

Paragraf 27

Ärendenummer KS2023/397

Detaljplan 286 - beslut om upphävande

Kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att detaljplan 286 upphävs.

Sammanfattning

Fastighetsägaren till den del av Ekolsund 1:227 som avser Ekolsunds vårdshus har ansökt om att upphäva detaljplan 286. Detaljplanen medför en dubbelreglering av vårdshuset som är ett byggnadsminne enligt kulturmiljölagen sedan 1985. Byggnadsminnesförklaringen innebär att alla beslut om ändring av platsen går genom Länsstyrelsen.

Inom fastigheten har det sedan tidigare funnits en korsvirkeslänga vars grund fortfarande är synlig och även finns illustrerad i gällande detaljplan. Problematiken med dubbelregleringen är att gällande detaljplan gör det planstridigt att uppföra en komplementbyggnad på den gamla grunden eftersom en del av byggnadsgrunden är markerad med prickmark.

PLEX fattade 2023-08-23 § 61 beslut om att skicka upphävande av detaljplanen på samråd. Planprocessen sker med förenklat förfarande, vilket innebär att granskning utgår och planen går direkt till beslut om upphävande om inga synpunkter har inkommit under samrådstiden.

Under genomfört samråd har inga synpunkter inkommit emot ett upphävande, vare sig från fastighetsägare eller remissinstanser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-11
Planbeskrivning, 2024-03-11
Samrådsredogörelse, 2024-02-12

Beslutet skickas till:

Sökande
detaljplan@enkoping.se



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amanda Andersson
0171-62 66 37
amanda.andersson.a@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Upphävande av detaljplan 286

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att detaljplan 286 upphävs.

Ärendet

Bakgrund

Ägaren till den del av Ekolsund 1:227 som avser Ekolsunds vårdshus inkom 2023-04-24 med en ansökan om att upphäva detaljplan 286. Planprocessen sker med förenklat förfarande, vilket innebär att granskningen hoppas över och kan gå direkt till beslut om antagande om inga synpunkter har inkommit under samrådshöret. Plan-, mark- och exploateringsutskottet gav 2023-08-23 samhällsbyggnadsförvaltningen uppdraget att ta fram ett förslag till upphävande av detaljplan och skicka detta på samråd.

Under genomfört samråd har inga synpunkter inkommit emot ett upphävande, vare sig från fastighetsägare eller remissinstanser. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att rubricerad plan kan upphävas och att ett upphävande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gällande detaljplan, detaljplan 286, möjliggör för kurs- och konferensanläggning samt vårdshus. Inom fastigheten har det sedan tidigare funnits en korsvirkeslänga vars grund fortfarande är synlig och även finns illustrerad i gällande detaljplan som visar var det tidigare har funnits en korsvirkeslänga.

Genomförandetiden är sedan länge utgången och har inte genomförts i sin helhet. Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA men är anslutet till kommunalt dricks- och spillvatten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-03-11
Planbeskrivning, 2024-03-11
Samrådsredogörelse, 2024-02-12



Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Enköpings kommun

Amanda Andersson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande

detaljplan@enkoping.se

Upphävande av detaljplan 286

Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Förenklat förfarande



Planområdets läge i Enköping.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2023-08-23
- Fastighetsägareförteckning, 2023-12-13
- Samrådsredogörelse, 2024-02-12



ENKÖPINGS
KOMMUN

Innehåll

INLEDNING	3
Planens syfte	3
Bakgrund	3
Kommunens bedömning	3
Planprocessen	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	5
UPPHÄVANDE	7
KONSEKVENSER	7
GENOMFÖRANDE	8
Organisatoriska frågor	8
Ekonomiska frågor	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8

Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Kungsgatan 42

Telefon (växel)
0171-62 50 00

Telefax
0171-392 68

Plusgiro

Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se

E-post
detaljplan@enkoping.se

INLEDNING

Planens syfte

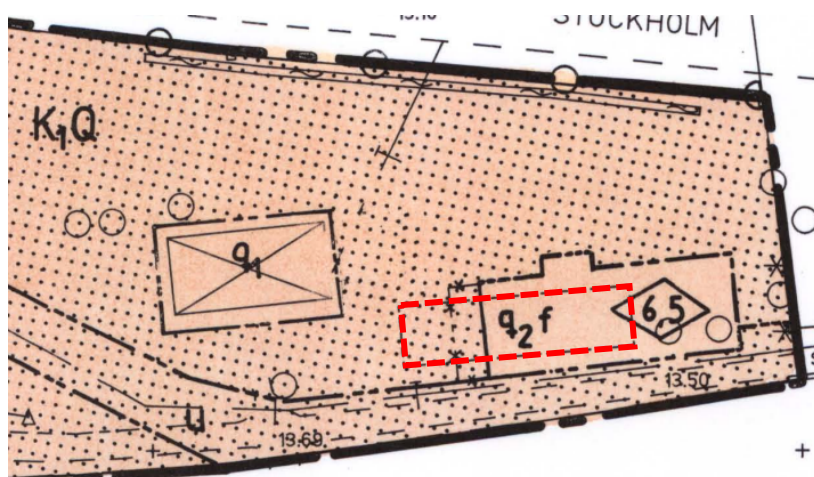
Upphävandet av detaljplan 286 sker för att ta bort den dubbelreglering som idag finns på platsen. Bebyggelsen inom gällande detaljplan är byggnadsminnesförklarad sedan 1985.

Bakgrund

Markägaren ansökte om att upphäva detaljplan 286 för att ta bort den dubbelreglering som idag finns på platsen och fick positivt planbesked om upphävande i samband med PLEX-utskottets sammanträde 2023-08-23.

Kommunens bedömning

Varje byggnadsminne har särskilt anpassade skyddsbestämmelser utifrån kulturmiljölagen som styr vilka förändringar som kräver tillstånd. I detta fall finns det skyddsbestämmelser för hur byggnaden ska skyddas och var ny bebyggelse får tillkomma. Utöver detta lagskydd för platsen finns det en detaljplan där en del av en rivna byggnad har prickmarkerats, vilket innebär att återuppförande av den byggnaden enligt detaljplanen blir planstridig.



Enligt Länsstyrelsen får ny bebyggelse endast utföras där det redan finns husgrund, dvs på den gamla huskroppen av den rivna byggnaden. Detta går dock inte eftersom detaljplanen inte tillåter detta. Fastighetsägaren önskar utveckla fastigheten med ny bebyggelse, men eftersom fastigheten idag är motstridigt dubbelreglerad av både byggnadsminnesförklaring och detaljplan är inte detta möjligt.

Kommunens bedömning är att ett upphävande av detaljplan 286 är lämpligt för att ta bort den dubbelreglering som idag finns på platsen. De värden som detaljplanen syftar till att säkra, är redan det genom byggnadsminnesförklaringen.

Planprocessen

Planförfarande

Upphävandet av detaljplanen sker med förenklat planförfarande 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 och samråd	2023-08-23
Samråd	22 januari – 9 februari 2024
Beslut om antagande PLEX-utskott	2024-03-23
Beslut om antagande KS	2024-04-09

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid Ekolsunds slott som är beläget vid Hjälstaviken cirka 15 km öster om Enköping.

Areal

Aktuellt område för detaljplan 286 är ca 1,4 hektar.

Markägo- förhållanden

Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan (2014) framgår det att Ekolsundsviken i framtiden skulle kunna kompletteras med båtmarina, bryggor och komplementbyggnader för att kunna utveckla den bebyggelse som redan finns samt skulle tillsammans med slottets verksamhet ge positiva sysselsättningseffekter och bidra till Ekolsund som besöksmål.

Gällande översiktsplan kommer att ersättas av en ny översiktsplan som sträcker sig till 2040 som är under framtagande av kommunen.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, detaljplan 286, syftar till att kunna möjliggöra ett par nya byggnader (sophus och konferensbyggnad) utöver vad som medges i tidigare detaljplan, detaljplan 181, samt bevarande av

	Ekolsunds värdshus. Genomförandetiden för detaljplanen är sedan länge utgången.
Miljökonsekvensbeskrivning	En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och denna visar att ett upphävande av detaljplanen inte ger upphov till sådan miljöpåverkan som avser 6 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen har under samrådet meddelat att man delar slutsatserna i kommunens bedömning.
Kommunala beslut i övrigt	Beslut om samråd fattades i samband med att beslut om planuppdrag togs under plan-, mark- och exploateringsutskottets sammanträde 2023-08-23, § 61.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

<i>Mark och vegetation</i>	Planområdet är beläget vid Hjälstavikens inlopp där åkermark och skog dominerar landskapet. I anslutning till planområdet finns Ekolsunds slott som blev byggnadsminnesförklarat 1969, vilket gör hela området till en kulturhistoriskt laddad nod.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Planområdet består till största del av glaciallera enligt SGUs karttjänst.
<i>Förorenad mark</i>	Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet eller dess närhet.
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	Det finns inga indikationer på att området skulle vara särskilt utsatt för översvämnings- eller skredrisk.
<i>Fornlämningar</i>	Planområdet ligger i en kulturhistoriskt laddad nod med byggnadsminnesförklarad bebyggelse och ett antal fornlämningar. Inom planområdet har det tidigare funnits en fruktträdgård som är utmarkerat i kartor från 1725, som troligen har funnits i slottets ägo. En annan av dessa fornlämningar som ligger i anslutning till planområdet är Ekolsunds slott som uppfördes under 1600-talet och under 1700-talet. Ekolsunds slott är byggnadsminnesförklarat sedan 1969. Dessa bedöms inte påverkas av detaljplanens upphävande.

Befintlig bebyggelse

<i>Kulturhistoriskt värdshus</i>	Inom planområdet finns ett värdshus som troligen uppfördes under 1770-talet och har även fyllt funktion som postkontor för Ekolsunds slott utöver funktion som värdshus. Byggnaden moderniserades under 1800-talet och verksamheten upphörde så småningom.
----------------------------------	--

Värdshuset byggnadsminnesförklarades 1985 och genomgick 1994 en omfattande upprustning. Idag används byggnaden återigen som värdshus.

Alla byggnadsminnen har skyddsbestämmelser som utgår från de kulturhistoriska värdena, det vill säga de värden som bedömts vara viktigt att värna och vårda för framtiden. För Ekolsunds värdshus handlar det framför allt om att:

- Väsentliga delar av byggnaden har till sitt yttre, men också exempelvis planlösningen och köket, bevarats i stort sett intakt.
- Värdshuset tillsammans med slottsanläggningen utgör en värdefull helhetsmiljö.
- Byggnader minner om samfärdsel och kommunikation utmed det förindustriella vägnätet före järnvägens tid.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i anslutning till Ekolsunds slott där ett antal olika verksamheter bedrivs. Området kring Hjälstaviken är ett utvecklat friluftsområde

Offentlig och kommersiell service

Service finns närmast i Skolsta och Grillby vilket är 7 km respektive 12 km bilväg från planområdet.

Friytor

Naturmiljö

Natur- och kulturmiljölandskapet är direkt angränsande. Planområdet gränsar mot Hjälstavikens naturreservat.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 263. Några särskilda gång- och cykelvägar inom eller till och från området finns inte.

Kollektivtrafik

I anslutning till området finns en busshållplats som trafikeras av linje 803 Enköping-Bålsta.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering för värdshuset finns inom planområdet. Till planområdet finns det två angöringar till och från riksväg 263.

Störningar

Trafikbuller

Ett visst buller från angränsande väg kan förekomma.

Verksamhetsbuller

Området är inte stört av verksamhetsbuller.

Teknisk försörjning

<i>Vatten och avlopp</i>	Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA men är anslutet till kommunalt dricksvatten och spillvatten.
<i>Dagvatten</i>	Dagvatten hanteras lokalt eller via jordbruksdiken.
<i>El</i>	Området är elförsörjt och ingår i Vattenfalls koncessionsområde.
<i>Avfall</i>	Befintlig bebyggelse har en fungerande avfallshantering.

UPPHÄVANDE

Bebyggelseområden

<i>Befintlig bebyggelse</i>	Värdshuset är byggnadsminnesförklarat enligt kulturmiljölagen sedan 1985, vilket innebär att alla beslut gällande ändring av platsen beslutas av Länsstyrelsen. Byggnadsminnesförklaringen påverkas inte av att detaljplanen upphävs.
-----------------------------	---

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Upphävande av planen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Upphävandet av detaljplanen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

<i>Buller</i>	Påverkas inte av ett upphävande av detaljplanen.
<i>Trafik</i>	Påverkas inte av ett upphävande av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

<i>Utomhusluft</i>	Upphävandet av detaljplanen 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>	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 miljö kvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Hjälstaviken. Upphävandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid När beslut om upphävande vunnit laga kraft börjar generella regler för bebyggelse utanför detaljplanelagt område åter att gälla. I det aktuella fallet dock begränsade genom byggnadsminnesförklaringen.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning Inom planområdet finns ingen allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom planområdet, både före och efter att upphävandet vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Framtagandet av handlingarna för upphävandet har tagits fram av kommunen och finansieras genom planavtal med fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Andersson i samråd med enhetschef för detaljplanering Yasaman Ghanavi.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Amanda Andersson
Planarkitekt



2024-02-09

KS2023/397

Upphävande av detaljplan 286

Enköpings kommun
Förenklat förfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2023-08-23 § 61 att sända rubricerad upphävande av detaljplan för samråd. Upphävandet har varit utsänd för samråd under tiden 2023-01-08 – 2024-02-09 (3 veckor).

Under samrådstiden har 3 yttranden inkommit till planavdelningen, samtliga utan erinran. Processen sker med ett förenklat förfarande vilket innebär att upphävandet kan gå direkt till antagande efter samrådet.

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	Ingen erinran
3. Trafikverket	Ingen erinran
4. Miljö- och byggnadsnämnden	Ingen erinran

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Länsstyrelsen i Uppsala län instämmer med kommunens bedömning att detaljplan 286 kan upphävas för att ta bort den dubbelreglering som finns på platsen idag och kommunens bedömning kring att ett upphävande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta innebär att upphävandet av detaljplan 286 kan gå direkt till antagande.



SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Detaljplanen utförs med förenklat förfarande.

Syftet med planförslaget

Syftet med upphävandet är att ta bort den dubbelreglering som idag finns på platsen. Bebyggelsen inom gällande detaljplan är byggnadsminnesförklarad sedan 1985. Utöver detta lagskydd finns det en detaljplan där en del av en riven byggnad har prickmarkerats, vilket innebär att återuppförande av den byggnaden enligt detaljplanen blir planstridig.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Upphävandet strider inte mot intentionerna i översiktsplanen.

Undersökning

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

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

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

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.

4. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden har inget att erinra.

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.

Enköping

2024-02-12

Yasaman Ghanavi

Enhetschef för detaljplanering

Amanda Andersson

Planarkitekt