

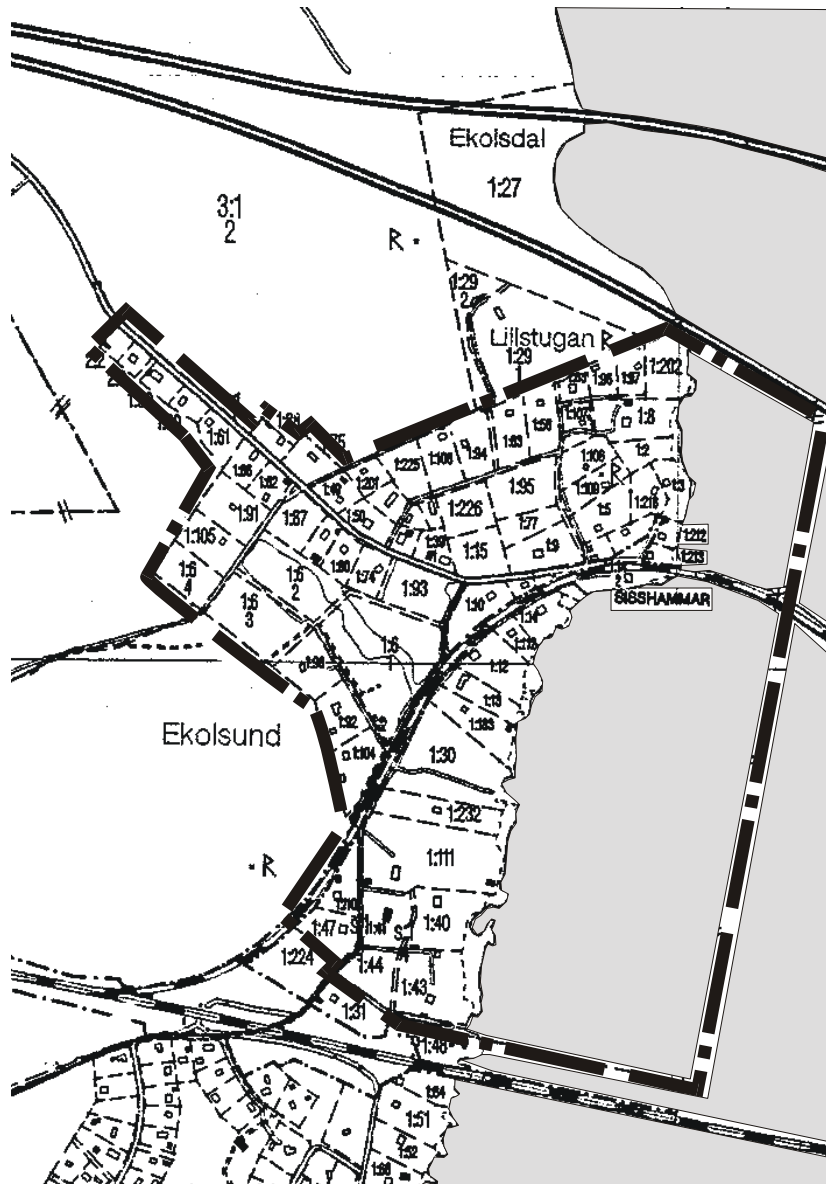
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan Ekolsunds Villasamhälle

Del av Ekolsund 1:6 m fl

Enköpings Kommun

Uppsala Län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med **Bestämmelser**

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse 2

Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ekolsunds villasamhälle tillkom i samband med att järnvägen Stockholm – Västerås byggdes ut år 1867. I Ekolsund byggdes senare en järnvägsstation med tillhörande stationshus. Samhället har successivt byggts ut och inrymmer idag en blandning av permanenta bostadshus och fritidshus. I området finns 79 st fastigheter, varav 59 st är bebyggda. Cirka 60% av bebyggelsen i Ekolsunds Villasamhälle används för fast boende, 40 % för fritidsboende. Önskemål har underhand framkommit om förtätningar och ombyggnader.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra viss komplettering av bebyggelsen, men på ett sådant sätt att nuvarande bebyggelsemönster beaktas och bibehålles. I begreppet bebyggelsemönster innefattas byggnaders utformning, placering på fastigheten, samt material och takvinklar. En förutsättning i detaljplaneförslaget är att området förses med kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger vid Ekolsundsviken och gränsar i öster mot Håbo kommun. Planområdet omfattar totalt 65 ha varav 27 ha utgöres av vatten.

Markägoförhållanden

De enskilda fastigheterna är i huvudsak privatägda. Vägarna är samfälliga och det gamla banområdet ägs av SJ. Det gamla stationshuset, Sisshammar 1:14, är också i SJ:s ägo. Enköpings kommun äger den obebyggda ängsmarken, Ekolsund 1:6, mitt i detaljplaneområdet, samt Ekolsund 1:93. Närmast E18 äger Enköpings kommun även fastigheten 1:202. Vägverket fastigheten 1:97. Enköpings Kommun äger även strandfastigheten Ekolsund 1:30.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan (antagen av KF 1990) redovisar att Ekolsundsområdet berörs av den nya järnvägsdragningen, samt motorvägen E18. Dessa projekt är nu genomförda. I övrigt redovisas att området delvis har detaljplaner, intressanta naturområden, intressanta

områden för friluftslivet och kulturminnesvården, att problem finns för VA-frågorna samt att Mälarens riksintresseområde berör Ekolsund.

Föreliggande detaljplan för Ekolsunds Villasamhälle innebär inte inskränkningar, utan syftar till att tillvarata och bevara den värdefulla bebyggelsemiljön i det gamla stations-samhället, och i lika utsträckning naturområden av intresse för friluftsliv och kulturminnesvård.

Detalplaner och förordnanden

Planområdet gränsar i söder mot Detaljplan för del av Ekolsunds samhälle, vilken vann laga kraft 1993-07-23. Genomförandetiden för denna plan har nu upphört.

Inom detaljplanområdet för Ekolsunds Villasamhälle finns en avstyckningsplan godkänd 1944-01-07. Denna plan är inte tillfyllest, då bland annat byggrätt inte är reglerad.

- Mälaren

Mälaren är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap Miljöbalken.

- Strandskydd

Strandskydd om 100 m gäller utmed Ekolsunds villasamhälle enligt 7 kap Miljöbalken.

Program för planområdet, kommunala beslut

Program för detaljplan avseende Ekolsund och Hammarsudd upprättades 1998-09-12. Samråd om programmet ägde rum hösten 1998. Inkomna synpunkter redovisades för byggnadsnämnden mars 1999. Efter komplettering med en VA-utredning beslutade byggnadsnämnden 1999-11-09, § 274 att godkänna programmet med följande ändringar:

Ekolsunds villasamhälle detaljplaneras först och planområdet skall omfatta befintliga fastigheter. Fastigheterna som ingår i detaljplanen för järnvägsområdet från 1993 undantas.

För Ekolsunds villasamhälle ska VA-frågor lösas med gemensam VA-lösning, undantaget område II och del av område I i VA-utredningen, där detaljplanen skall ange enskild VA-lösning för varje fastighet.

Planarbetet skall inriktas på bearbetning av alternativ C, att befintliga fastigheter utnyttjas för bebyggelse.

Föreliggande detaljplan innehåller mindre avsteg från program för detaljplan avseende Ekolsund och Hammarsudd i det att fastigheterna Ekolsunds 1:29 1 och Ekolsund 1:29 2 undantagits från detaljplanen. Avsteget motiveras i första hand av storleken på Ekolsund 1:29 1, samt att bägge fastigheterna är perifera och avskurna från Ekolsunds Villasamhälle genom den kuperade terrängen.

Vidare medger föreliggande detaljplan en komplettering av befintlig bebyggelse med 24 st bostadshus, mot C-alternativets 18 st.

En formell Miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för Ekolsunds Villasamhälle. Den av Geo Markservice upprättade VA-utredningen, daterad 99-09-28, behandlar i stort samma frågeställning som en MKB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Området präglas av det attraktiva läget vid Mälaren. Tomter med tillhörande trädgårdar är uppvuxna med stort inslag av fruktträd, gräsmattor, ängar, planteringar och olika arter av lövträd.



bild 1. Vy mot banvall från sydost. Banvallen bildar mur i landskapet.

Centralt i området finns en större öppen ängsmark, vilken till viss del har kontakt med Mälaren. Ängsmarken korsas av den gamla banvallen. Här finns också en bäck som leder ner mot Mälaren (kulverterad under den gamla banvallen). Banvallen utgör en tydlig barriär i området (bild 1, bild 2). Detaljplanen föreslår att banvallen schaktas bort, med förtjänst för de boende och landskapsbilden.



bild 2. Vy Hammargårdsvägen mot sydväst. Banvallen till vänster i bild.

Omgärdande mark runt Ekolsunds Villasamhälle utgörs av skogsmark med i huvudsak gran och tall.

- Geotekniska förhållanden

Området är heterogent och delvis kuperat. I den nordöstra och sydvästra delen finns berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte av morän. I mellanliggande område finns en dalgång som är täckt med flera meter mäktig lera.

- Fornlämningar

Inom planområdet på fastigheterna Ekolsund 1:5 och 1:109 ligger en fornlämning (nr 114) utgörande en stensättning. Stensättningen ligger i direkt anslutning och delvis under befintligt bostadshus på fastigheten Ekolsund 1:109.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Inom planområdet finns idag 59 st bostadshus. De har tillkommit under olika tidsperioder från järnvägens utbyggnad år 1867 och fram till nutid. Vissa bostäder är ursprungligen byggda för permanentboende medan andra har byggts som fritidshus. Fritidshusen har i vissa fall övergått till permanenthus och vice versa. Byggnadernas tillkomst under olika tidsskeden och olika användning har medfört ett blandat byggnadsbestånd med olika bebyggelsestilar. Bebyggelsen ger ändå ett sammanhållet intryck beroende på de stora tomterna där bostadshus konsekvent placerats i mitten av fastigheten. Förrådsbyggnader har med samma tydlighet uppförts separat och fristående från bostadshus. Traditionella fasadmateriäl som träpanel eller puts ger ytterligare karaktär åt området. Bebyggelsens sammanhållna intryck förstärks vidare genom frodiga och uppvuxna trädgårdar. Ekolsunds Villasamhälle har genom den successiva utbyggnaden fått en särskild karaktär, vilken utmärks av (bild 3):



Bild 3. Ekolsunds Villasamhälle, stationsområdet med branta takfall och stora husvolymmer.

- stora tomter
- en central placering av bostadshuset i mitten av fastigheten, och fristående förrådsbyggnad tillbakadraget bakom bostadshuset.
- förgårdsmark mellan lokalgator och bostadshus. Marken utnyttjas för trädgård eller odlingsändamål (bild 4).
- klippta häckar, staket eller grindar mot lokalgator
- gedigna fasadmateriäl i trä eller puts, samt takmateriäl i målad plåt eller branta tegeltak (bild 5).
- en tydlig arkitektonisk gestaltning av bostadshuset, genom branta takvinklar, gavlar, takkupor.



Bild 4. Ekolsunds Villasamhälle, uppvuxna trädgårdar och odlingar.

Bebyggelsen föreslås kunna kompletteras med 24 st nya bostadshus (3 fler än i samråds-handlingarna). Fastigheterna blir storleksmässigt lika omgivande fastigheter. De nya husen skall utformas och placeras inom fastigheten med respekt för den ovan redovisade karaktär som utmärker Ekolsunds Villasamhälle.



Bild 5. Ekolsunds Villasamhälle, friliggande förrådsbyggnader och klippta häckar.

Fastigheter med strand mot Ekolsundsviken får anlägga förråd för fiske och båtskötsel i anslutning till stranden.

- Boendeservice

Del av fastigheten Ekolsund 1:30 föreslås som område för Boendeservice med byggrätt för ett framtida föreningshus. Inom detta område var det tidigare föreslaget även sophus. Under utställningstiden har det inkommit synpunkter på sophusets placering. En ny placering för sopstation kommer att sökas i anslutning till väg 541 invid motorvägen. Denna placering kommer inte att ingå i denna plan utan kommer att behandlas via bygglov.

- Offentlig service

Låg- och mellanstadieskola finns i Skolsta och Grillby.

Kommunal förskola finns i Helenero, Ekolsunds förskola, ca 2 km norr om Ekolsunds Villasamhälle.

Skolförvaltningen redovisar att för en måttlig ökning av permanentboende i Ekolsund så

finns redan idag tillgänglig kapacitet att ta emot fler barn både inom förskola och grundskola inom Skolsta rektorsområde vilket skulle kunna leda till ett bättre kapacitetsutnyttjande av redan befintliga platser.

Teknikförvaltningen framför att ökat antal permanentboende innebär kostnader för skol- skjutsverksamheten eftersom större och fler bussar måste sättas in.

- Kommersiell service

Närmaste dagligvarubutiken finns i Grillby och Örsundsbro.

- Tillgänglighet

Alla fastigheter är tillgängliga med bil fram till tomtgräns.

- Byggnadskultur

Fastigheten Sisshammar 1:14 avser den gamla stationen i Ekolsund. Det gamla stationshuset (bild 6) ritades år 1902 av arkitekten Erik Lallerstedt. Det är utfört i jugendstil med flera tidstypiska arkitektoniska detaljer; markerade gavelspetsar med blommotiv, tandad panelarkitektur, lek med panelriktningar.

Huset har stort bevarandebeskydd och förses med skyddsbestämmelse avseende exteriören.



Bild 6. Ekolsunds stationshus, jugendstil från 1902.

Fastigheten Ekolsund 1:8 bildades 1910 i samband med utbyggnaden av Ekolsunds Villasamhälle. Huset på fastigheten, Villa Ekeliden (bild 7), uppvisar en intressant exteriör med drag av 1800-talets utsirade träarkitektur. Husets volym och takvinklar utgör ett tydligt exempel på det särskilda bebyggelsemönster som utmärker Ekolsunds stationssamhälle. Även placeringen av boningshus och förrådsbyggnader på fastigheten är utmärkande



Bild 7. Villa Ekeliden med snickarglädje och glasveranda.

Huset har stort bevarandebetydelse och förses med skyddsbestämmelse avseende exteriör.

Fastigheten Ekolsund 1:9 bildades 1911 i samband med utbyggnaden av Ekolsunds Villasamhälle. Huset på fastigheten, Villa Ingelsson (bild 8), uppvisar en intressant exteriör med drag av 1700-talets klassiska formspråk. Vissa sentida tillägg kan visserligen ifrågasättas. Dock utgör husets volym och takvinklar ett tydligt exempel på det särskilda bebyggelsemönster som utmärker Ekolsunds Stationssamhälle. Även placeringen av boningshus och förrådsbyggnader på fastigheten är utmärkande.



Bild 8. Villa Ingelsson, sommarvilla i putsarkitektur

Huset har stort bevarandebetydelse och förses med skyddsbestämmelse avseende exteriör.

Friytor

- Lek och rekreation

Gemensam bad- och båtplats kan anordnas genom samfällighetsförening på kommunens fastighet Ekolsund 1:30. Här finns också stora öppna ängsmarker för bollspel och annan rekreation.

- Naturmiljö

Ekolsund med omgivningarna har av naturvårdsnämnden ansetts vara av lokalt intresse för naturvården. I omgivningarna finns ett varierat landskap och skilda miljöer. Här finns Mälarskapet med öppna strandängar, betesmarker och lövträdsområden samt skogsmark.

Inom planområdet gäller idag strandskyddsbestämmelser upp till 100 m från strandlinjer. Strandskyddsbestämmelserna inom planområdet föreslås att upphävas då detaljplanen vinner laga kraft.

Vattenområden

Bryggor för bad och båtar får anläggas utmed stränderna mot Ekolsundsviken, i den södra delen maximalt 30 m från strandlinjen och i den norra delen maximalt 10 m från strandlinjen.

Förråd för fiske och båtskötsel får anläggas på fastigheter med strand mot Ekolsundsviken.

Två mindre områden för småbåtshamn föreslås, det ena vid det gemensamma rekreationsområdet, det andra vid insidan av banvallen i Ekolsundsviken.

Båthamnen vid banvallen är användbar för mindre båtar på grund av gamla järnvägsbrons fria höjd. Ett mindre område föreslås för att ej orsaka ett behov av stora parkeringsytor och byggnader för toaletter mm.

Vägar och trafik

- Vägnät, gång- och cykeltrafik

Ekolsund nås via väg nr 541 som börjar vid Ekolsunds slott och slutar vid gamla järnvägsstationen. Vägverket ansvarar för vägen. Senaste trafikräkningen 1997 ger 330 fordon/årsmedeldygn varav 10 är lastbilar. (En lågt trafikerad landsbygdsväg har beläggningen 150-220 fordon/Åmd.) Under sommarhalvåret kan beläggningen förmodas vara högre och under vinterhalvåret lägre på grund av fritidsboendet i området. Inom samhället har vägen namnet Ekolsundsvägen.

Under samrådet har trafiksituationen vid Ekolsunds gård uppmärksamats av de boende i Ekolsund som redovisar den som ansträngd och talar dör att en ny vägsträckning bör sökas. Kommunen är medveten om situationen och följer utvecklingen.

Från Ekolsundsvägen och söderut går Sisshammarsvägen och via denna nås de södra delarna av stationssamhället och vidare mot Hammarsudds fritidsområde. Denna väg är samfärdig väg.

Ekolsundsvägen och Sisshammarsvägen, med planbeteckningen INFART, ges i planförslaget ett vägområde som är 10-11 meter brett för att även kunna inrymma en GC-väg inom vägområdet när en sådan bedöms nödvändig.

För lokalgatorna, som till största delen ingår i samfälligheter, har vägområden anpassats till topografi och gränser. Vägområdets bredd är minst 7 meter och denna bredd bedöms vara tillräcklig för en körbana med en bredd som klarar ett brandfordon eller en sopbil (min 3 meter). Vid korsningar har vägområdet utökats så att vägen kan ges en radie anpassad till dessa fordon. Inom vägområdet ska även, förutom körbanan, finnas utrymme för diken. En tre meter bred körbana medger ej att två personbilar möts varför mötesplatser får anordnas eller att tomtutfarter utformas så att de kan nyttjas som mötesplatser.

Den gamla järnvägsbron och banvallen innebär en fast förbindelse över Ekolsundsviken till Krägga och Håbo kommun och föreslås att användas för GC-trafik. Se även genomförandebeskrivningen.

I samrådshandlingen föreslogs att gamla järnvägsbanken genom samhället skulle användas för en genomgående GC-väg men detta utgår då det bedömts vara för kostnadskrävande att iordningställas av en samfällighet samt att behovet är litet. Området föreslogs i utställningsskedet istället vara kvartersmark för bostäder. Banverket har ställt sig frågande till denna användning och en diskussion om banvallens innehåll och miljöpåverkan har förevarit sedan hösten –02. Miljö- och byggnadsnämnden har förelagt Banverket att undersöka banvallen för att klargöra hur föroreningssituationen ser ut. Mot bakgrund av detta kommer banvallen att lyftas ur denna plan och först planläggas när kommunen vet hur området kan nyttjas i framtiden. Detta beräknas ske så snart resultaten från undersökningarna är kända.

Kolartorpsvägen föreslås utgå som lokalgata och anges därför i planförslaget som kvartersmark. Fastigheterna med utfart idag via Kolartorpsvägen får därigenom utfarter direkt på Sisshammarsvägen.

- Kollektiv trafik

Antalet boende i området ger inte underlag för kollektivtrafik förutom skolskjutsar.

Vid väg 263, gamla Stockholmsvägen, finns busshållplats för UL lokaltrafik. Linje 803 trafikerar sträckan mellan Enköping och Håbo kommun. Busslinjen medger vidare resor med buss till Västerås, Arlanda och med övergång till fjärrtåg i respektive huvudorter.

Störningar

- Järnväg

Planområdets sydligare del, från fastigheten Ekolsund 1:183 och söderut är påverkade av buller från den nya järnvägsdragningen, ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark på 55-65 dBA, samt en maximal ljudnivå ute på 70-90 dBA (Enligt planbeskrivningen för detaljplanen för järnvägen, Banverkets beräkningar).

Efter järnvägsutbyggnaden har MIAB, som ansvarade för denna del, vidtagit åtgärder på fastigheter för permanentboende mot störningar från järnvägen.

Vid nybyggnation ska Naturvårdsverkets och Banverkets gemensamma policy *Buller och vibrationer från spårbunden linjetrafik* beaktas. Eventuella åtgärder för att klara gällande riktvärden bekostas av exploatören. Hänsyn bör därvid tas till högre turtäthet.

- Motorväg

I Vägverkets databas finns uppgift om att vid Ekolsund 1:97, som ligger närmast vägen, är bullernivån ca 58 dBA. Vägverkets riktvärde för att vidta åtgärder är 65 dBA varför de ej

har gjort bullerberäkningar för fastigheter på längre avstånd från vägen. Bullernivån sjunker snabbt längre från vägen.

Riktvärden för bostadsbebyggelse (vid nybyggnad) antagna av riksdagen är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad, 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

I planområdets norra del och invid Ekolsundsvägen hörs buller från motorvägsbron över Ekolsundsviken. Bullerberäkningar har ej gjorts med hänvisning till Vägverkets uppgifter.

Teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

En VA-utredning upprättades av Geo Markservice AB 1999-02-28 och denna föreslog för huvuddelen av bebyggelsen i centrala Ekolsunds Villasamhälle, 52 st fastigheter, ett gemensamt system för såväl vatten som spillvatten.

Ett detaljplaneförslag, samrådshandlingen, togs fram med en va-lösning enligt VA-utredningen. Efter samrådet har diskussionerna i Ekolsund och med Håbo kommun för en samordning förts vidare. I det nu aktuella detaljplaneförslaget, utställningshandlingen, föreslås en kommunal va-lösning för planområdet. Se även samrådsredogörelse 2.

VA-lösningen, utförd av Enköpings kommuns teknikförvaltning, bygger i dagsläget på att kommunen anlägger VA från Annelund/Enköping – Skolsta – Sävsta – Ekolsunds slott – Ekolsunds villasamhälle. De planer som fanns på att ansluta till Håbo kommun via Krägga är i dagsläget ej aktuellt.

En ytterligare utgångspunkt har varit att ledningarna så långt möjligt ska förläggas inom vägområden med tanke på framtida skötsel och underhåll och för att undvika grävningar på tomtmark.

För de fastigheter där avloppet ej kan anordnas med självfallsledning förutsätts tryckavlopp, dvs att fastigheten förses med pump för avloppet. Se genomförandebeskrivningen för kostnader.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvattnet förutsätts.

Värme

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar.

Vedpannor, braskaminer eller liknande uppvärmningsanordning skall vara miljögodkända. De bör vara utrustade så att de minimerar risken för olägenhet för grannarna. Se även genomförandebeskrivningen.

För nya byggnader rekommenderas att de förses med vattenburen värme för att det ska vara möjligt att byta energislag.

EI

Elnät med transformatorstation finns utbyggt i området.

Avfall

Gemensamt sophus för källsortering bör anordnas vid motorvägen då alla inte passerar den tidigare föreslagna platsen. Den nya placeringen ingår inte i denna plan utan kommer att behandlas direkt via bygglov.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år.

Mindre bryggor förutsätter inte bygglov.

VA och vägar byggs ut genom samfällighetsföreningar.

Enköpings kommun är inte huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet.

Gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar kommer att bildas för administration och skötsel av allmänna platser.

- Medverkande tjänstemän

Förutom planförfattarna har nedanstående medverkat:

Ragnhild Sjöberg, Enköpings kommun , planarkitekt
Patrik Holm, Enköpings kommun, planavdelningschef
Marie Hallin, A5 Arkitekter & Ingenjörer AB, karttekniker
Ulf Åstrand, A5 Arkitekter & Ingenjörer AB, planingenjör

REVIDERINGAR

Revideringar har genomförts efter utställningen, dessa markeras med streck i kanten.

Upprättad i Enköping 2000-03-31
reviderat 2000-05-03, 2002-05-07, 2003-04-29

Miljö & Stadsbyggnad

A5 Arkitekter & Ingenjörer AB

Gunnar Axinge
Miljö- och stadsbyggnadschef

Jonas Ekstrand-Andersson
arkitekt SAR

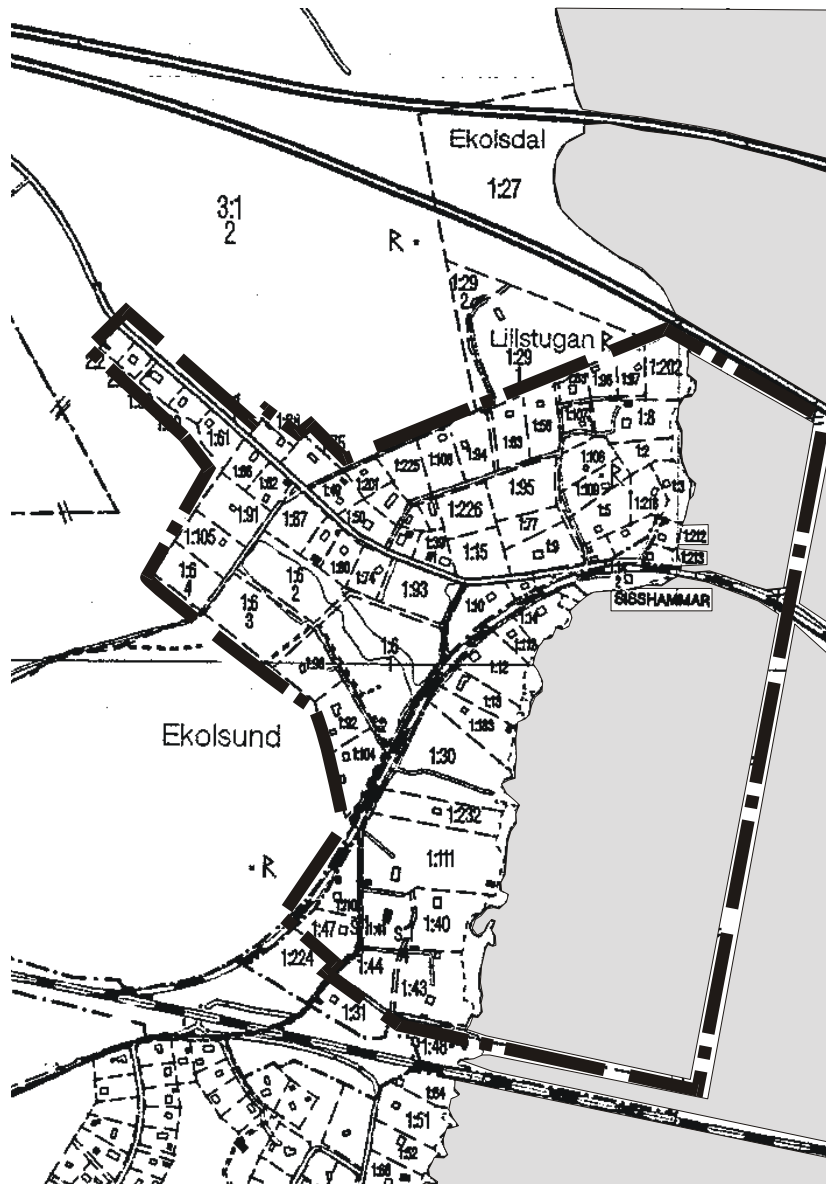
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan Ekolsunds Villasamhälle

Del av Ekolsund 1:6 m fl

Enköpings Kommun

Uppsala Län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning av detaljplaneförslaget har skett under sommaren 2002. Miljö- och byggnadsnämnden kommer att behandla ärendet 2003-04-29 och godkänna planförslaget och där efter ska kommunfullmäktige besluta om ett antagande av planen, detta beräknas ske 2003-06-12. Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter ett antagande under förutsättning att ingen överklagar planen.

Planering och utbyggnad av VA och vägar kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Den i detaljplanen redovisade kompletteringen av bebyggelsen torde kunna genomföras successivt beroende av de enskilda fastighetsägarnas planering och intresse.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år, vilket motiveras av att det i området finns många enskilda fastighetsägare som i nuläget inte har några direkta planer på nybyggnation eller utbyggnad av befintliga hus.

Ansvarsfördelning

För utbyggnad och förvaltning av vägar, naturmark, badplats samt båtplatser ansvarar en eller flera samfällighetsföreningar i Ekolsunds Villasamhälle.

Vägverket ansvarar för väg nr 541.

För utbyggnad av VA-anläggning ansvarar Enköpings kommun genom teknikförvaltningen.

För övriga åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive markägare.

Vattenrätterna har inte utretts särskilt för planområdet.

I samband med förrättning för nya järnvägsbron utreddes vattenrätten vid nya järnvägsbron. Denna utredning kom fram till att fastighet som nådde ner till vattnet när den bildades även hade rätt till vattnet utanför fastigheten (med hänsyn taget till särskilda regler för hur avgränsningen görs ut från strandlinjen). Fastigheterna utmed Ekolsundsviken når alla ned till vattnet med undantag för fastigheterna norr om gamla stationen till och med Ekolsund 1:8. När dessa fastigheter bildades fanns utmed stranden en väg, som dock nu ej längre finns.

Anmälnings- eller tillståndsplikt, tidigt samråd

Anläggande av offentlig badplats är anmälningsskyldigt enligt miljöbalken.

Om anläggande av båthamn förutsätter muddring eller schaktning i vattnet ska tidigt samråd ske med länsstyrelsen.

Installation av vedpannor, braskaminer eller liknande uppvärmningsanordningar ska före-

gå av anmälan till miljö- och byggnadsnämnden.

Installation av värmepump är anmälningspliktig till miljö- och byggnadsnämnden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

För upplysningar om vilka fastigheter som ingår i samfälligheter, vilka fastigheter som belastas med servitut mm, se fastighetsägareförteckningen.

Samfällighetsföreningar skall bildas för såväl genomförande som drift av vägar, naturmark, badplats samt båthamnar. Vid förrättningen kan bestämmas om en eller flera samfälligheter behövs.

Samfällighetsförening och/eller gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning på initiativ av berörd markägare. I sådan förening ingår de fastigheter som har nytta av föreningen. Vid förrättningen kommer samråd och diskussioner att ske med berörda markägare. Andelstal mm bestäms vid förrättningen. Samfällighetsförening beslutar om standard, upprustning och underåll av anläggningen.

Vägar

Markägande

För i stort alla vägar i planområdet finns idag marksamfällighet bildad för ägandet av marken för vägen. Marksamfälligheten Ekolsund s:1 omfattar de flesta vägsträckningarna. Marksamfälligheten Ekolsund s:2 avser Skogsduvevägen.

I marksamfälligheterna ingår ej området vid stationshuset och ej heller vägen från Ekolsund 1:107 till Ekolsund 1:97 i nordöstra delen av planområdet. Marken här ingår i enskild fastighet.

I princip bör de vägar som inte nu omfattas av gemensam väghållning eller är allmän väg ingå i marksamfälligheten.

I planförslaget föreslås områden för infart och lokalgata och i flera delar behöver samfällighetens område anpassas till detta, vilket innebär fastighetsregleringar. Tex behöver område för lokalgata i planområdets nordöstra hörn föras till samfällighetens område, liksom marken för Ekolsundsvägens vändplan mm. Enstaka bostadsfastigheter har mark som ligger inom område för lokalgata och planförslaget innebär en ny lokalgata i västra delen.

Skötsel och underhåll

Ekolsundsvägen 541 utgör allmän väg fram till fastigheten Ekolsund 1:81, där den asfalterade vägen övergår i grusväg, och vidare fram till Sisshammar 1:14, vändplanen framför stationen. Den allmänna vägen föreslås att förlängas över Ekolsund 1:81 och avslutas som vändplan på Sisshammar 1:14, framför det gamla stationshuset.

Vägverket har skötselansvar för den allmänna vägen nr 541 och kommer således att ha skötselansvar ner till och med vändplanen.

För vägen ned mot Hammarsudd (Hammarsgårdsvägen) finns anläggningssamfällighet Ekolsund GA:1 som ansvarar för skötsel och underhåll av vägen.

Vägsamfälligheten har i samrådsyttrande framfört att upprustning av vägen behövs och vägsamfälligheten bestämmer om nödvändiga upprustningsåtgärder.

Servitut

Områdets fastigheter har rätt till väg inskrivet som servitut, dock inte alla fastigheter.

De servitut för vinterväg som finns inom området föreslås tas bort på grund av inaktualitet.

GC-vägen över Ekolsundsviken

Banvallen ägs idag av SJ Fastigheter och bron ägs av Banverket.

Enköpings kommun ska, tillsammans med Håbo kommun, delta i bildandet av samfälligheten för GC-vägen över Ekolsundsviken varefter ansvaret för ägandet och underhåll överläts till en samfällighet.

Det gamla stationshuset har i planförslaget rätt till infart via GC-vägen vid GC-vägens början vid Ekolsundsvägens vändplan vilket behöver regleras i samband med att den nya fastigheten för stationshuset bildas.

Banvallen

Det gamla järnvägsområdet på landsidan ägs av Staten SJ.

Under pågående process har banvallens framtida användning diskuterats. De användningssätt som diskuterats är gc-väg eller bostadsmark. Mot bakgrund av att man inte med säkerhet kan säga att banvallen inte innehåller miljöskadliga ämnen är det svårt att planlägga denna för en framtida användning. Miljö & byggnadsnämnden har 2003-04-29 förelagt Banverket att undersöka banvallen i Ekolsund.

Osäkerheterna kring banvallen innebär att banvallen lyfts ur denna detaljplan och planläggs separat så fort kommunen har fått klarhet i vad banvallen innehåller och vad den kan användas till.

Avtal

Överenskommelse mellan SJ Fastigheter och kommunen ska träffas angående marköverföringar vid stationshuset, och vändplanen.

Överenskommelse ska träffas mellan Staten SJ och kommunen angående marköverföring för resterande del av banvallen. Därefter träffar kommunen överenskommelser med samfälligheter och privata markägare för särskilda delar av den gamla banvallen.

Nya bostadsfastigheter

Planförslaget innebär att ett antal bostadsfastigheter kan tillkomma genom delning av fastigheter. Sådan lantmäteriförrättning sker på markägarens initiativ.

Övrigt

Servitut som är knutna till den gamla järnvägssträckningen, såsom rätt till trädfällning och breddning av väg, föreslås tas bort.

Fiskerätterna har ej utretts särskilt för planområdet. I princip gäller att fiskerätten ligger på stamfastigheten.

Ekolsund 1:202 belastas av servitut för båtplats för 7 fastigheter. Här föreslås att dessa servitut behålls.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Området kommer att anslutas till kommunalt VA. Detta planeras att byggas från Enköping – Skolsta – Sävsta – Ekolsunds Slott – Ekolsunds villasamhälle.

Området beräknas att anslutas med normaltaxa för VA. Anslutningsavgifterna är beroende av tomtstorlek.

Exempel på anslutningsavgift för en tomt om 2000 kvm:

Vatten – och avloppsanslutning: ca 85 000 kr

Endast avloppsanslutning: ca 64 000 kr

De fastigheter som behöver ha små pumpstationer. dvs är anslutna till tryckledning, betalar driften av pumpen för fastigheten.

Kostnader för eventuella vägombyggnader beror helt av den vägstandard som väljs.

UTREDNINGAR

VA-utredning finns upprättad av Geo Markservice AB den 28 september.

ÖVRIGT

Medverkandetjänstemän

Förutom planförfattarna har nedanstående medverkat:

Ragnhild Sjöberg	Enköpings kommun	planarkitekt
Marie Hallin	A5 Arkitekter & Ingenjörer AB	karttekniker
Ulf Åstrand	A5 Arkitekter & Ingenjörer AB	planingenjör

Revideringar

Genomförandebeskrivningen kompletterades avseende fastighetsrättsliga frågor 2000-05-03 av Ragnhild Sjöberg.

Efter samrådet har handlingarna reviderats av Miljö & Stadsbyggnad genom planarkitekt Ragnhild Sjöberg.

Efter utställningen har handlingarna reviderats av Miljö & Stadsbyggnad genom planavdelningschef Patrik Holm. Dessa revideringar är märkta med streck i kanten.

Upprättad i Enköping 2000-03-31,
kompletterad 2000-05-03, reviderad 2002-05-07, 2003-04-29

Miljö & Stadsbyggnad

A5 Arkitekter & Ingenjörer AB

Gunnar Axinge
Miljö- och stadsbyggnadschef

Jonas Ekstrand-Andersson
arkitekt SAR