

Ändring av detaljplan för Kolarvik-Sjöängarna

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, 2023-10-26
- Samrådsredogörelse (tillkommer efter samråd)
- 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.....	9
KONSEKVENSER	11
GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ekonomiska frågor	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13
REVIDERINGAR	13

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 Kolarvik-Sjöängarna begränsade byggrätter, och i direktivet rekommenderas det att byggrätterna lämpligen bör utökas i samband med VA-projektet. Byggrätten begränsades i Detaljplan 1077 till att omfatta 80 m² bruksarea för huvudbyggnad och 30 m² för uthus med högst en huvudbyggnad per fastighet. Detta var vid tiden en nivå för byggrätter som användes i alla fritidshusområden där man, framförallt på grund av VA-situationen, önskade begränsa permanentboendet. 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 området Kolarvik-Sjöängarna när det ansluts till det kommunala VA-nätet, samt att ta bort planbestämmelser om WC-förbud och VA-lösning som inte längre fyller sina syften. 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 detaljpanelagda områden i kommunen, t.ex. för Ryssbo-Prinsbo eller Fageråsvägen.

Kolarvik-Sjöängarna består idag av cirka 125 fastigheter varav omkring en tredjedel är permanentboende. Området började växa fram genom att bostadstomter, framförallt vid strandlinjen, började styckas av i området under 1900-talets första hälft. En rad byggnader uppfördes på ofri grund. 1965 antog kommunen en byggnadsplan för området med avsikt att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse i området som innan dess vuxit fram stegvis utan tydlig struktur. År 2002 vann Detaljplan 1077 laga kraft. Planen möjliggjorde ytterligare bostadstomter och fastslog att det befintliga vägnätet i området alltjämt skulle vara enskilt. Idag finns en välfungerande vägsamfällighet som sköter vägarna inom planområdet.

Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att en utökning av byggrätten i samband med kommunens VA-utbyggnad samt ett borttagande av förbudet mot WC-installation inom planområdet är lämpligt 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	2021-03-11
Beslut om samråd	2021-03-11
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 Kolarvik-Sjöängarna ligger cirka 7,5 km söder om Enköpings tätort invid Mälaren.

Areal

Planområdet är cirka 51,5 hektar.

Markägo-förhållanden

All mark inom planområdet är privatägd, både kvartersmark och allmän platsmark. Större delen av planområdet består av mark som igår i enskilt ägda jord- och skogsbruksfastigheter samt avstyckade bostadstomter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger till sin helhet inom riksintresse för friluftsliv (Mälaren). Kolarvik-Sjöängarna 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). Kolarvik-Sjöängarna har markerats med en blå ellips.

I översiktsplanen nämns också Kolarvik-Sjöängarna som ett så kallat "omvandlingsområde". Detta lyfts i kontexten att Kolarvik-Sjöängarna 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 DPL 1077 har stöd i Enköpings kommuns översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Detaljplan 1077, som vann laga kraft 2002, gäller för området. Innan DPL 1077 gällde en byggnadsplan från 1965 för området. DPL 1077 gjordes för att skapa bättre överensstämmelse mellan detaljplanen och hävdade tomtpplatser, för att reglera tillåten bruksarea per fastighet, samt för att möjliggöra viss kompletterande avstyckning. DPL 1077 slår även fast att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna inom planen. Huvudmannaskapet för gator och naturmark är och förblir enskilt.



Bilden visar plankartan för DPL 1077. Den vänstra bilden visar plankartan för den norra delen av området och den högra bilden visar plankartan för den södra delen.

Kommunala beslut i övrigt

Den 13:e december 2021 fattade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslut (§ 19) om att pröva en ändring av detaljplan för DPL 1077, att ändringen ska skickas på samråd samt att ändringen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

För den nordostligaste delen av Kolarvik-Sjöängarna gäller Byggnadsplan 35 från 1969. Denna del omfattas inte av den aktuella planändringen, men ingår i VA-utbyggnadens första etapp. Denna planändring innebär därför inte någon utökad byggrätt för dessa fastigheter, eftersom de inte ingår i planområdet för Detaljplan 1077. En parallell planprocess pågår just nu i syfte att utöka byggrätterna inom Byggnadsplan 35.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Befintlig bebyggelse

Bostäder Inom planområdet finns cirka 125 tomter, varav omkring en tredjedel är permanentboende i dagsläget.

Vattenområden

Strandskydd Inom planområdet har strandskyddet upphävts för all kvartersmark, i och med strandskyddsbestämmelsen i DPL 1077. För naturmark och övrig allmän platsmark gäller fortsatt strandskydd enligt 7 kap MB. Strandskyddet är även upphävt på vatten enligt Länsstyrelsens beslut från 1994. Ingen förändring från nuläget tillkommer vid ett genomförande av planändringen gällande status för strandskyddet i Kolarvik-Sjöängarna.

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. Kolarvik-Sjöängarna 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

Ansvar för avvattningen av kvartersmarken och de allmänna platserna inom planområdet är enskilt. Detta konstateras i planhandlingarna för DPL 1077 och har inte ändrats sedan dess. Planändringen innebär ingen förändring gällande ansvaret för dagvattenhanteringen i Kolarvik-Sjöängarna.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Planbestämmelser

Utnyttjandegrad

Gällande detaljplan anger den tillåtna bruksarean som 80 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus. Högst en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Med denna ändring av detaljplan föreslås en ändring av denna byggrätt 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 DPL 1077 stryks därmed och ersätts av denna nya planbestämmelse. Fortsatt kommer högst en huvudbyggnad att tillåtas per fastighet.

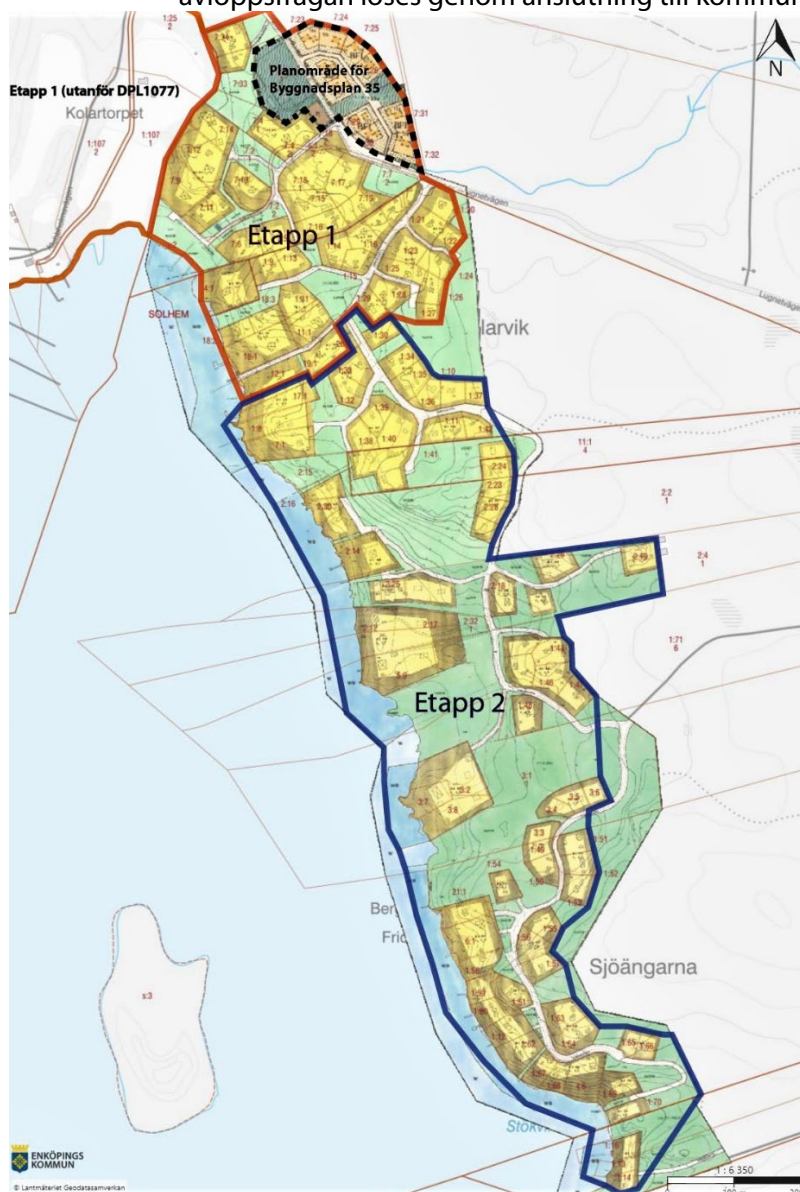
Den nya byggnadsarean på 120 m² + 50 m² har tidigare använts i detaljplaner för nyare fritidshusområden med kommunalt VA, och denna byggnadsarea anses även vara lämplig för Kolarvik-Sjöängarna i och med att området får kommunalt VA och andelen permanentboende antas öka. Denna byggnadsarea bestämdes utifrån 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.

Planbestämmelse om WC-förbud

Inom detaljplaneområdet gäller en planbestämmelse om generellt förbud mot WC-installation. Med denna planändring tas denna bestämmelse bort. Detta görs för att installation av vattentoaletter efter anslutning till det kommunala VA-nätet anses vara lämpligare ur ett miljö- och hälsoperspektiv, jämfört med enskilda lösningar för vatten och avlopp. Planbestämmelsen har också varit otydlig vid bygglovsprövning och kan tolkas att enbart gälla för områden som är utpekade som "bryggor" i plankartan. Planbestämmelsen har inte fyllt något syfte och bedöms därför kunna tas bort för att underlätta tolkningen av detaljplanens syfte.

Planbestämmelse om VA-lösning

I plankartan för DPL 1077 finns även en administrativ bestämmelse som lyder: "Enligt 5 kap 8 § plan och bygglagen bestäms att bygglov inte skall lämnas förrän vatten- och avloppsfrågan lösts tillfredsställande." Denna planbestämmelse tas bort genom ändringen av detaljplanen. Anledningen att den lades till var för att säkerställa att de enskilda avloppen och dricksvattnet skulle hanteras korrekt med tanke på området läge intill Mälaren. I samband med VA-utbyggnaden kommer samtliga fastigheter att anslutas till det kommunala VA-nätet, vilket innebär att syftet bakom bestämmelsen inte längre är aktuellt. Vatten- och avloppsfrågan löses genom anslutning till kommunalt VA.



Bilden visar etappindelningen för VA-utbyggnaden i Kolarvik-Sjöängarna. Orange linje markerar ettapp 1 och blå linje markerar ettapp 2.

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 Kolarvik-Sjöängarna 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 2025-01-01. Detta är en preliminär bedömning som baseras på tidsplanen då andra etappen av VA-utbyggnaden uppges vara färdig. Datumet då genomförandetiden börjar kan komma att ändras under planprocessens gång, om VA-utbyggnadens tidplan ändras. Detta görs för att samtliga fastigheter ska ha möjlighet att anslutas till det kommunala VA-nätet innan de får möjlighet att nyttja de utökade byggrätterna.
- Huvudmannaskap/ansvarsfördelning** Fastighetsägarna inom planområdet för DPL 1077 ansvarar för ett genomförande av planändringen. Huvudmannaskapet för allmän platsmark (gator och naturmark) inom planområdet är enskilt. Kommunen äger ingen mark inom Kolarvik-Sjöängarna.

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 planavgiften som gäller inom Detaljplan 1077.

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