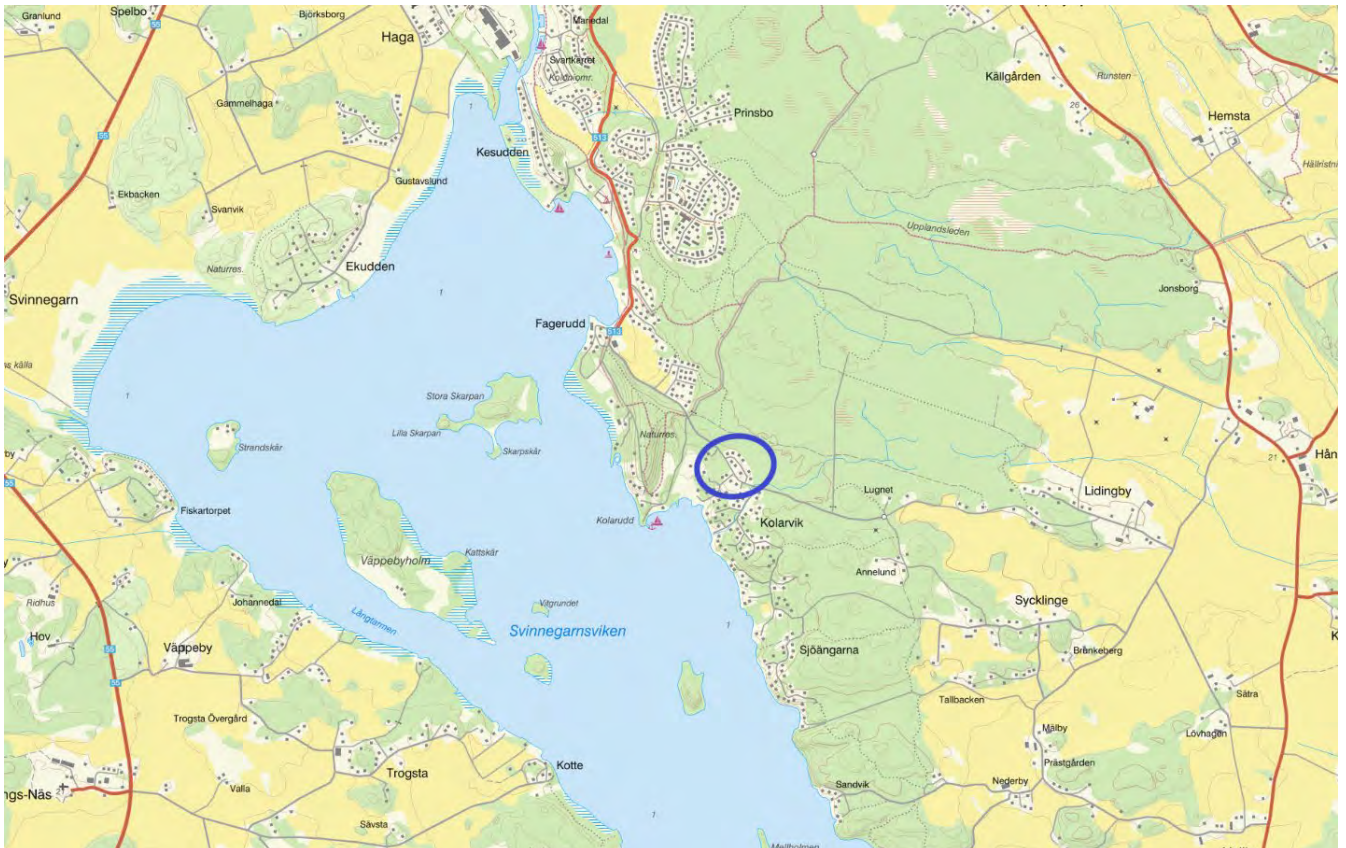


Ändring av detaljplan för Lidingby 7:7 m.fl.

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

Enköpings kommun
Standardförfarande



Planområdets läge söder om Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Tillägg till plankarta, 2024-04-09
- Planbeskrivning, 2024-04-09
- Fastighetsägareförteckning, 2024-02-26
- Samrådsredogörelse, 2024-04-09
- Utlåtande (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Ändringens syfte och bakgrund.....	3
Kommunens bedömning	4
Planprocessen.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	7
FÖRSLAG TILL ÄNDRING.....	8
KONSEKVENSER	10
GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Ekonomiska frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12
REVIDERINGAR	12

INLEDNING

Ändringens syfte och bakgrund

Fritidshusområdet Kolarvik-Sjöängarna har i kommunens VA-plan fått hög prioritet, och utbyggnaden av VA-nätet i området är i full gång. Till följd av VA-planens utpekande tog VA-avdelningen fram ett projektdirektiv för utbyggnaden i Kolarvik-Sjöängarna tillsammans med bostadsfastigheterna längs Fageråsvägen. I direktivet pekas på att det senare av områdena har en nyare detaljplan med större byggrätter. Däremot har fastigheterna inom Byggnadsplan 35 begränsade byggrätter, och i direktivet rekommenderas det att byggrätterna lämpligen bör utökas i samband med VA-projektet. Byggrätten begränsades i Byggnadsplan 35 till en sammanlagd area på 120 m² för huvudbyggnad och uthus, med högst en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet. Denna nivå för byggrätter begränsades framförallt på grund av VA-situationen. Idag ser förutsättningarna annorlunda ut och därför behöver byggrätten i gällande detaljplan ses över och korrigeras.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätter för Lidingby 7:7 m.fl. när det ansluts till det kommunala VA-nätet, samtidigt som områdets karaktär som fritidshusområde bevaras. I och med den aktuella VA-utbyggnaden anser kommunen att en byggnadsarea på 120 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus är en mer lämplig byggrätt för området. Byggrätternas storlek har baserats på en analys av planområdets förutsättningar utifrån bland annat fastighetsstorlek, områdets karaktär, antalet fastigheter mm.

Planområdet för Byggnadsplan 35 består idag av tio villatomter. 1967 antog dåvarande Södra Trögds kommun Byggnadsplan 35 för området. Vid den här tiden bestod planområdet i sin helhet av jordbruksmark. Byggnadsplanen möjliggjorde tio nya bostadstomter och fastslog att det befintliga vägnätet i området skulle vara enskilt. Idag finns en välfungerande vägsamfällighet som sköter vägarna inom området Kolarvik-Sjöängarna.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att en utökning av byggrätten i samband med kommunens VA-utbyggnad är lämplig då området ansluts till det kommunala VA-nätet.

Planprocessen

Planförfarande

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

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2023-08-23
Beslut om samråd	2023-08-23
Samråd	2023-11-15 – 2023-12-13
Granskning	(Q2 2024)
Beslut om antagande PLEX-utskott	(Q4 2024)
Beslut om antagande KS	(Q4 2024)

Plandata

Lägesbestämning

Området Lidingby 7:7 m.fl. ligger cirka 7,5 km söder om Enköpings tätort.

Areal

Planområdet är cirka 3 hektar.

Markägo-förhållanden

All mark inom planområdet är privatägd, både kvartersmark och allmän platsmark. Utöver fastigheten Lidingby 7:7, som är planlagd som allmän platsmark, innehåller planområdet tio bostadsfastigheter som ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

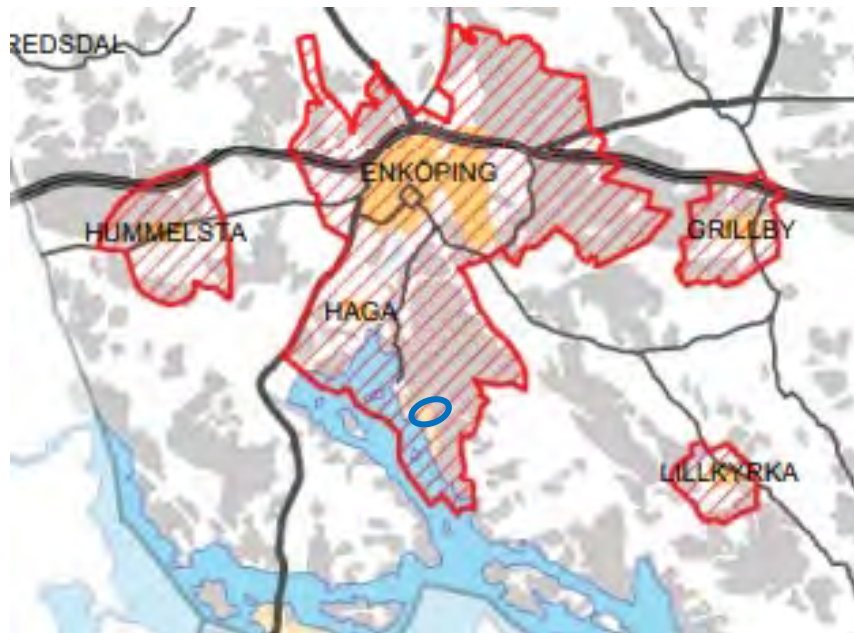
Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv (Mälaren). Lidingby 7:7 m.fl. ligger precis utanför det geografiska området för den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort. Vägledande för området är den kommuntäckande översiktsplanen ÖP2030.

För att främja hållbar utveckling pekar översiktsplanen ut tre områdestyper till vilken bebyggelseutvecklingen skall fokuseras. Dessa är:

- Tätorter, småorter och landsbygdscentra

- Bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk
- Mälarnära boende

I översiktsplanen pekas följande tätortsutvecklingsområde för Enköping ut:



Utdrag ur ÖP2030 (Karta 5. Tätortsområden i översiktsplanen för Enköpings kommun). Lidingby 7:7 m.fl. har markerats med en blå ellips.

I översiktsplanen nämns området Kolarvik som ett så kallat "omvandlingsområde". Detta lyfts i kontexten att Kolarvik är ett av flera områden där ett behov av att hitta en hållbar avloppslösning som minskar belastningen på Mälaren föreligger. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer således att den aktuella planändringen av Byggnadsplan 35 har stöd i Enköpings kommuns översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Byggnadsplan 35, som vann laga kraft 1969, gäller för området. Byggnadsplan 35 slår fast att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna inom planen. Huvudmannaskapet för gator och naturmark är och förblir enskilt.



Bilden visar ett utdrag ur plankartan för Byggnadsplan 35.

§ 5.

Antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats

- Mom 1 På tomtplats, som omfattar med F betecknat område, får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom 2 På tomtplats, som omfattar med BF betecknat område, får byggelsen sammanlagt icke upptaga större areal än 120 m².

Bilden visar gällande bestämmelser för Byggnadsplan 35 (§ 5 om antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats).

Kommunala beslut i övrigt

Den 23 augusti 2023 fattade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslut (§ 60) om att pröva en ändring av detaljplan för Byggnadsplan 35, att ändringen ska skickas på samråd samt att ändringen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

För övriga delar av Kolarvik-Sjöängarna gäller Detaljplan 1077 som vann laga kraft 2002. Dessa delar omfattas inte av den aktuella planändringen, men ingår i VA-utbyggnadens etapper. Denna planändring innebär därför inte någon utökad byggrätt för dessa fastigheter, eftersom de inte ingår i planområdet för Byggnadsplan 35. En parallell planprocess pågår just nu i syfte att utöka byggrätterna inom Detaljplan 1077.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Befintlig bebyggelse

Bostäder Inom planområdet finns tio villatomter.

Gator och trafik

Gatunät Inom planområdet är huvudmannaskapet för vägar enskilt och sköts av en vägförening, Kolarviks vägsamfällighet. Planändringen innebär ingen förändring gällande huvudmannaskapet för gatunätet i Kolarvik-Sjöängarna.

Naturområden

Naturmark Inom planområdet är huvudmannaskapet för naturmark enskilt. Planändringen innebär ingen förändring gällande huvudmannaskap för naturmark i Kolarvik-Sjöängarna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp I dagsläget är det kommunala VA-nätet för dricksvatten och spillvatten inom området Kolarvik-Sjöängarna under utbyggnad. Norra delen (etapp 1) planeras vara färdigutbyggd under fjärde kvartalet 2023, och den södra delen (etapp 2) planeras vara färdigutbyggd under 2024–2025. Fram tills nu har området i sin helhet utgjorts av enskilda vatten- och avloppslösningar. Området ligger intill Mälaren, vilket gör att orenade utsläpp från enskilda avlopp ger stor miljöpåverkan. Att förse området med kommunalt vatten och avlopp innebär en stor miljövinst.

Ändringen av detaljplanen påverkar inte VA-lösningarna i området Kolarvik-Sjöängarna juridiskt. Miljöförvaltningen i Enköpings kommun kräver dock att alla inom planområdet ansluter sig till det kommunala VA-nätet. Det går däremot inte att kräva kommunal VA-anslutning genom planbestämmelser i en detaljplan eller en ÄDP.

Dagvatten Ansvar för avvattningen av kvartermarken och de allmänna platserna inom planområdet är enskilt. Detta konstateras i planhandlingarna för Byggnadsplan 35 och har inte ändrats sedan dess. Planändringen innebär ingen förändring gällande ansvaret för dagvattenhanteringen inom planområdet.

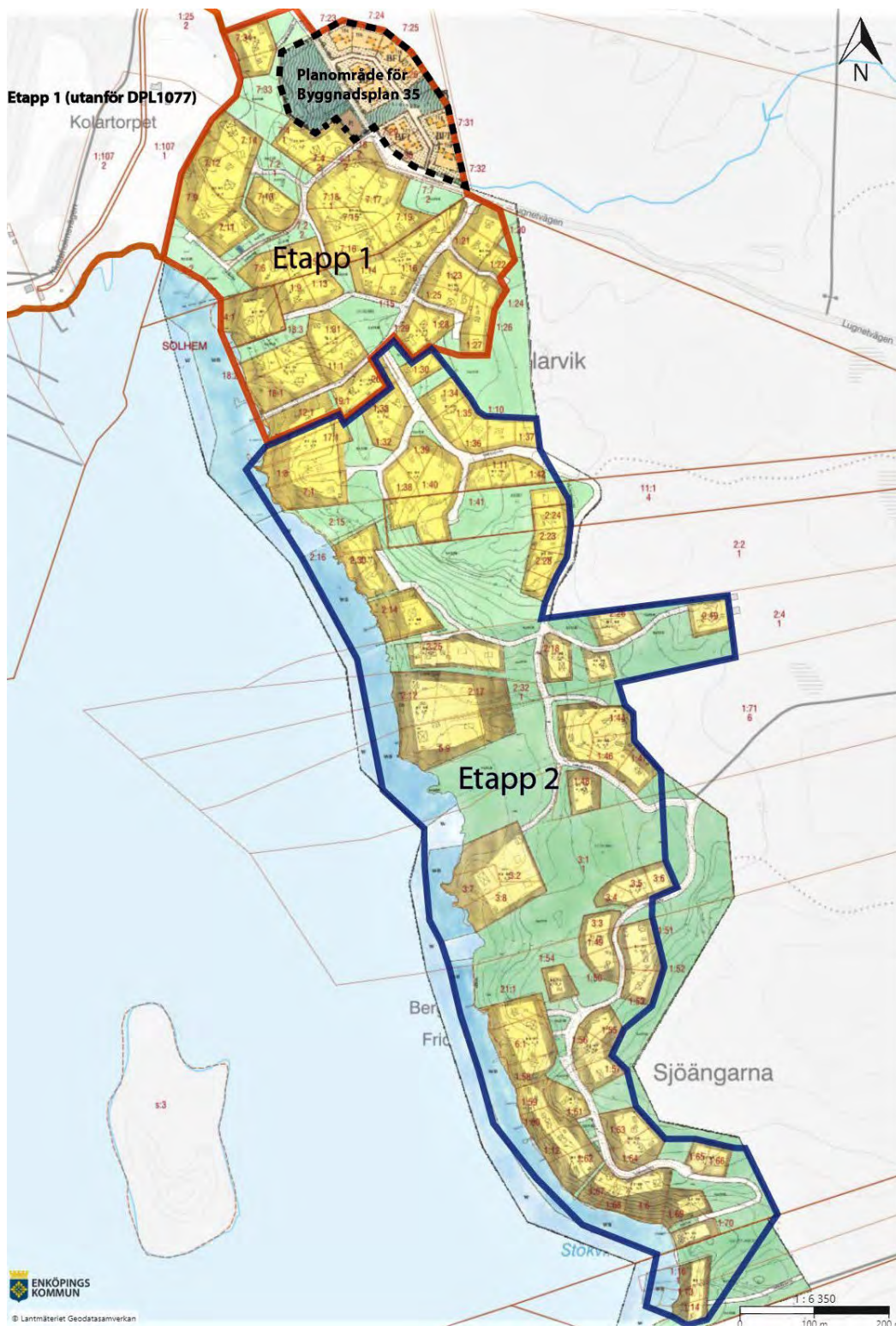
FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Planbestämmelser

Utnyttjandegrad

Gällande byggnadsplan anger att fastigheterna får bebyggas med högst en huvudbyggnad och ett uthus, samt att bebyggelsen får "...sammanlagt icke upptaga större areal än 120 m²". Denna siffra gäller alltså för både huvudbyggnader och uthus. Med denna ändring av detaljplan föreslås en ändring av byggrätten för både huvudbyggnader och uthus. Den nya planbestämmelsen innebär en byggnadsarea på 120 m² för huvudbyggnader och 50 m² för uthus. Planbestämmelsen för den nuvarande utnyttjandegraden i Byggnadsplan 35 stryks därmed och ersätts av denna nya planbestämmelse. Fortsatt kommer högst en huvudbyggnad att tillåtas per fastighet.

Den nya byggnadsarean på 120 m² + 50 m² har tidigare använts i detaljplaner för nyare fritidshusområden med kommunalt VA, och denna byggnadsarea anses även vara lämplig för hela Kolarvik i och med att området får kommunalt VA. Byggrätternas storlek har baserats på en analys av planområdets förutsättningar utifrån bland annat fastighetsstorlek, områdets karaktär, antalet fastigheter mm. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en större byggrätt än 120 m² + 50 m² inte kan motiveras i området.



Bilden visar etappindelningen för VA-utbyggnaden i Kolarvik-Sjööängarna. Orange linje markerar etapp 1 och blå linje markerar etapp 2. Svart streckad linje markerar planområdet för Byggnadsplan 35.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planändringen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Planändringen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

<i>Buller</i>	Ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra några ökade risker för höjda bullernivåer till den grad att de kan ha betydelse för miljökvalitetsnormerna.
<i>Trafik</i>	Ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra någon betydande förändring gällande antalet trafikrörelser, åtminstone inte till den grad att det kan ha betydelse för miljökvalitetsnormerna.

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).
<i>Vattenförekomster</i>	<p>Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.</p> <p>Recipient för dagvattnet är Mälaren-Arnöfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är faktorer som sänker Mälaren-Arnöfjärdens ekologiska status. Det bedöms även bero på att koppar uppmätts i sediment över gränsvärde och att ammoniak uppmätts i ytvatten.</p> <p>Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till Lidingby 7:7 m.fl. innebär en minskad miljöpåverkan på Mälaren genom att en långsiktigt hållbar avloppshantering och dricksvattenförsörjning möjliggörs. Kommunalt VA förbättrar samtidigt möjligheterna att</p>

uppnå miljö kvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden för ursprungsplanen har löpt ut. Planändringens genomförandetid sätts till fem år. Denna genomförandetid gäller då endast de ändrade bestämmelserna. Genomförandetiden börjar att gälla fr.o.m. det datum då planändringen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för ett genomförande av planändringen. Huvudmannaskapet för allmän platsmark (gator och naturmark) inom planområdet är enskilt. Kommunen äger ingen mark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Planen påverkar inte fastighetsreglering eller tomtstorlek. Antalet möjliga avstyckningar förblir samma som i gällande detaljplan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Planarbetet bekostas genom att planavgift tas ut vid bygglov när de ändrade planbestämmelserna för byggrätten nyttjas. I övrigt gäller ingen planavgift för Byggnadsplan 35.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Martin Eriksson i samråd med planarkitekt Karin Komstadius samt enhetschef Yasaman Ghanavi och planchef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd har markerats med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Martin Eriksson
Planarkitekt