

# Ändring av detaljplan för Kolarvik-Sjöängarna

Enköpings kommun  
Standardförfarande

Antagen  
202X-XX-XX

Laga kraft  
202X-XX-XX



Planområdets läge söder om Enköping.

## PLANBESKRIVNING

*Till planen hör följande handlingar:*

- Tillägg till plankarta, 2025-03-18
- Planbeskrivning, 2025-03-18
- Fastighetsägareförteckning, 2024-02-27
- Samrådsredogörelse, 2024-04-09
- Utlåtande 2025-03-18

## Innehåll

INLEDNING .....	3
Ändringens syfte och bakgrund.....	3
Kommunens bedömning .....	4
Planprocessen.....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	7
FÖRSLAG TILL ÄNDRING.....	9
KONSEKVENSER .....	11
GENOMFÖRANDE .....	12
Organisatoriska frågor .....	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ekonomiska frågor .....	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	13
REVIDERINGAR .....	13

## INLEDNING

### Bakgrund

Fritidshusområdet Kolarvik-Sjöängarna har i kommunens VA-plan fått hög prioritet, och utbyggnaden av VA-nätet i området är i full gång. Till följd av VA-planens utpekande tog VA-avdelningen fram ett projektdirektiv för utbyggnaden i Kolarvik-Sjöängarna tillsammans med bostadsfastigheterna längs Fageråsvägen. I direktivet pekas på att det senare av områdena har en nyare detaljplan med större byggrätter. Däremot har Kolarvik-Sjöängarna begränsade byggrätter, och i direktivet rekommenderas det att byggrätterna lämpligen bör utökas i samband med VA-projektet. Byggrätten begränsades i Detaljplan 1077 till att omfatta 80 m<sup>2</sup> bruksarea för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för uthus med högst en huvudbyggnad per fastighet. Denna nivå för byggrätter begränsades framförallt på grund av VA-situationen. Idag ser förutsättningarna annorlunda ut och därför behöver byggrätten i gällande detaljplan ses över och korrigeras.

Kolarvik-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 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 tydlig struktur. År 2002 vann Detaljplan 1077 laga kraft. Planen möjliggjorde ytterligare bostadstomter och fastslog att det befintliga vägnätet i området alltså skulle vara enskilt. Idag finns en välfungerande vägsamfällighet som sköter vägarna inom planområdet.

### Ändringens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätter för området Kolarvik-Sjöängarna när det ansluts till det kommunala VA-nätet, samtidigt som områdets karaktär som fritidshusområde bevaras. Syftet är också att ta bort planbestämmelser om WC-förbud och VA-lösning som inte längre fyller sina syften. I och med den aktuella VA-utbyggnaden anser kommunen att en byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> för uthus är en mer lämplig byggrätt för området. Byggrätternas storlek har baserats på en analys av planområdets förutsättningar utifrån bland annat topografi, fastighetsstorlek, områdets karaktär, antalet fastigheter mm.

## Kommunens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att en utökning av byggrätten i samband med kommunens VA-utbyggnad samt ett borttagande av förbudet mot WC-installation inom planområdet är lämpligt då området ansluts till det kommunala VA-nätet.

## Planprocessen

### Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Denna planprocess bedrivs som en ÄDP (ändring av detaljplan), vilket innebär att gällande detaljplan (DPL 1077) kommer att fortsätta gälla efter att denna ÄDP vinner laga kraft, dock med de angivna ändringarna av planbestämmelser som beskrivs i planhandlingarna. En planprocess kan bedrivas som en ÄDP för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Kommunen bedömer att en ÄDP-process är det mest lämpliga sättet att hantera planprocessen i Kolarvik-Sjöängarna, där endast en mindre justering av planbestämmelser ska genomföras.

### Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked	2021-03-11
Beslut om samråd	2021-03-11
Samråd	2023-11-15 – 2023-12-13
Granskning	2024-04-25 – 2024-05-10
Beslut om antagande PLEX-utskott	(april 2025)
Beslut om antagande KS	(maj 2025)

## Plandata

### Lägesbestämning

Området Kolarvik-Sjöängarna ligger cirka 7,5 km söder om Enköpings tätort invid Mälaren.

### Areal

Planområdet är cirka 51,5 hektar.

### Markägo-förhållanden

All mark inom planområdet är privatägd, både kvartersmark och allmän platsmark. Större delen av planområdet består av mark som igår i enskilt ägda jord- och skogsbruksfastigheter samt avstyckade bostadstomter.

## Tidigare ställningstaganden

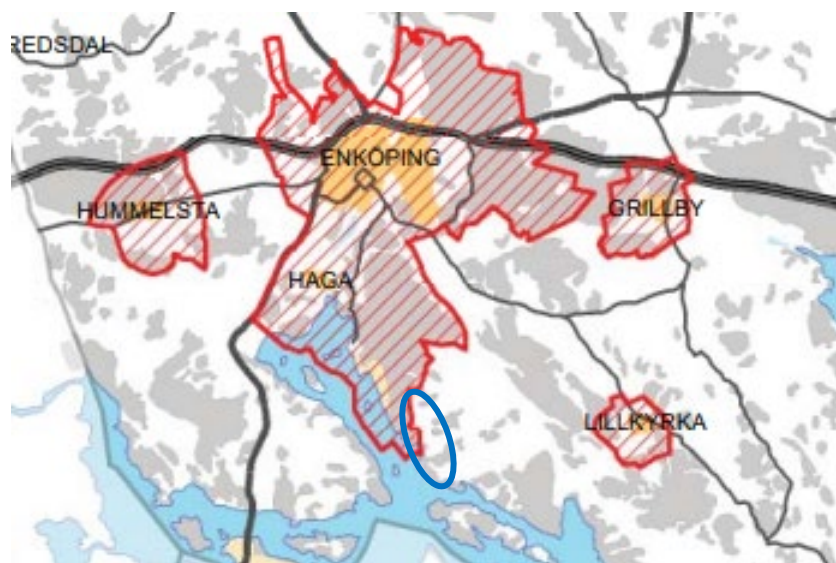
### Översiktliga planer

Planområdet ligger till sin helhet inom riksintresse för friluftsliv (Mälaren). Kolarvik-Sjöängarna ligger precis utanför det geografiska området för den fördjupade översiktsplanen för Enköpings tätort. Vägledande för området är den kommuntäckande översiktsplanen ÖP2030.

För att främja hållbar utveckling pekar översiktsplanen ut tre områdestyper till vilken bebyggelseutvecklingen skall fokuseras. Dessa är:

- Tätorter, småorter och landsbygdscentra
- Bebyggelseutveckling längs starka kollektivtrafikstråk
- Mälarnära boende

I översiktsplanen pekas följande tätortsutvecklingsområde för Enköping ut:



Utdrag ur ÖP2030 (Karta 5. Tätortsområden i översiktsplanen för Enköpings kommun). Kolarvik-Sjöängarna har markerats med en blå ellips.

I översiktsplanen nämns också Kolarvik-Sjöängarna som ett så kallat "omvandlingsområde". Detta lyfts i kontexten att Kolarvik-Sjöängarna är ett av flera områden där ett behov av att hitta en hållbar avloppslösning som minskar belastningen på Mälaren föreligger. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer således att den aktuella planändringen av DPL 1077 har stöd i Enköpings kommuns översiktsplan.



## Gällande detaljplaner

Detaljplan 1077, som vann laga kraft 2002, gäller för området. Innan DPL 1077 gällde en byggnadsplan från 1965 för området. DPL 1077 gjordes för att skapa bättre överensstämmelse mellan detaljplanen och hävdade tomtplatser, för att reglera tillåten bruksarea per fastighet, samt för att möjliggöra viss kompletterande avstyckning. DPL 1077 slår även fast att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna inom planen. Huvudmannaskapet för gator och naturmark är och förblir enskilt.



Bilden visar plankartan för DPL 1077. Den vänstra bilden visar plankartan för den norra delen av området och den högra bilden visar plankartan för den södra delen.

## Kommunala beslut i övrigt

Den 13:e december 2021 fattade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslut (§ 19) om att pröva en ändring av detaljplan för DPL 1077, att ändringen ska skickas på samråd samt att ändringen inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken.

För den nordostligaste delen av Kolarvik-Sjöängarna gäller Byggnadsplan 35 från 1969. Denna del omfattas inte av den aktuella planändringen, men ingår i VA-utbyggnadens första etapp. Denna planändring innebär därför inte någon utökad byggrätt för dessa fastigheter, eftersom de inte ingår i planområdet för Detaljplan 1077. En parallell planprocess pågår just nu i syfte att utöka byggrätterna inom Byggnadsplan 35.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Befintlig bebyggelse

*Bostäder* Inom planområdet finns cirka 125 tomter, varav omkring en tredjedel är permanentboende i dagsläget.

### Vattenområden

*Strandskydd* Inom planområdet har strandskyddet upphävts för all kvartersmark, i och med strandskyddsbestämmelsen i DPL 1077. Ingen förändring från nuläget tillkommer vid ett genomförande av planändringen gällande status för strandskyddet i Kolarvik-Sjöängarna.

### Gator och trafik

*Gatunät* Inom planområdet är huvudmannaskapet för vägar enskilt och sköts av en vägförening, Kolarviks vägsamfällighet. Planändringen innebär ingen förändring gällande huvudmannaskapet för gatunätet i Kolarvik-Sjöängarna.

### Natur

*Naturmark* Inom planområdet är huvudmannaskapet för naturmark enskilt. Planändringen innebär ingen förändring gällande huvudmannaskap för naturmark i Kolarvik-Sjöängarna.

*Förorenad mark* Inför VA-anslutningen av Kolarvik-Sjöängarna har det gjorts en översiktlig miljöteknisk markundersökning längs den planerade sträckan för ledningsdragningen. Vid undersökningen påträffades tungmetallhalter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Sanering har skett av denna förorening inom fastigheterna Lidingby 7:2 och Lidingby S:2 i samband med byggnation av pumphus men restförorening har lämnats kvar i gränsen mot en angränsande privat fastighet. Inom fastigheten Lidingby S:2 finns en gemensam brygga och uppställningsplats för båtar. I anslutning till planområdet ligger klubbholmens småbåtshamn och vid flera av fastigheterna inom detaljplanen finns privata båtbyggor. Föroreningar från behandlade båtbottnar sprids kontinuerligt från båtskrov till mark och sedan vidare till ytvatten och sediment. Vanligt förekommande föroreningar i mark och sediment vid småbåtshamnar och båtuppläggningsplatser är t.ex. tungmetaller och organiska tennföreningar, PAH och PCB. Enligt kartsikt "PFAS från brandsläckning" i ENA-kartan som baseras på uppgifter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) finns det risk

för att brandskum innehållande PFAS kan ha använts vid brandsläckning på fastigheterna Lidingby 7:18, Sycklinge 1:71 och Sycklinge 2:25.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

I dagsläget är det kommunala VA-nätet för dricksvatten och spillvatten inom området Kolarvik-Sjöängarna under utbyggnad. Norra delen (etapp 1) planeras vara färdigutbyggd under fjärde kvartalet 2023, och den södra delen (etapp 2) planeras vara färdigutbyggd under 2024–2025. Fram tills nu har området i sin helhet utgjorts av enskilda vatten- och avloppslösningar. Området ligger intill Mälaren, vilket gör att orenade utsläpp från enskilda avlopp ger stor miljöpåverkan. Att förse området med kommunalt vatten och avlopp innebär en stor miljövinst.

Ändringen av detaljplanen påverkar inte VA-lösningarna i området Kolarvik-Sjöängarna juridiskt. Miljöförvaltningen i Enköpings kommun kräver dock att alla inom planområdet ansluter sig till det kommunala VA-nätet. Det går däremot inte att kräva kommunal VA-anlutning genom planbestämmelser i en detaljplan eller en ÄDP.

### *Dagvatten*

Ansvar för avvattningen av kvartersmarken och de allmänna platserna inom planområdet är enskilt. Detta konstateras i planhandlingarna för DPL 1077 och har inte ändrats sedan dess. Planändringen innebär ingen förändring gällande ansvaret för dagvattenhanteringen i Kolarvik-Sjöängarna.



## FÖRSLAG TILL ÄNDRING

### Planbestämmelser

#### *Utnyttjandegrad*

Gällande detaljplan anger den tillåtna bruksarean som 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för uthus. Högst en huvudbyggnad tillåts per fastighet. Med denna ändring av detaljplan föreslås en ändring av denna byggrätt för både huvudbyggnader och uthus. Den nya planbestämmelsen innebär en byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader och 50 m<sup>2</sup> för uthus. Planbestämmelsen för den nuvarande utnyttjandegraden i DPL 1077 stryks därmed och ersätts av denna nya planbestämmelse. Fortsatt kommer högst en huvudbyggnad att tillåtas per fastighet.

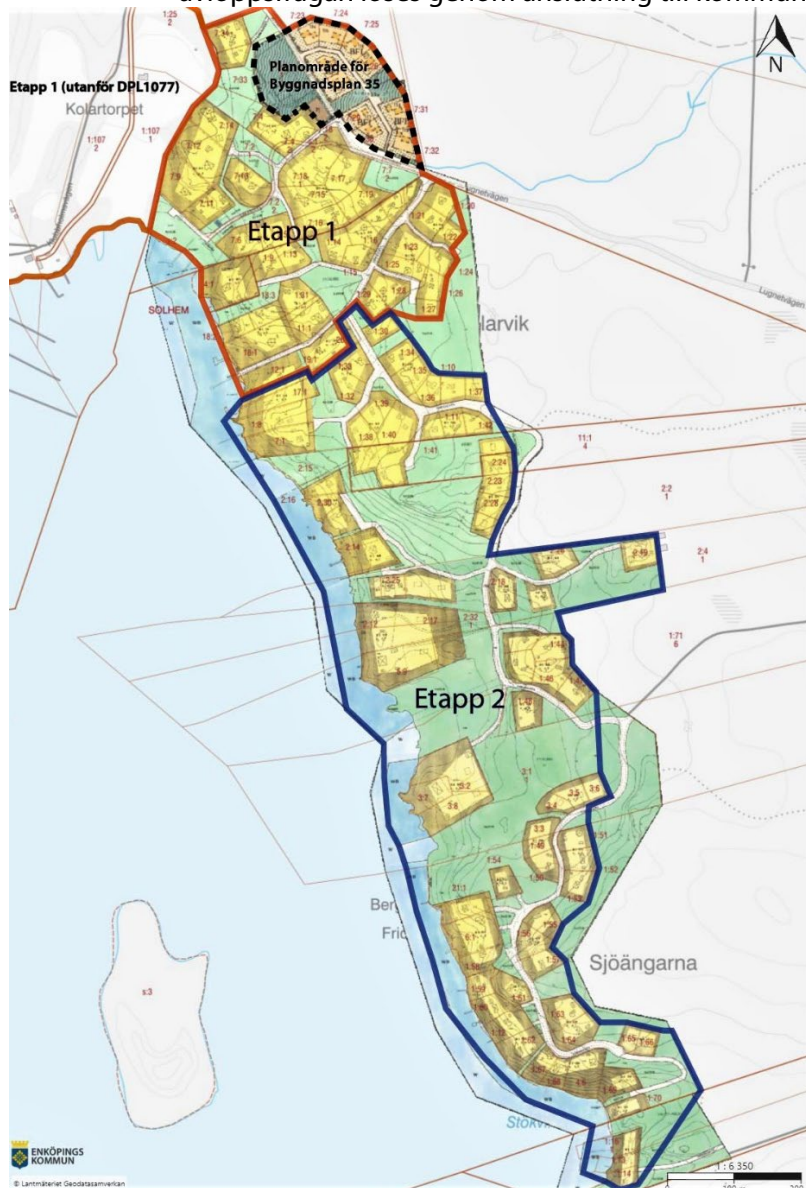
Den nya byggnadsarean på 120 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> har tidigare använts i detaljplaner för nyare fritidshusområden med kommunalt VA, och denna byggnadsarea anses även vara lämplig för Kolarvik-Sjöängarna i och med att området får kommunalt VA. Byggrätternas storlek har baserats på en analys av planområdets förutsättningar utifrån bland annat topografi, fastighetsstorlek, områdets karaktär, antalet fastigheter mm. De topografiska förhållandena i området Kolarvik-Sjöängarna är relativt varierande och leder till att en större byggrätt än 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad + 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader inte alls lämpar sig eller ens är möjlig på ett flertal fastigheter i området. Planområdet är mycket stort till ytan och innehåller över hundra fastigheter. Likt topografin i området är även fastigheternas storlek varierande. Vissa fastigheter är av en så ringa storlek att detta blir en ytterligare faktor som begränsar den generella byggrättsbestämmelsens övre smärtgräns. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en större byggrätt än 120 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> inte kan motiveras i Kolarvik-Sjöängarna.

#### *Planbestämmelse om WC-förbud*

Inom detaljplaneområdet gäller en planbestämmelse om generellt förbud mot WC-installation. Med denna planändring tas denna bestämmelse bort. Detta görs för att installation av vattentoaletter efter anslutning till det kommunala VA-nätet anses vara lämpligare ur ett miljö- och hälsoperspektiv, jämfört med enskilda lösningar för vatten och avlopp. Planbestämmelsen har också varit otydlig vid bygglovsprövning och kan tolkas att enbart gälla för områden som är utpekade som "bryggor" i plankartan. Planbestämmelsen har inte fyllt sitt syfte och bedöms därför kunna tas bort för att underlätta tolkningen av detaljplanen.

*Planbestämmelse om VA-lösning*

I plankartan för DPL 1077 finns även en administrativ bestämmelse som lyder: "Enligt 5 kap 8 § plan och bygglagen bestämmes att bygglov inte skall lämnas förrän vatten- och avloppsfrågan lösts tillfredsställande." Denna planbestämmelse tas bort genom ändringen av detaljplanen. Anledningen att den lades till var för att säkerställa att de enskilda avloppen och dricksvattnet skulle hanteras korrekt med tanke på området läge intill Mälaren. I samband med VA-utbyggnaden kommer samtliga fastigheter att anslutas till det kommunala VA-nätet, vilket innebär att syftet bakom bestämmelsen inte längre är aktuellt. Vatten- och avloppsfrågan löses genom anslutning till kommunalt VA.



Bilden visar etappindelningen för VA-utbyggnaden i Kolarvik-Sjöängarna. Orange linje markerar etapp 1 och blå linje markerar etapp 2.

## KONSEKVENSER

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planändringen bedöms innebära en ur allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Planändringen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

### Miljöbedömning

#### *Buller*

Ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra några ökade risker för höjda bullernivåer till den grad att de kan ha betydelse för miljökvalitetsnormerna.

#### *Trafik*

Ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra någon betydande förändring gällande antalet trafikrörelser, åtminstone inte till den grad att det kan ha betydelse för miljökvalitetsnormerna.

### Miljökvalitetsnormer

#### *Utomhusluft*

Genomförandet av planen 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).

#### *Vattenförekomster*

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 miljökvalitet. 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 Mälaren-Arnöfjärden, som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är faktorer som sänker Mälaren-Arnöfjärdens ekologiska status. Det bedöms även bero på att koppar uppmäts i sediment över gränsvärde och att ammoniak uppmäts i ytvatten.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till Kolarvik-Sjöängarna innebär en minskad miljöpåverkan på Mälaren genom att en långsiktigt hållbar avloppshantering och dricksvattenförsörjning möjliggörs. Kommunalt VA förbättrar

samtidigt möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för god ekologisk, god kvantitativ och god kemisk status för vatten.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Planändringen har två områden med olika start- och slutdatum för genomförandetider, men där båda varar i 60 månader (5 år). Detta görs för att samtliga fastigheter inom planområdet ska ha möjlighet att anslutas till det kommunala VA-nätet innan de får möjlighet att nyttja de utökade byggrätterna.

Det område som i plankartan ringas in (etapp 1) har genomförandetiden fem år och börjar fr.o.m. det datum planändringen vinner laga kraft.

Området utanför etapp 1 har genomförandetiden 2028-01-01 till 2033-01-01 (5 år).

Dessa genomförandetider gäller endast för de ändrade bestämmelserna (genomförandetiden för den gällande ursprungsplanen har löpt ut).

#### Huvudmannskap/ ansvarsfördelning

Fastighetsägarna inom planområdet för DPL 1077 ansvarar för ett genomförande av planändringen. Huvudmannskapet för allmän platsmark (gator och naturmark) inom planområdet är enskilt. Kommunen äger ingen mark inom Kolarvik-Sjöängarna.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

Planen påverkar inte fastighetsreglering eller tomtstorlek. Antalet möjliga avstyckningar förblir samma som i gällande detaljplan.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Planarbetet bekostas genom planavgiften som gäller inom Detaljplan 1077.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Martin Eriksson i samråd med planarkitekt Karin Komstadius samt enhetschef Yasaman Ghanavi.

## **REVIDERINGAR**

De stycken som reviderats efter genomförd granskning har markerats med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef detaljplan

Martin Eriksson  
Planarkitekt