

**Detaljplan för
EKOLSUNDS SLOTT
Ekolsund 1:227 och 1:19 m fl
Enköpings kommun
- normalt planförfarande**

Antagen 2007-03-20
Laga kraft 2008-12-18

PLANBESKRIVNING



Flygbild över Ekolsunds slott. © Ekolsunds Slott AB.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:3000, 2006-03-28, rev 2007-01-05
- Illustration, skala 1:3000, 2006-03-28, rev 2007-01-05
(Illustrerar plankartans innehåll och är ej bindande)
- Planbeskrivning, 2006-03-28, rev 2007-01-30
- Genomförandebeskrivning, 2006-03-28
- Utlåtande, 2006-03-15
- Samrådsredogörelse del 2, 2003-11-03
- Samrådsredogörelse över programsamråd – del 1, 2003-02-25
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2006-03-14
- Fastighetsägareförteckning, 2005-12-14

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att:

- möjliggöra en restaurering och ombyggnad av Ekolsunds slottsbyggnader till hotell- och konferensanläggning samt uppföra en ny konsthall i anslutning till slottsmiljön.
- uppföra 50 stycken friliggande småhus med bostadskomplement och förskola söder och sydost om Ekolsunds slott.
- anlägga en ny golfbana med tillhörande byggnader för klubbhus och service.

Planens huvuddrag

Ekolsunds slott

Ekolsunds slott är en del av byggnadsminnet *Ekolsunds slotts-anläggning*.

Slottsbyggnaderna har använts för boende fram till och med 2001. Byggnaderna har efter detta stått outnyttjade, förutom två mindre lägenheter som för närvarande är uthyrda på sk rivningskontrakt. Slottsbyggnaderna är i behov av yttre och inre restaurering. Till slottet hör ett antal byggnader. Det sk Hundhuset och Bastan samt två lador som använts som ekonomibyggnader är i behov av omfattande yttre och inre restaurering. Mejeriet har under 2003 renoverats till

kontor och bostad. En grundplatta från en före detta ekonomibyggnad finns väster om i anslutning till Mejeriet.

Slottsbyggnaderna, Hundhuset och Bastan föreslås byggas om och restaureras till att ingå i verksamheten för en hotell- och konferensanläggning. Ladan restaureras och anpassas för att användas som ekonomibyggnader med biutrymmen till verksamheten. På den befintliga grundplattan uppföres en byggnad med samma användningsområde som ladorna. I anslutning till slottsträdgården föreslås en ny byggnad som konsthall. Huvudsaklig angöring till hotell och konferensanläggningen kommer att ske via allén och ny infart från väg 263.

Den gamla slottsträdgården är idag borta och dess mur är i stort behov av restaurering. Park och arboretum är svårt sargat och vildvuxet och ska restaureras.

Ekolsunds slottsby

Söder och sydost om byggnadsminnet ligger ett skogsparti där en ny bostadsbebyggelse, Ekolsunds slottsby, föreslås uppföras.

Området är kuperat och vegetationen har dominerats av gran och tallskog med mindre inslag av lövträd. Större partier av skogsområdet har under senare år avverkats. Inom området finns två fornlämningar.

Inom området föreslås mindre bostadsgrupper med friliggande småhus med bostadskomplement samt plats för förskola. Angöring kommer att ske från befintlig väg i öster med anslutning till väg 263. Skogsområdet med avverkningarna föreslås bilda ett nytt arboretum, ett parkområde med träd och buskar som ansluter till det befintliga arboretumet som finns i anslutning till slottsbyggnaderna.

Den sydvästra delen av slottsbyn ska ingå i den nya golfanläggningen. Här föreslås en drivingrange och plats för ny klubbhusanläggning med parkering i direkt anslutning vid åkermarken. Angöring sker via en fortsättning av vägen till bostadsbebyggelsen.

Ekolsunds golfpark

Den gamla åkermarkerna vid Strömsäng föreslås göras om till ny golfanläggning– *Ekolsunds golfpark*.

Området utgörs av ett flackt åkerlandskap med åkerholmar som avgränsas visuellt i huvudsak av skogsklädda moränkullar. I väster avgränsas planområdet av Strömsängs gård med ekonomibyggnader som är i behov av renovering.

Åkerlandskapet föreslås göras om till en 18 håls golfbana med en drivingrange, klubbhus och parkering. Angöring till golfbanan planeras från klubbhuset. Lokaler för maskiner och skötsel föreslås förläggas till Strömsängs gårds ekonomibyggnader, vilka byggs om och renoveras.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanens intentioner bedöms vara förenlig med Miljöbalkens kapitel om hushållning med mark och vatten.

Befintliga byggnader inom området kommer att omhändertas, vilket innebär att eventuella miljöföroreningar tas omhand och miljörisker minimeras. Bostäder och verksamheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp samtidigt som anslutningar av övriga fastigheter inom närområdet erbjuds.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på västra sidan av Ekolsundsviken, utmed allmän väg 263 mellan Enköping och Bålsta, cirka sex mil nordväst om Stockholm och cirka 1,5 mil öster om Enköping.

Planområdet avgränsas i norr av det så kallade värdshuset, väg 263 till dess att denna sammanfaller med södra slottets allé.

Gräns åt öster utgörs av befintlig enskild väg från södra allén i riktning mot badplatsen Ny lada, gamla tegelbruket och sträcker sig längs skogspartiet mot Ekolsundsviken.

Söder avgränsas planområdet av skogspartiet norr om motorvägen E 18.

Åt väster utgörs avgränsningen av skogen utmed jordbruksmarken inom Strömsäng och vägsträckningen, allmän väg 541, mellan Strömsäng och gamla E 18, nuvarande allmän väg 263.

Areal

Planområdet omfattar totalt cirka 240 ha fördelat på hela eller delar av fastigheterna:

- Ekolsund 1:227 med ca 129 ha
- Ekolsund 1:19 med ca 87 ha
- Ekolsund 1:206 med ca 1 ha
- Ekolsund 3:7 med ca 0,8 ha
- Ekolsund 1:236 med ca 0,2 ha
- Ekolsund 3:1/1 ca 8 ha (Kommer att överföras till Ekolsund 1:227)

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Ekolsund 1:227, 1:236, 1:206, del av Ekolsund 1:19, 3:7, 3:1/1, 1:79, S:1, *riksväg*? i Enköpings kommun.

Planområdets lagfarna ägare är:

- Ekolsund 1:227, lagfaren ägare Ekolsund Slott RF AB. Av fastighetens areal föreslås ca 50 ha planeras för hotell, konferens och park, ca 70 ha för småhus och ca 9 för golfbana.
- Ekolsund 1:19, lagfaren ägare Ohlin, Raija Orvokki. Av fastighetens areal föreslås ca 87 ha för golfbana.
- Ekolsund 3:1/1, lagfaren ägare Corell, Birgitta Hedvig. Av fastighetens areal föreslås ca 8 ha planeras som kvartersmark samt mark för odling.
- Ekolsund 3:7, lagfaren ägare Ekolsunds Slotts Wärdshus AB. Av fastighetens areal föreslås ca 0,1 ha för pendelparkering.
- Ekolsund 1:206, lagfaren ägare Veronica Kempe och Diana Kempe. Fastighetens totala areal på ca 1 ha föreslås som gravplats.
- Ekolsund 1:236, Kristina Larsson och Peter Alstermark. Fastighetens totala areal ca 0,2 ha föreslås som bostad. (Mejeriet)
- Ekolsund S:1. Samfällad väg.

Servitut

- Servitut starkströmsledning 1993-09-14 akt nr 29156.
- Lantmäteriservitut tillkommer avseende tillfartsväg till fastigheten Ekolsund 1:206, söder om slottet, begravningsplats för Carl och Marianne Kempe. En väg på fastigheten, löpande i väst- östlig riktning söder om slottet, har avsatts som samfällad väg enligt laga skifte för Ekolsunds skiftelag, 1914-03-01.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Kommunens översiktsplan <i>Översiktsplan 2000</i> antogs i maj 2001.
Målformulering	Översiktsplanen har som uppgift att <i>"utifrån befintliga värden medverka till att förändringar främjar en god livsmiljö. Det innebär en inriktning mot kompletteringar, förvaltning och underhåll av den byggda miljön samt att en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar ska utvecklas inom ramen för samhällets miljömål."</i> I översiktsplanen understryks också att <i>"kommunen har goda förutsättningar för bra boendemiljöer i ett vackert landskap"</i>. Man betonar att <i>"det är viktigt att förhindra att delar av kommunens landsbygd drabbas av stagnation och tillbakagång. En levande landsbygd är en av förutsättningarna för ett långsiktigt hållbart samhälle."</i>
Riksintresse rekreation och friluftsliv	Ekolsund och planområdet berör <i>Mälazonen</i>, som ligger inom riksintresse för Mälaren med öar och stränder. I området skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåten exploatering eller andra ingrepp i miljön. <i>"Mälaren med öar och stränder är av riksintresse för rekreation och friluftsliv. Det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Möjligheten att utveckla delområden med god tillgänglighet för besökare studeras."</i> Vidare står att <i>"Mälaramrådet är, med hänsyn till de natur och kulturvärden som finns, i sin helhet av riksintresse, varför exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om det inte möter hinder för att turismens eller friluftslivets intressen ska beaktas, eller om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden."</i> Denna lydelse får dock inte hindra <i>"utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för anläggningar för totalförsvaret av bestämmelser ovan."</i> Vid tillkomsten av ny fastighet ska placeringen vara sådan att den ej hindrar tillgängligheten till Mälaren. Vid fem eller flera småhus ska prövning ske genom detaljplan. Vid förhandsbesked, bygglovprövning och annan prövning sker samråd med kommunekologen.

*Riksintresse kulturmiljö-
vård*

Ekolsunds slott är en slottsmiljö av intresse för kulturmiljövården. I översiktsplanen redovisade områden av regionalt eller kommunalt intresse för kulturmiljövården med stöd av de generella reglerna i Plan och Bygglagen (PBL 3:4 och 3:10) skall det ställas krav på avseende utformning, material och färg.

Områden av regionalt intresse för kulturmiljövården regleras av miljöbalken 3:6 som säger att de så långt som möjligt skall skyddas mot verksamheter som påtagligt kan skada dem.

Riksintresse naturgas

Inom planområdet ligger ett ledningsreservat för naturgas som är av riksintresse. Den faktiska ledningen utgörs av pipeline en halv meter i diameter, cirka 1 meter under mark. Skyddsavståndet är 25 meter på vardera sidan.

I översiktsplanen är ledningsreservatet placerat så att det inte berör planområdet, utan ligger norr om planområdet, dvs stora delar av arbetet nordväst om slottet liksom norr om väg 263. Denna sträckning omstuderas för tillfället i en utredning av Svensk Naturgas AB som undersöker möjligheterna för introduktion av naturgas i Mellansverige.

Den sträckning som föreslås i utredningen är, från väst till öst, belägen söder om slottsanläggningen och den skogsklädda höjden och inom den norra delen av jordbruksmarken. I planförslaget redovisas reservatet, med en bredd av 50 meter, en möjlig placering av den faktiska ledningen.

I samband med konsultation med företrädare för Svensk Naturgas AB diskuteras även en tänkbar sträckning söder om Ekolsunds by.

Riksintresse naturvård

Området norr om planområdet utgör Riksintresse för naturvård och kommer inte påverkas av föreslagna exploatering.

*Länsstyrelsens Natur-
vårdsprogram*

Länsstyrelsens naturvårdsprogram gäller för delar av planområdet, motsvarande i princip byggnadsminnet.

När programmet togs fram 1987 syftade den till att ge underlag för den fysiska planeringen samt säkerställa och ge vård för naturvårdsobjekt. Områden som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras natur- kulturvärden skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. (Miljöbalkens hushållningsbestämmelser, 3:6).

Idag är programmet till stor del i behov av revidering då dessa frågor blivit alltmer komplexa och då underlagsmaterialet i mycket blivit inaktuellt.

Ekologiskt känsliga områden

Området överrensstämmer med det av Länsstyrelsens upprättat Naturvårdsprogram.

- Områden med instabila produktionsförhållanden och ogynnsamma återväxtförutsättningar (områden som är störda och förlorat sin naturliga stabilitet).
- Områden som inrymmer växt- och djurarter som är utrotningshotade (även områden med nyckelarter).
- Områden i övrigt som är särskilt ömtåliga och som samtidigt inrymmer ekologiska värden.

Detaljplaner och förordnanden

Detaljplaner

Inga gällande detaljplaner finns inom planområdet, förutom del av detaljplanen Dp-P95/31 (Ekolsunds Vårdshus) med dess västra del, vilken angränsar till och är belägen i nordvästra delen av planområdet.

Strandskydd

För området gäller ett utökat strandskydd på 300 meter. Planområdet ligger utanför det utökade strandskyddet och berörs inte.

Naturreservat

Planområdet berörs inte av något naturreservat. Norra delen av området gränsar mot ett naturreservat och ett Natura 2000-område.

Byggnadsminne

Ekolsund är skyddat genom byggnadsminne för Ekolsunds Slottsanläggning 1969-01-16. Ekolsunds slottsanläggning har byggnadsminnesförklarats den 16 jan 1969.

Av skyddsföreskrifterna framgår bl a (punkt 3):

"Det på en karta som hör till beslutet markerade parkområdet må ej ytterligare bebyggas eller bli föremål för annan väsentlig förändring."

Byggnadsminnet omfattar Slottsbyggnaderna och Exedran som inte utan riksantikvariens samtycke får rivas eller till sitt yttre ombyggas eller på annat sätt förändras. Slottsbyggnaderna får ej heller invändigt förändras avseende rumsindelning, fast inredning utan godkännande av riksantikvarien.

Parkområdet innanför byggnadsminnesgräns får inte ytterligare bebyggas eller bli föremål för annan väsentlig förändring.

Därutöver lägger byggnadsminnesförklaringen krav på erforderligt löpande underhåll för att hålla parken i värdigt skick och för byggnadernas bestånd.

Skyddsavstånd

Längs allmän väg 263 gäller minsta skyddsavstånd 12 meter för uppförande av byggnader, tillbyggnader eller andra anläggningar. Detta gäller ej inom detaljplanelagt område eller i fråga om åtgärder för vilka bygglov krävs.

Program för planom-

Detaljplaneprogram för Ekolsunds slott har upprättats och varit utsänt

rådet

på samråd under tiden 2002-12-19 till 2003-02-14.

Miljöbedömning

Under 2004 infördes ett nytt EU-direktiv i den svenska lagstiftningen *"Miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program"* Lag 2004:606.

Detaljplaner som påbörjats innan 21 juli 2004 och som antagits innan 21 juli 2006 omfattades inte av förändringen i miljöbalken. Avsikten med aktuell detaljplan var att den skulle antas av kommunfullmäktige 2006-05-18, ärendet återremitterades dock och omfattas numera av ovan nämnda lagstiftning.

Miljö –och byggnadsnämnden beslutade 2006-12-05 att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har hållits med länsstyrelsen angående detta, länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Ovan nämnda lagstiftning innebär att **miljökonsekvensbeskrivning** skall upprättas då planen **kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. I detaljplaner som **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan kan en **konsekvensbeskrivning** upprättas. Detta innebär att ordet miljökonsekvensbeskrivning skall läsas som konsekvensbeskrivning i detta ärende.

Miljökonsekvensbeskrivning (konsekvensbeskrivning)

En miljökonsekvensbeskrivning, (MKB), är gjord för området av Structor AB, *Miljökonsekvensbeskrivning Ekolsunds slott, 2005-08-10.*

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats som beslutsunderlag för genomförande av detaljplanen och de övergripande konsekvenserna kan sammanfattas enligt följande:

"De viktigaste aspekterna i miljökonsekvensbeskrivningen har bedömts vara kulturmiljö och naturmiljö kring Ekolsunds slott med tillhörande parker och alléer.

"Detaljplanen förväntas innebära en avsevärd förbättring för kulturmiljön i slottet med omgivningar genom den restaurering och skötsel som denna möjliggör. Upprustningen av slottet och parkmiljön bedöms även innebära en förbättring av landskapsbilden och öka områdets attraktivitet som besöksmål för kultur- och naturintresserade besökare. För de närboende försämrats tillgängligheten till oexploaterad naturmark men eftersom området kommer att kunna attrahera en större besökskrets bedöms planen sammantaget medföra en viss förbättring med hänsyn till rekreation och friluftsliv."

En viss förbättring av naturvärden i parkmiljön bedöms den planerade skötseln innebära. En viss förbättring av vattenresurser och naturvärden i vattenmiljön förväntas också genom den minskade kemikalieanvändningen och de planerade dränerings- och dagvattenåtgärder som de planerade verksamheterna medför.

I de flesta fall medför en exploatering försämringar avseende vissa

miljöaspekter. Vid genomförande av den aktuella planen kommer de försämringar som uppstår i huvudsak att vara marginella. En försämring förväntas dock avseende de två naturresurserna jord- och skogsbruk om detaljplanen antas eftersom de planerade verksamheterna främst kommer att anläggas på jord- och skogsbruksmark. En marginell försämring av naturresursen energi förväntas på grund av det ökade energibehovet i området. Förutsättningarna för biotoper bedöms också marginellt försämrade då en viss fragmentering av skogsområdet sker till förmån för bebyggelse. En viss försämring förväntas för kulturmiljön med avseende på fornlämningar om exploatering sker i område där boplatzlämningar kan återfinnas. En marginell försämring förväntas även för boende och hälsa då den ökade trafiken ger upphov till ett visst tillskott av luftföroreningar och buller i området. En marginellt ökad risk förväntas också i trafik och på golfbanan då sannolikheten för olyckor ökar med den nya verksamheten och när fler människor besöker området.”

Kommunala beslut

Följande kommunala beslut har antagits:

- Planeringsberedning, §12 Dnr PI 15/02, 2002-05-14.
- Beslut om uppdrag, Miljö- och byggnadsnämnden, §148 Dnr PI 15/02, 2002-06-18.
- Beslut om samråd, Miljö- och byggnadsnämnden, §312 Dnr PI 15/02, 2002-12-03.
- Beslut om godkännande av program, Miljö- och byggnadsnämnden, §73 Dnr PI 15/02, 2003-03-18.
- Beslut om utställning, Miljö- och byggnadsnämnden, §372, 2005-12-06.
- Beslut om godkännande av detaljplanen, Miljö- och byggnadsnämnden, §59, 2006-03-14.
- Beslut om återremiss KF §95, 2006-05-18
- Beslut om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan, Miljö- och byggnadsnämnden § 318, 2006-12-05
- Beslut om godkännande av reviderad detaljplan, Miljö- och byggnadsnämnden § 33, 2007-01-30

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Inom byggnadsminnet utgörs naturvärden och landskapsbild i hög grad av slottsanläggningen med park och arboretum. Parken har tydlig riktning och markerade rumsligheter. Arboretum gränsar mot väg 263 i norr och mot skogsklädd höjdsträckning i söder.

I öst öppnar sig landskapet med en värdefull utsikt ned mot Ekolsundsviken där åkerholmar ligger som små enstaka öar i odlingslandskapet.

Söder om slottsanläggningen ligger en kuperad skogsbevuxen höjdsträckning, delvis bestående av blockig moränmark. Skogen utgörs bl a av ren granskog, men det förekommer även inslag av tall och gran samt lövskog i brynzoner, gläntor och hyggen. Under sommaren 2003 avverkades en stor del av den skogsbeklädda kullen söder om slottet som ett första steg för planeringen av småhusen i parkmiljö.

Östra delen av sträckningen avgränsas mot odlingslandskapet vid Ekolsundsviken av en värdefull lövrik skogskant av bok och lärk samt en pelarsal med tall och lärk med utblickar mot vattnet. Skogsområdet gränsar i söder till ett flackt åkerlandskap med åkerholmar som visuellt avgränsas av åkerholmar. Ny och äldre bebyggelse ligger i randzon mellan skog och åkermark.

En landskapsinventering är utförd där norra delen av jordbruksmarken inom Strömsängs ägor ingår. Då planområdet utökats utöver dessa ägor saknas naturinventering för detta område men bedöms ej erfordras. Marken som tillkommit är jordbruksmark som angränsar till och har samma förutsättningar som den jordbruksmark som behandlats av naturinventeringen.

Inga nyckelbiotoper finns inom planområdet.

Dalgångens lokalklimat kring Ekolsunds Slott kan betecknas som milt med en medeltemperatur i januari på minus 3 grader under 1900-talet. I Tor Nitzelius beskrivning av Ekolsunds arboretum utgör det milda lokalklimatet en trolig förklaring till samlingens överlevnad. Medelnerbörd per år varierar mellan 1000 – 1500 mm.

Markbeskaffenhet

En landskapsinventering och analys är gjord 2002-10-31 för området och fuktpartier, vattendrag och diken kommer att bibehållas intakta. Vid planering och anläggande av golfbana skall särskild hänsyn tas till dessa.

Enligt SMHI är medelvattenståndet för Mälaren +0,31 meter och beräknat högsta vattenstånd 1,01 meter. Högsta observerade vattenstånd är 0,78 meter, vilket nåddes under åren 1970 och 1977. Det är det högsta sedan 1968 då de nya regleringsrutinerna började tillämpas. Marknivåerna i området varierar mellan cirka +5 till +42 meter för hela området och cirka +10 till +40 för småhusen.

Geotekniska förhållan-

För bebyggelse inom planområdet bedöms grundläggningsförhållan-

<i>den</i>	dena goda då bebyggelsens placering i huvudsak sker inom moränrik mark. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts men kan komma att behövas längre fram.
<i>Förorenad mark</i>	Tidigare markanvändning i området har varit av den omfattningen att det inte bedöms finnas föroreningar i marken. Någon fördjupad markundersökning erfordras ej.
<i>Radon</i>	Inom planområdet bedöms radonrisken vara av den omfattningen att denna kan tas om hand genom luftning av grund. En radonundersökning är ej gjord men kommer att utföras i samband med exploateringen.
<i>Fornlämningar</i>	Flera kända fornlämningar finns inom planområdet. Inom slottsanläggningen finns tre runstenar, placerade där på 1820-talet. Två återfinns vid entrén intill grindarna till slottet och en i närheten av gamla mejeriet. Strax söder om slottsanläggningen, inom byggnadsminnesmärket, finns RAÄ 179 familjegrav Lycksalighetens ö. Ett område med åtta stensättningar/gravfält (RAÄ 110) ligger cirka 500 meter ytterligare söderut. Åt sydost mellan slottsallé och tegelbruket, på krönet av moränbundet berg, nära enskild väg, finns även ett med fyra stensättningar (RAÄ 111). Kring RAÄ 185 och till vissa delar ut över åkermark finns även terrängmässiga indikationer för boplatslämningar. Gravfälten har både ett omedelbart skydd mot direkt påverkan och skyddsavstånd. Planområdet kan även rymma okända och ovan mark ej synliga fornlämningar i form av överplöjda boplatslämningar. Fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagens bestämmelser. Ingrepp i fornlämningarna kräver Länsstyrelsens prövning. Inför exploateringen av den gamla åkermarken, mellan gravfältet (fornlämning nr 110 i fornlämningsregistret för Husby Sjutolft socken) och åkermarken mot täktgroparna för tegelbruket, krävs en fördjupad arkeologisk utredning för att fastställa om marken innehåller fornlämningar. Efter denna fördjupade arkeologiska undersökningen kan Länsstyrelsen ta vidare ställning till konsekvenserna av den planerade exploateringen inom denna del av planområdet med hänsyn till kulturminneslagens bestämmelser. Kostnaden för en eventuell arkeologisk utredning och undersökningar ligger hos exploitören, som uppmanas kontakta Länsstyrelsen före arbetets påbörjande. En fördjupad arkeologisk undersökning kommer att utföras vid planeringen av nya byggnader och anläggningar som småhus, parkering, golfbana mm som ligger inom skyddsområde för fornlämningarna.

Bebyggelseområden

<i>Bostäder</i>	Inom Ekolsund närområde finns en brokig skala av bebyggelse och boendemiljöer från olika tidsepoker. Det kan därför vara svårt att definiera vilken typ av bebyggelse som skall vara förebilden vid planering av ny bebyggelse.
-----------------	---

Ekolsund slottsby

Ekolsunds slottsby planeras placeras i skogsmiljön söder och sydöst om byggnadsminnet, i nära anslutning till den planerade golfbanan. Ekolsunds slottsby föreslås utgöras av 50 st friliggande småhus i en nära anslutning till slottsmiljön. Byggnaderna är utplacerade på stora generösa tomter med en markareal på i snitt cirka 2000 kvm. Till huvudbyggnader kommer det att finnas möjlighet till garage, uthus och gäststuga. Inom området planeras även en förskola.

Byggnadernas förebilder är paviljonger utplacerade i vacker parkmiljö på stora tomter, i huvudsak i sydvästslutning och utsikt över park, golfbana och ängar. Området planeras att kompletteras med vegetation av löv- och barrträd som finns inom arboretumet så att en parkkaraktär uppnås vid och mellan bebyggelsen.

Utgångspunkten vid planeringen av slottsbyn är att karaktären från slottspark och arboretum skall prägla utomhusmiljön vid och runt huvudbyggnaderna. Planeringen av marken skall följa det kvalitetsprogram som skall gälla för området i sin helhet.

Området föreslås delas upp i bebyggelsegrupper med varierad karaktär för att på så sätt särskilja respektive bogrupp.

Ett övergripande formspråk skall ge karaktär till området i sin helhet och skall vara ett försök till att ansluta till befintlig bebyggelse och den tradition som finns inom kulturlandskapet och slottsområdet. Formen anpassas och öppnas upp för att svara mot lägenheternas behov i form av kvalitéer som utblickar, väderstreck och ljusinsläpp.

Totalt planeras 50 huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader uppdelade i kvarter i tre grupper med vardera cirka 18, 26 och 6 huvudbyggnader. Byggnader skall placeras minst sex meter från kvartersgräns. Biluppställning skall ske i anslutning till respektive hus.

Bebyggelsegrupp1

Bebyggelsen består av tre kvarter med tre, sju respektive åtta huvudbyggnader i en till två våningar. Inom kvarteret med tre tomter och i direkt anslutning till befintlig väg finns plats för förskola. Materialval i väggar i form av ljust slammade och murade ytor alternativt träpanel med öppningar i glas. Accenter i målad träpanel, jordfärgsnyanser av typ och kulör liknande falurödfärg. Taktäckning av lertegel alternativt falsad plåt. Detaljer av trä och stål. Ett mindre antal av huvudbyggnaderna kommer att få lägen med begränsad sjöutsikt över Ekolsundsviken.

Bebyggelsegrupp 2

Bebyggelsen består av tre kvarter med sju, respektive tolv huvudbyggnader i en till en och en halv våning och inredningsbar vind. Färg, form och materialval skall vara traditionsenliga och i huvudsak bestå av slamfärgat trä med visst inslag av kalkavfärgad puts samt taktäckning av falsad svartplåt och enkupigt lertegel.

Bebyggelsegrupp 3

Bebyggelsen består av ett kvarter med sex huvudbyggnader i en till en och en halv våning. Färg, form och materialval skall vara traditionsenliga och i huvudsak bestå av kalkavfärgad puts och slamfärgat trä samt

taktäckning av falsad svartplåt och enkupigt lertegel.

Ekolsunds slottsby kommer att byggas ut i etapper där första etappen är i öster varefter byggnationen fortskrider mot väster uppdelade på tre etapper varefter en fjärde etapp är utbyggnad av golfbanan. Se "Etappindelning avseende byggande av bostäder inom Ekolsunds slottsby".

Område för hotell och konferens – Ekolsunds slott

I direkt anslutning till Ekolsund slott finns det så kallade Mejeriet, som byggts om och färdigställts under 2003 som kontor och bostad med en lägenhet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns för närvarande inga verksamheter.

Historik

Historiskt har slott och slottspark använts som kungligt slott och som herresäte för adeln. Slottet och parken har sin upprinnelse under 1600-talets stormaktstid i Sverige, då den franskinspirerade barockanläggningen skapades.

Under 1700-talets senare hälft kom slottet i Gustav III ägo, och kring den tiden förändrades parken till vissa delar under påverkan av det engelska parkidealet.

Under den Setonska tiden grundlades det nuvarande arboretumet samtidigt som parkanläggningen förvanskades till stora delar, bl a rensades parterren som ombildades till fruktträdgård. Fruktträden togs med tiden bort och parterren antog mer det utseende den har idag, en gräsbevuxen plan. Kring sekelskiftet och första hälften av 1900-talet skapades det mycket unika arboretumet.

Område för hotell och konferens – Ekolsunds slott, Slottsbyggnaderna

Restaurering och ombyggnad ska ske av Norra och Södra flygeln samt Exedran. En nybyggnad av en underbyggd passage/gång under slottsgården mellan flyglarna planeras.

Södra flygeln föreslås få en restaurang i bottenvåning och i övriga våningar planeras rum för konferens och övernattnig.

I den norra flygeln planeras samlingsplats för golf och jakt i medeltidskällaren och servicelokaler i bottenvåningen. Övriga våningar används för övernattnig.

I den underbyggda passagen/gången under slottsgården mellan flyglarna inryms lokaler för omklädning, bastu och undercentral. I Exedran inryms rum för övernattnig.

Bastan, Hundhuset och Mejeriet

Den så kallade "Bastan" och "Hundhuset" ska restaureras.

Bastan avses användas som rökeri men även som mötesplats för olika arrangemang inom verksamheten.

Hundhuset avses användas som lokal till parken och dess skötsel.

Mejeriet är restaurerat under 2003 till kontor och bostad.

Utställningshall och slottsträdgård

Vid slottsträdgården, sydväst om slottet utefter muren, ska det tidigare på platsen belägna växthus återskapas. Utseendet avses vara i en historisk reflekterande, men ändå i nutida arkitektoniskt gestaltning med hög ambitionsnivå. Lokalerna planeras att användas som enklare utställningshall för konst och olika arrangemang med möjlighet till enklare förtäring. Delar av växthusen, orangerier, kommer att användas i traditionell form liksom återskapande av delar av den forna slottsträdgården.

Material av glas, metall och slammat tegel.

I anslutning till muren mot Södra flygeln möjliggörs utrymmen för källsortering för verksamheterna.

Ekonomibyggnader

Befintlig lada restaureras och anpassas för att användas som ekonomibyggnader med biutrymmen till verksamheten. På den befintliga grundplattan uppföres en byggnad med samma utförande och användningsområde som ladorna.

Park och arboretum

En allmän restaurering av park och arboretum planeras där besökare kommer att få uppleva bland annat en återskapad barockträdgård.

Verksamheten beräknas sysselsätta cirka 20 helårsanställda.

Område för golfbana – Ekolsunds Golfpark.

Området för golfbanan ligger söder om den skogsbevuxna höjden och byggnadsminnet och utgör ett brukat åkerlandskap med åkerholmar. Golfbanan planeras till största delen på Strömsängs gamla ägor med.

Området planeras för en 18 håls golfbana. Ambitionen är att utforma en bana i slotts- och kulturmiljö med inslag av miljöer från området kring slottet. Arboretumets unika karaktär skall utvecklas inom banans sträckning. Golfbanan utformas utifrån terräng och vegetation med tillvaratagande av den vegetation som särskilt förstärker rumsbildning och naturliga avgränsningar. I den södra delen av den skogsbevuxna höjden förläggs ett klubbhus med parkering. I nordväst, i direkt anslutning till klubbhuset, planeras en drivingrange.

Maskinhall för maskinparken till golfskötsel planeras förläggas i befintlig ekonomibyggnad vid Strömsängs gård med möjlighet till uppförande av nya byggnader i direkt anslutning.

Klubbhus och angränsande byggnader utformas med ett materialval i väggar i form av ljust slammade och murade ytor med öppningar i glas. Accenter i bemålad träpanel, jordfärgsnyanser av typ och kulör liknande falurödfärg. Taktäckning ska vara av lertegel alternativt falsad plåt och detaljer av trä och stål. Formerna anpassas och öppnas upp för att svara mot lokalernas behov i form av kvalitéer som utblickar, väder-

streck och ljusinsläpp.

Planeringen av marken skall följa det kvalitetsprogram som skall gälla för området i sin helhet och upprättas vid byggnation och anläggandet av golfbaneanläggningen.

Verksamheten är mest frekventerbar under maj till och med september månad och beräknas sysselsätta cirka 15-tal deltidsanställda.

Offentlig service

Kring Ekolsund finns begränsad offentlig service. Närmsta offentliga service finns i Enköping och Bålsta förutom Ekolsunds förskola som angränsar till planområdet i väster, norr om Strömsängs gård.

Inom planområdet vid den enskilda vägen i öster har mark reserverats för förskola för att täcka eventuellt framtida behov inom planområdet.

Ekolsund hör till Skolstaskolans upptagningsområde. Skolstaskolan har åldrarna förskola (6-åringar) upp till årskurs 6 varefter eleverna skjutsas till Enköpings tätort.

Kommersiell service

I de närmaste orterna, Grillby och Skolsta, återfinns försäljning av livsmedel. I Skolsta och vid Ekolskrog finns vägresterang och kiosk. Ett större utbud av allmän service i form av post, bank, restaurang, detalj- och livsmedelshandel finns i Enköping och Bålsta.

Byggnadskultur och gestaltning

Området runt Ekolsunds slott är byggnadsminnesförklarat och åtgärder skall utföras i samråd med länsstyrelsen.

Inom byggnadsminnesmärket planeras åtgärder med stor aktsamhet och minsta möjliga ingrepp genom anpassning av byggnader, park och närmiljö för en verksamhet med inriktning på hotell och konferens med möjlighet till jakt och golf. Restaurering och förändringar skall följa intentionerna i *Vårdplan för Byggnadsminnet Ekolsunds slott och Ekolsund parkanläggning - Vårdplan och historik*. Förändringar och anpassningar till föreslagen verksamheter skall utföras utifrån bibehållande av den historiska karaktären med inslag av 2000-talets idéer.

En allmän restaurering av park, arboretum, kanalsystem och siktlinjer föreslås i huvudsak enligt den vårdplan som tagits fram av Statens Lantbruksuniversitet, SLU.

Friytor

Rekreation och friluftsliv

Inom strövområdena, mellan grupperna av småhus, slottsanläggning och golfbanor, kommer gångvägar att underhållas samt till viss del nyanläggas.

Mälardalsleden, en populär friluftsled för bl a cyklist, korsar planområdet vid den planerade golfbanans västra del. Naturreservatet Hjälsaviken, beläget norr om planområdet, är frekvent nyttjat av natur- och fågelintresserade. En kommunal badplats är belägen öster om planområdet vid Ekolsundsviken. Tillgängligheten till Mälardalsleden, Hjälsaviken

viken eller nämnda badplats bedöms ej försämrats vid genomförande av utbyggnadsalternativet. Utbyggnadsalternativet inkräktar ej på strandskyddet och bedöms inte heller påverka tillgängligheten till riksintresset Mälaren.

Golfbanan medför att allmänhetens tillgänglighet till området kommer att vara begränsad under den tid på året som golfspel bedrivs. Sammantaget anses planförslaget medföra att rekreation och friluftsliv till viss del påverkas genom begränsad nyttjandegrad. Detta beroende av verksamheterna förutom att möjligheterna till vistelse inom resterande naturmark och inom golfbanan mellan golfhålens sträckning möjliggörs.

Upprustningen av kulturmiljön kring Ekolsund slott och de nya konferens- och golfanläggningarna samt den förbättrade tillgängligheten till naturmiljön kring Mälaren och Hjälstaviken gör att området blir ett attraktivt besöksmål. Kombinationen naturturism vid Hjälstaviken och kulturturism vid Ekolsunds slott bedöms ha goda förutsättningar att locka fler människor till området om tillgängligheten och den allmänna kunskapen om området ökar.

Naturmiljö

Gångvägar anpassas så att golfbanor säkert kan passeras utan risk för konflikt. Golfhål orienteras så att spel inte sker i direkt anslutning till eller tvärs väg. Försiktighet krävs av både golfspelare och allmänhet. Sikten kommer också att vara sådan att lämplig försiktighet kan iakttas. Golfbanan utformas i övrigt så att friluftsverksamheten kan fortgå.

Inom byggnadsminnet får allmänheten tillträde till hela eller delar av området beroende av de aktiviteter som periodvis kommer att äga rum.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Den huvudsakliga angöringen till de nya verksamheterna och bebyggelsen föreslås ske från befintlig väg i öster en ny infart från väg 263, vid nordöstra delen av planområdet strax intill nuvarande infart. Befintliga av- och påfarter stängs av och en ny T-korsning anläggs med dubbla körfält för vänstersvängande trafik från väg 263, samt komplettering i form av förvarnande skyltning. Hastigheten föreslås bli 70 km/h. För att erhålla en godtagbar lösning utifrån trafiksäkerhet och kulturmiljövård föreslås att siktlinjen mellan väg 263 och gamla allén bryts. Detta skall ske genom att så kallade pollare med belysning nattetid placeras ut samt att ett dike anläggs efter väg 236 och tvärs allén. Pollarna placeras ut efter vägrenen, cirka 1 meter höga med ett avstånd på fem meter från varandra.

Angöring till området via västra infarten till området bör undvikas, men kommer att vara öppen för personal och servicetrafik till hotell och konferensanläggningen.

Vägen söderut från allén ned mot gamla tegelbruket föreslås breddas med en mötesplats.

Den gamla vägen utefter gränsen till slottet i nordost stängs för biltrafik.

För vägen inom planområdet söder om Strömsängs gård till väg 541 bildas en gemensamhetsanläggning.

För att öka trafiksäkerheten för boende inom Ekolsunds villasamhälle har inom planområdet medtagits möjligheten till anläggandet av en gc-väg från villasamhället till väg 263. Gc-vägen leder i söder utefter väg 541, över ängarna genom skogen och den nya bebyggelsen fram till den föreslagna busshållsplatsen vid kanalen och vidare fram till den befintliga hållplatsen vid väg 263. Se illustration "Etappindelning avseende byggande av bostäder inom Ekolsunds slottsby"

Gång- cykelvägen leder i nordsydlig riktning i den västra delen av slottsområdet inom byggnadsminnesförklarat område. Vägen skall anpassas till terrängen och utformas utifrån befintlig park- och naturmiljö i samråd med Länsstyrelsen.

Gångvägar anläggs inom strövområden mellan grupperna av småhus, slottsanläggning och bad.

Golfbanan ligger delvis på den västra sidan av vägen ned till Ekolsunds by. Två övergångar över vägen finns markerade för korsande golfspelare.

Vägen som leder söderut mot badplats och det gamla tegelbruket sköts av en vägsamfällighet. Väg 541 till Ekolsunds by sköts av vägverket.

Kollektivtrafik

Allmänna kommunikationer trafikerar väg 263, gamla E 18. Buss 803 trafikerar sträckan Enköping – Bålsta – Sigtuna – Arlanda. Ett tjugotal

dagliga bussturer passerar under veckan och ett tiotal under helger med linjebustrafik, med visst undantag för sommartid. Mälarbanan trafikerar sträckan Västerås och Stockholm. Busshållsplats är belägen utefter väg 263 vid avfarten till Ekolsunds by.

På- och avstigning kan ske i Enköping och Bålsta. Vid Bålsta finns pendeltåg. En mindre yta för cykel- och pendelparkering med plats för cirka fem till tio bilar, anläggs i direkt anslutning till busshållsplatsen i nordvästra delen av planområdet.

Skolskjutsar går på väg 541 ned till Ekolsunds villasamhälle. I planen har markerats ett framtida läge för busshållplats strax söder om kanalen. Ett alternativ till sträckning för skolskjuts ned till villasamhället är via den enskilda vägen i öster i den ena riktningen och väg 541 i den andra.

Parkering och varumottagning

Ekolsunds slott

Parkeringsytor tillkommer vid Ekolsunds slott med cirka 100 platser. Parkeringsytorna avses delas upp på mindre ytor för att minimera synintrycket från samlade biluppställningar. Parkering i mindre skala kan ske i direkt anslutning till flyglarna men sker i huvudsak nordväst om den norra flygeln, uppdelade i mindre ytor omsorgsfullt inplanerade inom delar av arboretumet.

Ekolsunds slottsby

Parkering till bostadsbebyggelsen skall ske i anslutning till respektive hus. Totalt beräknas cirka 120 platser fördelade på två platser per småhus.

Ekolsunds golfpark

Vid golfbanans klubbhuset planeras cirka 125 parkeringsplatser

Varumottagning kommer att ske från och till restaurangverksamheterna i klubbhuset vid Ekolsunds golfpark och Ekolsunds slott, men även tidvis för utställningar i konsthallen intill slottet.

Störningar

Buller

Den ökade trafikfrekvensen i området och gräsklippning på golfbanan medför att bullerkällor tillkommer i området.

Vid områdets fulla utbyggnad inklusive befintlig bebyggelse beräknas cirka 900 bilar per dag att trafikera den enskilda vägen i dess norra del.

Den aktuella vägen som kommer att användas för denna trafik går till stor del genom icke exploaterade områden utan bebyggelse. Med hänsyn till befintlig trafik på vägen, utgör biltrafiken ett relativt stort tillskott. På det hela rör det sig dock om så få fordon att ingen betydande störning bedöms uppstå.

De planerade sträckningarna berör också områden som till viss del nyttjas för rekreation och innehar ett rikt djurliv. Med tanke på den begränsade mängden trafik förväntas ingen betydande störning för närboende och djurliv uppstå. Naturvårdsverkets riktvärden för vägtrafik-

buller underskrids med god marginal.

Nya verksamheter, golfbana

Tillkommande verksamheter anses inte utgöra några betydande störningar på omgivningen.

Viss säkerhetsrisk förekommer under golfspel då golfbanan kommer att vara tillgänglig för allmänheten. Gångtrafiken kommer att kanaliseras längs upprättade gångstråk för att undvika konflikter. Intill lokalvägen är det viktigt att golfhålen utformas på ett sätt som inte står i konflikt med trafiksäkerheten. Vägverkets rekommendationer avseende anläggande av golfbanor intill allmän väg ska följas. Vägövergångar för golfspelare ska utformas med erforderliga skyddsanordningar. I samband med bygglovprövningen av golfbanan kommer banans slutliga utformning att kommuniceras med närboende.

Angränsande hästverksamhet

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen konstateras följande vad gäller hästallergier:

"Hästepitel (allergen) är starkt allergiframkallande för känsliga personer. Hästhållning vid fastighet Ekolsund 1:99 utgör således en risk ur främst allergisynpunkt för boende i det planerade småhusområdet. Olika skyddsavstånd till djurhållning rekommenderas av olika myndigheter. Boverkets riktvärden anger ett skyddsavstånd om 500 meter. Enligt den statliga allergiutredningen (SOU 1989:76) är det angeläget att vid nybyggnad av bostäder hålla 500 meters avstånd till befintlig verksamhet som bondgårdar, hästhållning, ridstigar och liknande.

Vid kontakter med Karolinska Institutet, Stockholm, och Akademistallet, Uppsala, framkom att deras erfarenhet är att hästallergener sprids längre än själva rasthagen. Det är också mycket svårt att säga vad dessa mätbara halter har för klinisk betydelse för hästallergiker. Halterna är ytterst låga. Rekommendation från Astma- och allergiförbundet är 200 meter och Socialstyrelsen 50 till 100 meter.

Risken beror också av väder, vindriktning och topografi och om hästarna bara rör sig i området under en del av året och om det finns gödselhögar e.d i närheten. Det underlag som finns är bräckligt och man bör således inte placera bostäder närmare än 50 meter från ridanläggning, vilket tillgodoses i planen".

Inom planområdet möjliggörs uppförande av bostäder med ett minsta avstånd av 200 meter till angränsande fastighet med hästverksamhet.

Magnetiska fält

Kraftledningar/ Tele

Inga magnetiska fält eller andra störningar från kraftledningar bedöms förekomma inom föreslaget område.

Då inga mobilmaster är placerade eller planeras inom området bedöms inga störningar i form av magnetiska fält från master bli aktuella.

Byggskedet

Störningar under byggtiden antas uppkomma från anläggning av lokalvägar, ledningsdragning, system för uppvärmning, vatten och avlopp för småhus och golfbanor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kallvatten och avlopp skall anslutas till kommunens nät. VA-försörjningen är inte utbyggd. Utredning pågår där projektering och utbyggnadstid är beräknad till cirka två år. En exploatering som förutsätter vatten och avlopp skall utföras i samarbete med kommunen och regleras i exploateringsavtalet.

För bevattning av golfbanan kan behov uppkomma att nyttja vatten från Mälaren. Behovet kommer att utredas. För eventuellt nyttjande av sjö- vatten krävs vattendom. Kommunalt vatten får inte nyttjas för bevattning av golfbanan.

Vid schaktning för ledningar inom slottsområdet skall stor hänsyn tas så att arbete med tunga maskiner inte skär av eller stör rotsystemen för de gamla lindarna i alléerna.

Vattenkvaliteten på vatten från borrade brunnar anses god.

Dagvatten

Ytvattnet tas omhand lokalt och infiltreras och/eller rinner ut i Mälaren.

Uppvärmning

Värmeförsörjning av byggnader inom slottsområdet föreslås ske med bergvärmepump.

För slottsbyns värmeförsörjning utreds för närvarande möjligheten med uppvärmning genom biobränsleeldad närvärmecentral centralt placerad inom slottsbyn. Alternativt löses uppvärmningen genom vattenburna och lågtempererade system, tex frånluftsvärmepumpar med tillskott/spetsning av el. Som komplement till ett vattenburet system skall möjligheter till biovärme i kakelugn, vedspis eller braskamin finnas samt solvärme.

Vid planeringen av byggnader skall energivärmeberäkning utföras och stor hänsyn skall tas vad gäller byggnadsekologiska aspekter. Vid bygglovsprövning skall enregibesparande byggtekniska åtgärder redovisas.

EI

Telefonledningar/ bredband

Inom och i gränsen till planområdet finns befintlig ledningsdragning för telefon. Dessa utgör dels jordledning och dels luftledning. Befintliga jordledningar påverkar inte planeringen inom planområdet, ej heller luftledningar som följer befintliga vägar.

Elledningar

Befintliga elledningar finns nedgrävda i marken inom planområdet. I stora drag följer dessa befintliga vägar, men vissa avsteg finns såsom stråk över åker.

Uppgifter kring elledningar för totalförsvaret har inte varit möjliga att få fram eftersom dessa är hemliga. I samband med planläggning och vidarearbete skall dessa förutsättningar utredas.

Avfall

Grövre avfall kommer att tas omhand vid stationer för källsortering vid

respektive verksamhet och på central plats för bebyggelsegrupperna inom Ekolsunds slottsby.

Utöver ovannämnda kommer respektive bostadsbyggnad att ha egna kärl för källsortering och komposterbart avfall.

Avfallshanteringen skall utformas i samråd med Teknikförvaltningen i samband med bygglov. Vid planering av körvägar skall "Anvisningar för renhållningsväg" oktober 2002 Teknikförvaltningen, beaktas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid För genomförande av planen krävs fastighetsreglering av fastigheter ingående i planområdet. För utförligare redovisning hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna handling har tjänstemän från Enköpings kommun, Miljö- och Stadsbyggnad och Teknikförvaltningen deltagit samt arkitekt Jan Hardenborg, Studio 1.11 Arkitekter AB.

UTREDNINGAR, BILAGOR OCH ILLUSTRATIONER

- | | |
|-----------------------|--|
| Utredningar | <ul style="list-style-type: none">– Miljökonsekvensbeskrivning Ekolsunds slott (MKB). Structor AB, 2005-08-10.– Ekolsunds parkanläggning, Vårdplan och historik. SLU, Institutionen för landskapsplanering, Ultuna. |
| Bilagor | <ul style="list-style-type: none">– Arkeologisk förstudie för utbyggnadsområden. KMB, Kulturmiljöbyrå, 2005-08-10. PM 2005-08-26.– Ekolsund, landskapsinventering och analys. Landskapslaget Landskapsarkitekter AB, 2002-10-31.– Naturinventering och förslag till skötsel av omgivningarna vid Ekolsunds slott. Upplandsstiftelsen P Eriksson, G Aronsson, T Lennartsson, 2003.– Utredning angående eventuella motsättningar mellan natur- och kulturmiljövård. Hushållningssällskapet, HS Konsult AB, juli 2005. |
| Illustrationer | <ul style="list-style-type: none">– Utformning för brytande av siktlinje. SLU, Institutionen för landskapsplanering Ultuna, Klas Eckerberg, 2005-03-29.– Vägsektion för samfärdig väg samt vägsträckning. Proterra Markprojektering i Stockholm AB, 2004. |

- Typritning. Utformning av av- och påfart till väg 263. Proterra Markprojektering i Stockholm AB, 2004.
- Etappindelning avseende byggande av bostäder inom Ekolsunds slottsby. Studio 1.11 Arkitekter AB, februari 2006.

Patrik Holm

Jan Hardenborg

Planavdelningschef

Planarkitekt



**Detaljplan för
EKOLSUNDS SLOTT
Ekolsund 1:227 och 1:19 m fl
Enköpings kommun
-normalt planförfarande**

Antagen 2007-03-20
Laga kraft 2008-12-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

För detaljplanen gäller normalt planförfarande.
Nedanstående tidplan gäller under förutsättning att inga överklaganden av planen sker.

Planprocessen:

- Samråd Genomfört under 2003
- Utställning December 2006 – februari 2006
- Antagande Mars 2007

Restaurering, ombyggnad och nybyggnad:

- Ekolsunds slott beräknas påbörjas under första halvåret 2006 med verksamhetsstart sommaren 2007.
- Ekolsunds slottsby beräknas påbörjas under andra halvåret 2007 med en första inflyttning sommaren 2008.
- Ekolsunds golfpark beräknas påbörjas i samband med att Ekolsunds slottsby färdigställs, vilket beräknas ske under 2009, med verksamhetsstart hösten 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning	Ekolsunds Slott RF AB ansvarar för att avtal kommer till stånd och för de kostnader som exploateringen medför vid genomförandet av intentionerna i detaljplanen såsom vägar, gatubelysning, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar samt eventuella pumpstationer inom kvartersmark. I övrigt se exploateringsavtalet. Enköpings kommun ansvarar för utbyggnad av huvudledning för vatten- och avloppsledningar samt pumpstationer. E.ON AB ansvarar för utbyggnad av elnätet och Skanova för telenätet.
Huvudmannaskap	Vägverket är huvudman för allmänna platser.
Avtal	
<i>Exploateringsavtal</i>	Förslag till exploateringsavtal mellan Ekolsunds Slott AB och Enköpings kommun skall upprättas där följande frågor behandlas: – Vatten- och avlopp – Avfall Avtal kommer även att upprättas med respektive part för exploateringsfrågor som berör följande parter: – Vägverket – Vägsamfälligheten – Fastighetsägare inom planområdet – Elleverantör – Teleleverantör – Bredbandsleverantör Åtgärder som medför kostnader för ovannämnda parter och som beror av exploatering inom planområdet utifrån innehållet i detaljplanen skall bekostas av den exploatör som påfordrar åtgärden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Detaljplanen medger fastighetsbildning för golfbana och småhus inom Ekolsunds slottsby, belägna inom mark som ägs av Ekolsunds Slott RF AB.
---------------------------	--

Anläggningsförrättning	För den enskilda vägen som leder från väg 263 förbi Ny Lada samt "tegelbruket" och fram till väg 541, skall en anläggningsförrättning utföras vilken skall bekostas av Ekolsunds Slott RF AB. Nuvarande andelsberäkning för "Brukets vägsamfällighet" kommer att upphöra och kommer att ersättas av en ny beräkning.
Ledningsrätt	Ledningsrätt skall upplåtas för VA-, el -samt gasledning.
Gemensamhets-anläggning	Vägar med belysning inom Ekolsunds slottsby utgör gemensamhets-anläggning i plankartan. Skötsel och underhåll skall åvila fastighetsägarna i området. Vägen inom planområdet söder om Strömsängs gård till väg 541 utgör gemensamhetsanläggning i plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Ekolsund Slott RF AB kommer att ersätta Enköpings kommun för kostnader i samband med byggnation för vatten och avlopp samt administrativa plankostnader, vilket regleras i exploateringsavtal mellan parterna. Övriga kostnader i samband med byggnationen regleras i avtal med respektive part.
--------------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Följande utredningar kommer att utföras före respektive arbetes påbörjande: – Fördjupad arkeologisk undersökning i samråd med Länsstyrelsen. – Radonundersökning för slott, klubbhus och småhus. – Utredning bergvärmepumpsanläggning för Ekolsunds slott. – Utredning för eventuell påverkan på befintliga vattentäkter. – Utredning masshantering inom planområdet. – Övriga utredningar i samband med bygglovsprövning, restaurering och ombyggnad av slottsbyggnader. – Utredning vattenuttag från Mälaren – Utredning uppvärmning av bostäder inom planområdet med bibränsleeldad närvärmecentral.
-----------------------------	--

**Anmälning- eller
tillståndsplikt**

Installation av vedpannor, braskaminer eller liknande uppvärmningsanordningar ska föregås av anmälan till miljö- och byggnadsnämnden.

Installation av värmepump är anmälningsskyldig till miljö- och byggnadsnämnden.

Bilagor

Etappindelning avseende byggande av bostäder inom Ekolsunds slottsby. Studio 1.11 Arkitekter AB, februari 2006.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna handling har tjänstemän från Enköpings kommun, Miljö- och Stadsbyggnad och Teknikförvaltningen deltagit samt arkitekt Jan Hardenborg, Studio 1.11 Arkitekter AB.

Patrik Holm

Jan Hardenborg

Planavdelningschef

Planarkitekt