



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Ändring av detaljplan för Byggnadsplan 35, Lidingby 7:7 m.fl. – beslut om planuppdrag

Förslag till utskottets beslut

1. Kommunen är beredd att pröva en ändring av detaljplanen.
2. Ändringsförslaget skickas på samråd.
3. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. §11 miljöbalken.

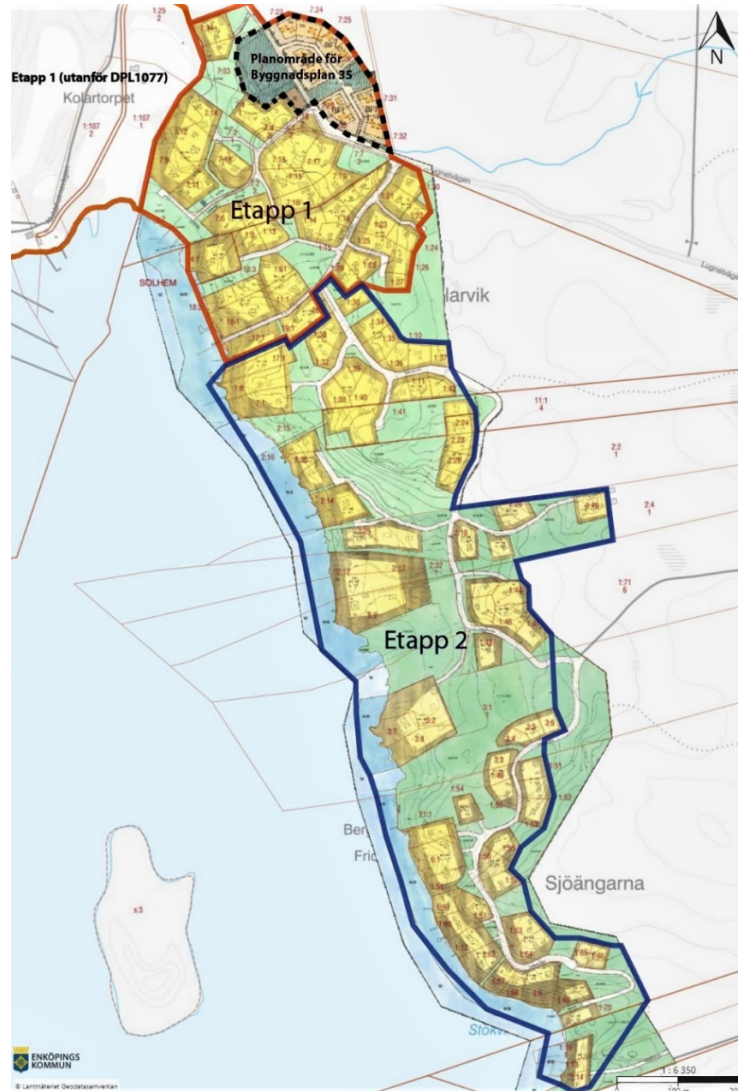
Ärendet

Bakgrund

Den 11:e mars 2021 fattade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslut om planuppdrag (§19) för en ändring av Detaljplan 1077 för Kolarvik-Sjöängarna. Planändringens syfte var att möjliggöra utökade byggrätter för bostadsfastigheterna inom planområdet i samband med att fritidshusområdet ansluts till det kommunala VA-nätet. Kolarvik-Sjöängarna har byggrätter som begränsats till 80 m² för huvudbyggnader och 30 m² för uthus, i syfte att begränsa permanentboendet. I liknande områden som anslutits till det kommunala VA-nätet, t.ex. Ryssbo-Prinsbo eller Skogsbo-Bredsand, gäller byggrätterna 150 m² + 50 m² respektive 120 m² + 50 m². I uppdraget från 2021 (§19) beslutades det att byggrätterna i Kolarvik-Sjöängarna skulle utökas till motsvarande nivåer, men där den exakta siffran ska identifieras utifrån en analys av bland annat fastigheternas storlekar.

Planarbetet har avvaktat under en tid i väntan på olika besked från VA-projektet, i syfte att takta utökningen av byggrätterna till dess att fastigheterna kan ansluta sig till VA-nätet. Preliminärt har VA-avdelningen meddelat att fastigheterna inom området för etapp 1 kan bjudas in att ansluta sig kring årsskiftet 2023/2024, medan fastigheterna inom etapp 2 kan erbjudas anslutning under första kvartalet 2025. Efter samråd med VA-avdelningen påbörjades planarbetet för ÄDP 1077 under våren 2023.

Den tjänsteskrivelse som tillhör beslutet om planuppdrag för Kolarvik-Sjöängarna lämnar dock inget utrymme för att påbörja andra planprocesser utöver en ändring av just den tidigare nämnda Detaljplan 1077 för Kolarvik-Sjöängarna. På grund av detta måste ett ytterligare beslut om planuppdrag fattas i Plex-utskottet, för att kunna inleda en ÄDP-process för Byggnadsplan 35 som prövar möjligheten att utöka byggrätterna inom planområdet för Lidingby 7:7 m.fl. i norra Kolarvik när området ansluts till det kommunala VA-nätet.



Bilden visar etappindelning för VA-utbyggnaden i Kolarvik-Sjöängarna. Orange linje visar ettapp 1 och blå linje ettapp 2. Svart streckad linje visar planområdet för Byggnadsplan 35.

Ärendets beredning

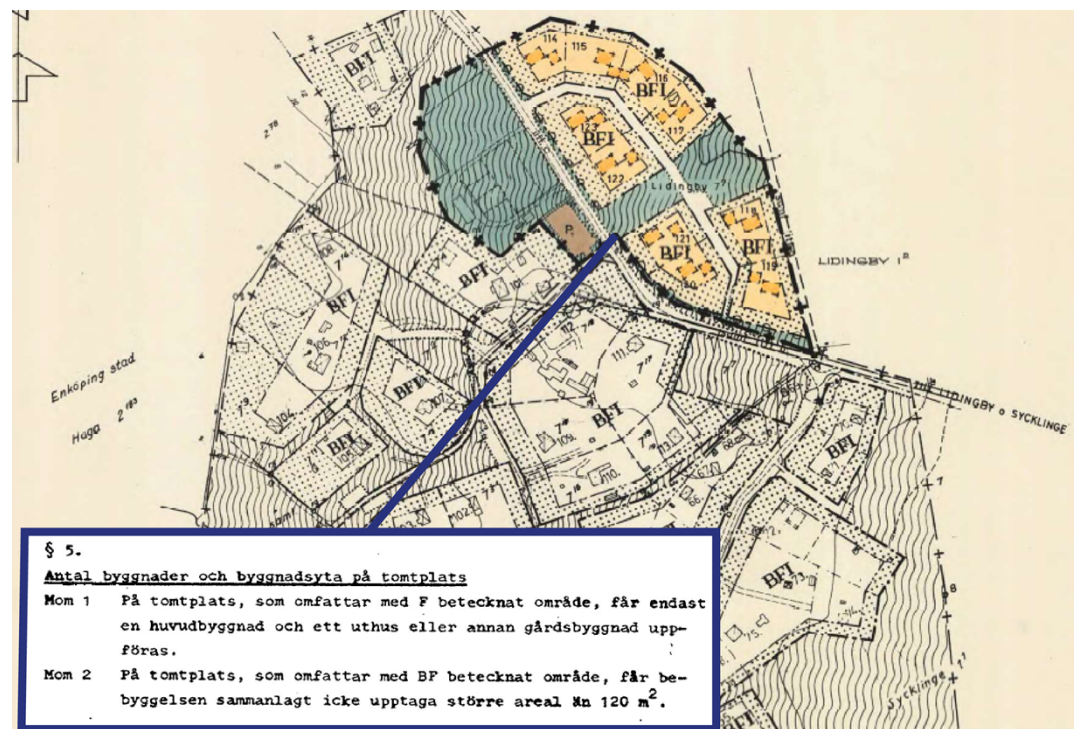
Under beredningen har planavdelningen och VA-avdelningen gemensamt arbetat med ärendet. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning gällande den pågående ändringen av Detaljplan 1077 står fast och gäller även för denna ändring av Byggnadsplan 35. När Kolarvik-Sjöängarna ansluts till det kommunala VA-nätet är det lämpligt att se över de byggrätter som tidigare funnits för att hålla tillbaka permanentboende när området i sin helhet utgjorts av enskilda VA-lösningar. Förutsättningarna har förändrats och därmed bör rimligen regleringen av byggrätter i detaljplanerna även anpassas till en lämplig nivå.

Fastigheterna inom Byggnadsplan 35 får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus och bebyggelsen får "...sammanlagt icke upptaga större areal än 120 m²". Denna areal gäller då för både huvudbyggnad och uthus, vilket blir en något begränsad byggrätt jämfört med byggrätter i närliggande områden. Under planprocessens gång ska den exakta byggrätten bestämmas, men lämpligen bör arean landa på samma siffra som i den pågående ÄDP-processen för DPL1077 i Kolarvik-Sjöängarna.

En ändring av detaljplan bedöms inte kunna innebära en betydande miljöpåverkan och är inte i strid med gällande översiktsplan. Därför kan planprocessen genomföras med standardförfarande. Planprocessen kan påbörjas omgående.



Bilden visar ett utdrag ur plankartan för Byggnadsplan 35 med planbestämmelserna om byggnadsyta markerade med blå färg.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för planläggning finansieras genom att planavgift tas ut i samband med framtida bygglov. Planarbetet utförs ihop med den pågående ÄDP 1077 i Kolarvik-Sjöängarna, och planprocessens steg (samråd, granskning, antagande) för ÄDP Byggnadsplan 35 planeras ske parallellt med ÄDP 1077 för att spara på resurser i form av utskick och arbetstid.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-14

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

detaljplan@enkoping.se