

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Karin Komstadius

0171-625267

karin.komstadius@enkoping.se

Planprocessen för detaljplan för Ekudden

Detta PM har tagits fram för att ge en planprocessbeskrivning för detaljplanen för Ekudden. Detta mot bakgrund av att planprocessen pågått under många år, att åsikterna framförallt från fastighetsägarna i området varit många och att planen har förändrats relativt mycket under planprocessen. Beskrivningen av de olika skedena är summarisk med fokus på större förändringar av planförslaget.

Bakgrund

Under 1990-talet införde kommunen begränsningar av byggrätten i flera fritidshusområden i närheten av Mälaren. Bakgrunden var den risk för övergödning som enskilda avlopp nära recipienten Mälaren utgör. För Ekudden vann områdesbestämmelser (Dpl 274) laga kraft 1994 och dessa begränsade huvudbyggnadens bruksarea till högst 80 kvm och uthus/komplementbyggnaders sammanlagda bruksarea till högst 30 kvm. (Bruksarea är invändig area, det vill säga boarea och biarea sammanlagt). Begränsningen tjänade till att motverka permanent boende i området på grund av att sådan skulle öka belastningen på Mälaren via enskilda avlopp.

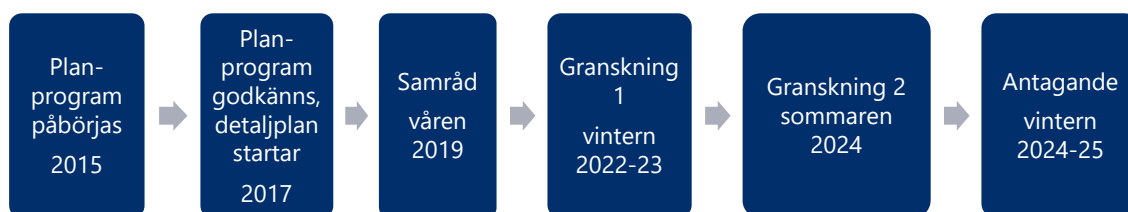
Under 2000-talet har kommunen byggt ut kommunalt vatten- och avlopp (VA) till flera liknande områden (som Ryssbo, Prinsbo, Skogsbo och Bredsand). I samband med detta har byggrätterna i sådana områden setts över genom upprättande av nya detaljplaner som en följd av att problematiken med de enskilda avloppen åtgärdades.

2015 ansökte en fastighetsägare om planbesked för sin fastighet i Ekudden. Detta skedde parallellt med att Kommunens VA-plan var under färdigställande. VA-planen pekade ut Ekudden som ett prioriterat område för kommunalt VA-verksamhetsområde och därmed för utbyggnad av kommunalt VA. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade om att påbörja en planprocess för hela

Ekuddenområdet och att processen skulle inledas med ett planprogram. Detta mot bakgrund av att kommunalt VA skulle åtgärda problematik kopplat till enskilda avlopp och att den dåvarande fördjupade översiktsplanen främjade mälarnära boende och pekade ut Ekudden som ett omvandlingsområde, det vill säga ett område som under planperioden skulle gå från fritidshusområde till ett område för fast boende. Eftersom området består av ett stort antal fastighetsägare valde kommunen att ta kostnaderna för planarbetet men använda sig av en planavgift i samband med bygglov, istället för den oftare använda ordningen vid planläggning av nya område, då exploatören bekostar planprocessen.

Planprocessen

Planprocessen har i det här fallet hanterats i ett så kallat utökat förfarande och med ett inledande programskede.

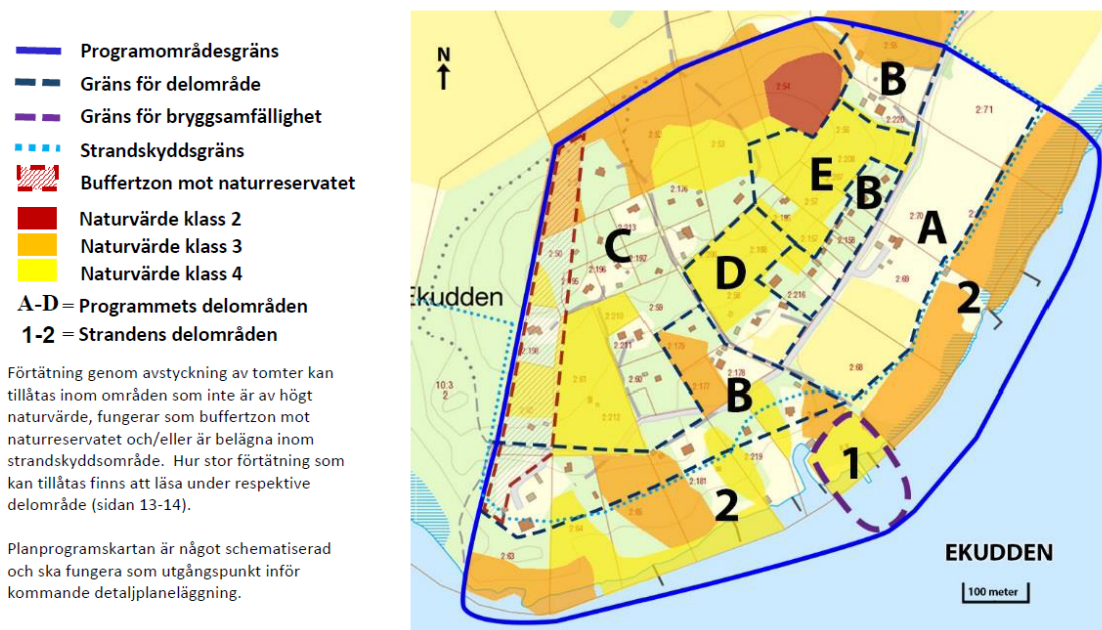


Figur 1. Planprocessen för detaljplan för Ekudden

Planprogramskedet

Planprocessen inleddes 2015 genom programarbete. Till grund för arbetet togs en naturinventering fram. Programmet delade in området i karaktär- och intresseområden och pekade i ungefärliga drag ut hur respektive delområde skulle kunna hanteras i detaljplanen. Till exempel pekades på vilken typ av befintliga förhållanden som kunde påverka planläggningen för respektive område och om avstyckningar bedömdes vara lämpligt eller ej och i så fall i vilken storleksordning nya tomter borde vara. I detta skede ritades dock inga nya tomter ut i kartan.

PLANPROGRAMKARTA: FÖRUTSÄTTNING INFÖR KOMMANDE DETALJPLANERING



Figur 2. Utdrag ur planprogrammet för Ekudden. Planprogramsområdet delades in i delområden och för vart och ett beskrevs förutsättningar och förhållningssätt i stora drag.

Planprogrammet skickades på programsamråd 2016 och 23 yttranden inkom. Några synpunkter inkom som rörde införandet av kommunalt VA, både positiva och negativa. Andra synpunkter rörde till exempel möjlighet till avstyckningar och påverkan på områdets karaktär. Planprogrammet reviderades efter programsamrådet bland annat genom förtydliganden och för det obebyggda strandområdet ökades programmets vägledning kring minsta tomtstorlek från 1300 till 3000 kvm med följd att färre tomter kommer kunna bildas inom området.

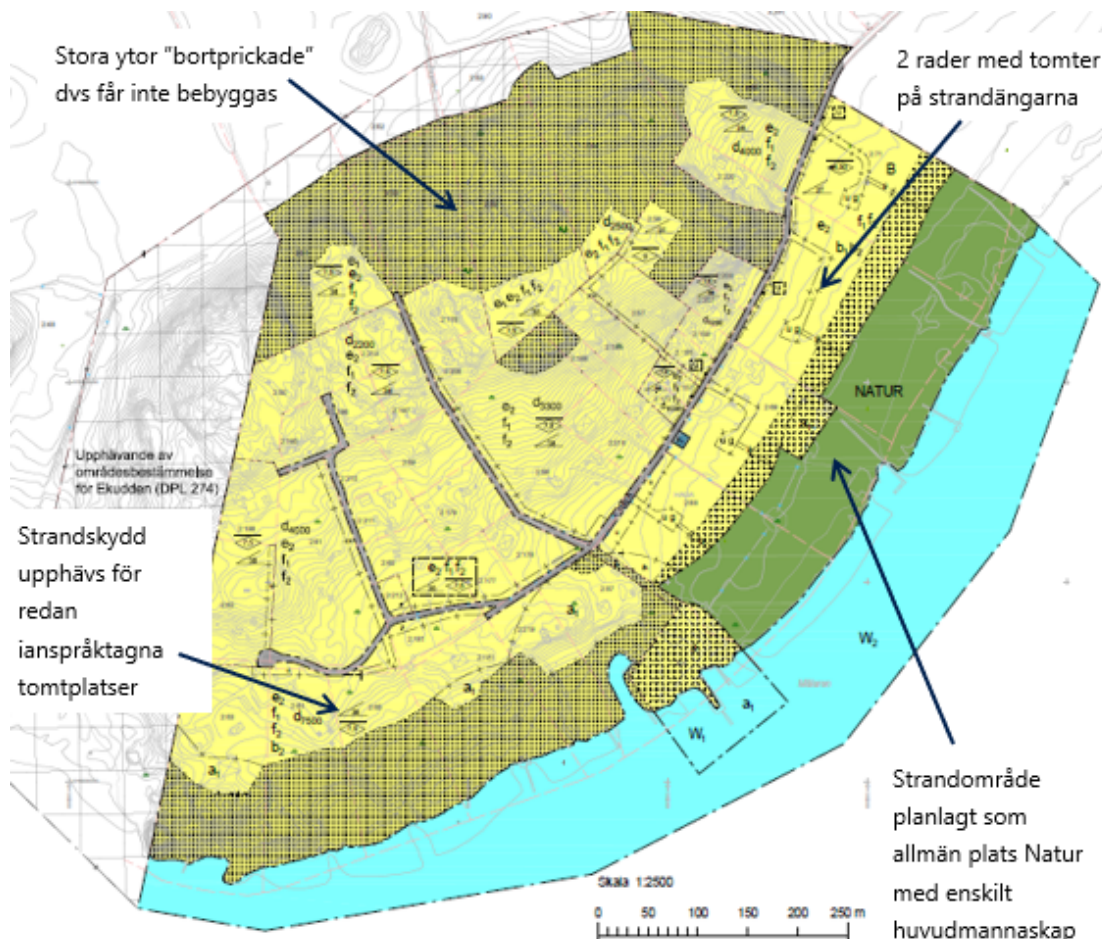
Plex-utskottet godkände det reviderade programmet 2017. Plex beslutade samtidigt att planen inte kunde bedömas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalken.

Samrådsskedet

Med planprogrammet som grund arbetades ett planförslag fram. Som underlag för planprocessen genomfördes en arkeologisk utredning i två steg som visade på få fynd och som kräver mycket liten anpassning av detaljplanen. En dagvattenutredning togs också fram som underlag.

Det detaljplaneförslag som sedan arbetades fram syftade till att ge bättre förutsättningar för permanentboende genom en utökning av byggrätten samt att skapa förutsättningar för ny exploatering inom lämpliga delar av området. Planen syftade

också till att ta tillvara områdets karaktär genom att bebyggelsens placering och storlek ska ske med hänsyn till terrängen och naturvärden. Ny exploatering i exponerade lägen ska utformas på ett sådant sätt att bebyggelsen inte upplevs allt för dominant i området. Planförslaget formades för att uppnå detta till exempel genom bestämmelser som reglerade bebyggelsens placering och storlek med hänsyn till terräng och naturvärden.



Figur 3. Samrådsförslag plankarta.

De strandfastigheter som idag till största delen består av oexploaterade, öppna strandängar fick möjlighet att utvecklas med bostäder i två rader ovan strandskyddszonen. Flera större redan bebyggda fastigheter inom området fick i detaljplanen möjlighet att delas i flera fastigheter. Några tidigare obebyggda tomter inom området gavs en byggrätt. Generellt inom planområdet sattes byggrätten till 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och sammanlagt 50 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader.

Strandskyddet föreslogs upphävas inom befintliga tomtplatser för bostäder och fritidshus som redan i dagsläget tagits i anspråk på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Totalt innebar samrådsförslaget att 43 nya bostäder skulle kunna tillkomma i området varav 23 på strandängarna.

Under samrådet som genomfördes 2019 inkom 31 yttranden till kommunen. En stor del av yttrandena under samrådet rörde förslaget att nya bostadstomter skulle få tillkomma på de tidigare obebyggda strandängarna. Många yttranden rörde avstyckningsmöjligheter och hur de påverkar områdets karaktär. Flera uppfattade att planen därmed inte uppfyllde sitt eget syfte. Länsstyrelsen önskade bland annat en buffertzona mot det intilliggande Natura2000-området Haga eckbackar. Det vill säga ett bredare område som inte får bebyggas för att skydda de värden som finns inom naturområdet.

Granskningsskedet

Efter samrådet gjordes revideringar av planens utformning och bestämmelser för att bättre uppfylla syftet med detaljplanen. Planområdets omfattning minskades ned så att stora områden som enligt planen inte fick bebyggas och området som tidigare föreslagits planläggas som allmän plats Natur exkluderades ur planområdet.

Antalet nya bostäder som kunde tillkomma med stöd av detaljplanen minskades ned till totalt 26, varav 8 på strandängarna. Som en följd av detta minskades planområdet ned genom att stor del av strandängarna exkluderades ur planområdet. En buffertzona mot Natura 2000-området infördes i detaljplanen.

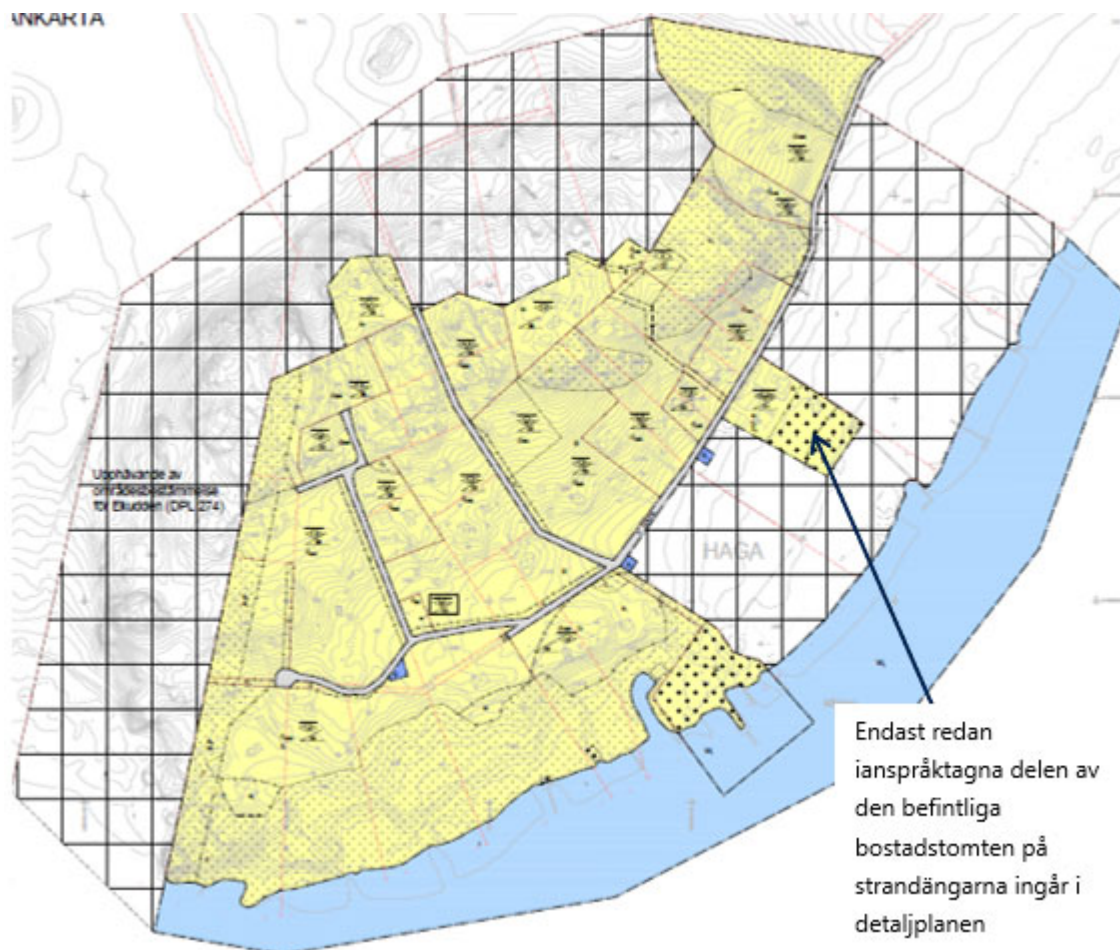


Figur 4. Första förslaget till plankarta för granskning som lyftes i Plex februari 2022.

Det reviderade detaljplaneförslaget lyftes till Plex-utskottet i februari 2022.

Plexutskottet beslutade då att återremittera ärendet till förvaltningen för att helt ta bort möjligheten till ny bostadsbebyggelse på strandängarna.

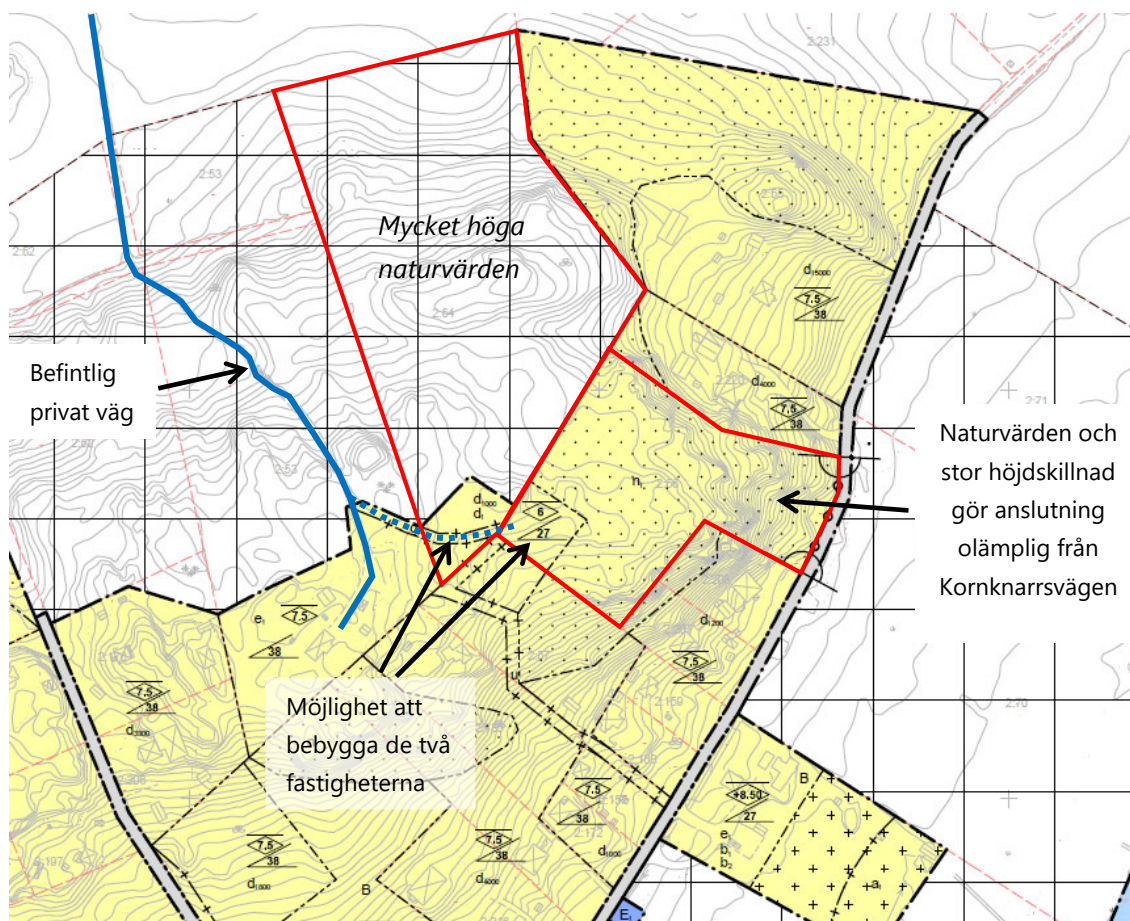
Ärendet presenterades på nytt till Plex i oktober 2022 helt utan möjlighet till nya tomter på strandängarna och utskottet beslutade om att skicka detaljplaneförslaget på granskning. Detta innebar en minskning av antalet möjliga nya bostäder från samrådets 43 till totalt 18 nya bostäder inom området.



Figur 5. Plankartan ur granskningsförslaget som skickades ut på remiss vid årsskiftet 2022-2023.

Granskning 1

Under granskning 1 inkom 32 yttranden till kommunen. Många uppskattade att bebyggelsen tagits bort från strandängarna men många hade också olika synpunkter på kvarvarande byggrätter. En av frågorna som lyftes från flera håll var två specifika tomter som för att nås krävde åtkomst över intilliggande fastighet och på denna belägen privat smal körväg. Ägaren till den intilliggande fastigheten värdade för sin del om att slippa den föreslagna lösningen med hänvisning till att detta skulle kunna innebära både negativ påverkan på naturvärden och en situation där man blir tvungen att vara med och höja den vägstandard som är fullt tillräcklig för det nuvarande egna behovet. De två tomterna föreslogs därför att tas bort vilket innebar att detaljplanen gav möjlighet till totalt 16 nya bostäder.



Figur 6. Utdrag ur plankartan granskning 1 med möjliga tomtbildningar som togs bort innan granskning markerade med pilar. Röd linje visar de två fastigheterna som de ser ut i nuläget. Den blå linjen visar den privata vägen som skulle behöva nyttjas för åtkomst. Förlängningen av vägen markerad med blå streckad linje.

I de tidigare förslagen (samråd och granskning 1) nyttjades en planbestämmelse för att reglera att den befintliga bebyggelsen som inte överensstämde med den nya planens bestämmelser men som tillkommit i laga ordning skulle betraktas som planenlig. Bestämmelsen har använts i flera planer i tidigare, både i Enköping och andra kommuner, just i samband med att ny detaljplan tas fram för ett befintligt område. Detta för att inte behöva anpassa bestämmelserna efter alla olika befintliga varianter i området. Efter granskning 1 fick samhällsbyggnadsförvaltningen kännedom om en dom från Mark och miljööverdomstolen gällande en detaljplan i en annan kommun som slog fast att denna typ av bestämmelse inte får användas eftersom att den skapar otydlighet för fastighetsägarna. Detta innebar att befintlig bebyggelse behövde inventeras för att kunna anpassa detaljplaneförslaget efter dessa där de förekommer.

Granskning 2

Sammantaget bedömde samhällsbyggnadsförvaltningen att de ändringar som gjordes innebar en så pass stor förändring av detaljplanen att en ny granskning krävdes. Plex-utskottet beslutade därför i juni 2024 om förnyad granskning och planen skickades återigen på granskningsremiss under sommaren 2024.



Figur 7. Plankarta i granskning 2. Inga stora förändringar har gjorts av plankartan efter granskning 2.

Under granskning 2 inkom 18 yttranden. Flera av synpunkterna berörde bygggrätternas utformning men den mest återkommande synpunkten rörde införandet av kommunalt VA. En fastighetsägare var missnöjd med att inte få någon bygggrätt alls på sin mark, varken på strandängarna eller inom sin fastighet som lyftes ur planen efter granskning 1 (se figur 6).

Antagandeskedet

Frågan om huruvida kommunalt VA ska införas avgörs inte i planprocessen utan har beslutats genom att Kommunfullmäktige 2019 beslutade att området ska ingå i

kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Processen med att bygga ut kommunalt VA är inte beroende av att en ny detaljplan antas och detaljplanen kan inte reglera huruvida kommunalt VA ska införas.

Med anledning av andra inkomna synpunkter reviderades planförslaget genom mindre förtydliganden och komplettering av både planbeskrivningen och några planbestämmelser. Redaktionella ändringar av plankartan gjordes också men inga förändringar av det faktiska innehållet. Planen ger därmed stöd för 16 nya bostäder inom Ekuddenområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen är redo för att antas.