



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Komstadius
0171-62 52 67
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Ändring av detaljplan (ÄDP) för del av Nynäs 3:1, Svartkärrets koloniområde

Förslag till utskottets beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att inleda en planprocess för att ändra de bestämmelser i detaljplan 361 som reglerar byggrätten för koloniområdet.

Ärendet

Bakgrund



Utdrag ur Enakartan som visar Svartkärrets läge i Bredsandsområdet.

Exploateringsavdelningen har lämnat en begäran om en ändring av den detaljplan som gäller för koloniområdet Svartkärret till planavdelningen. Koloniområdet och tillhörande småbåtshamn ligger inom fastigheten Nynäs 3:1 som ägs av

kommunen. Svartkärrets koloniförening arrenderar idag koloniområdet av kommunen. För arrendefrågor ansvarar tekniska nämnden och exploateringsavdelningen.

I samband med diskussionerna om ett nytt arrendeavtal har föreningen pekat på att det finns en diskrepans mellan gällande arrendeavtal och bestämmelserna i gällande detaljplan, vilket skapar otydlighet. Detaljplanen medger en huvudbyggnad (max 25 kvm byggnadsarea) och ett uthus (max 6 kvm byggnadsarea) på varje kolonilott och att bygglov inte krävs för huvudbyggnad och uthus. I arrendeavtalet anges att utöver detta får dessutom inom varje lott också byggas uterum/altan (max 10 kvm golvyta med skärmtak om max 12 kvm) och växthus (max 6 kvm), vilket alltså inte har stöd i planens bestämmelser.

I den gällande detaljplanen regleras genom en administrativ bestämmelse (a₁) att bygglov inte krävs för uppförande av huvudbyggnad och uthus.

I den pågående diskussionen har föreningen framfört att man om möjligt gärna skulle vilja höja arealen för uterum till 12 kvm och växthus till 8 kvm.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts genom startmötesförfarande där kommunens samtliga förvaltningar finns representerade och där berörda tjänstepersoner lämnat synpunkter för att hjälpa detaljplanegruppen att göra en helhetsbedömning av frågan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gällande detaljplan (Dpl 361) antogs 2002 och förde då vidare de byggrättsbestämmelser som fanns i den tidigare detaljplanen från 1987. Lotterna varierar lite i storlek, mellan omkring 350 kvm till 450 kvm. De flesta lotter är dock omkring 400 kvm stora och för en tomt med den storleken motsvarar planens bestämmelser att 8 % av tomten får bebyggas. Med tilläggen i arrendeavtalet inräknade skulle andelen istället bli 12% och med den utökning som koloniföreningen önskar skulle den bebyggda ytan utgöra 13 % för en 400 kvm-lott.

Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning bedömer att det är rimligt att göra en ändring av planen som gör det tydligt att det arrendeavtalet anger är vad som är tillåtet också enligt detaljplanen. Förvaltningen förordar därför att en planprocess inleds. Den utökningen för uteplats och växthus som föreningen önskar bedöms få marginell påverkan på området som helhet, varför planavdelningens bedömning är att en sådan utökning bör kunna prövas i planprocessen. Den administrativa bestämmelsen a₁ bör samtidigt ändras så att bygglov inte heller krävs för uteplats och växthus i enlighet med planens omfattning.

Då ändringen enbart gäller bestämmelserna e₂ och a₁ kan frågan lämpligen hanteras genom en så kallad ÄDP (ändring av detaljplan). Detta innebär att bestämmelsen om byggrättens omfattning ändras i nu gällande detaljplan. Detta sker genom en planprocess som genomgår samråd och granskning men som omfattar bara denna avskilda fråga. Processen kan ske i ett standardförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagande av planhandlingar bekostas av exploateringsavdelningen men utförs av planavdelningen.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Ändringen av detaljplanen bedöms få ringa miljömässiga och sociala konsekvenser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-08-29

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Planavdelningen för handläggning.
Exploateringsavdelningen för kännedom