggelsen väl passar in i den framtida markanvändningen.



Tätortsutvecklingsområde för Enköpings tätort, markerat som röstreckat område.

Fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort

Den gällande fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) ser ett växande Enköping där exempelvis fritidshusområdena omvandlas till permanentboende i högre grad. Detta tillsammans med en ambition att erbjuda attraktiva bostäder nära Mälaren och en vilja att förtäta de befintliga bebyggelsemiljöerna gör att Ekudden är ett område som pekats ut som ett omvandlingsområde.

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

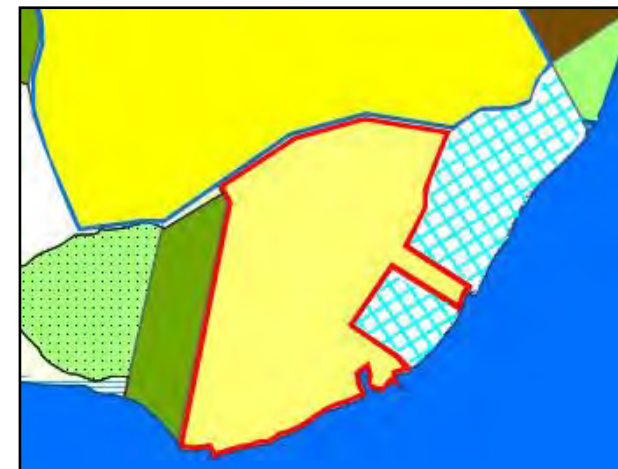
Riktlinjer som ges för omvandlingsområdena är:

Att ta fram nya detaljplaner som ger förutsättningar för omvandling från fritidshus till permanentboende. Nya detaljplaner ska utformas så att de värnar om kvaliteter som finns i området såsom vegetation, topografi, tomtstorlek, husutformning.

Där det är lämpligt bör detaljplanerna medge avstyckningar. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Programområdet ligger delvis inom riskområde för översvämning enligt Länsstyrelsen i Uppsala län.

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 *Friluftsliv* samt *Mälaren med öar och stränder*.

Delar av östra strandremsan pekats ut som utredningsområde, vilket i praktiken innebär att mer detaljerade utredningar ska tas fram för att studera områdets framtida markanvändning som exempelvis ett planprogram, förstudie eller liknande. När det utsågs som utredningsområde var orsaken allmänhetens tillgång till strand- och vattenområdet som skulle hanteras i och med ett tidigare tilltänkt stort tillskott av bostäder i Hagaområdet som en äldre kommunal översiktsplan förordade. Denna exploatering är inte längre aktuell då Länsstyrelsen avstyrkte detta bostadstillskott med hänvisning till riksintresset för kulturmiljövård.



Utsnitt ur den fördjupade översiktsplanen. Röd inramning är omvandlingsområdet, blå/vit skraffering visar utredningsområde. De gröna områdena väster om omvandlingsområdet är naturreservat och Natura 2000-område.



Utsikt mot vattnet vid utpekad utredningsområde.

Planprogram för del av Haga 2:217 med flera

I samband med en planläggning av fastigheten Haga 2:217 i Hagaområdet (2012) nämns Ekudden i samband med allmänhetens tillgång till strand och vattenområdet och att dess framtida användning måste studeras närmare. Men även att värdesätta det stora ekbeståndet och närheten till Naturreservatet/Natura 2000-området. Det rekreativa inslaget i området är viktigt att lyfta fram.



Avgränsning av programområdet för Haga 2:217 med flera.

Det nämns att Ekudden har en stor andel fritidshusbebyggelse och att det är ett omvandlingsområde där permanentboendet kommer att öka vid dragning av kommunalt vatten och avlopp. När *Planprogram för Haga 2:217 med flera* togs fram fanns det en önskan om att få större byggrätter än vad områdesbestämmelserna medger hos boende i

området. I andra omvandlingsområden i kommunen som fått ny detaljplan så har byggrätterna ökat till mellan 120-150 m² för huvudbyggnad (och sammanlagt 50 m² för komplementbyggnad).

Vidare påpekar planprogrammet att vid planläggning av Ekudden bör möjlighet att stycka av ytterligare tomter samt bebygga nu obebyggda fastigheter studeras. Slutligen ges inriktningen att inför en fortsatt planprocess behöver området inventeras avseende naturvärden och att en ny detaljplan ska ta hänsyn till naturinventeringen så att det inte orsakas skada på Natura 2000-området.



De två delområden som i Planprogram för Haga 2:217 med flera, bedömdes kunna bli aktuella för planläggning.

Områdesbestämmelse (detaljplan 274)

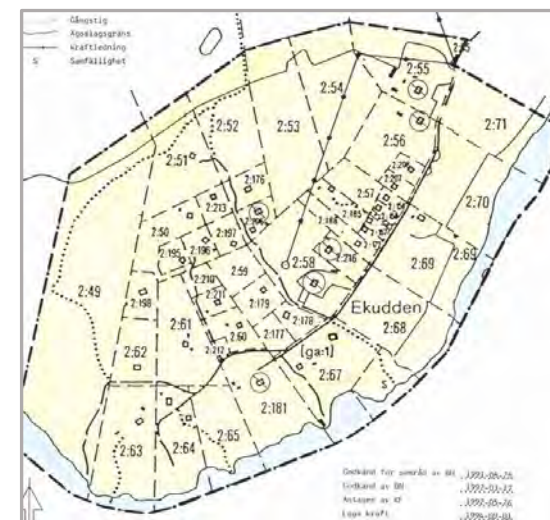
Detaljplanen för programområdet upprättades år 1994. Bakgrunden till att en områdesbestämmelse gjordes var att man då önskade att reglera fritidshusområdet framförallt på grund av problematik kring vatten och avlopp för området.

Bestämmelsen säger att för storleken på fritidshus gäller att redan bebyggd fastighet eller sådan obebyggd fastighet, som efter byggnadsnämndens prövning befunnits lämplig för fritidsboende, får

rymma endast en huvudbyggnad. Huvudbyggnadens bruksarea får inte överstiga 80 m². Gäststugor och andra uthus får uppföras med en sammanlagd bruksarea av högst 30 m².

I områdesbestämmelsen skrivs det att området har högt naturvärde och att flera fastigheter är inom strandskyddszon (då var strandskydds-zonen 300 m inom området, idag ändrat till 100 m). 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.



Plankarta, områdesbestämmelse dpl 274

Områdesförutsättningar

Karaktär

Ekuddens fritidshusbebyggelse ligger i slutningen av en höjdrygg som i norr omges av åkermarker och i öster av Svinnegarnsviken. Höjdpartiet når cirka 25 meter över viken.

Bebyggelsen har tillkommit i olika omgångar under mitten av 1900-talet, vilket avspeglas i husens och tomternas olika karaktär och storlek. Områdets angränsvägar speglar fritidshusområdets organiska framväxt, med smala grusvägar som inte sällan går tvärs över fastigheter och tomtmark. Fastigheterna med sjötomt är stora, medan flera fastigheter i slutningen är förhållandevis små. Sjötomterna har i flera fall egna bryggor medan övriga fastigheter har sin sjökontakt vid en samfällt ägd fastighet. Intrycket av området från sjön är ett småskaligt fritidshusområde, där små hus ligger varsamt inpassat i den ursprungliga skogsvegetationen.



Vy från öster; naturen har stort utrymme i området och de flesta husen ligger inbäddade i skogsmark.

Beskrivning av området



Vy från norr. Husen ligger i huvudsak i slutningarna, med några enstaka fastigheter på höjdens krön. Skogsmarken domineras av lövträd. I den borte delen höger i bild syns delar av Natura 2000-området och den lövdominerande västslutningen.

Ekuddens namn avspeglar den lövträds- och ekdominerade skogsmarken som bebyggelsen har utvecklats i. Området hörde historiskt till godset Haga. Angränsande ek- och ädellövträdsbevuxna skogshöjder är i huvudsak oexploaterade och har nyligen skyddats som naturreservat och Natura 2000-område, Haga ekbackar.

Ekuddens bebyggelse är med några få undantag småskalig och har i flertalet fall behållit fritidshuskaraktären från mitten av 1900-talet. I nordöst ligger husen på rad, ovanför grusväg och strandens odlingsmarker och med utsikt över öppen mark och viken. I centrala delen ligger ett 15-tal hus på något större naturtomter där skogskaraktären delvis är kvar. Längs stranden ligger en handfull villor och fritidshus av olika ålder, några av större modernare karaktär.



Sedd mot nordost; Långgrunda stranden med breda vassar.

Fastigheterna med sjötomt har alla någon form av anlagd sjökontakt med egna bryggor. Då stranden är långgrund har man antingen byggt långa bryggor eller muddrat för att skapa båtplatser. Enstaka hus har även båthus. Den småskaliga 1950-talsbebyggelsen har sådan skala att tomterna ofta har naturtomtkaraktär där områdets ursprungliga natur delvis är bevarad.



Vy mot Mälaren från Ekuddens högre delar. Höjden har omväxlande öppna hållmarker och hållmarkstallskog på mager mark.

Riksintressen

Programområdet ligger inom riksintresseområdet Mälaren med öar och stränder. Det rörliga friluftslivet och dess koppling till strandpartiet såväl som till intilliggande naturreservat spelar in i den kommande planprocessen. Programområdet har närhet till riksintresse för kulturmiljö (herrgårdslandskap) i norr och i väster. Riksintresset för kulturmiljö består av ett herrgårdslandskap i förhistorisk centralbygd med ett flertal herrgårdar av medeltida ursprung. Detta kommer att inverka på utformningen och omfattningen av byggrätterna inom området. Programområdet gränsar till ett Natura 2000-område (Haga ekbackar) i väst.



Programområdet (ljusblå linje) ligger inom riksintresseområdet för Mälaren med öar och stränder (blå skraffering) och gränsar till riksintresse för kulturmiljö (röd skraffering) samt Natura 2000-område (grön skraffering).

Regionala & allmänna intressen

Det finns flera regionala och allmänna intressen inom programområdet som påverkar utformningen av den kommande detaljplanen. Cirka 100 m väster om programområdet börjar naturreservatet Haga ekbackar, som sträcker sig fram till riksväg 55. Norra delen av programområdet berörs av regionalt intresse för kulturmiljö (herrgårdslandskap). Området i norr samt sydöstra strandremsan är utpekad i Länsstyrelsens naturvårdsprogram (81.131 Svinnegarn-Haga-området).

Det har tidigare genomförts en våtmarksinventering där östra strandremsan utpekats ha visst naturvärde och strandremsan i väst, precis utanför programområdet, mycket högt naturvärde. Programområdet berörs i norr av odlingslandskapets bevarandeområde som är ett värdefullt öppet odlingslandskap (Svinnegarn).

Naturreservat & Natura 2000

Strax utanför planprogramsområdet ligger Natura 2000-området Haga ekbackar med sina ädellövrika 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. På höglänta områden går klippor och hållar i dagen och på den magra och näringsfattiga marken växer ekkrattskog, det vill säga mycket långsamväxande små ekar. De solbelysta hållarna och det milda Mälarklimatet är en god miljö för flera värmekrävande insektsarter som är knutna till ek. På mer näringsrik mark finns örtrika ek- och hassellundar där det på hösten hittas många ovanliga svampar. Natura 2000-området Haga ekbackar gränsar till programområdet, medan naturreservatet Haga Ekbackar börjar ett hundratal meter väster om programområdet.



Vy från sydväst. Till vänster syns det ädellövskogsdominerade skyddade naturområdet Haga ekbackar.



Hassel och ekar i naturreservatet Haga ekbackar

Naturvärden

Ekuddens fritidshusområde har tillkommit i den ädellövrika miljön som låg inom herrgårdslandskapet kring Haga godset. Detta avspeglas i fritidshusområdets rika förekomst av hassel, ek och andra lövträd. I samband med detta planprogram har en naturvärdesinventering genomförts i syfte att identifiera områden som är av betydelse för den biologiska mångfalden. Inventeringen redovisar ett delområde med klass 2, "högt naturvärde", flera delområden i naturvärdesklass 3, "påtagligt naturvärde". Relativt stora ytor i flera delområden bedöms som klass 4, "visst naturvärde". De högsta naturvärdena i området är främst knutna till de många ekarna och till lövskogsdungarna med ek, asp och hassel. Det finns även höga naturvärden i de gamla solbelysta tallarna som främst finns i norra delen av området. Vid inventeringsarbetet genomfördes även en trädinventering och en fladdermusinventering. Trädinventeringen identifierar ädellövträd, främst äldre ekar som har klassats in i olika naturvärdesklasser; "höga naturvärden", "medelhöga naturvärden" och "vissa naturvärden".



Kartbild ur "Naturvärdesinventering av Ekudden i Enköpings kommun", Naturföretaget 2015. Röd – klass 2, orange – klass 3 och gul – klass 4.

Naturvärdena inom Ekudden har dessutom särskild betydelse då de förstärker förekomsten av naturvärdena i intilliggande naturreservat och Natura 2000-område (Haga ekbackar).

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 arterna är rödlistad.

Fladdermusinventeringen ger ingångsvärden för hur exploateringen kan se ut. Exempelvis hur man bör hantera belysningen av vägar och byggnader. Belysning av strandpartier och skog ska helst undvikas. Sammanhängande växtlighet bör sparas och strandområdet skyddas. Byggnader kan uppföras fladdermusvänligt vilket föreslås ske med exempelvis gröna tak, samt avrinning, fladdermus- och insektsholkar, klängväxter och små dammar. Underlaget från naturinventeringen kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och ska användas i framtagandet av ny detaljplan för området.

Rekreation

Hela Hagaområdet, där Ekudden igår, 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 intressant rekreativt stråk med natur- och rekreativt område Gröngarnsåsen och Dyarna samt Gröngarns koloniområde. De befintliga gång- och cykelvägarna i Haga-området 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. Till

exempel en samfällighet med gemensam brygga, bad- och båtplats (fastigheten Haga S3) i sydöstra delen av programområdet. Det finns även ett antal privata bryggor i området. En samfällad badplats finns även nedanför Haga slott. I anslutning till Haga slott finns även en småbåtshamn. Badplats för allmänheten finns annars på andra sidan Svinnegarnsviken, vid Bredsand. Västra sidan av Svinnegarnsviken har däremot haft begränsade möjligheter för anläggande av bad- och båtplatser, av topografiska skäl, då stranden är långgrund.

Naturreservatet Haga Ekbackar är ett trevligt strövområde och de mindre körvägarna inom området utgör fina promenad- och cykelstråk. Mälaren med öar och stränder omfattas av ett riksintresse och området berörs även av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Vid nybebyggelse inom området bör stor hänsyn tas till möjligheterna till rekreation inom området.

Strandskydd

Strandskyddet är en skyddsbestämmelse som regleras i Miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att hålla stränderna tillgängliga för rekreation och allmänhetens möjlighet för friluftsliv samt bevara förutsättningar för växt- och djurliv i strandmiljöerna. Strandskyddet gäller lika för hela landets kuster, sjöar och vattendrag intill 100 meter i båda riktningarna från strandlinjen. Vid stora delar av Mälaren har Länsstyrelsen utökat strandskyddet till 300 meter. Vid Ekudden är strandskyddet 100 meter.

Kommunen har möjlighet att i det enskilda fallet ge dispens eller vid planläggning upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl vilka listas i strandskyddslagstiftningen. För programområdet gäller det mark som redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.



Del av det strandskyddade området, från vattenbrynet mot norr.



Strandskyddets utbredning. 100m respektive 300m på land och 100m ut i vattnet.

Fornlämningar

Området har inte några utpekade fornlämningar men då det i området strax norr om programområdet har identifierats lämningar så kan det finnas anledning att göra en arkeologisk utredning inför kommande detaljplanläggning. En begäran om en arkeologisk utredning har inlämnats till Länsstyrelsen och utredningen kommer att påbörjas under våren 2017. Resultaten kommer att redovisas i den kommande detaljplanen.



Registrerade fornlämningar markerade med blått.

Översvämningsrisk

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

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

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer bör lägsta grundläggningsnivå vara 2,7 meter över havet (RH2000) för huvudbyggnad och 1,5 meter över havet för komplementbyggnad. En befintlig huvudbyggnad ligger cirka 2,4 meter över havet, vilket är under den rekommenderade nivån.



Bilden visar Ekudden i meter över havet (MSB:s kartering). Blåmarkering är 1,5 meter över havet och orange markering är 2,7 meter över havet.

Markavvattning och dikningsföretag

Spelbo-Svanviks dikningsföretag gränsar i norr till programområdet.

Bebyggelse

Inom programområdet finns fritidshus (etablerade kring 1930-40-talet) och villor. Större delen av de bebyggda fastigheterna är omkring 1000 m² - 4000 m². De största fastigheterna är cirka 19000 m² - 32000 m². På några av de större fastigheterna finns bebyggelse inom en mindre tomtpåls, medan några är oexploaterade. De första husen uppfördes under 1920-talet och under 1930- och 40-talet skedde en avstyckning för fritidshusbebyggelse. Idag finns det ingen utbyggd service i närområdet. Närmaste förskola ligger vid Gröngarn i närheten av lasarettet inne i tätorten Enköping.



Strandnära bostadshus öster om Kornknarrsvägen.

Vid entrén till Ekudden är bebyggelsen samlad längs med slutet av sluttningarna från höjden och det är endast en fastighet som är bebyggd öster om Kornknarrsvägen (mot Svinnegarnsviken). Dessa byggnader har staket eller häck med planterade eller lummiga trädgårdar. 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.



Äldre bostadshus i fritidshusområdet



Mindre fritidshus omgiven av ekar.

Trafik

Programområdet har smalare grusvägar som används av både motorfordon, cyklister och gående. Vägarna är ungefär 3 meter breda. Det finns inga kommunala gator inom området. Kornknarrsvägen

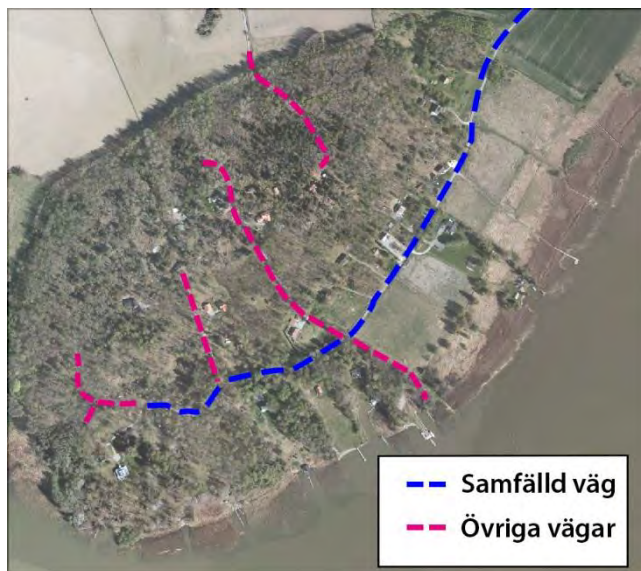
ingår i en vägsamfällighetsförening som sträcker sig hela vägen upp till Haga slott. Föreningen är i behov av en omprövning. Koltrast- och Korsnåbbsvägen är gemensamma för de boende i området men ingår inte i någon vägsamfällighetsförening. Gatorna är återvändsgator utan vändplats för större fordon. Trafiksäkerheten för gående och cyklister är dålig, men dagens trafikmängd är liten.



Koltrastvägen sett mot nordväst.



Tillfartsvägen till Ekudden, Kornknarrsvägen sett mot nordöst.



Vägar i området

Inom programområdet finns flera stigar och enkla körvägar, bland annat ner till båtanläggning mot vattnet. Tillfart till området sker via riksväg 55 och via Haga allé förbi Haga slott (Tegelbruksvägen och Tessin den äldres allé) och slutligen till Kornknarrsvägen med dess tillfartsvägar.

Ekudden har ingen kollektivtrafik i direkt närhet av området utan närmaste busshållplats finns vid Tegelbruksvägen vid Haga slott (buss 226) 1,4 km från programområdet och närmsta trafikerande buss (buss 876) mellan Strängnäs och Enköping ligger cirka 2,8 km från programområdet. I Enköping finns resecentrum och tågstation med regional såväl som nationell trafikering.



Väg in i områdets norra delar

Teknisk försörjning

Ekuddenområdet ingår idag inte i ett VA-verksamhetsområde, men området är utpekad som prioriterat i kommunens VA-plan. För närvarande pågår en utredning om att dra kommunalt vatten och skapa ett VA-verksamhetsområde för området samt bebyggelsegruppen strax norr om Ekudden som ingår i detaljplan 2012/379.

Varje fastighet har egen sophämtning med tunnor. Resterande sopor som inte kan slängas i tunnorna slängs på återvinningscentral, varav den närmast belägna är i Enköpings tätort. Vägarna inom programområdet är smala och vissa saknar vändplats, vilket försvårar sophämtningen.

Området saknar fjärrvärme och värms av enskilda lösningar. Det finns både el- och teleförsörjning inom programområdet. Det finns ingen bredbandsanslutning i närheten av området.

Störningar

Området är inte drabbat av störningar som exempelvis buller. Riksväg 55 sträcker sig i nordsydlig riktning ca 1,3 km väster om planområdet. Avståndet och mellanliggande skogspartier gör området till en rofylld plats där man hör fåglarna kvittra utan att störas av stadens stress.

Inom programområdet har inga kända föroreningar pekats ut.

Dagvattenhantering

Området har inte många hårdgjorda ytor och vattenflöden vid framförallt skyfall kan tas om hand lokalt på platsen. Vägarna i området har diken av varierande kvalitet som kan ta hand om större vattenflöden vid regn. Dagvattnet transporteras genom området och infiltreras i naturmarken och möjligen når en mindre andel av regnvattnet Svinnegarnsviken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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.

Programförslag

Övergripande ska framtida detaljplan:

- 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.
- Ha utgångspunkt i det här planprogrammet med tillhörande samrådsredogörelse och naturinventeringen som tagits fram i samband med denna handling.

Utgångspunkter för kommande detaljplanearbete

Tekniska lösningar

Kommunen kommer att behöva skapa ett VA-verksamhetsområde för Ekudden som samtliga bostäder ansluts till i enlighet med gällande VA-taxa. Det ska ske i samband med att ny detaljplan tas fram och utformas efter kommunens kommande lösning. Områdets vägar och allmänna områden sköts även i fortsättningen genom en eller flera samfälligheter. Frågan om bredbandsanslutning ska studeras i den kommande planprocessen. Ledningsägarna ansvarar för en eventuell samordning av ledningsdragningar.

Avfallshanteringen ska utformas i samråd med kommunen tillsammans med VafabMiljö som ansvarar för sophanteringen.

Bryggor och strandskydd

De strandremsor som i dagsläget är opåverkade ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Bryggor och båtplatser ska samlokaliseras. Det innebär att inga nya bryggor ska tillkomma, undantaget från detta är den samfällidägd fastigheten Haga S:3 där samlokaliseringen av båtplatser lämpligtvis bör hamna. 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 utökning av bryggor och båtplatser lämplig på denna plats.

Inga nya bryggor får byggas vid opåverkade strandområden. Strandskyddet bör upphävas inom befintliga tomter för bostäder och fritidshus och bryggor då de redan i dagsläget tagits i anspråk på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syfte. Närmast vid strandlinjen, där det inte redan är ianspråktaget, eftersträvas en fri passage för att allmänheten samt djur- och växtliv ska få möjlighet att använda området närmast vattnet. Undantaget från detta blir på den samfällidägd marken. Nya bryggor och viss förändring av strandlinjen bör tillåtas endast på denna plats.



Pir/brygga på den samfälligt ägd fastigheten Haga S:3.

Översvämningsrisk

Inom programområdet finns det risk för översvämning från Mälaren enligt en kartering gjord av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Enligt karteringen är det endast en befintlig huvudbyggnad på fastigheten Haga 2:69 som ligger inom denna zon som i framtiden kan få problem med översvämningar från Mälaren. De byggnader som tillkommer vid en ytterligare exploatering på övriga fastigheter mot stranden (mellan Kornknarrsvägen och strandskyddslinjen) kan i framtiden få problem med översvämningar från Mälaren. För att klara hundraårsperspektivet för Mälarens vattennivå kommer en höjning av marken att krävas för att det ska bli möjligt att exploatera området. Det är en sträcka på cirka 40-65 meter sydost om vägen som är aktuell att höja. En sockel på huvudbyggnaden kan komma att krävas och källare kommer inte att tillåtas.

Utredningsområde

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort (2009) pekas delar av det östra strandområdet ut som ett utredningsområde och detta planprogram pekar på att området kommer att bibehållas i befintligt skick inom det strandskyddade området. Området mellan Kornknarrsvägen och gränsen för strandskyddet kan exploateras under förutsättning att översvämningsrisken hanteras.

Områdets karaktär & intresseområden

Planprogrammet delar in området i olika delområden som beskrivs för att ge direktiv vid framtagande av ny detaljplan.

Områdets karaktär bevaras främst 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 i kommande detaljplan för att ta hänsyn till områdets varierade karaktärer och värden.

Bedömningen har gjorts med grund i en naturinventering och även aspekter som trafik, topografi med mera som nämns i denna handling. Hänsyn tas till närheten till riksintresseområdena och eventuella fornlämningar ska bevaras. Det finns större partier skyddsvärd ekskog och grövre träd som bör skyddas. Innebörden av detta är att delområden med störst andel skyddsvärd vegetation ska hanteras med tydlighet i den kommande detaljplanen med utgångspunkt i den framtagna naturinventeringen.

Gata/vägar, tillgänglighet och trafiksäkerhet

Gatorna inom området har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att en samfällighetsförening ansvarar för skötseln. Sett till gatustandarden vore det önskvärt att bredda Kornknarrsvägen i vissa partier för att bilar ska kunna mötas. Med ökad bredd längs hela sträckan skulle fordon kunna möta gående och cyklister på ett säkrare sätt samt att framkomligheten vore bättre för större fordon som sopbil och räddningstjänst. Vändplan bör förberedas för där behov/plats finns. För att förbättra tillgängligheten

och trafiksäkerheten vore det lämpligt med en anöringspunkt för skolbuss i området mellan Ekudden och Haga Slottsområdet.

Bostadsbebyggelse

Varken befintliga eller nya fastighetsbildningar kan anslutas till ett kommunalt vatten- och avloppsnät innan vatten- och avloppsavdelningens utredning är klar och ett kommunalt VA-verksamhetsområde är skapat. Under framtagandet av detaljplanen kommer det att utredas vilka delar som kan få kommunalt vatten och avlopp först och det kommer att styra etappindelningen och utbyggnadsfasen för nya exploateringar. Strandskyddets utbredning samt områdets översvämningssområde innebär en begränsad yta för att tillskapa nya fastigheter i det strandnära området (område A).

Områdets byggrätter anpassas för att möjliggöra permanentboende. Nuvarande byggrätters byggnadsarea är inte anpassad efter det behov som råder idag och framtida detaljplan ska tillåta större byggrätt, men med anpassning till topografi och omgivande natur.

Inom område med översvämningssrisk ska ny bebyggelse anpassas så att översvämningssrisken minimeras (genom höjning av mark och socklar på byggnader). Befintlig bebyggelse i områden med översvämningssrisk ska kunna fortsätta använda sin fastighet, men vissa skyddsåtgärder kan krävas i den framtida detaljplanen för området.

Vid bostadsbyggande ska hänsyn tas till vegetationen och naturinventeringen. I den kommande planprocessen ska det även undersökas vilka möjligheter som finns att genom planbestämmelser se till att hänsyn tas till fladdermössens habitat, då arterna är fridlysta.

Område A

Området har inga identifierade naturvärden. Det går att bebygga ovanför strandskyddsgränsen. Den tillkommande bebyggelsen bör i den kommande detaljplanen regleras så att landskapsbildens sett från Svinnegarnsviken och Bredsand bevaras. Storleken på fastigheterna i område A bör inte understiga 3000 m². För att freda viss sikt för befintliga hus väster om Kornknarrsvägen bör detaljplanen se till att dessa fastigheter får behålla utsikt mot vattnet till exempel genom att skapa siktlinjer att ta hänsyn till. Tillkommande bostäder i område A ska vara friliggande villor i ett plan för att inte begränsa sikten. Bebyggelsens färgsättning bör i detaljplanen regleras så att endast dova färger tillåts, för att minska påverkan på landskapsbildens.

Då det i delar av detta område finns risk för översvämning kommer åtgärder behöva vidtas för att uppfylla länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå. Exempel på åtgärder är höjning av marknivån med hjälp av fyllnadsmassor och/eller att sockel kan krävas för huvudbyggnader. I den kommande planprocessen ska det studeras att det finns geotekniska förutsättningar för fyllnad så att risken för sättningar minimeras. En höjning av marknivån ska ske med hänsyn till befintlig terräng.

Område B

Storleken på områdets fastigheter bibehålls och de befintliga byggrätterna för huvud- och komplementbyggnader utökas.

Längs med norra delen av Kornknarrsvägen är flertalet av fastigheterna små (bortsett från Haga 2:55), avstyckning är därför inte lämpligt här. Det har inte identifierats några större grupper av skyddsvärda träd mer än enstaka träd och då framförallt på fastigheterna Haga 2:157, 2:158 och 2:159. Dessa identifierade enstaka träd bör omfattas

av skyddsbestämmelse om de har hög klassning enligt naturvärdesinventeringen.

Den sydvästra delen av område B har inslag av vegetation med högt klassade träd. Det finns två obebyggda delar med naturvärdesklassning 3 som består av en hassellund samt en ek- och hassellund med asp. Det finns även områden med naturvärdesklassning 4 bestående av en yngre lövskogslund, gallrade ekbestånd och yngre lövskog. Dessa områden behöver tas hänsyn till i detaljplaneprocessen.

Fastigheten Haga 2:55, den nordligaste fastigheten i Ekudden längs med Kornknarrsvägen har lövskog med naturvärdesklassning 3 beläget i fastighetens norra del, vilket begränsar möjligheten till avstyckning.

Område C

Området tillåter nya exploateringar främst i den sydvästra delen då inga större grupper med skyddsvärd vegetation identifierats. Längs programområdets västra gräns har dock flertalet skyddsvärda träd identifierats som bör hanteras med skyddsbestämmelse i kommande detaljplan.

Norra delen av område C bör inte exploateras eftersom det finns höga skyddsvärden enligt den genomförda naturinventeringen. En del av området, en hassellund med aspar och ekar, har naturvärdesklassning 2 och är dessutom en nyckelbiotop tack vare den goda tillgången på död ved.

De befintliga byggrätterna för huvud- och komplementbyggnader utökas. Storleken på fastigheterna kan variera men bör inte understiga cirka 1700 m².

Område D

Området består delvis av sluttningar där också högt naturvärde finns (i den nordöstra delen av område D). Byggnader bör främst placeras i den sydvästra delen av området. Vid avstyckningar bör fastigheterna inte vara mindre än cirka 3500 m². Byggrätten för befintliga fastigheter ska ökas.

Område E

Området är ett höjdparti där exploateringen ska anpassas till terrängen. Den kommande planprocessen kommer att undersöka i vilken mån det är möjligt att tillskapa nya fastigheter genom avstyckning. Uppförandet av en tillfartsväg till nya avstyckningar försvåras av terrängen samt naturvärdena. För att kunna genomföra avstyckningarna behöver en godtagbar tillfartsväg kunna uppföras.

Höjden på bebyggelsen begränsas till enplansvillor och inga framskjutande exponerade placeringar av husen där de hamnar i blickfånget tillåts. Grupper av skyddsvärda träd bör skyddas genom att begränsa tillåtna placeringar av huvud- och komplementbyggnader. Dessa fastigheter bör inte vara mindre än 2400 m² efter avstyckning. Hänsyn ska tas till topografin och de kraftiga sluttningarna får inte exploateras.

Stranden i programområdet delas in i två delar som beskrivs nedan.

Område 1

Strandpartier ska fredas från fler bryggetableringar genom att nya båtplatser samlokaliseras. I programområdet finns redan en samfällighet som har hand om båtplats, pir och en liten strand. Denna plats är lämplig för en eventuell utökning för fler båtplatser. Detta kan exempelvis ske genom att bygga ut bryggor och muddra i vattnet i anslutning till fastigheten Haga S:3 för att hantera ett ökat antal båtar som kan tillkomma i Ekudden i samband med en ökad befolkning. Kommande detaljplan bör också hantera möjligheten att utveckla badstranden.

Område 2

Området är i strandskyddat område och ska fredas så att det blir till gagn för det rörliga friluftslivet och djurlivet. Högt naturvärde finns i denna strandzon. Redan ianspråktagen mark där bryggor har etablerats får bibehållas men inte utökas och byggnader får inte tillkomma här. Vid behov av bryggor och eventuell båtplats hänvisas till område 1.

Planprogramkarta - förutsättningar inför kommande detaljplanering

- Programområdesgräns
- - - Gräns för delområde
- - - Gräns för bryggsamfällighet
- ⋯ Strandskyddsgräns

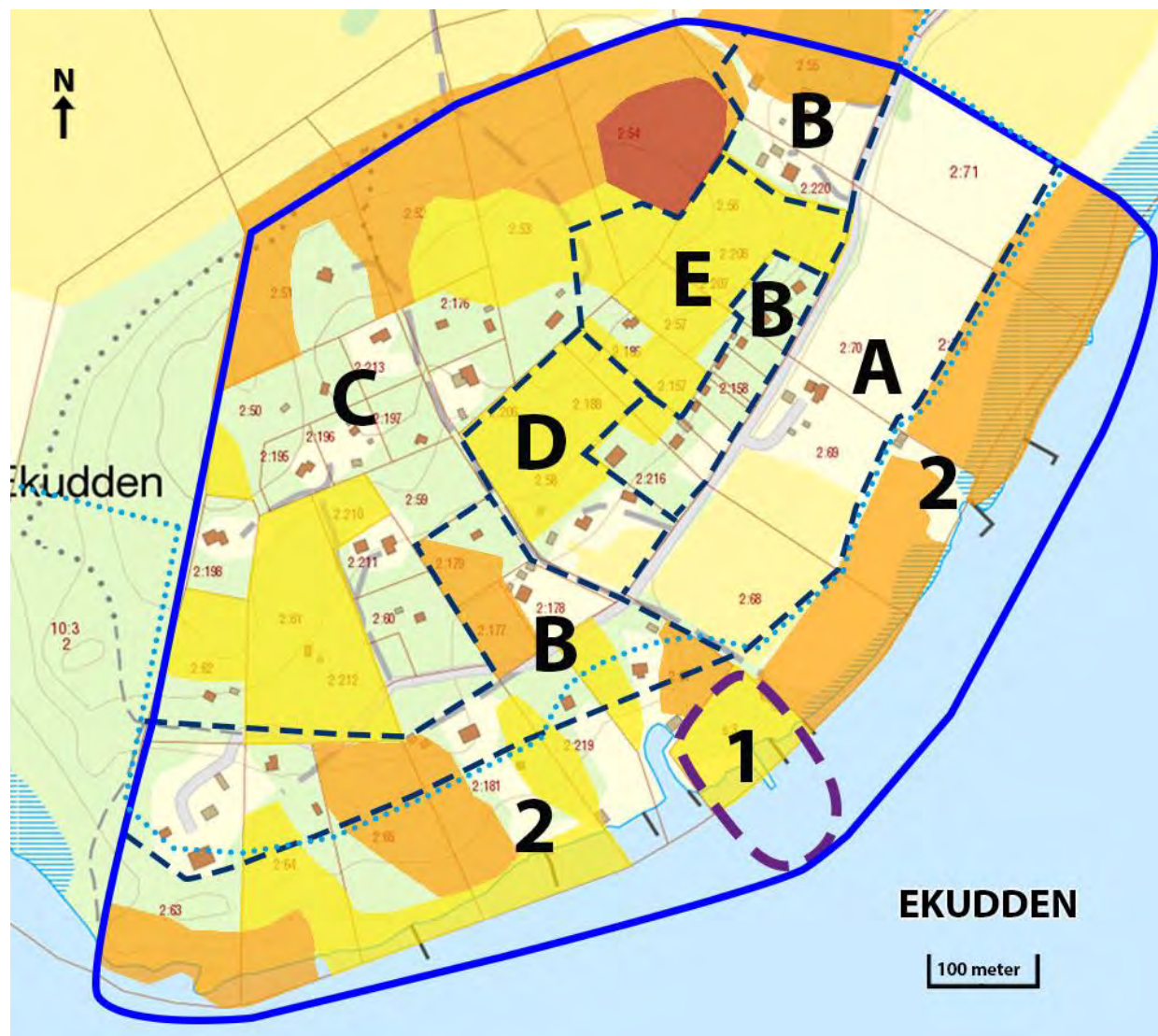
A-E = Programmets delområden
1-2 = Strandens delområden

Klassning enligt naturinventeringen

- Naturvärde klass 2
- Naturvärde klass 3
- Naturvärde klass 4

Förtätning genom avstyckning av tomter kan tillåtas inom områden som inte är av högt naturvärde och/eller är belägna inom strandskyddsområde. Hur stor förtätning som kan tillåtas finns att läsa under respektive delområde (sidan 13-14).

Planprogramskartan är något schematiserad och ska fungera som utgångspunkt inför kommande detaljplaneläggning.



Konsekvenser

Områdets karaktär

Större byggrätter och fler exploaterade fastigheter kommer leda till att delar av området får förändrad karaktär eftersom växtligheten kan få något mindre utrymme genom fler byggnader i området. Naturinventeringen ger stöd i vad som bör skyddas i vidare detaljplaneprocess.

Natur- och kulturvärden

Nya och utbyggda byggnader inom befintliga fastigheter kan påverka områdets regionala och allmänna intressen negativt om inte naturinventeringen följs. De olika intressena kan också påverkas negativt av att nya, idag obebyggda, områden bebyggs om det inte sker enligt en varsam hantering i enlighet med naturinventeringen.

Trafik

Boende i Ekudden blir till stor del bilberoende eftersom området inte har någon kollektivtrafik i direkt anslutning. När fler använder bilen ökar belastningen på vägarna, framförallt Kornknarrsvägen som förbinder Ekudden via väg 500 till riksväg 55. Med ett ökat befolkningsunderlag i hela större Hagaområdet kan en bussförbindelse bli aktuell.

Kommunal service

En ökning av permanentboende leder till ökade skatteintäkter men även en ökad kostnad för kommunen eftersom det kan krävas en utbyggnad av kommunal service, exempelvis hemtjänst och ökad skolskjuts.

Fastighetsbildning och VA

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet och inga nya enskilda vatten- och avloppslösningar får skapas. Utredning om VA ska initieras under 2017. Nya vägar som tillkommer bör inlemmas i befintlig vägsamfällighet.



Övrigt

Ekonomi

En planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsansökan. När en fastighet ansluter till det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer en anslutningsavgift att tas ut.

Fortsatt arbete

Detta planprogram kommer att resultera i en detaljplan. Arbetet med detaljplanen kommer att påbörjas under våren 2017 och ambitionen är att den kan antas under 2018. VA-utbyggnaden är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas.

Medverkande

Enköpings kommun

Manne Berndtsson, planarkitekt
Emeli Cornelius, planarkitekt
Maria Engelbrekts, planarkitekt
Anders Lindholm, kommunekolog
Patrik Holm, plan- och exploateringschef

Naturvärdes- och fladdermusinventering

Niina Sallmén, Naturföretaget
Johan Eklöf, Graptolit ord & natur