



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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## Ändring av detaljplan (ÄDP) för Kolarvik

### Förslag till beslut

#### Förslag till utskottet

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 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

### Beskrivning av ärendet



*Kartbilden visar området Kolarvik-Sjöängarnas läge söder om Bredsand.*

I kommunens VA-plan har områden utanför VA-verksamhetsområdet prioriterats för VA-utbyggnad utifrån ett antal kriterier. Fritidshusområdet Kolarvik och Sjöängarna har i planen fått hög prioritet och byggnation har i VA-planen tidsatts för att påbörjas någon gång under 2018-24.

Som följd av VA-planens utpekande har VA-avdelningen tagit fram ett projektdirektiv för utbyggnaden i Kolarvik/Sjöängarna och bostadsfastigheterna

längs Fageråsvägen. I direktivet pekas på att det senare av områdena har en nyare detaljplan med större byggrätter. Kolarvik/Sjöängarna däremot har begränsade byggrätter varför det i direktivet bedöms vara naturligt att se över dessa i samband med att VA-projektet inleds.

Själva området Kolarvik och Sjöängarna är bitvis påtagligt kuperat. Bostadstomterna ligger inbäddade i skogslandskapet invid Mälaren. Planområdet ligger till sin helhet inom riksintresse för friluftslivet.



*Kartbilden visar området söder om Fagerudd/Bredsand. Områden som omfattas av detaljplan är beigemarkerade. Kolarvik-Sjöängarna är markerat med blå oval.*

Kolarvik och 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 också 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 tydligt sammanhang.

I början av 1990-talet ansökte en av ägarna till stamfastigheterna i området om avstyckning av cirka 50 tomtplatser. Byggnadsnämnden konstaterade i samband med detta att området så som det utvecklats i praktiken till stora delar inte överensstämde med byggnadsplanen och dess intentioner. Detta föranledde att en detaljplaneprocess så småningom påbörjades vid 1990-talets mitt. Inom området

fanns då 42 bebyggda bostadsfastigheter och 65 bebyggda arrendetomtplatser. Den nya detaljplanen (Dpl 1077) innebar också att lägen för nya tomter, utöver de outnyttjade möjliga tomter som pekats ut i tidigare byggnadsplan, utreddes. Totalt gav den nya detaljplanen möjlighet till 125 bostadstomter, 7 av dessa var helt nya lägen och resten fanns med i den tidigare byggnadsplanen.

Byggrätten begränsades i detaljplan 1077 till att omfatta 80 kvm bruksarea för huvudbyggnad och 30 kvm för uthus samt endast en huvudbyggnad per fastighet. Detta var vid tiden en nivå på byggrätt som användes i alla fritidshusområden där man, framförallt på grund av VA-situationen önskade begränsa permanentboendet.

I detaljplan 1077 slogs också fast att huvudmannaskapet för det befintliga vägnätet i området allt jämt skulle vara enskilt. Planen avsatte också naturmark för lek och rekreation som också det skulle ha enskilt huvudmannaskap. Idag finns en fungerande vägsamfällighet som sköter vägarna inom planområdet.

Planen antogs av kommunfullmäktige men överklagades upp till högsta instans som då var regeringen. Genom beslut av regeringen vann planen laga kraft 2002.

Idag finns fortfarande 7-8 obebyggda redan avstyckade tomter eller möjliga tomter som inte fastighetsbildats inom planområdet.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att VA-utbyggnaden i sig inte kräver några planändringar men att de byggrätter som hållits begränsade för att motverka permanentboende på grund av VA-situationen rimligen bör ses över i samband med att området ansluts till kommunalt VA.

I samband med den utredning av området som gjordes vid framtagandet av nu gällande detaljplan identifierades de lägen där nya tomter var lämpliga. Hänsyn till terrängens förutsättningar i form av både höjdförhållanden och natur- och rekreationsvärden togs. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige. Den situation med enskilt vägnät som finns i Kolarvik-Sjöängarna bedöms vara fungerande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån detta att det inte finns skäl att ifrågasätta den genomlysning och bedömning som planprocessen innebar eller kommunfullmäktiges ställningstagande vid antagandet vad gäller annat än just byggrätternas omfattning. Med detta som bakgrund bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen vidare att det är lämpligt att pröva frågan genom en ändring av detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan 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 plan. Prövningen ska

enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara som i detta fall, när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Det är därigenom en enklare process att genomföra än att ta fram en helt ny plan, även om ändringen också skall genomgå detaljplaneprocessens formella steg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utökning av byggrätten från dagens 80+30 kvm bruksarea bör göras till nivåer motsvarande vad som genomförts i samband med VA-utbyggnad för tex Bredsand –Skogsbo (byggnadsarea 150+50) eller Ryssbo-Prinsbo ( byggnadsarea120+50). Den exakta nivån bör identifieras utifrån en analys av fastigheternas storlekar i Kolarvik-Sjöängarna.

En ändring av detaljplanens byggrätt motsvarande ovanstående bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Miljöbedömning med MKB behöver därför inte göras.

Processen för ändringen skall ske parallellt med planering och utbyggnad av kommunalt VA i området så att den nya byggrätten kan vara färdig när området kopplas på det kommunala VA-nätet.

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun