

Paragraf 62

Ärendenummer KS2022/243

Ändring av detaljplan för del av Nynäs 3:1, Svartkärrets koloniområde

Kommunstyrelsens PLEX-utskotts förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Ändring av detaljplan antas.

Sammanfattning

Verksamheten för mark och exploatering lämnade under 2022 in en begäran om en ändring av detaljplan som gäller för koloniområdet Svartkärret till detaljplaneenheten. Koloniområdet med tillhörande småbåtshamn ligger inom fastigheten Nynäs 3:1 som ägs av kommunen. Svartkärrets koloniförening arrenderar idag koloniområdet.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-09-15 § 77 att ge positivt planbesked och sända rubricerad ändring av detaljplan på remiss samt att ändringen av detaljplan inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitel 11 paragrafen miljöbalken.

Planprocessen har hanterats med ett standardförfarande. Kommunens plan-, mark- och exploateringsutskott (Plex) beslutade den 15 september 2022 § 77 om planuppdrag och att sända ut rubricerad ändring av detaljplan för samråd.

Ändring av detaljplan har varit utsänd för samråd under tiden 16 december 2022 – 13 januari 2023 (4 veckor). Under samrådstiden har 3 yttranden inkommit varav 2 utan erinran. De inkomna synpunkterna handlade främst om otydlighet i planbeskrivningen. Inkomna synpunkter från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Efter att samrådstiden hade gått ut reviderades planhandlingarna inför granskning under tiden 13 mars 2023 – 3 april 2023 (3 veckor). Under granskningstiden har 3 yttranden inkommit till kommunen varav två utan erinran. De inkomna synpunkterna handlade främst om att förslagen utnyttjandegrad blir planstridig för en stor del av den befintliga bebyggelsen. Efter granskningstiden har förslaget reviderats ytterligare. Efter genomförd granskning och revidering finns inga

sakägare med kvarstående synpunkter. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget för ändring av detaljplan är redo att antas.

Beslutsgång

Ordförande konstaterar att ett förslag till beslut finns och frågar om kommunstyrelsens PLEX-utskott kan besluta i enlighet med detta och finner så.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-21
Plankarta, daterad 2023-05-10
Planbeskrivning, daterad 2023-05-01
Utlåtande, daterad 2023-05-01
Samrådsredogörelse, daterad 2023-01-30

Beslutet skickas till:

Sökande, för kännedom
detaljplan@enkoping.se, för kännedom
Kommunstyrelsen, för åtgärd



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

Kommunstyrelsen

Ändring av detaljplan för del av Nynäs 3:1, Svartkärrets koloniområde

Förvaltningens förslag till kommunstyrelsens beslut

Ändring av detaljplan antas.

Ärendet

Bakgrund

Verksamheten för mark och exploatering lämnade under 2022 in en begäran om en ändring av detaljplan som gäller för koloniområdet Svartkärret till detaljplaneenheten. Koloniområdet med tillhörande småbåtshamn ligger inom fastigheten Nynäs 3:1 som ägs av kommunen. Svartkärrets koloniförening arrenderar idag koloniområdet.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-09-15 § 77 att ge positivt planbesked och sända rubricerad ändring av detaljplan på remiss samt att ändringen av detaljplan inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitel 11 paragrafen miljöbalken.

Ärendets beredning

Planprocessen har hanterats med ett standardförfarande. Kommunens plan-, mark- och exploateringsutskott (Plex) beslutade den 15 september 2022 § 77 om planuppdrag och att sända ut rubricerad ändring av detaljplan för samråd.

Ändring av detaljplan har varit utsänd för samråd under tiden 16 december 2022 – 13 januari 2023 (4 veckor). Under samrådstiden har 3 yttranden inkommit varav 2 utan erinran. De inkomna synpunkterna handlade främst om otydlighet i planbeskrivningen. Inkomna synpunkter från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Efter att samrådstiden hade gått ut reviderades planhandlingarna inför granskning under tiden 13 mars 2023 – 3 april 2023 (3 veckor). Under granskningstiden har 3 yttranden inkommit till kommunen varav två utan erinran. De inkomna synpunkterna handlade främst om att föreslagen utnyttjandegrad blir planstridig för

en stor del av den befintliga bebyggelsen. Efter granskningstiden har förslaget reviderats ytterligare.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter genomförd granskning och revidering finns inga sakägare med kvarstående synpunkter. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget för ändring av detaljplan är redo att antas.

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av förslag till ändring av detaljplan har finansierats genom ett planavtal, planläggning bekostas därför av sökande. Beslutet medför inga nya kommunala investeringar eller driftkostnader. Beslutet bedöms ge marginella eller inga ekonomiska konsekvenser.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Ändring av detaljplan syftar till att göra byggrätten för lotterna tydliga i enlighet med arrendeavtalet för att på lång sikt göra kolonilotterna mer enhetliga. Under planprocessen har de sociala och miljömässiga konsekvenserna utretts.

Beslutsunderlag

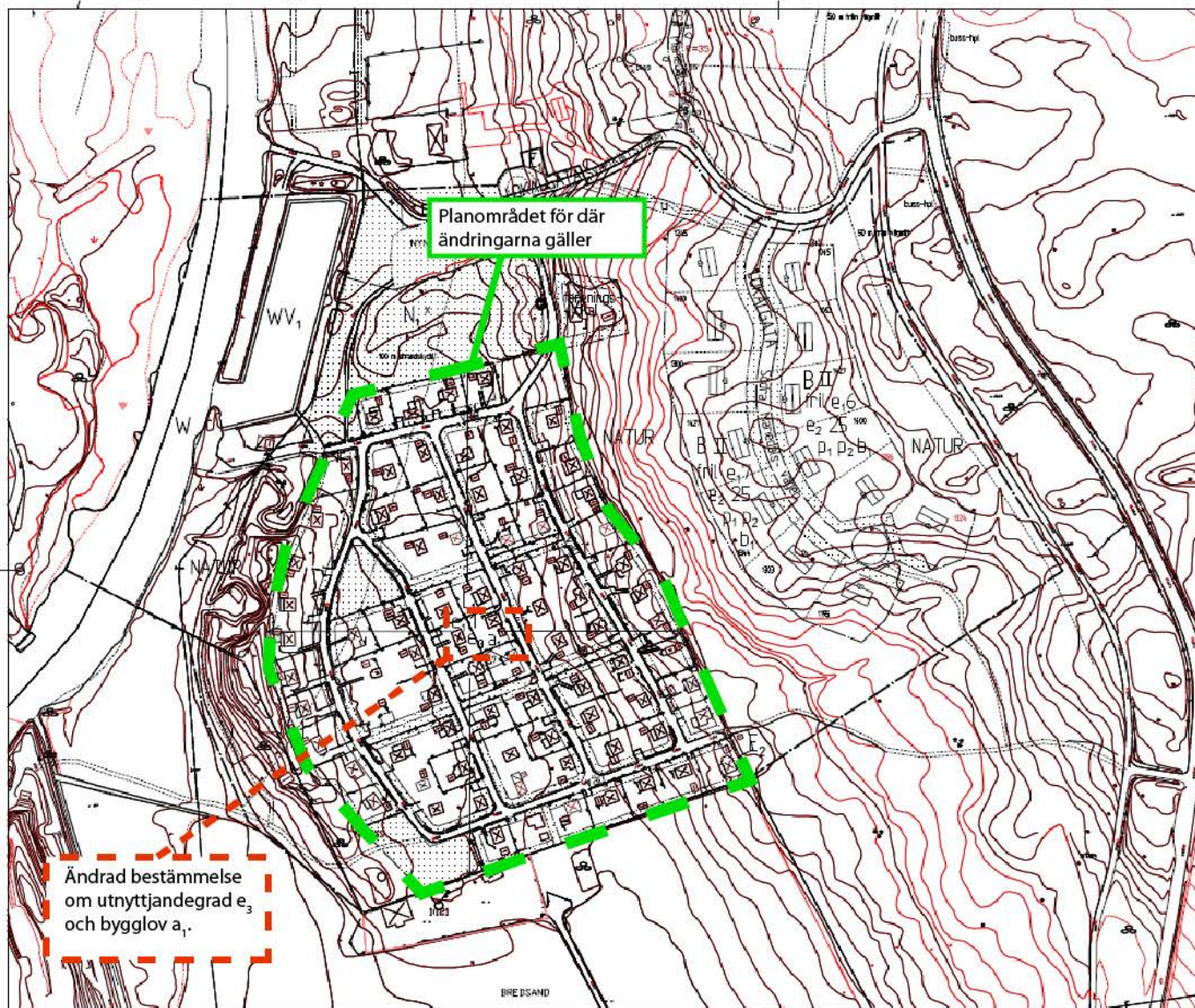
Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-21
Plankarta, daterad 2023-05-10
Planbeskrivning, daterad 2023-05-01
Utlåtande, daterad 2023-05-01
Samrådsredogörelse, daterad 2023-01-30

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Amanda Andersson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande
detaljplan@enkoping.se



Planområdet för där ändringarna gäller

Ändrad bestämmelse om utnyttjandegrad e_3 och bygglov a_1 .

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närliggande bestämmelser. Där bestämmelse saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Övrigt enligt användning och utnyttjandegrad.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gränns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- ☐ Lokaltorrt
- ☐ Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- ☐ Bostäder
- ☐ Tekniska anläggningar, avloppsanslutning
- ☐ Tekniska anläggningar, transformatorstation
- ☐ Kolonilottar
- ☐ Friluftsområde, grönyta
- ☐ Särskilda

VATTENOMRÅDEN

- ☐ Öppet vattenområde
- ☐ Skjutbanor

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- ☐ Parkering
- ☐ Parterier

UTNYTTJANDEGRAD

- e_3 Högst antal byggbara fastigheter
- a_1 Högsta utnyttjandegrad i procent
- e_3 En huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på varje kolonilott. Huvudbyggnaden får vara högst 25 kvm BYA och uthuset högst 6 kvm BYA.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- a_1 Marken får inte bebyggas
- a_1 Marken skall vara tillgänglig för allmänna undergrunda ledningar
- a_1 Marken skall vara tillgänglig för allmän trafik

MARKENS ÄNDRING

- a_1 Föreningsstad för koloniförening

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- a_1 Högst antal våningar
- a_1 Endast tillgånge sida
- a_1 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet och uthus, minst 15 meter från grannfastighets gräns. Uthus får dock placeras närmare grannfastighet efter grannes medgivande.
- a_1 Dagvattnet skall omhändertas inom bostadsområdet
- a_1 Endast vattenburen avfallshämtning
- a_1 Byggnadslopp

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- ☐ Beskrivning
- ☐ Samrådsbeskrivning
- ☐ Samrådsrapport
- ☐ Beskrivning
- ☐ Samrådsbeskrivning
- ☐ Samrådsrapport

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	<input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Samrådsbeskrivning <input type="checkbox"/> Samrådsrapport	<input type="checkbox"/> Illustrationskartor <input type="checkbox"/> Fastighetsutskrivning <input type="checkbox"/> Utskrift efter utställning	Beslutdatum 2022-10-22 2022-11-29 Lagrettsakt	361
NYNÄS 3:1, "Södra Marledal" Enköpings kommun				
Upprättad 2002-04-26, reviderad 2002-06-18				
Buren står fritt för ändring	Reviderad 2022-08-22			
0 10 20 30 40 50				

Förslag till ändring av detaljplan, plankarta

Antagandehandling

De bestämmelser som ändras är de som reglerar bygglov och utnyttjandegrad.

Det område för vilket bestämmelserna gäller har markerats med grön streckad linje. Bestämmelserna som ändras har markerats med röd streckad linje.

De nya bestämmelserna lyder:

e_3 : En huvudbyggnad får uppföras på varje kolonilott. Över det får fristående uthus och fristående växthus uppföras på varje kolonilott. Huvudbyggnaden får max vara 42 kvm byggnadsarea varav max 30 kvm bruttoarea. Uthus får tillsammans vara max 24 kvm byggnadsarea varav max 8 kvm per byggnad.

a_1 : Bygglov krävs inte för tillåten bebyggelse enligt bestämmelsen e_3 .

De ändrade bestämmelserna förslås få en genomförandetid om fem år från det att ändringen vinner laga kraft.

Samrådshandling upprättad 2022-10-31

Granskningshandling upprättad 2023-02-21

Antagandehandling upprättad 2023-05-10
rev. 2023-08-23

Amanda Andersson
Planarkitekt



Ändring av detaljplan för Detaljplan 361

Antagen
202X-XX-XX
Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande



Planområdets läge i Enköpings kommun.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2023-05-10
- Illustration, ändring plankarta, 2023-05-10
- Samrådsredogörelse, 2023-01-30 (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 2023-05-01 (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Bakgrund	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planprocessen.....	3
Tidigare ställningstagande	4
FÖRSLAG TILL ÄNDRING.....	4
KONSEKVENSER.....	5
GENOMFÖRANDE	5
Organisatoriska frågor	5
Ekonomiska frågor	5
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	6
REVIDERINGAR.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

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

Bakgrund

Exploateringsavdelningen har lämnat en begäran om en ändring av den detaljplan som gäller för koloniområdet Svartkärret till planavdelningen. Koloniområdet och tillhörande småbåtshamn ligger inom fastigheten Nynäs 3:1 som ägs av kommunen.

I samband med diskussionerna om ett nytt arrendeavtal har föreningen pekat på att det finns en diskrepans mellan gällande arrendeavtal och bestämmelserna i gällande detaljplan, vilket skapar otydlighet. Detaljplanen medger en huvudbyggnad (max 25 kvm byggnadsarea) och ett uthus (max 6 kvm byggnadsarea) på varje kolonilott och att bygglov inte krävs för huvudbyggnad och uthus. I arrendeavtalet anges att utöver detta får dessutom inom varje lott också byggas uterum/altan (max 10 kvm golvyta med skärmtak om max 12 kvm) och växthus (max 6 kvm), vilket alltså inte har stöd i planens bestämmelser.

I den pågående diskussionen har föreningen framfört att man om möjligt gärna skulle vilja höja arealen för uterum/altan till 12 kvm och växthus till 8 kvm.

Kommunens plan-, mark och exploateringsutskott beslutade 2022-09-15 § 77 att lämna ett positivt planbesked för att pröva frågan om en ändring om bestämmelserna i detaljplan 361.

Planprocessen

Ändring av detaljplan

Denna ändring av detaljplan görs i detaljplan 361.

Ändringen som föreslås i denna planbeskrivning förs efter laga kraft in i den gällande detaljplanens plankarta och denna planbeskrivning blir en ny bilaga till den gällande detaljplanen (Dpl361). När ändringen av planen är klar är det planen i sin ändrande form som gäller.

För det område i detaljplanen som omfattas av ändring gäller både den ändrade bestämmelsen och övriga bestämmelser i den ursprungliga planen. För områden inom Dpl361 som inte omfattas av den ändrade bestämmelsen gäller samma bestämmelser som innan ändringen.

Planförfarande Processen för att ändra detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer Ändringen strider inte mot varken FÖP2040 eller mot intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen ÖP2030.

Gällande detaljplan Gällande detaljplan omfattar ett större område än koloniområdet. Ändringarna gäller Dpl361 som antogs 2002 och vann laga kraft 2003 och som då förde vidare de byggrättsbestämmelser som fanns i den tidigare detaljplanen från 1987.

Syftet med Dpl361 lyder:

"Detaljplanen syfte är att skogsområdet väster om Bredsandsvägen och söder om Svartkärrsvägen ska kunna bebyggas med bostäder med möjlighet till båtplatser.

Svartkärrs koloniområde ingår även i planområdet för att anpassa planbestämmelserna för hamnområdet till den förändring som ny bebyggelse i Mariedal innebär. För kolonibebyggelsen föreslås förändringar för gällande planbestämmelser med avseende på skötselansvar för gemensamma områden."

Följande bestämmelser gäller för själva koloniområdet i gällande detaljplan:

L₁: Koloniträdgård

e₁: Högsta antal byggbara fastigheter

e₃: En huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på varje kolonilott. Huvudbyggnaden får vara högst 25 kvm BYA och uthuset högst 6 kvm BYA.

a₁: Bygglov krävs inte för uppförande av huvudbyggnad och uthus.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Bebyggelseområden

<i>Ändrad bestämmelse om administrativ bestämmelse a₁</i>	Ändringen av detaljplanen innebär att kraven i administrativ bestämmelse a ₁ ändras så att bygglov inte krävs för tillåten bebyggelse enligt bestämmelsen e ₃ .
<i>Ändrad bestämmelse om utnyttjandegrad bestämmelse e₃</i>	<p>Ändringen av detaljplanen innebär att kraven i bestämmelsen om utnyttjandegrad e₃ ändras så att en huvudbyggnad får uppföras på varje kolonilott. Utöver det får fristående uthus och fristående växthus uppföras på varje kolonilott.</p> <p>Huvudbyggnaden får max vara 42 kvm byggnadsarea varav max 30 kvm bruttoarea. Uthus får tillsammans vara max 24 kvm byggnadsarea varav max 8 kvm per byggnad.</p>

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms ändringen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Ändringen medför ökad tydlighet och en liten tydlighet om vad som får byggas. Marken kommer att hårdgöras i någon större omfattning vilket bedöms få marginell påverkan. Under processen samråder Samhällsbyggnadsförvaltningen med Länsstyrelsen parallellt med plansamrådet om den marginella påverkan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden för ursprungsplanen har löpt ut. Ändringens genomförandetid sätts till fem år. Denna genomförandetid gäller då endast de ändrade bestämmelserna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av planhandlingarna bekostas av exploateringsavdelningen men utförs av planavdelningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Andersson i samråd med planarkitekt Karin Komstadius och planchef Patrik Holm.

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Patrik Holm
Planchef

Amanda Andersson
Planarkitekt



2023-05-01

KS2022/243

Ändring av detaljplan för Svartkärrets koloniområde (del av Nynäs 3:1)

Enköpings kommun
Standardförfarande

UTLÅTANDE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2022-09-15 § 77 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2022-12-16 – 2023-01-13 (4 veckor). Inkomna yttranden från samrådsskedet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen. Planen reviderades efter samrådet och skickades ut för 3 veckors granskning under tiden 2023-03-13 till 2023-04-03.

Under granskningen har 3 yttranden inkommit till kommunen varav 2 utan erinran.

Inkomna yttranden från granskningen samt även sammanfattning från samrådet har sammanställts i detta utlåtande. Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på plan- och exploateringsavdelningen.

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	Ingen erinran	Ingen erinran	-
2. Lantmäteriet	Ingen erinran	Ingen erinran	-
3. Miljö- och byggnadsförvaltningen	Synpunkter/upplysning	Synpunkter	-

Sakägare eller motsvarande	Anmärkning samråd	Anmärkning granskning	Kvarstående synpunkter
4. Svartkärrets kolonilottsförening	Synpunkter	Ingen erinran	-

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDET

Länsstyrelsen meddelar att de instämmer med kommunens bedömning om att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. Under samrådet inkom synpunkter miljö- och byggnadsförvaltningen, vilka har hanterats internt och därför inte har redovisats i samrådsredogörelsen.

Under granskningstiden inkom synpunkter internt, vilka beaktades under revideringen inför antagandet. Dessa synpunkter inkom från miljö- och byggnadsförvaltningen och handlade främst om att föreslagen utnyttjandegrad blir planstridig för en stor del av den befintliga bebyggelsen.

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGEN

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Länsstyrelsen har inget att erinra.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

3. Miljö- och byggnadsförvaltningen

Vi har granskat planen utifrån hur lättolkad planen skulle vara under ett bygglovsärende.

Det ser ut som att cirka 80 % av kolonilotterna är planstridiga även med nya bestämmelser. Vi gör ingen bedömning i vilken storlek som skulle vara lämplig för kolonilotter. Byggrätten är svår att tolka. Uppdelad i så många olika åtgärder och alla har olika storlek:

Huvudbyggnad 30 kvm BTA
Uthus 6 kvm BYA Växthus 8 kvm BYA
Uteplats 10 kvm BYA
Skärmtak 12 kvm OPA
Huvudbyggnaden max 30 kvm BTA.
Uthus max 6 kvm växthus 8 kvm.

Det är enklare att reglera genom en total byggnadsarea för huvudbyggnad respektive uthus. Uthus kan både vara växthus, förråd och toalett.

T ex Huvudbyggnad max 45 kvm byggnadsarea varav max 30 kvm bruttoarea. Med bestämmelse: max 30 kvm BTA och 15 kvm skärmtak. Då kan man hamna i situationen att du har ett skärmtak om 25 kvm BYA och en BTA (huvudbyggnad) på 20 kvm. Detta blir då planstridigt. Därför enklare med total byggnadsarea kan både vara öppen area och bruttoarea.

T ex Uthus tillsammans max 26 kvm BYA. Uteplats inte bygglovspliktig. Om tak då bygglovspliktig. Kan ingå i uthus. Om ni ska reglera uteplatser som inte är bygglovspliktiga (utan tak) är det kanske lämpligt genom stadgarna eller avtal. Kan finnas olika benämningar på uteplats/altan/veranda/farstukvist mm.

De flesta vet inte vad BTA/OPA är, ofta enklare med BYA.

Kommentar

Förslaget har reviderats i enlighet med miljö- och byggnadsförvaltningens yttrande.

Enköping

2023-04-04

Patrik Holm

Planchef

Amanda Andersson

Planarkitekt



2023-01-30

KS2022/243

Ändring av detaljplan för Svartkärrets koloniområde (del av Nynäs 3:1)

Enköpings kommun
Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2022-09-15 § 77 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 2022-12-16 – 2023-01-13 (4 veckor).

Under samrådstiden har 3 yttranden inkommit till kommunen varav 2 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på verksamheten för strategisk planering.

Myndigheter, organisationer m fl	Anmärkning
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	Ingen erinran
2. Lantmäteriet	Ingen erinran

Sakägare eller motsvarande	Anmärkning
3. Svartkärrets koloniförening	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Inför granskning kommer planändringen att utvecklas utifrån de synpunkter som har inkommit under samrådstiden.

Under samrådstiden har det även inkommit synpunkter internt vilka kommer att hanteras under revideringen av planförslaget inför granskningen.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m fl

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

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

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

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inte några synpunkter på förslaget till ändring av detaljplanen.

Sakägare eller motsvarande

3. Svartkärrets koloniförening

Vi har fått samrådshandlingar för detaljplan 361, Svartkärrets koloniområde.

Som information: I det idag gällande avtalet står följande för uterum:
"uterum/altan (max 10 kvm golvyta med skärmtak om max 12 kvm)"

Jag har hittat förvillande information i föreslaget dokument:

På sidan 3 framgår vilka önskemål föreningen framfört.
"I den pågående diskussionen har föreningen framfört att man om möjligt gärna skulle vilja höja arealen för uterum till 12 kvm och växthus till 8 kvm."

På sida 1 står under rubriken 'Vad innehåller förslaget' felaktigt:
"en uteplats med högst 12 kvm stort skärmtak"

Det borde stå:
"ett *uterum* med högst 12 kvm golvyta"

På sidan 4 står:
"Den utökningen för uteplats och växthus som föreningen önskar"

Det borde stå:
"Den utökningen för *uterum* och växthus som föreningen önskar"

På sid 4 står också:
"bestämmelsen a1 bör samtidigt ändras så att bygglov inte heller krävs för

uteplats”

Det borde stå:

” bestämmelsen a1 bör samtidigt ändras så att bygglov inte heller krävs för *uterum*”

På sidan 9 i dokumentet (sid 5 i detaljplanen) står under rubriken ’Förslag till ändring’ följande:

” En uteplats med högst 12 kvm stort skärmtak får också uppföras inom varje lott.”

Det borde stå:

” Ett *uterum* med högst 12 kvm golvyta får också uppföras inom varje lott.”

Även på plankartan sid 12 i dokumentet under förklaringen för ’e3’ borde det stå:

” Ett *uterum* med högst 12 kvm golvyta får också uppföras inom varje lott.”

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för synpunkterna och delar synen på att det som står i planbeskrivningen är förvillande. Planförslaget kommer att revideras inför granskning utifrån de synpunkter som har inkommit under samrådstiden.

Enköping

2023-01-30

Patrik Holm

Planchef

Amanda Andersson

Planarkitekt

Ändring av detaljplan för Detaljplan 361

Antagen
202X-XX-XX
Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande



Planområdets läge i Enköpings kommun.

PLANBESKRIVNING

Till planen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2023-05-10
- Illustration, ändring plankarta, 2023-05-10
- Samrådsredogörelse, 2023-01-30 (tillkommer efter samråd)
- Utlåtande, 2023-05-01 (tillkommer efter granskning)

Innehåll

INLEDNING	3
Bakgrund	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planprocessen.....	3
Tidigare ställningstagande	4
FÖRSLAG TILL ÄNDRING.....	4
KONSEKVENSER.....	5
GENOMFÖRANDE	5
Organisatoriska frågor	5
Ekonomiska frågor	5
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	6
REVIDERINGAR.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

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

Bakgrund

Exploateringsavdelningen har lämnat en begäran om en ändring av den detaljplan som gäller för koloniområdet Svartkärret till planavdelningen. Koloniområdet och tillhörande småbåtshamn ligger inom fastigheten Nynäs 3:1 som ägs av kommunen.

I samband med diskussionerna om ett nytt arrendeavtal har föreningen pekat på att det finns en diskrepans mellan gällande arrendeavtal och bestämmelserna i gällande detaljplan, vilket skapar otydlighet. Detaljplanen medger en huvudbyggnad (max 25 kvm byggnadsarea) och ett uthus (max 6 kvm byggnadsarea) på varje kolonilott och att bygglov inte krävs för huvudbyggnad och uthus. I arrendeavtalet anges att utöver detta får dessutom inom varje lott också byggas uterum/altan (max 10 kvm golvyta med skärmtak om max 12 kvm) och växthus (max 6 kvm), vilket alltså inte har stöd i planens bestämmelser.

I den pågående diskussionen har föreningen framfört att man om möjligt gärna skulle vilja höja arealen för uterum/altan till 12 kvm och växthus till 8 kvm.

Kommunens plan-, mark och exploateringsutskott beslutade 2022-09-15 § 77 att lämna ett positivt planbesked för att pröva frågan om en ändring om bestämmelserna i detaljplan 361.

Planprocessen

Ändring av detaljplan

Denna ändring av detaljplan görs i detaljplan 361.

Ändringen som föreslås i denna planbeskrivning förs efter laga kraft in i den gällande detaljplanens plankarta och denna planbeskrivning blir en ny bilaga till den gällande detaljplanen (Dpl361). När ändringen av planen är klar är det planen i sin ändrande form som gäller.

För det område i detaljplanen som omfattas av ändring gäller både den ändrade bestämmelsen och övriga bestämmelser i den ursprungliga planen. För områden inom Dpl361 som inte omfattas av den ändrade bestämmelsen gäller samma bestämmelser som innan ändringen.

Planförfarande Processen för att ändra detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer Ändringen strider inte mot varken FÖP2040 eller mot intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen ÖP2030.

Gällande detaljplan Gällande detaljplan omfattar ett större område än koloniområdet. Ändringarna gäller Dpl361 som antogs 2002 och vann laga kraft 2003 och som då förde vidare de byggrättsbestämmelser som fanns i den tidigare detaljplanen från 1987.

Syftet med Dpl361 lyder:

"Detaljplanen syfte är att skogsområdet väster om Bredsandsvägen och söder om Svartkärrsvägen ska kunna bebyggas med bostäder med möjlighet till båtplatser.

Svartkärrs koloniområde ingår även i planområdet för att anpassa planbestämmelserna för hamnområdet till den förändring som ny bebyggelse i Mariedal innebär. För kolonibebyggelsen föreslås förändringar för gällande planbestämmelser med avseende på skötselansvar för gemensamma områden."

Följande bestämmelser gäller för själva koloniområdet i gällande detaljplan:

L₁: Koloniträdgård

e₁: Högsta antal byggbara fastigheter

e₃: En huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på varje kolonilott. Huvudbyggnaden får vara högst 25 kvm BYA och uthuset högst 6 kvm BYA.

a₁: Bygglov krävs inte för uppförande av huvudbyggnad och uthus.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Bebyggelseområden

Ändrad bestämmelse om administrativ bestämmelse a₁

Ändringen av detaljplanen innebär att kraven i administrativ bestämmelse a₁ ändras så att bygglov inte krävs för tillåten bebyggelse enligt bestämmelsen e₃.

Ändrad bestämmelse om utnyttjandegrad bestämmelse e₃

Ändringen av detaljplanen innebär att kraven i bestämmelsen om utnyttjandegrad e₃ ändras så att en huvudbyggnad, ett fristående uthus och ett fristående växthus får uppföras på varje kolonilott. Huvudbyggnaden får max vara 42 kvm byggnadsarea varav max 30 kvm bruttoarea. Uthus får tillsammans vara max 24 kvm byggnadsarea varav max 8 kvm per byggnad.

KONSEKVENSER

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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. Planen medför inte att några miljö kvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms ändringen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Ändringen medför ökad tydlighet och en liten tydlighet om vad som får byggas. Marken kommer att hårdgöras i någon större omfattning vilket bedöms få marginell påverkan. Under processen samråder Samhällsbyggnadsförvaltningen med Länsstyrelsen parallellt med plansamrådet om den marginella påverkan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för ursprungsplanen har löpt ut. Ändringens genomförandetid sätts till fem år. Denna genomförandetid gäller då endast de ändrade bestämmelserna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av planhandlingarna bekostas av exploateringsavdelningen men utförs av planavdelningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Amanda Andersson i samråd med planarkitekt Karin Komstadius och planchef Patrik Holm.

Patrik Holm
Planchef

Amanda Andersson
Planarkitekt