

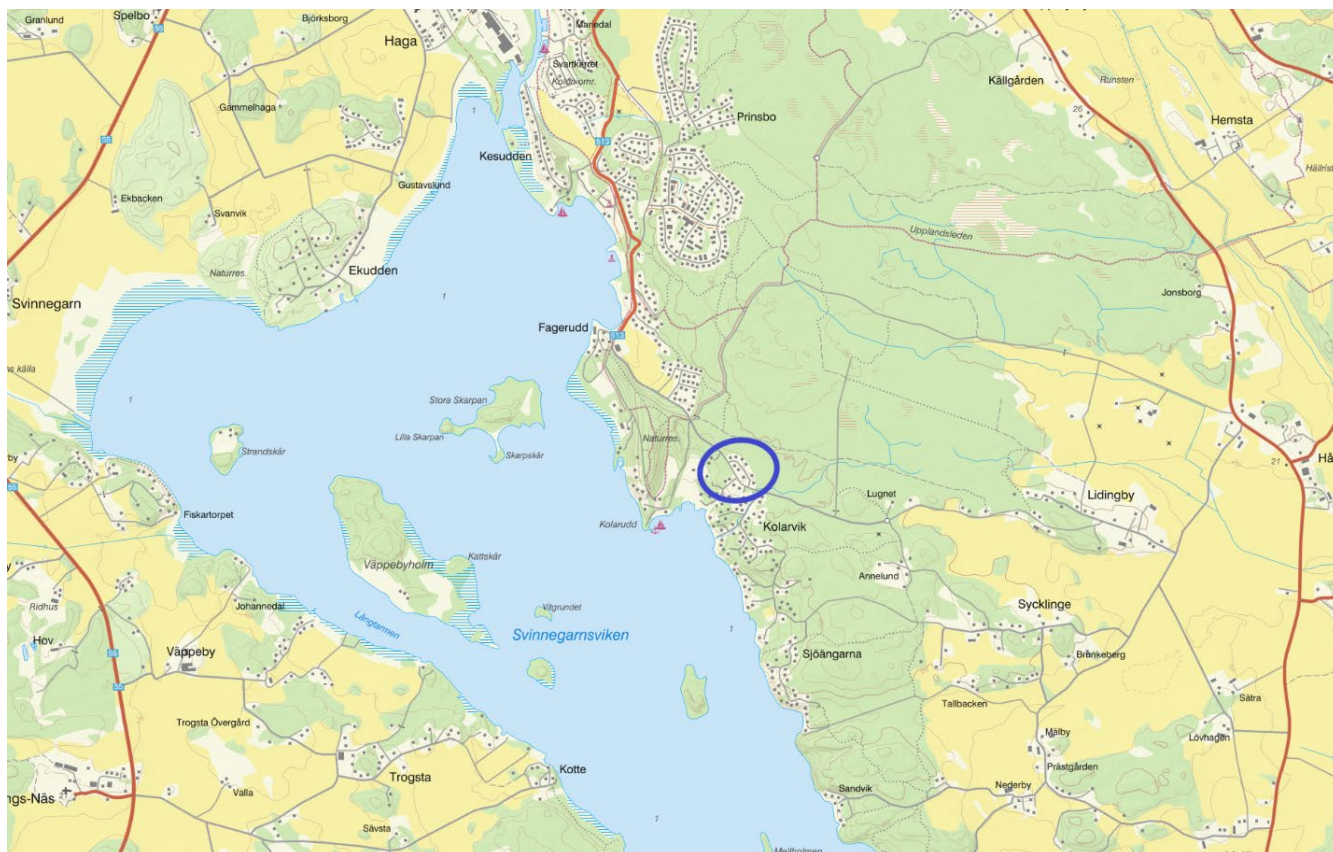
Ändring av detaljplan för Lidingby 7:7 m.fl.

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, 2023-11-02
- Planbeskrivning, 2023-11-02
- Fastighetsägareförteckning, 2023-11-01
- Samrådsredogörelse (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Ändringens syfte och bakgrund.....	3
Kommunens bedömning	3
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 användes för att begränsa permanentboendet, 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. Eftersom utvecklingen troligen kommer att gå mot en större andel permanentboende till följd av VA-utbyggnaden, anser kommunen att en byggnadsarea på 120 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus är en mer lämplig byggrätt som följer standarden för liknande detaljplanelagda områden i kommunen, t.ex. för Ryssbo-Prinsbo eller Fageråsvägen.

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 och andelen permanentboende uppskattas öka.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanarbetet 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	
Beslut om antagande PLEX-utskott	202X-XX-XX
Beslut om antagande KS	202X-XX-XX

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.

Tidigare ställningstaganden

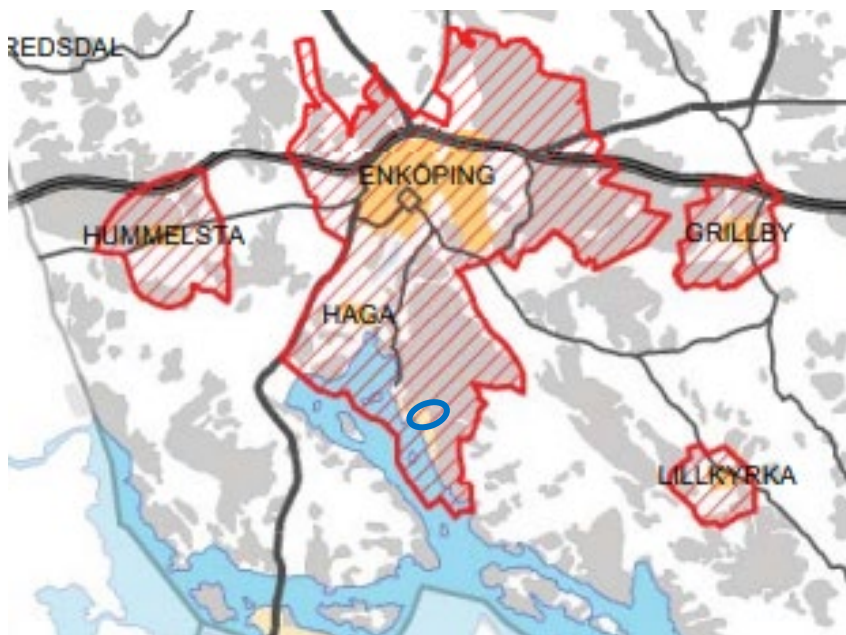
Översiktliga planer

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. Huvudmannskapet 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 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 fjärde kvartalet 2024. 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. Lidingby 7:7 m.fl. är beläget relativt nära Enköpings tätort, vilket innebär att en stor miljövinst därför kan göras förhållandevis enkelt genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp.

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 Ansvaret för avvattningen av kvartersmarken 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.

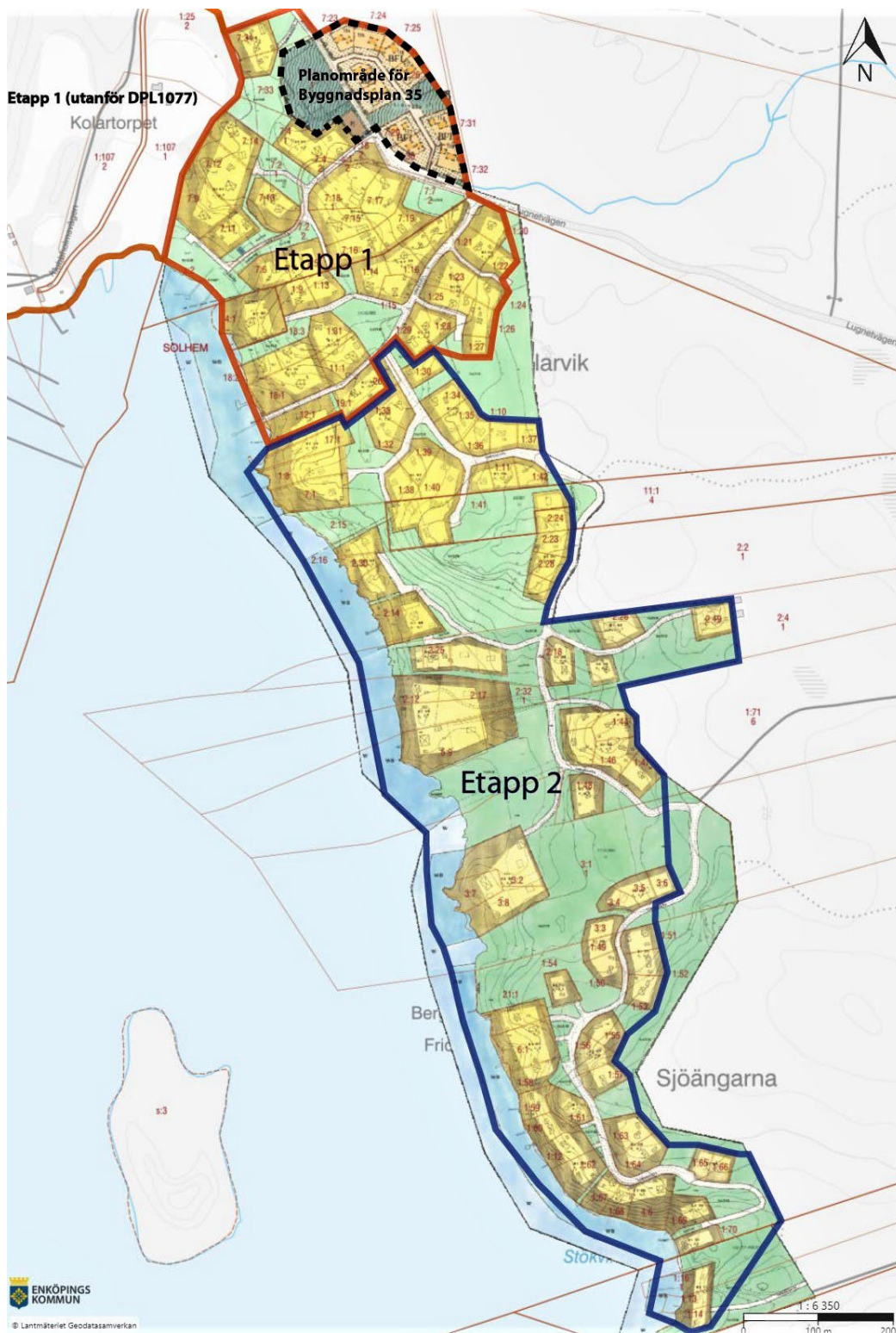
FÖRSLAG TILL ÄNDRING

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 och andelen permanentboende antas öka. Denna byggnadsarea bestämdes utifrån en analys över fastigheternas storlek och utgick ifrån liknande områdens byggrätter. Detaljplan 2011/51 för det närliggande bostadsområdet vid Fageråsvägen har en utnyttjandegrad på 120 m² + 50 m². Dessa bostadsfastigheter är betydligt större än den genomsnittliga fastighetsstorleken i Kolarvik-Sjöängarna. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en större byggrätt än detta inte kan motiveras i Kolarvik-Sjöängarna.



Bilden visar etappindelningen för VA-utbyggnaden i Kolarvik-Sjöängarna. 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 miljökvalitet. 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 de faktorer som sänker Mälaren-Arnöfjärdens ekologiska status.</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 uppnå miljökvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten.</p>

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 planchef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planchef

Martin Eriksson
Planarkitekt