



2024-11-18

KS2015/14

Detaljplan för Ekudden

Enköpings kommun Utökat förfarande

UTLÅTANDE 2

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 samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för granskning under tiden 2022-03-22 – 2022-04-21. Under granskningen inkom 32 yttranden till kommunen.

Efter granskningen gjordes flera revideringar av detaljplanen och sammantaget bedömdes dessa vara så pass omfattande att en ytterligare granskning behövde göras. Planen var utsänd för ny granskning (granskning 2) under perioden 25 juli – 8 september 2024. Under granskning 2 inkom 18 yttranden.

Inkomna yttranden från granskning 2 samt sammanfattning från samrådet och granskning 1 har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos verksamheten för strategisk planering.

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning 1	Anmärkning granskning 2
1 Länsstyrelsen	Synpunkter	Synpunkter	Ingen erinran
2 Lantmäteriet	Synpunkter	Synpunkter	Inga synpunkter
3 Trafikverket	Synpunkter	Synpunkter	Ingen erinran
4 Vattenfall	Synpunkter	Synpunkter	synpunkter
5 Skanova AB	Ingen erinran, upplysningar	-	Ingen erinran
6 Postnord	-	Upplysning	upplysningar
7 Region Uppsala	Synpunkter	Synpunkter	synpunkter
8 Vafab Miljö	Synpunkter	Synpunkter	Upplysningar

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

E-post
detaljplan@enkoping.se



9	Miljö och byggnadsförvaltningen	Synpunkter	Synpunkter	Synpunkter
10	Naturskyddsföreningen i Enköping	Ingen erinran, upplysning	-	-
11	Räddningstjänsten	-	Synpunkter	-

	Sakägare eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning 1	Anmärkning granskning 2
12	Boende via ombud	-	-	Synpunkter
13	[REDACTED]	Synpunkter	Synpunkter	Synpunkter
14	[REDACTED]	Synpunkter	Synpunkter	Synpunkter
15	[REDACTED]	-	Synpunkter	Synpunkter
16	[REDACTED]	-	-	Synpunkter
17	[REDACTED]	Synpunkter	Synpunkter	Synpunkter
18	[REDACTED]	-	-	Synpunkter
19	[REDACTED]	Synpunkter	Synpunkter	Synpunkter
20	[REDACTED]	-	Synpunkter	Synpunkter
21	Bevara Haga Ekudden	Synpunkter	-	-
22	Samlat yttrande 45 personer via ombud	-	Synpunkter	-
23	Haga vägsamfällighet	Synpunkter	Synpunkter	-
24	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
25	[REDACTED]	Synpunkter	Synpunkter	-
26	MB Arkitekthus	Synpunkter	-	-
27	[REDACTED]	Synpunkter	Synpunkter	-
28	[REDACTED]	Synpunkter	Synpunkter	-
29	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
30	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
31	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
32	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
33	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
34	[REDACTED]	Synpunkter	-	-



	Sakägare eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning 1	Anmärkning granskning 2
35	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
36	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
37	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
38	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
39	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
40	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
41	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
42	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
43	[REDACTED]	-	Synpunkter	-
	Övriga	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning 1	Anmärkning granskning 2
43	Haga strands samfällighetsförening	-	Synpunkter	-
44	Haga slotts bostadsrättsförening	Synpunkter	-	-
45	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
46	[REDACTED]	Synpunkter	-	-
47	[REDACTED]	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 GRANSKNING 1

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.

Fastighetsägare i området har framförallt yttrat sig kring några återkommande teman. Ett av dessa är utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp som många önskar slippa men som i sig inte styrs av detaljplanen. Många har uppmärksammat att planen i granskning 1 inte längre innebar ny bebyggelse på strandängarna vilket har uppfattats som positivt av många, men inte alla. Flera har ifrågasatt att kommunen gjort bedömningen att planens miljöpåverkan inte riskerar att vara betydande. Många synpunkter har också rört vägarna i området, hur de har planlagts och vilket huvudmannaskap vägen skall ha. En rad synpunkter har slutligen också berört utformningen av byggrätter och upphävandet av strandskydd.

Synpunkterna ledde till att två nya tomter togs bort ur förslaget, att ett u-område flyttades och att området där strandskyddet upphävdes justerades något. I övrigt gjordes en rad redaktionella ändringar och förtydliganden. Eftersom ändringarna sammanlagt bedömdes vara av så pass stor omfattning gjordes bedömningen att en ny granskning behövde göras för planförslaget.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNING 2

Under granskning 2 inkom 18 yttranden varav 9 från privatpersoner. Länsstyrelsen hade inga synpunkter i detta skede. Vattenfall önskade ett ytterligare läge för transformatorstation men i kontakt efter granskning 2 har man meddelat att detta inte är nödvändigt.

Miljö- och byggnadsförvaltningen framförde en rad synpunkter och upplysningar. En stor



del av synpunkterna var av mer plantekniska karaktär och har i flera fall lett till revideringar av hur planbestämmelserna utformats. Några av synpunkterna har gällt själva innehållet i detaljplanen. Exempelvis läge för pumpstation och hantering av dagvatten och i dessa frågor har samhällsbyggnadsförvaltningen inte delat miljöavdelningens synpunkter respektive inte kunnat tillgodose dem inom ramen för planprocessen.

Fastighetsägarna i området har framfört inkommit med synpunkter vad gäller införandet av kommunalt VA. Denna fråga avgörs och styrs inte av detaljplanen. I ett scenario där detaljplanen inte antas eller vinner laga kraft kommer VA-processen att fortgå.

Yttrande från sakägare har också rört byggrätters utformning (tex var tomter får bebyggas, hur bestämmelse om fasadfärg skall tillämpas och var markreservat för underjordisk ledning förläggs) samt hur tomter får delas.

De synpunkter som kommit in under granskningen har lett till redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen och i några fall av planbestämmelser.

Skisser för området som medföljde yttrande 20 finns som bilagor till detta yttrande.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen

"Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer till viss del med översiktsplanen (se samrådsyttrandet med dnr. 402-2290-19) enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas."

2. Vattenfall

"I samrådet önskade Vattenfall Eldistribution AB tre områden för nätstationer. Dessa Tillgodosågs inte i förra granskningen men accepterades. Nu ser Vattenfall Eldistribution behovet av tre E-område enligt bifogad fil.

Vattenfall Eldistribution AB noterar att E-områdenas storlek inte är 10*10 meter. Det går att acceptera mindre E-områden men då är det viktigt att det byggnadsfria avståndet om minst 5 meter uppfylls på något sätt i planhandlingarna."

Kommentar

*De två utpekade lägena uppfyller storlekskravet, dvs minst 10*10 meter. Ytan där Vattenfall föreslår sin tredje transformatorstation ligger inte inom planområdet. Planen kan i detta skede inte inkludera nya markområden.*

I mejlkontakt med Vattenfall efter granskning 2 har Vattenfall meddelat att de två lägena inom planområdet vid behov kan kompletteras genom att lov sökes för nätstation utanför planområdet. Några förändringar görs därför inte i plankartan.

3. 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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus 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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar

I detta fall rör det sig om ett befintligt område med möjlighet till viss förtätning. Lådsamlingar finns idag för delar av området. Planen hindrar inte att lådsamlingar utökas eller anordnas på ytterligare platser.

4. Region Uppsala

”Trafik och samhälle hänvisar till remissyttrandet på samrådshandlingarna daterat 2019-04-01 och har inga övriga synpunkter.”

5. Vafab Miljö

”VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har följande synpunkter på planförslaget.

Utöver mat- och restavfall behöver det även beredas utrymme för fastighetsnära insamling av papper- och plastförpackningar, glas, metall och tidningar. Vafabmiljö kommer ta kontakt med fastighetsägarna när införandet av förpackningsinsamling blir aktuellt.

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. 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.”

6. Miljö- och byggnadsförvaltningen

”Plankarta med bestämmelser

- En förutsättning för bestämmelse W1 är att strandskyddet upphävs.
- E1, kan man istället skriva generell bestämmelse: en huvudbyggnad per fastighet? Tydligare för fastighetsägare och medborgare.
- E2, kan denna vara generell alltså gäller för hela området?

- Fundering kring varför inte hela fastigheterna är med i detaljplanen?
- D bestämmelse kan behövas även på E1 område.
- Bestämmelse F2, tak får inte vara blanka ska vara matta. Hanteringen kring solceller? Strider solceller mot planen, för otydligt? Kommer krävas kompletteringar från sökande angående exakt vilket takmaterial och färg de ska ha. Idag finns både blanka och matta betongpannor.
- Marklov för träd, innebär kostnader för fastighetsägare, t ex marklovet och utlåtande arborist. Det står i planbeskrivningen att i vissa fall kan björk och gran tas ner utan marklov. Enligt nuvarande utformning kommer det krävas marklov för fällning av björk och gran.
- "Även" finns med i många bestämmelser. *Marklov krävs även.....*
- E2 och E1 gör skillnad på pumphus och transformatorstation, istället ange teknisk anläggning?

Dagvattenhantering

Lämpliga planbestämmelser för att dagvattenlösningen ska kunna genomföras och marken ska bli lämplig bör säkerställas. Vilka ytor som avses reserveras för omhändertagande av dagvatten kan med fördel förtydligas.

Plankartan kan med fördel förses med bestämmelse om att koppar, zink eller andra förorenande ämnen inte får förekomma.

Synpunkter/observationer från Kart- och GIS-avdelningen

- Saknas det inte P1 på vissa fastigheter, övriga har prickmark alternativt P1, men vissa har varken eller.
- Det verkar saknas reglering på minsta tomtstorlek på två fastigheter.
- Det verkar ha blivit en dubblett av bestämmelsen g1 alternativt om det ens ska vara någon g1 inom den här fastigheten?
- Samma fundering här, ska det vara en bestämmelse för u?
- Saknas det g1 och/eller u för aktuellt område?
- På sida 21 i planbeskrivningen står det att *"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)."*

- Vad innebär avstånd till fastighetsgräns istället reglerats genom ett anpassat avstånd? Har inte lyckats se något annat anpassat avstånd? Vad innebär det att komplementbyggnad får placeras (+mark)?
- Är det olika bestämmelser, eller en dubblett under bebyggandets omfattning?
- Det verkar saknas reglering på minsta tomtstorlek på en fastighet.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen kan med fördel förse med förtydligande och närmre beskrivning av de aktuella planbestämmelser som planområdet berörs av. Det framgår av planbeskrivningen att det finns Natura 2000-område och naturreservatet i anslutning till planområdet. Förvaltningen önskar att planbeskrivningen kompletteras med kartor över de angränsande Natura 2000-området och naturreservatet.

Av plankartan framgår planbestämmelser gällande tekniska anläggningar såsom pumpstation respektive transformatorstation (E₁, E₂). Förvaltningen önskar att planbeskrivningen kompletteras med information/beskrivning om utformning och gällande krav för de tekniska anläggningar som möjliggörs i och med planen.

Pumpstationer kan generera olägenheter i form av bland annat lukt och buller under drift, särskilt om de är belägna nära bostadsområden eller känsliga ekosystem. I samband med eventuella driftstörningar och bräddningar kan det även uppstå problem med smittorisk. Enligt Boverkets allmänna råd rekommenderas därför ett avstånd om minst 50 meter mellan bostäder och pumpstationer. Ett bebyggelsefritt avstånd om minst 50 meter mellan aktuell pumpstation (E₁) och befintliga respektive planerade bostäder bör därför säkerställas av planhandlingarna och via planbestämmelser, detta i syfte att minimera risken för eventuella störningar eller olägenheter i framtiden.

Av planhandlingarna anges att höjdsättningen för färdigt golv behöver anpassas för att erhålla tillräckligt skydd mot skador, detta med anledning av risk för problem med höga vattenstånd från Mälaren i framtiden. För att säkerställa en fungerande höjdsättning ska färdigt golv därför inte anläggas lägre än 0,2 meter över angränsande ytor/gator eller annan skyfallsväg. Tänk på att planläggning alltid ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för. Förvaltningen ställer sig med anledning av detta frågande till

om befintlig mark verkligen kan anses som lämplig för ny bebyggelse. Att tillföra massor för utfyllnad kan dessutom vara anmälningspliktigt enligt miljöbalken och kräver marklov.

Under avsnittet om dagvatten (s. 37) står att "*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.*"

Skrivningen bör strykas alternativt omformuleras. Förvaltningen vill inte uppmuntra att biltvätt/avfettning sker i garage. Garage ska i första hand utföras avloppslösa, vilket gäller för hela kommunen. Bilar ska tvättas på fordonstvätt med tillräcklig rening för att ta hand om de föroreningar som uppkommer.

Under avsnitt "Område 11" på sida 28 står att "*Möjlighet finns att utveckla båtplatserna och badstranden om samfälligheten så önskar.*" Miljö- och byggnadsförvaltningen önskar att det förtydligas att detta är under förutsättning att de önskade åtgärderna tillkommer i laga ordning. Det krävs dispens från strandskyddet och tillstånd/anmälan om vattenverksamhet för åtgärder i vattenområdet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen vill upplysa om att vi har ett flertal pågående ärenden inom strandskydd där dispens saknas, vilket har medfört att stor inverkan på naturmiljön har gjorts.

Förorenade områden

Det finns inga registrerade MIFO-objekt i planområdet. Det finns dock ett flertal mindre och enstaka lite större bryggor i området. Förvaltningen påminner om att olika typer av föroreningar kan förkomma i jord och sediment vid småbåtshamnar och båtuppställningsplatser. Det rör sig ofta om rester av båtbottnfärg (TBT, tennorganiska föreningar), metaller och oljeföroreningar, allt i koncentrationer som kan vara farliga för både människor och miljö.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Mälaren-Arnöfjärden (MKN vatten). Enligt vatteninformationssystem Sveriges (VISS) hemsida framgår uppgifter om att den ekologiska statusen i recipienten Mälaren-Arnöfjärden bedöms som otillfredsställande, bland annat baserat på kvalitetsfaktorerna särskilt förorenade ämnen och övergödning. Den kemiska statusen i recipienten bedöms som ej god, på grund av uppmätta miljögifter i ytvatten. Förutom de överallt överskridande ämnen (kviksilver och bromerade difenyleter), bedöms de prioriterade och uppmätta halterna av Tributyltennföreningar (TBT) bidra

till ej god kemisk status. Vattenförekomsten tros även kunna vara påverkad av miljögifter från både pågående och nedlagda verksamheter inom påverkansområdet. Planbeskrivningen kan med fördel ses över och förtydligas med avseende på information om statusklassificering för den aktuella vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnormerna innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet vilket innebär att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvattnet måste ske. Planförslaget behöver utgå från recipientperspektivet och ickeförsämringskravet.

Icke-försämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter planerade reningsåtgärder. Vid planläggning ska alltid hänsyn tas till recipientens status och dess miljö kvalitetsnormer. Planens genomförande får inte negativt påverka recipientens status eller dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Ingen försämring får ske av miljö kvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Mälaren-Arnöfjärden, som är recipient för dagvatten från planområdet, har otillfredsställande ekologisk status baserat på kvalitetsfaktorerna särskilt förorenande ämnen och övergödning. Den kemiska statusen bedöms som ej god, på grund av uppmätta miljögifter i ytvatten. Att hålla utsläppen av näringsämnen på dagens nivå är därför nödvändigt. För att följa miljö kvalitetsnormerna och uppnå en bättre vattenkvalitet måste även utsläppen minska.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mälaren-Arnöfjärden som är kraftigt förorenad. Förvaltningen anser att det är av yttersta vikt att dagvattenhanteringen inom området inte medför att recipientens status försämras eller att gällande MKN inte uppnås. Vidare behöver planförslaget utgå från recipientperspektivet och ickeförsämringskravet.

Icke-försämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter planerade reningsåtgärder. Resonemanget bör alltså visa hur dagvattenhanteringen inom planområdet bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Arnöfjärden.

Nybyggnation och hårdgörande av ytor tillsammans med ökade nederbörds mängder leder till att dagvattenmängderna respektive föroreningarna ökar, vilket i sin tur kan påverka vattenförekomstens status negativt. Dagvattnets föroreningsinnehåll måste beaktas för att uppnå den reningsgrad som behövs för att inte äventyra möjligheten att uppnå beslutade MKN.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet av Sweco (2019-02-12, rev. 2021-10-22). Av utredningen framgår att en ökning av flöden och vissa föroreningshalter kommer ske i samband med planerad exploatering, vilket även innebär att föroreningsmängderna ökar. På grund av den ökade föroreningstransporten till recipienten föreligger därmed ett reningsbehov av dagvattnet för att minska föroreningsutsläppen. Av utredningen rekommenderas främst åtgärder med trög avledning av dagvattnet i form av till exempel gräsbevuxna svackdiken. Av utredningen anges dock att vid nybebyggelse bör en kontrollberäkning av dikenas transportkapacitet göras för att kunna säkerställa en säker avledning efter exploateringen. Det kan även föreligga behov av ytterligare diken eller andra fördröjnings-/reningsåtgärder i samband med en framtida exploatering. Vidare fastslår utredningen att det finns behov av att hitta säkra skyfallsvägar för vattnet inom planområdet för att inte skada ny eller befintlig bebyggelse inom området. I dagsläget kan vattnet rinna obehindrat från väg och ner till recipienten inom del av området för planerad exploatering varpå det ses som viktigt att säkerställa att befintliga diken lämnas kvar eller att nya rinnvägar skapas för vattnet. Likaså behöver det säkerställas att skyfallsvägar säkras, att inga instängda områden skapas eller att översvämningar som skadar bebyggelsen bildas, framförallt i samband med planering av ny bebyggelse. Begränsas möjligheten för vattnet att rinna bort kan det föreligga risk för översvämningar inom del av planområdet.

Av planbeskrivningen anges att regelbunden tillsyn av anläggningens funktion (vegeterat svackdike) rekommenderas. Förvaltningen instämmer i att sådana lösningar kräver regelbundet underhåll för att säkerställa effektivitet och hållbarhet över tid, och anser därför att planhandlingarna bör kompletteras med förslag till skötselrutin. Detta ses även som värdefullt för kunna göra en bedömning av dagvattenhanteringen både ur ett genomförande- och kostnadsperspektiv. Av planhandlingarna framgår att revideringar av planförslaget har gjorts efter tidigare granskningsskede, vilka bedömts vara så pass omfattande att ny granskning behöver genomföras. Förvaltningen anser med anledning av detta att det kan finnas behov av att förtydliga dagvattenutredningens aktualitet i förhållande till detta.

Yttrande i ärendet lämnas av förvaltningen enligt miljö- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt L.2 samt 6.3.”

Kommentar

Strandskyddet har upphävts för det som bedömts vara tomtplats för befintliga bostadsfastigheter. I övrigt gäller strandskyddet. Detta innebär att vid eventuella åtgärder inom strandskyddat område behöver strandskyddsdispens sökas. Detta gäller så väl W1-området som g3-området.

e1-bestämmelsen gäller enbart för större fastigheter som inte till sin helhet ingår i detaljplanen. Bestämmelsen har tillkommit för att begränsa avstyckningsmöjligheten inom den del av fastigheterna som ingår i detaljplanen utan att förhindra att delar utanför detaljplanen kan fastighetsregleras för att tex ingå i en större skogs- eller jordbruksfastighet. Att de större fastigheterna inte ingår i sin helhet har att göra med att dessa inte bedöms vara lämplig bostadsmark och heller inte vara lämplig att planlägga som tex allmän plats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att det finns behov av en d-bestämmelse för E1-området.

Planbestämmelsen som reglerar takutformning kompletteras så att det blir tydligt att solceller är undantagna från förbudet mot blanka tak.

Bestämmelsen om trädfällning revideras så att gran är undantagen.

E₁ och E₂-områdena har specificerats efter önskemål från ledningsägarna.

Tomter som saknade p₁-bestämmelse och som inte reglerats med hjälp av begränsning av markens bebyggande kompletteras med en p₁-bestämmelse.

Dubblett av g-bestämmelse har tagits bort.

Fastigheter som till sin helhet inte ingår i planområdet regleras med en e1-bestämmelse istället för d-bestämmelse, se svar ovan.

Ledningsområde kompletteras med u-bestämmelse.

Det anpassade avståndet till fastighetsgräns regleras genom en begränsning av markens bebyggande med hjälp av så kallad korsprickad mark, dvs områden där enbart komplementbyggnader får uppföras.

Dubbletten av bestämmelsen om endast komplementbyggnader tas bort ur plankartans legend.

De tomter som omfattas av en e1-bestämmelse har inte getts någon d-bestämmelse eftersom de begränsats på detta sätt istället. Se svar om e1-bestämmelsen ovan.

Planbeskrivningen kompletteras med en karta som visar naturreservatets och Natura2000-områdets utbredningar.

Utformningskrav som formulerats som generella bestämmelser för planområdet gäller också för E1- respektive E2-områdena.

Bättre plats för arbete gavs ut 1995 och ger övergripande rekommendationer för skyddsavstånd. Men storlek på anläggning och andra faktiska förhållanden samt förbättrad teknik påverkar vilka avstånd som verkligen behövs. I detta fall kommer luktreduceringsaggregat att installeras i denna avloppspumpstation på det sätt som är rutin när pumpstation placeras i närheten av bostäder. Därmed kommer ingen olägenhet i form av lukt att genereras från pumpstationen. Pumpstationen av denna storlek (ca 9 kvm) med dränkbara pumpar genererar minimalt med ljud. Vid projekteringen av pumpstationen kommer ljud från pumpstationen att beaktas och minimeras genom bullerreducerande byggnadsåtgärder. Bräddning kommer att lösas med en bräddtank, det vill säga bräddning kommer aldrig att ske ut i dike eller annan angränsande mark vilket innebär att smittorisk inte kommer att föreligga.

På motsvarande sätt har kommunen byggt pumpstation i närhet av befintlig bebyggelse med betydligt kortare avstånd än de i Bättre plats för arbete rekommenderade 50 meter. Med de tidigare nämnda åtgärderna är VA-avdelningens erfarenhet att störningar inte uppstår. I det här fallet finns närmaste befintliga bostadshus cirka 40 meter från E-området. Inga nya tomter kan avstyckas inom 50 meter från E-området.

Den tomt som omfattas av bestämmelse om grundläggning är en redan befintlig och bebyggd bostadstomt. Om den utökade byggrätten nyttjas måste bestämmelsen om grundläggning följas som en anpassning till Länsstyrelsernas rekommendationer för byggnation vid Mälaren. Några nya tomter föreslås inte inom område med risk för översvämning. Den citerade texten om garage är hämtat ur sammanfattning av dagvattenutredningen och är alltså en motiverad rekommendation från den utredande konsulten. Men meningen kan revideras så att biltvättning inte

nämns i sammanfattningen.

Av den nämnda texten för område 11 framgår att området omfattas av strandskydd men texten kan utvecklas för att ännu tydligare klargöra att detta innebär att åtgärder behöver prövas mot strandskyddslagstiftningen.

Detaljplanen kan inte reglera skötselrutiner för diken, frågan bör istället kunna hanteras inom ramen för tillsyn. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att det finns skäl att ifrågasätta dagvattenutredningens aktualitet utifrån den förnyade granskningen, då det som förändrades var att planområdet minskades ned och därigenom ger stöd för färre tomter än när utredningen gjordes.

Sakägare eller motsvarande

12. Boende via ombud

"Inledande kommentarer

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.

Inför detta yttrande har vi studerat kommunens nya förslag utifrån de synpunkter vi lämnade in vid den tidigare plangranskningen.

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

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

Av den tidigare samrådsredogörelsen framgick att länsstyrelsen hade synpunkter på att planförslagets område 5 och 7 i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som "grönområde skog". Vi kan konstatera att i område 7 nu inte finns med i planförslaget (vilket vi välkomnar) men att område 5 planläggs med två nya bostäder längs Koltrastvägen samt att det ges möjlighet att dela befintlig fastighet i två. Norra delen markeras med prickmark.

I de delar detaljplanen 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 även fortsättningsvis.



Strandskyddet

Vi uppfattar att i de fall man nu avser att upphäva strandskyddet i detaljplanen, det endast görs i områden där marken redan är ianspråktagen. Vi ser att våra synpunkter blivit tillgodosedda.

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 fortfarande 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 även nu 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.

Efter att ha studerat kommunfullmäktiges beslut (2019-02-04) om inrättande av verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten kan vi konstatera att beslutsunderlaget var mycket bristfälligt. Vid vår begäran om utfående av alla underlagshandlingar fick vi endast ut kommunens VA-plan 2015-06-08. Den kortfattade texten om situationen i området Ekudden har mycket mer att önska, och det har så vitt vi kan se inte gjorts några egentliga utredningar om de miljö- och hälsomässiga förhållandena i området. Vi vidhåller därför att det råder stor osäkerhet i frågan om det verkligen föreligger skyldighet för kommunen att enligt 6 § lag om allmänna vattentjänster att inrätta verksamhetsområde för VA.

Vi håller också fast vid vårt ifrågasättande om de föreslagna ledningsreservaten har valts utifrån de geologiska och naturmässiga förutsättningarna att gräva i marken. Vi boende är fortfarande-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 fortfarande 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 den tidigare samrådsredogörelsen framgick 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 fortfarande 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.

Nya anslutningsvägar

I vissa fall utgår planförslaget från att det ska skapas nya anslutningsvägar till befintligt vägnät, vilket är en del av vägsamfälligheten. Delar av vägsamfällighetens styrelse har efter första granskningen haft möte med kommunen och diskuterat frågan där samfälligheten framhöll att den inte har något intresse av att inkludera ytterligare vägar i samfälligheten. En lantmäteriförrättning är också genomförd och avslutad under våren 2024 som delägarna bekostat. Varje ny fastighet som bebyggs i området kommer leda till en ökad belastning på samfällighetens vägar.

Brist på redovisning av gång- och cykelvägar

Under det tidigare 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.

I det reviderade förslaget finns en kort redogörelse för gång- och cykelvägar men så vitt vi kan se finns det inga nya förslag. Vi håller i dessa delar fast vid vad vi anförde under samrådet."

Kommentar

Frågan om kommunalt VA eller inte avgörs inte (och kan inte avgöras) av detaljplanen. Kommunens beslut om att utöka verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp till att omfatta Ekudden innebär att kommunalt VA skall byggas ut, oavsett om kommunen också tar fram en detaljplan eller inte. I det fall detaljplanen i slutänden inte skulle antas innebär det ingen förändring för VA-frågan.

I kommunens VA-plan har flera områden pekats ut som ett prioriterade områden. Kommunen har gjort en 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. Storleken på exploateringen var inte en avgörande faktor för bildandet av verksamhetsområde. Området bedöms ändå falla inom kommunens utbyggnadsskyldighet med anledning av flera faktorer som anges i VA-planen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-avdelning valde att återkalla ansökan för ledningsrätt för VA-utbyggnaden eftersom det fanns ett behov av att förlänga planeringstiden för VA-projektet med anledning av världsläget, samordning och prioriteringar. Det finns ingen möjlighet att pausa Lantmäteriets ledningsrättsförrättning så därför behövde vi återkalla ansökan. Vi kommer att ansöka om ny ledningsrätt när vi ser möjligheten att genomföra VA-utbyggnaden i Ekudden. En av faktorerna som påverkat att ledningsrättsärendet avbröts är att när en detaljplaneprocess pågår måste en ledningsrättsprocess invänta att denna fastställts för att inte ledningsrätt skall lämnas i strid med den detaljplan som är under framtagande. Då kan ledningsrättsprocessen sedan ske med stöd av detaljplanen. Om detaljplan saknas eller om en äldre detaljplan eller områdesbestämmelser finns som inte pekar ut u-områden, kan ledningsrätten placeras i ledningsrättsprocessen.

När utbyggnadskostnaderna för kommunalt VA till ett område är betydligt högre än för ett normalområde finns det möjlighet för kommunen att ta ut en högre avgift, en så kallad sär taxa. Det är kommunfullmäktige som beslutar om en eventuell sär taxa. Kommunens VA-verksamhet kommer inte att kunna avgöra om sär taxa ska tillämpas

förrän längre fram i processen.

Det utpekande av prioriterade grönområden som gjorts i den fördjupade översiktsplanen är mycket schematiskt och ska inte ses som exakt avgränsade. Detta blir också tydligt när man tittar på hur ytorna formats i markanvändningskartan.

Men framförallt är en viktig utgångspunkt att översiktsplanens roll är att vara vägledande. Den efterföljande processen, det vill säga detaljplaneskedet som ärendet nu genomgår, är skedet när mer fördjupade studier och ställningstaganden ger en fastställd detaljerad plankarta men en mycket större juridisk bäring.



Kartan visar FÖP:ens prioriterade grönområde på ett ortofoto över Ekudden. Gränserna för grönområdet är inte detaljerat studerade vilket syns på områdets form, utan någon anpassning till terrängen.

Behovsbedömningen skall göras i så tidigt skede som möjligt av planprocessen, för att avgöra om det i planarbetet också behöver tas fram en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB). I det skedet har oftast inte fördjupade utredningar eller inventeringar tagits fram. Kommunen har följt den lagstadgade process som finns för att hantera frågan och Länsstyrelsen har delat kommunens bedömning av att de konsekvenser som planen kan ge upphov till kan hanteras inom ramen för plankarta och planbeskrivning, utan MKB.

Huruvida de mindre vägarna som idag inte ingår i gemensamhetsanläggningen Haga GA:1 skall anslutas till densamma styrs inte av detaljplanen utan är något som

samfälligheten och fastighetsägarna får ta ställning till oavsett detaljplanen.

Kommunen planerar inte för några nya gång- och cykelvägar inom planområdet och inom ramen för detaljplanen. Huvudmannaskapet för väg är enskilt.

13.

████████████████████
"På föregående förslag till detaljplan skrev vi att ett hus överst på Haga ██████ inte skulle hindra eller begränsa allmänhetens möjlighet att använda den nedre delen som promenadstråk. Då ingick Haga ██████ i detaljplaneförslaget. Nu är Haga ██████ borttagen ur det nya förslaget till detaljplan, men våra synpunkter gäller fortfarande, dvs ett hus begränsar inte allmänhetens tillgång till promenadväg. Vi kanske inte får lämna synpunkter då Haga ██████ ligger utanför förslaget till detaljplan? Ni verkar dock ha synpunkter även på delar som ligger utanför detaljplanen.

För övrigt vill vi understryka vikten i de synpunkter som lämnats av Ekologen Miljöjuridik AB/Christensen." (Dvs yttrande 12)

Kommentar

Fastigheten undantogs redan i programskedet från bebyggelse, utifrån den naturinventering som påvisat höga naturvärden inom fastigheten. I programskedet och samrådet fanns fastigheten med inom program- respektive planområdet. I programsamrådet sades att området inte skulle bebyggas och detta följdes upp i samrådet med att fastigheten var "bortprickad", det vill säga utpekad för bostäder men utan rätt att bebygga med desamma. Eftersom det blir problematiskt med det dubbla budskapet som en fastighet för ändamålet bostäder som inte får bebyggas så plockades denna fastighet samt andra delar av planområdet med samma sorts problematik helt bort ur planområdet inför granskningen. Kommunen har alltså inte i något skede föreslagit att fastigheten bör få bebyggas då avvägningen har varit att det allmänna intresset höga naturvärden vägt tyngre än det enskilda intresset att få bebygga fastigheten.

14.

████████████████████
"Vi är överens med Socialdemokraterna kring motivation om reservering mot beslut. Det är kristallklar att flera bostäder innebär mer trafik och kommunen har redan gjort ett stort misstag att tillåta det nya området Haga Strand att byggas utan alternativa vägar och grundinfrastruktur. Möjlighet att bygga en ny väg finns fortfarande.



Vi vill att det blir strandskydd hela vägen från Haga Slott till Ekuddens naturreservat (W2), inga komplementbyggnader får läggas på fastigheter (ta bort markering a, b, e och f) [redacted] och [redacted].

Vi vill att ni tar bort "administrativ gräns" och "U" (markreservat) från privata fastigheter, kommunen borde tagit ansvar för infrastrukturen. Använd i så fall vägsamfälligheten istället om några kablar ska läggas under jord.

I övrigt tycker vi att denna detaljplan bara är en försämring av området där kommunen inte tar till vara på den vackra naturmiljön och den karakteristiska lantliga miljön."

Kommentar

Kommunens bedömning är att det är skäligt att upphäva strandskydd för ianspråktagna tomtplatser och så har gjorts för Haga [redacted] liksom för övriga bebyggda bostadstomter inom planområdet. Haga [redacted] ligger inte inom planområdet och strandskyddet påverkas därmed inte av detaljplanen.

U-områden ligger till stor del i väg men behöver gå parallellt med väg längs Koltrastvägen och Korsnäbbsvägen eftersom dessa är så smala att åtkomst annars blir svår att lösa under utbyggnadstiden.

15. [redacted]

"Vatten och avlopp:

Det verkar som att kommunalt VA är kommunens enda alternativ. Är man låst i sitt beslut (ett beslut taget baserat på betydligt fler fastigheter på Ekudden)? Syftet med kommunalt VA är miljömässiga, vad är de miljömässiga konsekvenserna av att spränga sig fram för att få ner ledningarna för några få fastigheter? Kalkylen kan inte hålla då det är betydligt färre som ska anslutas (en tredjedel så många fastigheter mot i det ursprungliga förslaget), risk för särtaxa?

Ska man se till de miljömässiga konsekvenserna för de befintliga fastigheternas anläggningar så är det rimliga att kräva insatser där de gör skillnad. Jag vill mena att bostäderna längs med vattnet utgör en större risk att försura Mälaren (beroende på vilken anläggning man har) än fastigheterna som ligger längre ifrån Mälaren, där skogen filtrerar eventuella läckage från avloppen. Innebär att det blir ännu färre fastigheter

som utgör en risk att försura Mälaren och därmed blir VA-kalkylen ännu sämre. Det finns bra och billigare alternativ till kommunalt VA.

Borttagning av strandskydd:

Jag kan tycka att det känns lite smutsigt att ta bort strandskyddet för vissa fastigheter, innebär att man på dessa platser kan uppföra nya byggnader, staket för att förhindra allmänhetens tillträde, muddring mm.

Byggnadsarea inte boyta:

Jag reagerade på att kommunen använder ordet byggnadsarea och inte boyta. Idag säger reglerna 80+30 kvm boyta på Ekudden. T ex: "För hela planområdet gäller att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 kvm". Byggnadsarea innebär att plattan på huvudbyggnaden kan vara upp till 150 kvm, men då de flesta hus får vara 8-8.5 meter höga så kan man lägga till

ytterligare en våning på huset plus en källare (i vissa av de indelade områdena är inte källare tillåtet, men i vissa är det tillåtet). Så får du inte bygga källare på din tomt så kan du bygga ett hus med två våningar, 2 x 150 kvm. Tomt där du tillåts göra källare, 3 x 150 kvm... Lägg till att man med det nya förslaget även får bygga en komplementbyggnad enligt samma princip men på 80 kvm byggnadsarea (visserligen "bara" med högst nockhöjd på 4 meter men med lite kreativitet så kan man få in två våningar). Haga strand är ett skräckexempel på där man fick bygga enligt byggnadsarea (men då var det procentuellt mot tomtens storlek), innebär att enorma hus har fått normala villor bredvid att se ut som lekstugor."

Kommentar

Frågan om kommunalt VA eller inte avgörs inte (och kan inte avgöras) av detaljplanen. Kommunens beslut om att utöka verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp till att omfatta Ekudden innebär att kommunalt VA skall byggas ut, oavsett om kommunen också tar fram en detaljplan eller inte. I det fall detaljplanen i slutänden inte skulle antas innebär det ingen förändring för VA-frågan.

När utbyggnadskostnaderna för kommunalt VA 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. Kommunens VA-verksamhet kommer inte

att kunna avgöra om särtaxa ska tillämpas förrän längre fram i processen.

Kommunen har gjort bedömningen att det är skäligt att upphäva strandskyddet för ianspråktagna tomtplatser. Det betyder att strandskyddet kvarstår till stor del på samtliga bostadstomter längs med stranden. Den strandtomt som ännu inte bebyggs har fortfarande kvar sitt strandskydd om 100 meter från strandlinjen.

Inom de ianspråktagna tomtplatserna kommer det alltså vara möjligt att nyttja sin tomt och bebygga den på samma sätt som för övriga tomter inom området. Men för de delar som finns närmast vattnet kvarstår strandskyddet och detta har följts upp med att dessa områden också "prickats", dvs inte genom bestämmelse i detaljplanen inte får bebyggas.

I detaljplanens bestämmelse används byggnadarea på grund av att detta är ett praktiskt sätt att mäta byggnaden på och på grund av att det är vad som bedöms vara mest angeläget att begränsa därför att det är detta mått, hur stor markyta byggnaden upptar kombinerat med byggnadens höjd som påverkar hur området upplevs. Byggnadsarea är det vanligaste sättet att reglera byggnaders storlek på i detaljplaner. Boarean är ett mått som numer sällan används i detaljplanebestämmelser och som snarare beskriver hur stor invändig vistelseyta en byggnad har.

16. [REDACTED]

"Jag ifrågasätter varför minsta fastighetsstorlek skiljer sig så mycket åt i de olika områdena? Vad exakt är det som styr det? I område 3 där vår tomt [REDACTED] ligger är minsta fastighetsstorlek 3300 kvadratmeter, vilket gör att vi inte skulle ha möjlighet att stycka av den. Vad är anledningen till det? Det finns ju andra områden i anslutning till vårt område, där minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter eller 2200 kvadratmeter. Jag kan inte förstå varför det ska skilja så mellan områdena? Jag skulle önska att vi också har möjlighet att stycka av vår tomt till två tomter. Eftersom det redan idag finns två huvudbyggnader (bostadshus av enklare karaktär) på tomten, känns det logiskt och naturligt att möjligheten till avstyckning finns. Det är inget vi har planer på att göra nu men det kan bli aktuellt för framtida generationer och då vill vi att möjligheten till avstyckning ska finnas."

"Vi ifrågasätter starkt att dra ut vatten och avlopp till Ekudden då det kommer bli alldeles för dyrt och påverka hela miljön oerhört negativt. Det kan inte vara ekonomiskt försvarbart när det är så pass några fastigheter det handlar om och när terrängen gör att man måste spränga hur mycket som helst för att få ner avloppsstammar och vattenledningar. Kan

Enköpings kommun ge ett pris som är rimligt och i linje med det pris vi fått tidigare så visst, då kan det vara okej men om det blir betydligt mycket dyrare (vilket det kommer att bli) är vi inte intresserade."

Kommentar

Möjlighet att dela tomter har getts efter en avvägning utifrån bland annat bevarande av områdets karaktär, vilka eventuella naturvärden som finns på tomten, hur kuperad den är och möjligheten att dela i nya fastigheter med kontakt med väg.

Befintliga fastigheter varierar väldigt mycket i storlek, från under 1000 kvm i något enskilda fall till omkring 15 000 kvm i andra fall. Flera av tomterna inom planområdet har fått en planbestämmelse om minsta tomtstorlek som är relativt låg och som i praktiken innebär att tomten inte är delbar över hutudtaget. I något fall har mindre tomter tillåtits att kunna bildas från fastighet i den övre delen av spannet medan övriga delar av samma fastighet måste bli avsevärt mycket större, detta som en anpassning till platsens förutsättningar.

Se också kommentar till yttrande nr 12 angående kommunalt vatten och avlopp.

17.

██████████
"Undertecknade har synpunkter på senaste detaljplanen 20240607 gällande prickad mark på våra fastigheter ██████ samt ██████
-Detta godkännes inte av oss.

Haga Ekbackar har en skyddszon kallad Natura 2000 (Skyddszon)
Vi godkänner inte en skyddszon utöver den befintliga Natura 2000 skyddszonen. Att ni över huvud taget är så fräcka och prickar 30 m av våra fastigheter. Det kommer vi inte att godkänna!

När vi köpte fastigheterna var vi kontakt med Länsstyrelsen i Uppsala.
Då fick vi beskedet att det var 4,5 m från tomtgränsen som gäller för en framtida byggnation.

Vi kan godta upp till 6 m prickad mark mot Natura 2000.

Angående markreservatet U på fastigheten Haga ██████. Det kommer inte att godkännas av oss.

Vi önskar en förklaring vad detta innebär för fastighetsägaren och påverkan på och i naturen. "

Kommentar

Natura2000-områden har tillkommit med stöd i Eus habitat- respektive fågeldirektiv. I svensk lagstiftning finns reglerande bestämmelser bland annat



i miljöbalken och förordningen om områdesskydd (1998:1252) enligt miljöbalken. Det är förbjudet att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura2000-område.

I en planprocess görs avvägningar av olika intressen. Som ett led i att kunna tillåta en större byggrätt än nuvarande väsentligt mindre omfattande möjligheter om 80+30 kvm ska planen säkerställa att den större byggrätten och möjligheten att dela fastigheter kan tillåtas på sådant sätt att inte andra värden skadas.

I det här fallet gränsar er fastighet till Natura2000-området och för att planen ska kunna godkännas måste hänsyn tas så att den utökade byggrätten och möjligheten att göra avstyckningar kan ske utan att det på ett betydande sätt påverkar miljön i Natura2000-området. Skyddszonen är ett sätt att hantera att inte byggnation tillkommer i direkt anslutning till Natura2000-området för att inte träd och andra naturvärden inom eller i direkt anslutning till området ska skadas.

U-områden är markreservat som skall hållas tillgängliga för underjordisk ledning. Inom ett U-område får därmed inte bygglov ges för byggnation. Ledningsägaren måste kunna komma åt ledningen i det fall reparation behöver göras. Ledningsvägarna/U-områdena har valts med hänsyn till såväl topografi som andra naturförhållanden inom området.

Ledningsägaren behöver också söka ledningsrätt för att få nyttja u-områdena. Detta sker i en separat lantmäteriförrättning.

18. [REDACTED]

"1. Säkra väg för allmänheten in till Natura 2000-område

Vi vill att kommunen i detaljplanen säkerställer att den hävdvunna vägen längst ut på Kornknarrsvägen även fortsättningsvis kan användas för att ta sig in och ut ur Natura 2000-området. Den hävdvunna vägen har funnits där drygt 70 år, men har spärrats av hyresgäst på Haga [REDACTED]. På grund av avspärrningen har folk valt att gå över vår fastighet Haga [REDACTED] för att ta sig in till området. Detta motsätter vi oss. I detaljplanen anges på sidan 32 följande: "Åtkomst till Natura 2000-området från Kornknarrsvägen har säkerställts genom att bestämmelsen x – markreservat för allmännyttig gångtrafik införs i plankartan i Kornknarrsvägens förlängning, inom den samfällda fastigheten Haga S:4>2." I dokumentet "Fastighetskonsekvensbeskrivning" förtydligas vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare. Utav denna framgår det att Haga [REDACTED] inte ska drabbas av några konsekvenser. Hur säkerställer kommunen att allmänheten

återigen får tillträde till Natura 2000-området via den hävdvunna vägen Haga S:4 på fastigheten Haga [REDACTED] ?

2. Lägg 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. Detta vill vi återigen upprepa. Det finns andra småskaliga VA-lösningar som inte kräver tillnärmelsevis så stora grävarbeten och medför klart mindre skador på området. Under våren 2023 gav en majoritet av fastighetsägarna på Ekudden konsultfirman Vatteninfo Sverige AB i Norrtälje – neutral rådgivare inom vatten- och avloppsfrågor till privatpersoner, samfälligheter och föreningar – i uppdrag att göra en skrivbordsutredning av VA-situationen. I "PM Vatten och avlopp på Ekudden" från 2023-06-13 konstateras att cirka 50 % av deltagande fastigheter behöver se över sina avloppslösningar. Och utifrån den kunskapen som enkäten gav krävs inga större investeringar i dricksvattenanläggningar i området. Vissa skulle till och med kunna dela på sin brunn, eftersom tillgången i området verkar vara god enligt SGU:s brunnsarkiv och de boendes egna svar. Så lägg ned planerna på ett kommunalt VA på Ekudden och låt oss själva fixa vårt VA. Vi vill vara självförsörjande!

3. Stödjer yttrande från Ekolagen Miljöjuridik AB

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

Kommentar

Kommunen kommer inte att kunna säkerställa rätten att nyttja den tidigare nyttjade vägen. 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 mark har markerats med x i plankartan vilket innebär att den skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik och därmed inte får stängas av. Marken som markerats med x är inte privat tomtmark utan en samfällt



ägd fastighet.

Frågan om kommunalt VA eller inte avgörs inte (och kan inte avgöras) av detaljplanen. Kommunens beslut om att utöka verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp till att omfatta Ekudden innebär att kommunalt VA skall byggas ut, oavsett om kommunen också tar fram en detaljplan eller inte. I det fall detaljplanen i slutänden inte skulle antas innebär det ingen förändring för VA-frågan.

19. [REDACTED]

"Gällande att fasader skall utföras i dova kulörer, så anser vi att vid tillbyggnader så skall även kulörer på nya fasader på tillbyggnad som redan finns på huvudbyggnad, tillåtas.

Specifikt delområde 1:

Vi anser att föreslagen text som beskriver område 1 är bra, som beskriver att man enbart får ta redan i anspråkstagen mark och vidareutveckla. Vi anser att man inte bör medge mer i detaljplanen än vad som beskrivs i förslaget."

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är bestämmelsen bör gälla i hela planområdet.

Skrivningen om område 1 är säkerställd genom planbestämmelser i plankartan.

20. [REDACTED]

"Mitt namn är [REDACTED] och är den enskilt största markägaren på Ekudden med en tomtareal om 3,2 ha. Jag har under många år jobbat tillsammans med kommunen för att skapa en oas och något av en modern "bullenby" där många kan träffas och umgås och bo nära vattnet i den Mälarstad vi är. Detta är den sista delen av staden som kan exploateras för boende vid Mälaren. Det fina med just detta område är att Länsstyrelsen under S med Helena Proos och NE Anders Wikman tog bort den 300m gräns som gällde för strandskydd. Detta för att det saknades betydande naturvärden på just detta område, strandängarna Ekudden. Jag som ägare av strandängarna har stått bakom både detta fina initiativ och tror vi kan skapa något unikt just här.

Nedan följer några synpunkter där det förekommer en del felaktigheter

både i utkastet och debatten.

Kommunens övergripande mål är att man skall förtäta och bygga ut befintliga områden för att få en bättre ekonomi för tex VA, kommunal service, gata mm. Här går det nya förslaget rakt emot kommunens egen vision. InfraProj som fått frågan om VA går att göra billigare om man drar ner antal byggrätter har svarat kommunens tjänstemän att detta inte är möjligt utan att det blir lika kostsamt för en liten exploatering. Detta medför stora kostnader för A kollektivet, rakt mot det man vill. Syftet med att förändra strandskyddet på Ekuddens strandängar 2016 och få igenom detta med Länsstyrelsen var att unna bygga på dessa. Länsstyrelsens yttrande med i detta brev som bilaga.

Strandängarna där man tar bort byggrätter pga stora naturvärden är helt felaktigt. Den stora naturvärdes inventeringen som har gjorts har jag läst mycket noga och också stämt av med Länsstyrelsen. Visar att det helt saknas naturvärden på strandängarna. Det finns däremot uppe i backarna där man nu ska tillåta exploatering. Jag bifogar en karta som tagits fram med som komplement till inventeringen från Länsstyrelsen. Jag har kontaktat kommunen om detta och bjudit in till möte med mig och även sagt att Länsstyrelsen kan vara med, utan svar och återkoppling.

Skisser för EHB och för eventuella hyresrätter finns med i detta yttrande och finns som bilaga i detta mail. Med kontakt med politiken har dessa inte visats eller redovisats som alternativ.

I förslaget tar man också bort byggrätter på marken Haga 2:56 för att man säger att det är opassande för att det är högt (Något förenklat uttryckt). Detta också helt felaktigt då kommunen fått ett väl genomarbetat förslag kring vägsträckning upp till 3 tomter, och detta har projekterats och kvalitetsgranskats innan förslaget skickades in till kommunen. Det passar utmärkt att på egen mark skapa infartsväg och upp till dessa tomter.

I samtliga frågor har det funnits en bristfällig dialog med mig som markägare då jag fast och innerligt vill skapa en oas för de som bor i Enköping. Min dröm som både tjänstemän och politiker känner väl till är att EHB skulle skapa låga vackra hyreshus med grästak, fobollsplaner och bryggor nere vid Mälaren så att så många som möjligt får möjlighet att leva och verka vid Mälaren och inte bara de mest välbeställda. Bifogar också BoKloks skisser som alternativ till EHB eller fristående hus. Något som politiken inte fullt ut fått se och väga in för beslut.

För att göra det tydligt hur felaktigt förslaget är och för att visualisera den exploatering som tas bort och vilka som blir kvar skickar jag en bild på detta. Röda prickar exploateras och de blåa, där det saknas naturvärden

skall bort. Bilaga på detta bifogas.”

Kommentar

Det utökade strandskyddet togs inte bort av nämnda politiker utan kom sig av en översyn som Länsstyrelsen gjorde och beslutade om 2014. I samband med Länsstyrelsens process hade kommunerna i Uppsala län möjlighet att spela in sin syn på strandskyddet. Beslutet innebar att de utökade strandskyddet om 300 meter på land runt Mälaren i huvudsak skulle fortsätta att gälla men i Enköping plockades utökningen bort i redan ianspråktaga områden, som tex Ekudden.

Den bifogade kartan var mycket riktigt en del av den naturvärdesinventering som har legat till grund för planen men andra faktorer har också spelat in i utformningen av planen. Beslutet att ta bort samtliga tomter på strandängarna var dock ett politiskt beslut i Plex-utskottet som tillkom genom ett politiskt initiativ och inte genom beredning av förvaltningen.

Tomterna har tagits bort då det inte är lämpligt att dra väg upp för den branta slänten eftersom detta skulle få en mycket stor påverkan på natur- och upplevelsevärdena på platsen och eftersom alternativ väg inte är möjlig att åstadkomma på ett lämpligt vis.

Samhällsbyggnadsförvaltningen beklagar att dialogen uppfattats som bristfällig under planprocessens gång. Processen har pågått under 9 år och synpunkterna har varit många och ofta motstående i många frågor.

De bilagor som har bifogats yttrandet läggs som bilagor till granskningsutlåtandet.

Enköping

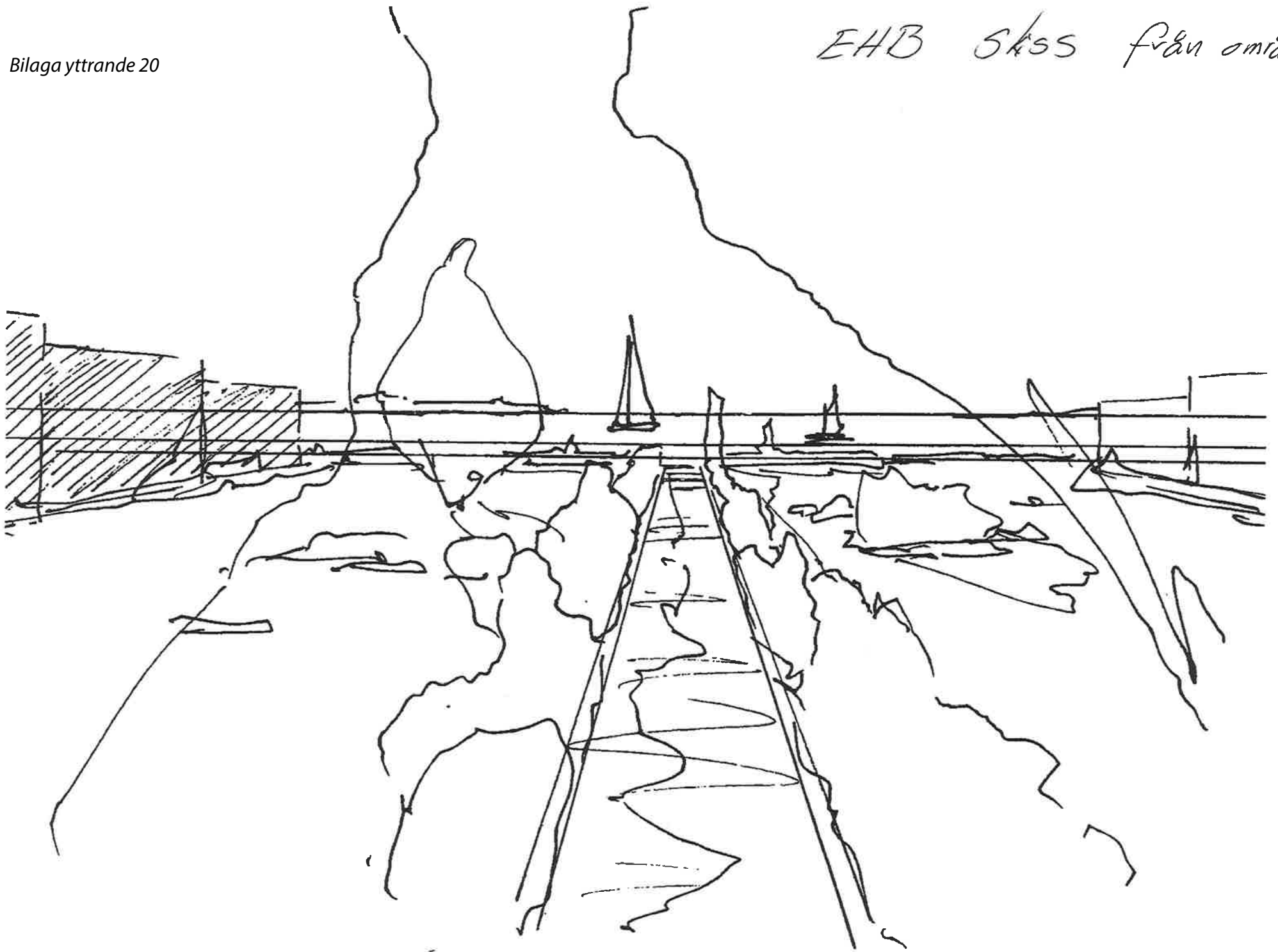
2024-11-18

Yasaman Ghanavi

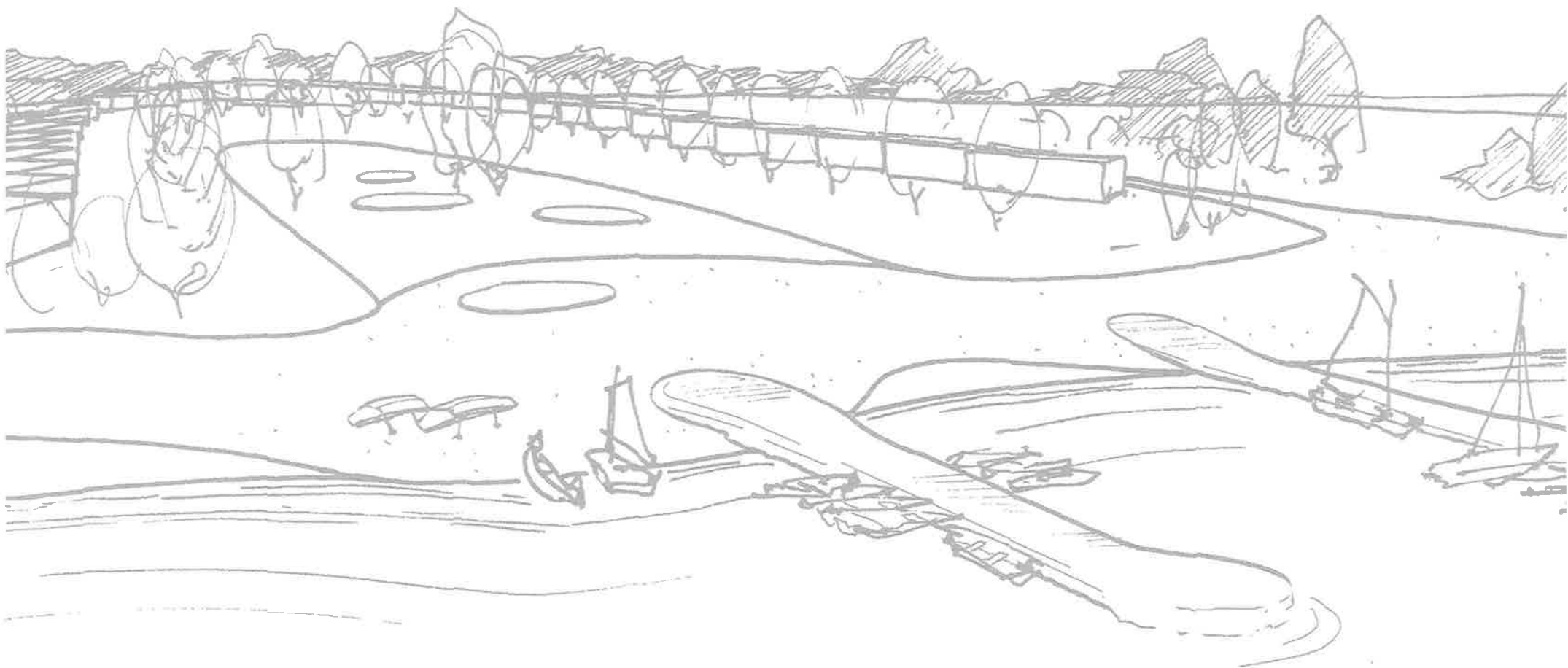
Enhetschef detaljplan

Karin Komstadius

Planarkitekt



EHB Skiss från
vatten



Bilaga yttrande 20

Mälarnära boende i Enköping -

Vi tror på att utveckla det fina utsiktsläget i vattennära miljö till att utveckla en för det rörliga friluftslivet mer tillgänglig och attraktiv strandmiljö i enlighet med Enköpings vision, men också på en mer varierad strandnära bebyggelse i termer av bostadstyper, än enbart den traditionella utvecklingslinjen i liknande områden med enfamiljshus på stora trädgårdstomter. Genom att skapa en bebyggelsestruktur som varierar bebyggelsen mellan olika typer såsom småhus, parhus och radhus, ges flera hushållstyper möjlighet att ta del av detta som boendeanternativ av stadsnära landsbygdsboende. Den tillkommande bebyggelsen kan vid rätt utformning i skala och bebyggelsestruktur både klara behovet av harmoni med befintlig bebyggelse och dess behov av fria siktlinjer mot vattenlinjen, men tillföra en ny beståndsdel i Ekuddens utveckling för fler grupper av människor.

Genom att förstärka attraktionsvärdet av strandängens nedre del framför vassruggen genom iordningställande av spontanidrottsytor, grillplats och gångvägar, förhöjs och stärks strandskyddets intentioner om tillgänglighet för allmänheten. Gångvägarnas och gångbryggornas funktion av att signalera allmän tillträdesmöjlighet gynnas därmed i enlighet med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Den idag svåråtkomliga strandlinjen öppnas upp för möjligheter till bad från någon av bryggorna i området.

Den nya bebyggelsen är strukturellt anpassad till de befintliga husen ovan för Kornknarrsvägen i deras placeringar, höjdlägen och fasadriktningar. Närmast i nivå nedanför Kornknarrsvägens sydöstra sida har identifierats lägen som fungerar för radhuslängor om två våningar utan att störa befintliga siktlinjer. Längst i norr fungerar tvärställda parhus som emellan sig och radhuslängorna har en öppen grönyta som utgör siktlinjer för husen närmast i norr. Längst fram innanför strandzonen och inom del som tillhör Ekudden 2:69 kan envånings enfamiljshus uppföras då dessa ligger så flackt i vinkel från befintliga hus att utsikten över vattnet inte störs. Oavsett bebyggelsestyp omges de tillkommande bostäderna av trädgårdsgrönska på alla fyra sidor av fasaderna för att understryka landskapsbyggs-karak-tären. Körvägarna fram till husen kan med fördel utgöras av grusade vägbanor med enkla dikesrenar. Ur trygghetsaspekt bör dock vägarna förses med gatubelysning.



Referensbilder från Västerås; strandnära gångbryggor, Dyarna, Enköping och exempel på ordnad allmän grillplats i ängsmiljö

Bilaga yttrande 20

Områdets karaktär

Aktuellt område (område A i planprogram) utgörs av en strandäng. Framför den grunda strandlinjen löper en ca 100 meter bred vassbevuxen zon. Denna vasszon sammanfaller nästan helt med både strandskyddszonen och översvämningskarteringen för området. För åtkomst till vattenbrynet har spångar av trä över vassrugarna byggts fram till några anlagda båt- och badbryggor. Stigar och i ett fall en smal körväg leder fram till dessa spångar.

Befintlig bebyggelse ovanför Kornknarrsvägen ligger mellan 5-10 meter över strandängens höjdnivå, precis i skogsbrynet och i flera fall med boningshusen något vridna mot sydöst för att åstadkomma en större utsikt längs med viken.

Översvämningshänsyn

Enligt länsstyrelsens rekommendationer bör ny bebyggelse placeras med en lägsta grundläggning ca 1,2 meter över normalvattenlinjen vilket för strandängens innebär ungefär 0,7 meters uppfyllnad för ny bebyggelse.



Bilaga yttrande 20

BoKloks bostadskoncept

Boklok bygger trygga, trädgårdsomgivande och grönskande boendemiljöer som de flesta människor i olika livssituationer och familjetyper har råd med. Det mest av det vi bygger är marknära bostäder med generösa uteplatser och utemiljöer som andas småskalighet och nära naturanknytning, även om vi också ibland bygger centrurnära. Därför tror vi att vårt koncept av parhus och radhusbebyggelse utöver enfamiljshus på ett mycket väl fungerande sätt kan inordnas i Ekuddens utveckling.





Bilaga yttrande 20





