

2024-04-09

KS2021/126

Ändring av detaljplan för Kolarvik-Sjöängarna

Enköpings kommun Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2021-03-11 § 19 att sända rubricerad ändring av detaljplan för samråd. Planändringen har varit utsänd för samråd under tiden 2023-11-15 – 2023-12-13 (4 veckor).

Under samrådstiden har 16 yttranden inkommit till kommunen varav 6 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på planavdelningen.

Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	Ingen erinran
2. Lantmäteriet	Uppllysning
3. Trafikverket	Ingen erinran
4. Miljö- och byggnadsförvaltningen – byggavdelningen och miljöavdelningen	Synpunkter
5. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	Ingen erinran
6. Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran/information
7. VafabMiljö	Ingen erinran
8. Miljö- och byggnadsförvaltningen – kart- & GIS-avdelningen	Ingen erinran
Sakägare eller motsvarande	Anmärkning
9. Privatperson 1	Synpunkter
10. Privatperson 2	Synpunkter
11. Privatperson 3	Synpunkter
12. Privatperson 4	Synpunkter
13. Privatperson 5 & 6	Synpunkter
14. Privatperson 7	Synpunkter
15. Privatperson 8 & 9	Synpunkter
16. Privatperson 10	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Genomfört samråd har föranlett mindre justeringar av planhandlingarna. Synpunkter från remissinstanser och sakägare har bland annat lett till att vissa textstycken i planbeskrivningen reviderats för att förtydliga information och korrigera fel.

Svarsfrekvensen från sakägare kan sammanfattas som mycket begränsad. Samrådshandlingarna skickades ut till omkring 200 sakägare, då planområdet är mycket stort till ytan och både innehåller och angränsar till många fastigheter, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Av detta stora utskick blev responsen att åtta yttranden från sakägare inkom, varav samtliga hade synpunkter på samrådsförslaget. Majoriteten av sakägarna som inkommit med yttranden var positivt inställda till planförslaget och att byggrätterna utökades, men ansåg att byggrätterna borde utökas ytterligare. Förslagen till större byggrätter varierade från 150 m² + 50 m² upp till över 200 m² + 65 m². Flera av yttrandena motiverade en större byggrätt utifrån att de önskade möjliggöra ett ökat permanentboende i området.

Efter samrådet inledde planavdelningen ett arbete att på nytt utvärdera vilken storlek på byggrätter som bäst lämpar sig till planområdets förhållanden. Ärendet behandlades internt inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Kommunen har bland annat tittat på planområdets fastigheters olika storlekar, områdets topografi, områdets karaktär, planprocessens ramar, den gällande detaljplanens syfte samt avsikten i det uppdrag som kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott gav till samhällsbyggnadsförvaltningen. Dessa aspekter tillsammans med de analyser som gjordes inför samrådet ledde till att planavdelningen bedömer att de byggrätter som föreslagits i samrådsförslaget är bäst lämpade, dvs. 120 m² för huvudbyggnader och 50 m² för uthus. Planavdelningen står också fast vid bedömningen att ambitionen med planändringen inte är att öka andelen permanentboende utan att fritidshusområdeskaraktären bör bevaras, men med generösare byggrätter som bättre lämpar sig för området när det ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Därför har den föreslagna planbestämmelsen om byggrättens storlek inte ändrats mellan samråd och granskning. Planavdelningen har efter genomfört samråd förtydligat kommunens avsikter med planändringen, bland annat genom revideringar i planbeskrivningens angående byggrätternas storlek och områdets karaktär.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

2. Lantmäteriet

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN PÅ PLANKARTAN

På plankartorna finns det angivet att genomförandetiden är fem år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivningar i planbeskrivningen vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid.

Kommentar

Kommunen har uppmärksammat otydligheten i plankartan och förtydligt att genomförandetiden enbart gäller de bestämmelser som läggs till i och med den aktuella planändringen.

3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Kolarvik-Sjöängarna, Enköpings kommun" där vi inte har något att erinra.

4. Miljö- och byggnadsförvaltningen – byggavdelningen och miljöavdelningen

1. Plankarta bestämmelser

- *Befintlig bebyggelse*

Har någon inventering kring hur många av de befintliga byggnaderna som finns idag som blir planstridiga med den nya storleksättningen? Dagens bestämmelse med "bruksarea" innefattar inte öppenarea som kan ingå i "byggnadsarea" och det är därför risk att många eventuellt blir planstridiga. Är det önskvärt och eller möjligt att göra en tilläggsbestämmelse om befintlig bebyggelse som avviker mot detaljplanen?

- *Dagvattenhantering*

Enligt planbeskrivningen redogörs för att ansvar för dagvattenhantering (avvattning av kvartersmark och allmän platsmark) inom planområdet är enskilt då samtliga fastigheter är i privat regi. Hur dagvattnet avses regleras närmre

redogörs dock inte i planbeskrivning eller som planbestämmelse. Utöver bebyggelsens omfattning kan till exempel detaljplanens markanvändning regleras. För att motverka risken för att dagvatten inte omhändertas lokalt i tillräcklig omfattning, genom att exempelvis ytterligare byggnader uppförs eller att nuvarande mark hårdgörs i framtiden, bör de åtgärder som är möjliga att reglera med hjälp av planbestämmelser också införas i plankartan. Aktuella ytor kan därmed behöva förses med bestämmelse om att marken inte får hårdgöras eller i vilken mån marken ska vara genomsläpplig.

- *Särskilt förorenade ämnen*

Särskilt förorenande ämnen ska så långt som möjligt regleras, och planbestämmelse bör därför införas om att materialval i form av exempelvis koppar och zink så långt som möjligt bör undvikas.

2. Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kan med fördel förses med förtydligande och närmre beskrivning av de aktuella planbestämmelser som planområdet berörs av.

3. Strandskydd

Byggavdelningen tolkar status för strandskyddet enligt planbeskrivningen. Länsstyrelsen har tidigare gjort en annan bedömning. Byggavdelningen har nyligen fattat beslut om strandskyddsdispens enligt den bedömningen vilken i dagsläget är under överprövning/ej vunnit laga kraft, det kan vara så att en högre instans kan göra en annan tolkning.

4. Dagvatten

Planförslaget innebär nya planbestämmelser för att öka byggrätten för befintliga fastigheter inom planområdet. Vilket leder till att större andel av tomtytan kommer kunna bebyggas och andelen hårdgjord yta inom området kan komma att öka. Grön tomtmark, där dagvatten idag kan flödesutjämnas och eventuellt infiltrera ersätts av tak eller hårdgjord mark. Dessa åtgärder bidrar både till ökade dagvattenflöden från respektive fastighet och till en ökad föroreningsbelastning från området. Utan lämplig fördröjning kan planförslaget leda till ökad översvämningsrisk på intilliggande fastigheter, samt att orenat dagvatten avrinner mot recipient.

I planhandlingarna saknas närmare redogörelse för hur dagvatten kommer omhändertas inom planområdet. Enligt planbeskrivningen redogörs endast för att ansvar för dagvattenhantering (avvattning av kvartersmark och allmän platsmark) inom planområdet är enskilt då samtliga fastigheter är i privat regi.

Vid ny- eller ombyggnation ska hänsyn tas till framtida högre dagvattenflöden så att detta kan hanteras på ett hållbart sätt. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser därför att planändringen behöver föregås av en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen bör fokusera på hur avvattningen från fastigheterna ska lösas så att inte problem uppstår på grannfastigheter och i eventuellt gemensamma system och vilka åtgärder som krävs för fördröjning och rening av dagvattnet.

Av planhandlingarna bör det framgå hur dagvatten ska hanteras inom planområdet och att hänsyn tas till kommunens riktlinjer för dagvattenhantering (dagvattenplan och dagvattenpolicy). Planförslaget behöver utgå från recipientperspektivet och ickeförsämringskravet. Icke-försämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter planerade reningsåtgärder. Resonemanget bör alltså visa hur dagvattenhanteringen inom planen bidrar till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Mälaren-Arnöfjärden.

5. Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planen ligger inom avrinningsområde till vattenförekomsten Mälaren-Arnöfjärden (MKN vatten). I planbeskrivningen anges att recipienten har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Utredning krävs för att säkerställa att gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för aktuell vattenförekomst följs. MKN avser miniminivå och den aktuella statusen får inte försämrats i något avseende. På Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) hemsida framgår att förutom de överallt överskridande ämnena (kvicksilver och polybromerade difenyletrar) listas även tributyltennföreningar som en anledning till Mälaren-Arnöfjärdens dåliga kemiska status. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är faktorer som sänker Mälaren-Arnöfjärdens ekologiska status. Att den ekologiska statusen bedöms som otillfredsställande bedöms bero på att koppar uppmätts i sediment över gränsvärde och att ammoniak uppmätts i ytvatten, vilket med fördel kan tillföras planbeskrivningen.

6. Förorenad mark

Planbeskrivningen saknar uppgifter om misstänkt förorenade områden. Om det finns ett misstänkt eller konstaterat förorenat område inom eller i anslutning till planområdet behöver det anges i planbeskrivningen hur lämpligheten har bedömts för hela planområdet med avseende på föroreningsituationen. Förvaltningen rekommenderar att föroreningar ska vara ordentligt undersökta inför granskningsskedet. Eventuella efterbehandlingsåtgärder som krävs för att reducera risken för miljön och människors hälsa ska också vara beskrivna.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har identifierat följande misstänkta eller konstaterat förorenade områden inom planområdet.

- Inför VA-anslutningen av områdena Kolarvik och Sjöangarna har det gjorts en översiktlig miljö teknisk markundersökning längs den planerade sträckan för ledningsdragningen. Vid undersökningen påträffades tungmetallhalter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Sanering har skett av denna förorening inom fastigheterna **[FASTIGHETS BETECKNING]** och **[FASTIGHETS BETECKNING]** i samband med byggnation av pumphus men restförorening har lämnats kvar i gränsen mot en angränsande privat fastighet.

- Inom fastigheten **[FASTIGHETSBECKNING]** finns en gemensam brygga och uppställningsplats för båtar. I anslutning till planområdet ligger klubbholmens småbåtshamn och vid flera av fastigheterna inom detaljplanen finns privata båtbygggar. Föroreningar från behandlade båtbottnar sprids kontinuerligt från båtskrov till mark och sedan vidare till ytvatten och sediment. Vanligt förekommande föroreningar i mark och sediment vid småbåtshamnar och båtuppläggningsplatser är t.ex. tungmetaller och organiska tennföreningar, PAH och PCB.
- Enligt kartsnitt "PFAS" i ENA-kartan som baseras uppgifter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har brandskum innehållande PFAS använts vid brandsläckning på fastigheterna **[FASTIGHETSBECKNING]**, **[FASTIGHETSBECKNING]** och **[FASTIGHETSBECKNING]**.

Kommentar

Planavdelningen vill förtydliga att det aktuella planärendet inte är en ny detaljplan, utan en så kallad ÄDP (ändring av detaljplan), som endast har som avsikt att justera den befintliga planbestämmelsen om största tillåtna byggrätt per fastighet. Planavdelningen anser därför att flera av synpunkterna inte är relevanta för denna process. Om planprocessen istället hade inneburit att en ny detaljplan togs fram för ett nytt bostadsområde skulle dessa inspel vara mycket relevanta och frågorna skulle då ha behandlats under detaljplanens framtagande. När det gäller en ÄDP så ser processen ut på ett annat sätt och är betydligt mer begränsad. Kommunen äger ingen mark inom planområdet och det blir därför mycket svårt för kommunen att se till att eventuella dagvattenlösningar tillämpas. Gällande detaljplan möjliggör redan idag att bostadsfastigheterna får hårdgöras och den aktuella planändringen påverkar inte denna möjlighet utöver att andelen takyta kan öka något jämfört med befintligt utgångsläge. Ungefär 2–4% av marken inom planområdet består i dagläget av byggnader, och denna andel kommer inte att kunna påverkas märkbart av ändringsförslaget, åtminstone inte till den grad att planavdelningen ser en risk för ökade möjligheter till hårdgöring. Detta, i samband med områdets topografiska förhållanden och vad som är lämpligt att göra inom ramen för en mindre ÄDP-process, bidrog till planavdelningens bedömning att en dagvattenutredning inte behöver tas fram i det aktuella ärendet.

Enligt Boverket kan en ÄDP lämpligen användas för att "...anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan." Ett exempel på detta som Boverket lyfter fram där en ÄDP kan användas är områden som har begränsade byggrätter där kommunen önskar utöka dessa på grund av förändrade förhållanden, t.ex. att området ansluts till kommunalt VA. Planavdelningen bedömer att ändringen i Kolarvik-Sjöängarna är ett exempel på en sådan ändring som inte strider mot den gällande detaljplanens syfte, utan är en förhållandevis liten justering som genomförs då förutsättningarna förändrats i och med kommunal VA-anslutning. Boverket skriver också att "Kommunen kan ändra planer genom att ta bort, justera eller lägga till planbestämmelser." Planavdelningen anser att denna ÄDP motsvarar en sådan justering av planbestämmelser och att valet att hantera planprocessen med en

ÄDP därför är det mest lämpliga i Kolarvik-Sjöängarna, vilket är ett tillvägagångssätt som Länsstyrelsen inte anmärkte på under samrådet. På grund av detta har planavdelningen gjort bedömningen att de synpunkter som miljö- och byggnadsförvaltningen lämnat angående dagvatten, särskilt förorenade ämnen, MKN vatten och förorenad mark inte är relevanta för den aktuella planändringen.

Med detta sagt så lyfter miljö- och byggnadsförvaltningen viktiga frågor som föranlett mindre justeringar och förtydliganden i planhandlingarna. Bland annat så läggs kompletterande information till om ekologisk status för Mälaren-Arnöfjärden i planbeskrivningens avsnitt om planändringens konsekvenser. Planavdelningen delar byggavdelningens tolkning angående status för strandskyddet. Byggavdelningen frågar även i yttrandet om det är möjligt att göra en tillägsbestämmelse om befintlig bebyggelse som avviker mot detaljplanen, men efter ytterligare dialog mellan planavdelningen och byggavdelningen efter samrådet är avdelningarna överens om att en sådan planbestämmelse inte är önskvärd. Detta beror bland annat på den juridiska osäkerheten som en sådan planbestämmelse skulle medföra, men även att det inte är kommunens intention att möjliggöra ytterligare undantag från den byggrätt som kommunen anser lämpligast för området.

Planavdelningen tackar för era synpunkter och hoppas att frågorna nu besvarats.

5. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område för aktuell detaljplan, bestående av 12 kV markkabel, 12 kV nätstation, 0,4 kV luftledning, 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp.

En ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå (0,4 kV), ska placeras på ett avstånd om 5 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

En ny byggnad intill markkabelns närmaste fas ska vara minst 2 meter.

När någon fastighet ska bygga och/eller schakta är det bra ifall det beställs ledningsanvisning och kabelutsättning via ledningskollen för att få information om ledningar.

Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Kommunen tackar för informationen.

7. VafabMiljö

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga synpunkter på planförslaget.

8. Miljö- och byggnadsförvaltningen – kart- & GIS-avdelningen

Kart- och GIS-avdelningen har tagit del av förslaget och har inga synpunkter.

Sakägare eller motsvarande

9. Privatperson 1

Hej Enköpings kommun,

Vi hoppas att detta meddelande når er väl. Jag är boende i det område där ni planerar att ändra detaljplanen för byggrätten från 80 kvm till 120 kvm. Vi uppskattar ert engagemang för att möjliggöra förändringar som främjar gemenskap och moderna familjebehov.

Vi skulle vilja framföra vår åsikt om att 120 kvm kanske kan vara i det snålaste laget för dagens moderna familjer, särskilt med tanke på den ökande trenden av arbete från hemmet. Enligt våra erfarenheter och i linje med samtida krav på flexibilitet och arbetsmöjligheter skulle en byggrätt på 150–180 kvm möjliggöra bättre utrymme för hemmakontor och andra moderna livsstilsbehov.

Vi förstår att det finns olika perspektiv att beakta och att det kan finnas begränsningar. Trots det hoppas vi att ni kan överväga vår synpunkt och utvärdera möjligheten att öka byggrätten för att bättre passa dagens och framtidens behov. Tack för ert arbete med att skapa en levande och hållbar miljö för oss alla.

Kommentar

Kommunen uppskattar ert engagemang i frågan och har efter genomfört samråd på nytt utvärderat vilken storlek på byggrätt som är mest lämplig för planområdets förhållanden. Ärendet har beretts internt och nedan följer en sammanfattning av kommunens slutsatser.

Syftet med denna ändring av detaljplan (ÄDP) är att samtliga fastigheter inom planområdet ska få en bättre anpassad byggrätt för de förändrade förhållanden som tillkommer när området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Utöver VA-aspekterna finns det dock ett antal andra viktiga faktorer som planeringen behöver förhålla sig till när byggrätten justeras genom den aktuella planändringen.

De topografiska förhållandena i området Kolarvik-Sjöängarna är relativt varierande och leder till att en större byggrätt än 120 m² för huvudbyggnad + 50 m² för komplementbyggnader inte alls lämpar sig eller ens är möjlig på ett flertal fastigheter i området. Planändringen ämnar reglera hela planområdet med en generell byggrättsbestämmelse som måste fungera och vara väl lämpad på alla olika typer av fastigheter i området. På flera platser inom

planområdets gränser är terrängen mycket kuperad, och byggrätterna har i den gällande detaljplanen reglerats som de gjorts av bland annat denna anledning. Topografin i Kolarvik-Sjöängarna skiljer sig från andra fritidshusområden i kommunen och det går därför inte att kopiera byggrätters storlek från andra områden rakt av, även om det är rimligt att göra jämförelser med liknande områden. Planområdet är mycket stort till ytan och innehåller över hundra fastigheter. Likt topografin i området är även fastigheternas storlek varierande. Vissa fastigheter är av en så ringa storlek att detta blir en ytterligare faktor som begränsar den generella byggrättsbestämmelsens övre smärtgräns.

Kolarvik-Sjöängarna är ett fritidshusområde med ett begränsat antal permanentboende. Områdets karaktär beskrivs i den gällande detaljplanens syfte som just ett sådant fritidshusområde. Det som läggs till, tas bort eller justeras genom en ÄDP måste rent juridiskt rymmas inom den gällande detaljplanens syfte. Att möjliggöra större byggrätter än vad som föreslås i samrådshandlingarna vore att överskrida gränserna för vad en ÄDP-process kan reglera. Det skulle även innebära att fritidshusområdets karaktär skulle upphöra till förmån för en helt ny karaktär med byggrätter som skulle vara mer än dubbelt så stora som dagens byggrätter på 80 m² för huvudbyggnader. Detta är inte kommunens avsikt med denna mindre justering. Även om kommunen inte avser, eller har möjlighet, att reglera i vilken utsträckning fastigheter används som permanentboende, så skulle en utökning av byggrätten för huvudbyggnader till exempelvis 150 m² – 180 m² i praktiken innebära att kommunen ändrar området Kolarvik-Sjöängarna till en helt annan typ av bostadsområde än vad det är idag. Detta inryms inte heller i det planuppdrag som samhällsbyggnadsförvaltningen fått av kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott, som endast syftar till att justera bestämmelsen för att den bättre ska motsvara vad som är en lämplig siffra när fritidshusområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Kommunens ambition är att bevara områdets fritidshusområdeskaraktär men samtidigt möjliggöra en anpassning till nya förhållanden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att smärtgränsen för storleken på en generell byggrätt i planområdet motsvarar den som föreslås i samrådsförslaget (120 m² + 50 m²). Denna bedömning grundar sig i ovan nämnda faktorer gällande topografi, antalet fastigheter, områdets karaktär, planprocessens ramar, den gällande detaljplanens syfte samt avsikten i det uppdrag som kommunstyrelsens Plex-utskott gav till samhällsbyggnadsförvaltningen. På grund av detta föreslår kommunen byggrätter på 120 m² för huvudbyggnad samt 50 m² för komplementbyggnader även i granskningsförslaget.

Planavdelningen tackar för era synpunkter och hoppas att kommunen nu lyckats svara på era frågor och förklara hur samhällsbyggnadsförvaltningen landat i denna bedömning.

10. Privatperson 2

Jag är boende i det område där ni planerar att ändra detaljplanen för byggrätten från 80 kvm till 120 kvm. Vi uppskattar ert engagemang för att möjliggöra förändringar som främjar gemenskap och moderna familjebehov.

Jag skulle vilja framföra min åsikt om att 120 kvm kanske kan vara i det snålaste laget för dagens moderna familjer, särskilt med tanke på den ökande trenden av arbete från hemmet. Enligt våra erfarenheter och i linje med samtida krav på flexibilitet och arbetsmöjligheter skulle en byggrätt på 150–180 kvm möjliggöra bättre utrymme för hemmakontor och andra moderna livsstilsbehov. Jag förstår att det finns olika perspektiv att beakta och att det kan finnas begränsningar. Trots det hoppas jag att ni kan överväga min synpunkt och utvärdera möjligheten att öka byggrätten för att bättre passa dagens och framtidens behov. Tack för ert arbete med att skapa en levande och hållbar miljö för oss alla.

Kommentar

Kommunen hänvisar er till svaret på [PRIVATPERSON 1] yttrande, där de frågor som även ni lyfter har besvarats av planavdelningen.

11. Privatperson 3

Hej, jag har läst igenom ÄDP för Kolarvik och Lidingby 7:7 och har några synpunkter att lämna. Synpunkterna nedan kan sammanfattas i att byggrätten borde vara större än den föreslagna.

En byggrätt på 120+50 räcker helt enkelt inte till för en familj i ett permanentboende. Jag vill påstå att den byggrätt som Skogsbo-Bredsand har på 150+50 är en mycket lämpligare vald storlek. Alternativt är att byggrätten är kopplat till tomtstorlek.

Husmodeller i kataloger för permanentboende börjar på 130–140 vilket gör det svårt för köpare att hitta en lämplig modell. Letar man i stället under fritidsboenden så är 120+50 lättare att hitta. Men vad jag förstår så är kommunens ambition att möjliggöra för permanentboende.

Om Kommunen är seriös med sin ambition att möjliggöra för permanentboende, även för familjer, måste byggrätten bli 150m²+50m².

Protokoll Kolarvik-Sjöängarna (KS2021/126)

Sida 19 står det att "*Den exakta nivån bör identifieras utifrån en analys av fastigheternas storlekar i Kolarvik-Sjöängarna*". Det tycker jag låter mycket bra. I centrala Enköping har man gjort så och i många detaljplaner står att byggrätten kan uppgå till 25% av tomtens storlek. Varför inte göra likadant i dessa områden. Att byggrätten relaterar till tomtstorlek via en procentsats ger ett mer harmoniserat boendeområde till omgivande miljö.

ÄDP Kolarvik-Sjöängarna (KS2021/126)

Sida 3 står det att "*utvecklingen går mot en större andel permanentboende och att 120+50 är en lämplig byggrätt*". Då 120 m² är yttermått och vägg-standard numera är ca40cm vägg så ger det inte mer än en boarea på ca100 m² lite beroende på takets utformning. Jag vill påstå att det inte räcker för en familj

med 2 vuxna och 2 barn i ett permanentboende då barn tenderar att vilja ha egna rum. En annan anledning är att nyttjandeprofilen mellan fritidshus och permanentboende skiljer sig vad gäller tvättstuga och förvaringsmöjligheter. I ett permanentboende vill man ha en stor tvättstuga, bra garderober i sovrum och gemensamma förvaringsutrymmen på ett annat sätt än i ett fritidsboende. Då räcker inte en boarea på 100 m².

Sida 9 står att "Fageråsvägen har 120+50" men det stämmer inte. I detaljplan 2011/51 för Fageråsvägen står 120 + 50 med en total byggyta på 250 m². Det kan alltså ge en byggrätt på 120 för huvudbyggnad och 3 komplementbyggnader på 50+50+30. Byggrätt 120+50+50+30 är då mer rätt beskrivet. I dessa områden kan man fundera på om inte fler uthus enligt denna detaljplan är helt rätt. Men med skillnaden att huvudbyggnaden då måste vara minst 150.

Kommentar

Kommunen uppskattar ert engagemang i frågan och har efter genomfört samråd på nytt utvärderat vilken storlek på byggrätt som är mest lämplig för planområdets förhållanden. För ett mer utförligt svar på frågan om hur kommunen landat i den byggrätt som nu föreslås hänvisar kommunen er till svaret på [PRIVATPERSON 1] yttrande, där flera av era synpunkter angående byggrättens storlek besvaras.

Planavdelningen har diskuterat alternativet att reglera byggrätten med en procentsats, men landade i slutsatsen att detta skulle resultera i ett mycket problematiskt läge för detta område. Att koppla byggrätten procentuellt till fastighetsarean är inte önskvärt, då det i praktiken leder till extremt stora byggrätter för vissa större fastigheter. Det är därför bättre att använda en planbestämmelse med en fast byggrätt, då detta leder till en mer sammanhängande karaktär för bebyggelsen i området. Den genomsnittliga storleken på fastigheter i området är mellan 3000 m² – 4000 m², men det finns även fastigheter med över 8500 m². En procentsats på 25% skulle leda till byggrätter på över 2000 m² för de största fastigheterna samt över 1000 m² för majoriteten av fastigheterna, vilket kommunen bedömer som mycket olämpligt. Det blir mer än en tiodubbling för de flesta fastigheters byggrätter, och en tjugodubbling för vissa andra. Även om procentsatsen sänks till exempelvis 10%, så leder detta till att den minsta fastigheten får en byggrätt på omkring 100 m² medan den största fastigheten får en byggrätt på omkring 850 m².

Det ni nämner om protokollet från kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott gällande att byggrättens nivå "...ska identifieras utifrån en analys av fastigheternas storlekar" önskar planavdelningen förtydliga ytterligare. Det dokument som nämns, dvs. protokollet, är själva uppdraget som gavs till samhällsbyggnadsförvaltningen år 2021. Den analys som nämns där är alltså den som nu genomförts inom den aktuella planprocessens ramar. Analysens resultat är att kommunen föreslår byggrätten på 120 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus – den byggrätt som föreslagits i samrådet och som nu föreslås i granskningsförslaget.

Områden som Skogsbo/Bredsand och Fageråsvägen har lyfts som jämförelseexempel i planbeskrivningen, men den bygggrätt som kommunen nu landat i är baserad på en analys av området Kolarvik-Sjöängarna utifrån fastighetsstorlekar, topografi, antalet fastigheter, områdets karaktär mm., och är därför inte kopplad till övriga områdets detaljplaner.

Angående frågan om andelen permanentboende vill planavdelningen förtydliga att kommunens ambition inte är att öka andelen permanentboende, utan att detta enbart är en förväntad konsekvens av planförslaget. Kommunen önskar bevara fritidshusområdeskaraktären men med generösare bygggrätter som bättre lämpar sig för området när det ansluts till kommunalt vatten och avlopp – en mindre justering av befintlig plan som möjliggör en anpassning efter förändrade förhållanden. Planavdelningen beklagar otydligheten i planbeskrivningen och har efter samrådet förtydligat kommunens syfte med planändringen.

Planavdelningen tackar er för att ni uppmärksammat de felaktigt återgivna uppgifterna om bygggrätterna i Detaljplan 2011/1 för Fageråsvägen. I granskningsförslagets planbeskrivning har detta fel korrigerats.

Planavdelningen tackar för era synpunkter och hoppas att kommunen lyckats besvara era frågor.

12. Privatperson 4

1. Exploateringsgrad

○ Jag stöder förslaget om ändring av bygggrätten för huvudbyggnader och komplementbyggnader/uthus. En ökning av maximal byggnadsarea är positiv. Men med hänsyn till samhällsutvecklingen och de förväntade framtida behoven för området bör bygggrätten dock ökas, jämfört med förslag till ÄDP. Med hänsyn till faktorer som ökat permanentboende och kommunalt VA, bör maximal exploateringsgrad överensstämma med vad som gäller enligt detaljplan för Storskogen och Bredsand. Det vill säga: maximalt 200 kvm för byggnad i ett plan, samt 65 kvm för komplementbyggnader. För de områden med små fastigheter/tomter där detta skulle leda till oönskad överexploatering, föreslås en begränsning. Förslagsvis: bygggrätten får omfatta högst 10 % av den totala fastighetsarean.

2. WC-förbud

○ Jag instämmer med att ta bort planbestämmelsen om WC-förbud. Att tillåta installation av vattentoaletter kopplade till det kommunala VA-nätet är en miljömässigt och hälsomässigt fördelaktigt åtgärd.

3. VA-lösning

○ Det är rimligt att ta bort planbestämmelsen som kräver löst vatten- och avloppsfråga innan bygglov beviljas. Med den pågående VA-utbyggnaden och anslutningen till det kommunala VA-nätet kommer detta inte längre vara relevant.

4. Miljöpåverkan

○ Jag stöder bedömningen av planändringens miljöpåverkan och dess överensstämmelse med miljö kvalitetsnormer. Det är positivt att förändringen förväntas minska miljöpåverkan på recipienten Mälaren.

Kommentar

Kommunen uppskattar ert engagemang i frågan och har efter genomfört samråd på nytt utvärderat vilken storlek på byggrätt som är mest lämplig för planområdets förhållanden. För ett mer utförligt svar på frågan om hur kommunen landat i den byggrätt som nu föreslås hänvisar kommunen er till svaret på [PRIVATPERSON 1] yttrande, där flera av era synpunkter angående byggrättens storlek besvaras. För ett mer utförligt svar angående reglering av byggrätten utifrån en procentsats kopplad till fastighetsarean samt frågan om andelen permanentboende hänvisar kommunen er till svaret på [PRIVATPERSON 3] yttrande.

Planavdelningen delar er bedömning om att ett borttagande av planbestämmelserna för WC-förbud samt VA-lösning är önskvärt.

Planavdelningen tackar för era synpunkter.

13. Privatperson 5 & 6

Hej Enköpings kommun,

Vi hoppas att detta meddelande når er väl. Vi är boende i det område där ni planerar att ändra detaljplanen för byggrätten från 80 kvm till 120 kvm. Vi uppskattar ert engagemang för att möjliggöra förändringar som främjar gemenskap och moderna familjebehov.

Vi skulle vilja framföra vår åsikt om att 120 kvm kanske kan vara i det snålaste laget för dagens moderna familjer, särskilt med tanke på den ökande trenden av arbete från hemmet. Enligt våra erfarenheter och i linje med samtida krav på flexibilitet och arbetsmöjligheter skulle en byggrätt på 150–180 kvm möjliggöra bättre utrymme för hemmakontor och andra moderna livsstilsbehov.

Vi förstår att det finns olika perspektiv att beakta och att det kan finnas begränsningar. Trots det hoppas vi att ni kan överväga vår synpunkt och utvärdera möjligheten att öka byggrätten för att bättre passa dagens och framtidens behov. Tack för ert arbete med att skapa en levande och hållbar miljö för oss alla.

Kommentar

Kommunen hänvisar er till svaret på [PRIVATPERSON 1] yttrande, där de frågor som även ni lyfter har besvarats av planavdelningen.

Planavdelningen tackar för era synpunkter.

14. Privatperson 7

Anledningen till ändring av byggrätt anges vara att området efter anslutning till VA-systemet hädanefter kommer att vara mer lämpligt även för permanentboende. Det är då egendomligt att området inte får samma byggrätter som detaljplan för Bredsand-Skogsbo och Storskogen. Jämförelsen med Ryssbo-Prinsbo är inte adekvat då dessa områden är tätbebyggda med

små tomter. Många av de friköpta tomterna i Kolarvik har en area på 2000–5000 kvm. Det är knappast optimalt att på en sådan tomt bygga ett småhus för permanentboende på endast 120 kvm. Jag instämmer fö i **[PRIVATPERSON 4]** yttrande ang. byggrättens förhållande till fastighetsarealen.

Kommentar

*Kommunen uppskattar ert engagemang i frågan och har efter genomfört samråd på nytt utvärderat vilken storlek på byggrätt som är mest lämplig för planområdets förhållanden. För ett mer utförligt svar på frågan om hur kommunen landat i den byggrätt som nu föreslås hänvisar kommunen er till svaret på **[PRIVATPERSON 1]** yttrande, där flera av era synpunkter angående byggrättens storlek besvaras. För ett mer utförligt svar angående reglering av byggrätten utifrån en procentsats kopplad till fastighetsarean samt frågan om andelen permanentboende hänvisar kommunen er till svaret på **[PRIVATPERSON 3]** yttrande.*

Planavdelningen tackar för era synpunkter.

15. Privatperson 8 & 9

Vi anser att byggrätterna för Kolarvik bör göras större än det nu liggande förslaget. Detta är baserat på:

- Det står i förslaget till ändring av detaljplan att ändringsförslaget för Kolarvik följer Detaljplan 2011/51 enligt 120 + 50 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus (det torde vara komplementbyggnad som avses och bör sannolikt rättas i planförslaget).
Detaljplan 2011/51 medger dock 120 kvm BYA för huvudbyggnad och 50 kvm **vardera** för komplementsbyggnader och sammanlagt som högst totalt 250 kvm BYA (se referens från plankarta nedan). Denna detaljplan medger alltså betydligt fler komplementsbyggnader och större total BYA om 80 kvm mer än detta förslag.
Det skulle vara bra att det korrigeras i planförslaget så det utformas som i Detaljplan 2011/51 (120+50 BYA max 250 kvm BYA) eller att det poängteras att detta är en skillnad i detta planförslag från Detaljplan 2011/51.
Som planförslaget nu är formulerat så är det lätt att få intrycket att samma storlek har använts i detta förslag, men så är ju inte fallet.
- Ur DPL 423 (se urklipp från denna nedan) tillåts en byggrätt på 150+50 kvm BYA. Detta avser alltså Skogsbo/Bredsand vilket det kan argumenteras kanske är ännu bättre att jämföra med än exempelvis Ryssbo som område eftersom det går att argumentera att detta detaljplaneområde ligger ännu närmare Kolarvik och det område som ÄDP Kolarvik avser. Det går också att notera att tomtstorlekarna i Skogsbo/Bredsand inte nämnvärt avviker (minsta tillåtna är 1000kvm) trots det medges en större byggrätt för huvudbyggnad varför det är tveksamt att anföra argumentet att tomtstorlekarna är avgörande i detta fall - särskilt eftersom att det finns närliggande och likartade fall där byggrätten är större.

- Kolarvik saknar sedan busshållplatsen vid "Bussgrind"/Kolarvik vsk drogs in och flyttades till Fagerudd rimliga kollektivtrafiklösningar. Detta påverkar de som bor permanent i Kolarvik som så att om två personer i hushållet pendlar så krävs nästan att båda personerna har bil för att klara resor till och från arbetet om det inte går att samåka. Det går att argumentera för att det bör tillåtas större komplementbyggnad för att möjliggöra både garage som klarar av två bilar (riktmärke 40 kvm BYA) samt övriga behov. 10 kvm kvar till förrådsutrymme och övrigt användande är skvalt sett om garaget i övrigt ska klara av att ha utrymme för två bilar.

Givet ovan argument anser vi att förslaget för ÄDP Kolarvik bör utformas som:

- Byggrätt 150 kvm BYA för huvudbyggnad och 70 kvm BYA för komplementbyggnad.

I övrigt anser vi att prickmark i och med ökade byggrätter bör ses över i ÄDP Kolarvik.

Vissa tomter har relativt stor del av tomtarean som prickad mark utan att det för den sakens skull går att se varför så stor del av tomtarean är prickad (se exempelvis **[FASTIGHETS BETECKNING]**).

Det är sannolikt orimligt att i denna ÄDP begära förändring av själva plankartan, det bör däremot förtydligas i ÄDP att bebyggelse på prickmark kan anses vara en liten avvikelse.

För att bebyggelse på prickmark ska kunna bedömas som en liten avvikelse så måste det i detaljplan framgå syftet med prickmarken. Det går inte att på ett enkelt sätt klargöra varför prickmarken är så stor som den är eller varför den är utformad som den är i dagsläget utifrån gällande detaljplan eller detta förslag. Det vore därför önskvärt att det i förändringen ÄDP för Kolarvik tydliggörs; vilket syfte prickmarken har för varje given fastighet och att bebyggelse på prickmark kan anses vara en mindre avvikelse om den inte uppenbart vållar skada för miljö eller på annat sätt skapar olägenhet för andra fastighetsägare.

Se vägledning: https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planenlighet/atgardens-planenlighet/liten/liten-avvikelse---prickmark-och-korsmark/.

Att införa skrivningar kring detta skulle för byggnadsnämnden åtminstone ges möjlighet att enklare pröva och bedöma om byggnationer på prickmark kan anses vara en mindre avvikelse. Givet de större byggrätterna vore en sån formulering i ändringsförslaget rimlig.

Kommentar

*Kommunen uppskattar ert engagemang i frågan och har efter genomfört samråd på nytt utvärderat vilken storlek på byggrätt som är mest lämplig för planområdets förhållanden. För ett mer utförligt svar på frågan om hur kommunen landat i den byggrätt som nu föreslås hänvisar kommunen er till svaret på **[PRIVATPERSON 1]** yttrande, där flera av era synpunkter angående byggrättens storlek besvaras. För ett mer utförligt svar angående reglering av byggrätten utifrån en procentsats kopplad till fastighetsarean samt frågan om*

andelen permanentboende hänvisar kommunen er till svaret på [PRIVATPERSON 3] yttrande.

Planavdelningen har nu uppmärksammat den felaktiga informationen i planbeskrivningen angående byggrätterna i Detaljplan 2011/51 för Fageråsvägen. Felet har nu korrigerats och planavdelningen tackar er för att ni belyst detta.

Områden som Skogsbo/Bredsand och Fageråsvägen har enbart lyfts som jämförelseexempel i planbeskrivningen, men den byggrätt som kommunen landat i är baserad på en analys av området Kolarvik-Sjöängarna utifrån fastighetsstorlekar, topografi, antalet fastigheter, områdets karaktär mm.

Angående synpunkterna om prickmarken så har kommunen inte som avsikt att inom ramen för den aktuella planändringen tillåta ytterligare avvikelser än vad som tillåts i dagsläget gällande byggnation på prickmark i området. Att göra ändringar gällande prickmarken inryms inte heller i uppdraget från kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott. Denna fråga prövas alltså inte inom ramen för denna ändring, som enbart syftar till att utöka byggrätterna när området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. En sådan fråga skulle i så fall behöva prövas i en separat planprocess.

Som svar på synpunkterna om bilar och storlek på garage så vill planavdelningen förtydliga att kommunen inte har som avsikt att planera för ett ökat behov av biltransporter. Att utöka byggrätten för komplementbyggnader ytterligare för att möjliggöra större garage med plats för två bilar samt större förråd är därför inte något som planavdelningen ser som ett lämpligt skäl att ändra förslaget till byggrätter i området. Utöver de 50 m² som tillåts för komplementbyggnader enligt aktuellt förslag så tillåts även friggebodar (15 m²) och attefallshus (30 m²), t.ex. för eventuella behov av ytterligare förvaring. Se kommunens svar på övriga yttranden för ytterligare information om vilka faktorer som räknats med i bedömningen om lämplig storlek på byggrätter i Kolarvik-Sjöängarna.

Planavdelningen tackar för era synpunkter och hoppas att kommunen lyckats besvara era frågor.

16. Privatperson 10

Jag instämmer i **[PRIVATPERSON 4]** och **[PRIVATPERSON 7]** tidigare yttrande ang utökad byggrätt i förhållande till fastighetsarealen.

Kommentar

Kommunen hänvisar er till svaren på [PRIVATPERSON 4] samt [PRIVATPERSON 7] yttranden.

Planavdelningen tackar för era synpunkter.

Enköping

2024-04-09

Yasaman Ghanavi

Enhetschef detaljplan

Martin Eriksson

Planarkitekt