

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Karin Komstadius

0171-625267

karin.komstadius@enkoping.se

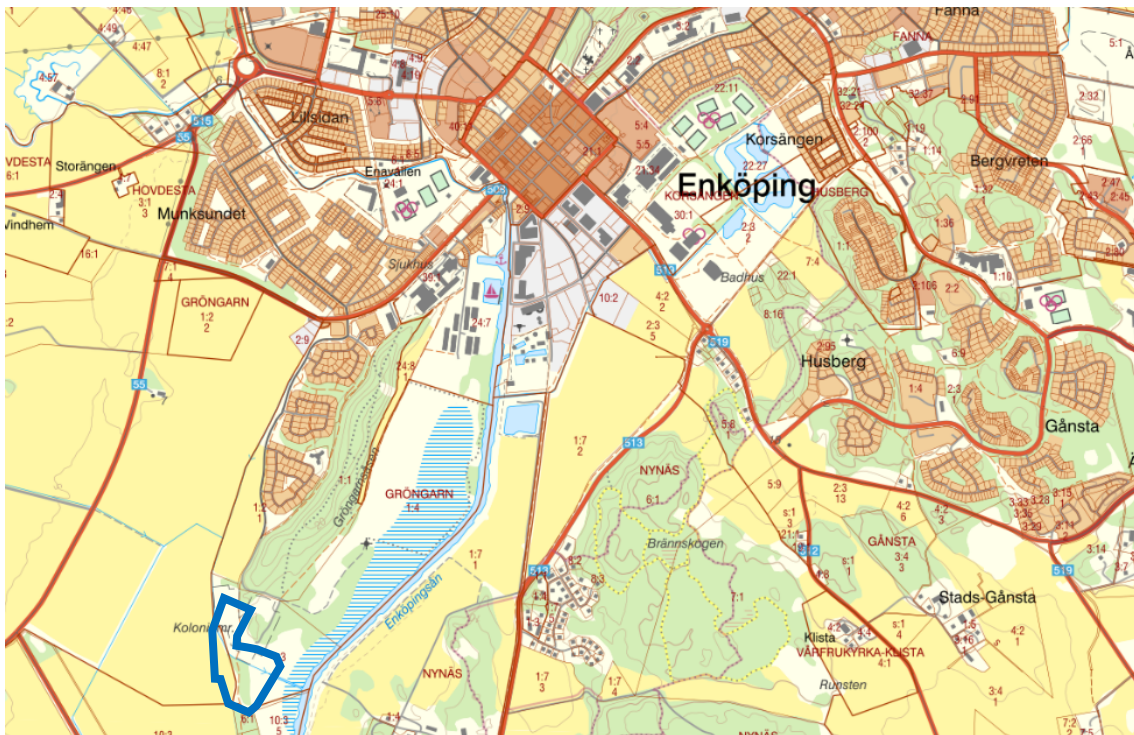
Underlag för beslut om planbesked för del av Gröngarn 1:2 och 1:3, Gröngarns koloniområde

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att

1. Ge förvaltningen i uppdrag att inleda en planprocess för att pröva möjligheten att planlägga det befintliga koloniområdet och en utökning av det.

Läge



Karta som visar planområdets läge.

Gröngarns koloniområde omfattar del av fastigheterna Gröngarn 1:2 och 1:3 och är beläget strax söder om Gröngarns bostadsområde i södra Enköping.

Bakgrund

Gröngarns koloniområde har sedan 1970-talet nyttjats för just koloniodling. Marken ägs av Enköpings kommun och arrenderas ut till Gröngarns koloniförening. Till skillnad mot övriga aktiva koloniområden i Enköping (Buskvreten och Svartkärret) är området inte planlagt. I arrendeavtalet har kommunen angett hur mycket som får byggas inom respektive odlingslott. För att få bebygga krävs dock också bygglov. Under 2000-talet har allt fler byggnader tillkommit i området och många av dessa har uppförts utan bygglov. Bygglövsavdelningen har utifrån detta ett stort antal pågående tillsynsärenden inom området.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-03-22 § 63 att uppdra åt dåvarande samhällsbyggnadsförvaltningen att utöka antalet kolonilotter i kommunen. En utökning av Gröngarns koloniområde skulle vara ett sätt att åstadkomma detta.

Förslaget



Karta som visar planområdets preliminära avgränsning.

Mark- och exploateringsavdelningen har begärt hos Avdelningen för strategisk planering att en detaljplan tas fram som på liknande sätt som i övriga koloniområden identifierar hur området lämpligen kan få bebyggas och ger en minskad lovplikt för den bebyggelse som bedöms vara lämplig på respektive lott. Arrendeavtalet kan då anpassas efter detaljplanen och förutsättningarna för att bebygga området blir tydliga för koloniföreningens medlemmar.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Området ligger delvis inom riksintresse för friluftsliv kring Mälaren. En planläggning enligt förslaget bedöms inte skada riksintresset.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

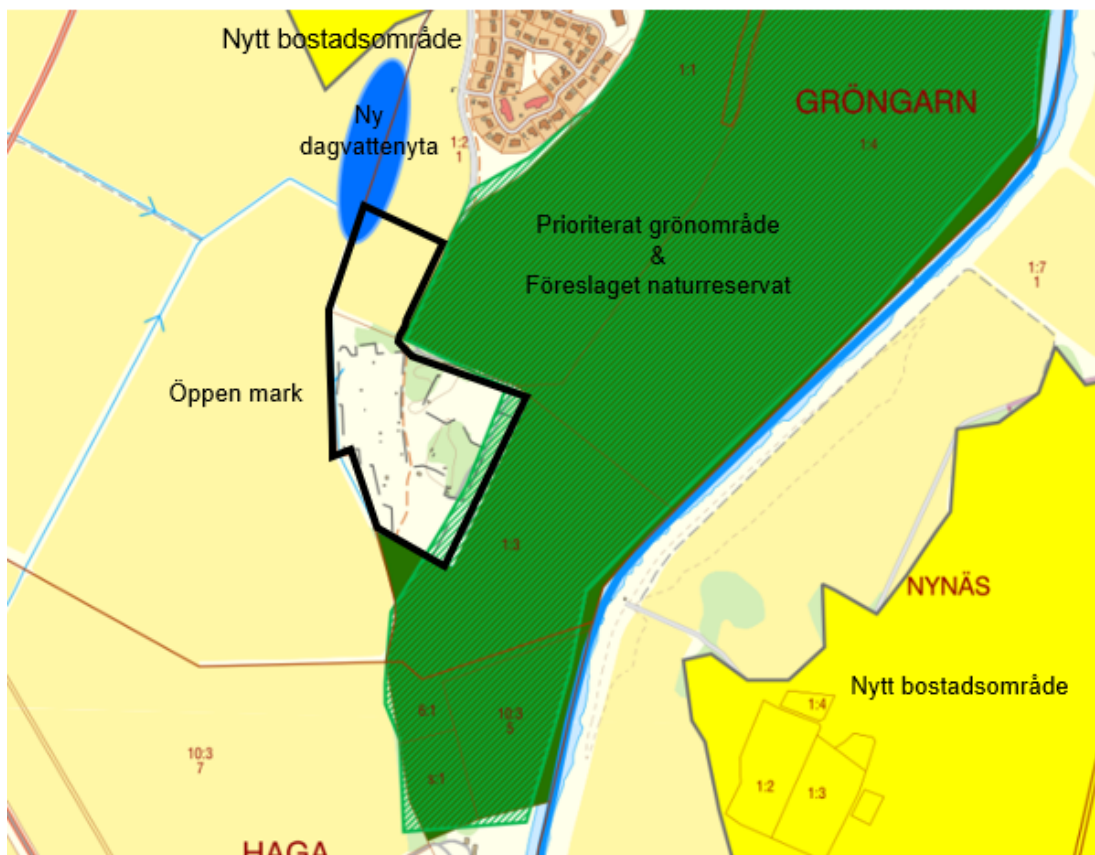
En av utvecklingsinriktningarna i Översiktsplan 2040 är att värna och förstärka grön- och blåstruktur. Inriktningen innebär att vårt brukande av naturmiljöerna behöver vara långsiktigt hållbart, både utifrån areella näringars behov och utifrån natur- och miljövärden. Också friluftslivet ska utvecklas med hänsyn till detta. Det är särskilt viktigt att stärka gröna kopplingar mellan stad, tätort och naturområden på landsbygd utifrån dessa olika perspektiv. En utveckling av koloniområdet bör ske i samklang med denna inriktning.

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad ligger området inom kategorin "öppen mark" utan någon särskild vägledning. Angränsande till koloniområdet ligger Gröngarnsåsen-Dyarna som i FÖP:en är utpekad som prioriterat grönområde och som föreslås bli naturreservat. Arbetet med att bilda ett naturreservat har inletts.

Platsen som föreslås för utökning av koloniområdet berörs delvis av ett schematiskt utpekad område för en ny dagvattenyta. Platsen har pekats ut då det finns ett behov av att både fördröja och rena dagvattnet från Gröngarns bostadsområde, som idag släpps rakt ut i diket som passerar området. I beredningen av ärendet har bedömningen gjorts tillsammans med kommunens vattensamordnare att utökningen av koloniområdet inte är i konflikt med det dagvattenhanteringsbehov som den fördjupade översiktsplanen pekar ut i närområdet.

Gällande och pågående detaljplaner

Det nu föreslagna planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Inga detaljplanerade områden finns i direkt anslutning till planområdet men närmast ligger Gröngarns bostadsområde vars plan slutar cirka 50 meter från den föreslagna utökningen av koloniområdet. Inga planprojekt pågår i närområdet och av de projekt som är pågående i staden bedöms ingen ha direkt påverkan på eller koppling till planområdet.

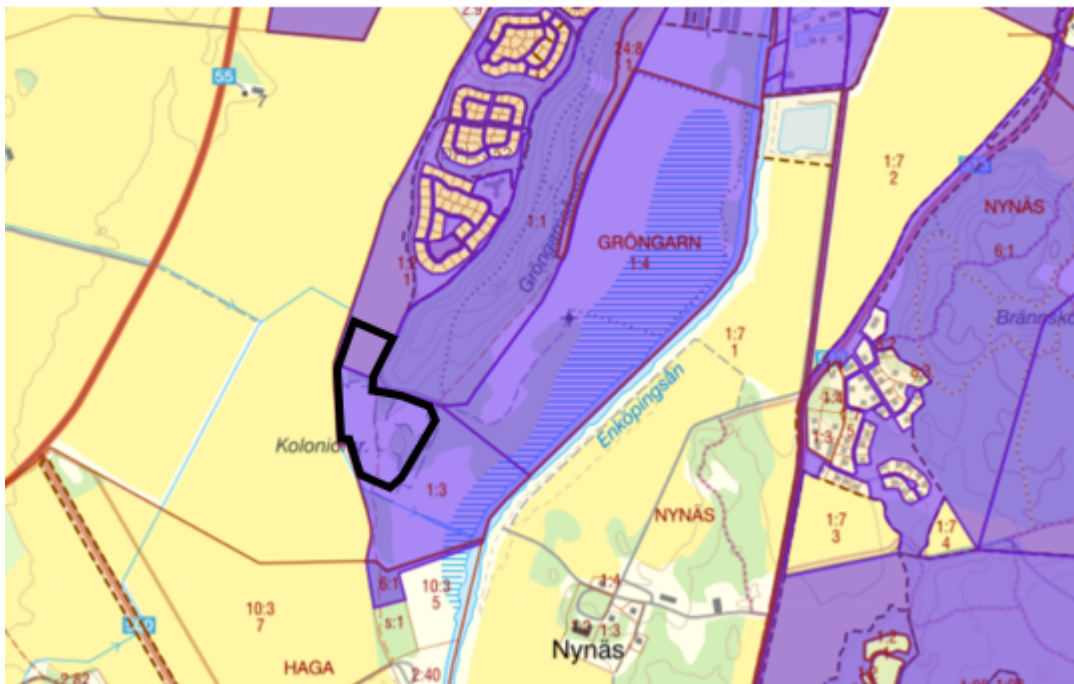


Utdrag ur Enakartan som visar FÖP:ens markanvändningskarta och det föreslagna planområdet markerat med svart polygon.

Nuvarande förhållanden

Markägoförhållanden

Kommunen äger de två fastigheter inom vilka planläggning föreslås, dvs Gröngarn 1:2 respektive Gröngarn 1:3. Marken inom Gröngarn 1:2 har tidigare varit utarrenderad men är det i dagsläget inte sedan arrendatorn sagt upp avtalet. Kommunen äger också de angränsande och stora fastigheterna Gröngarn 1:1 (åsen) och 1:4 (Dyarna) samt mindre Gröngarn 6:1. Övrig angränsande mark är privatägd.



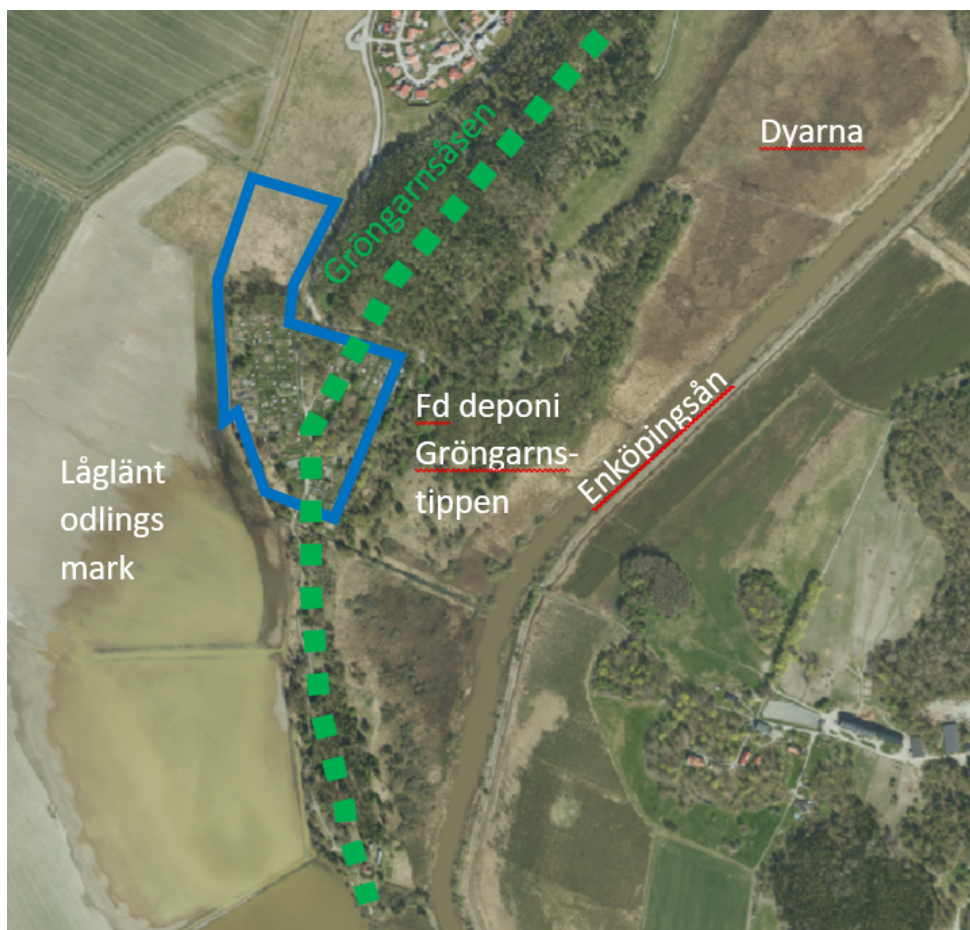
Utdrag ur Enakartan med kommunalt ägda fastigheter markerade med lila färg. Det föreslagna planområdet markerad med svart linje.

Natur och Miljö

Det föreslagna planområdet gränsar mot Gröngarnsåsen och Dyarna i norr. Gröngarnsåsen norr och öster om det tänkte planområdet är en skogbeklädd rullstensås med stora friluftsvärden som nyttjas frekvent av Enköpingsborna. Intill finns Dyarna-området som är öppen, flack tidigare åkermark och låglänta delvis översvämmade betesmarker intill Enköpingsån. Dyarna har också betydande natur- och friluftsvärden. Tillsammans fungerar Gröngarnsåsen och Dyarna som ett sammanhängande rekreationsområde. Koloniområdets läge intill gör att det upplevelsemässigt kan inkluderas i samma rekreativa sammanhang.

Inom det tänkta planområdet fortsätter åsen men i form av en betydligt lägre höjdrygg söderut, som delvis och i mindre grad är trädbevuxen. Den västra delen av det tänkta planområdet består av flacka lerpartier som tidigare nyttjats som åker och för annan odling.

Tidigare har fastigheten Gröngarn 1:2 (skifte 1) nyttjats som åker men sedan cirka 10 år brukas den inte längre. Kommunens tidigare arrendator sade upp avtalet eftersom det begränsade området inte låg så till att brukningen blev effektiv.



Utdrag ur ortofoto från 2024 med åsen och det tänkta planområdet markerade.

Störningar och risker

Översvämningsrisk

Marken inom både det befintliga koloniområdet och det föreslagna utökningsområdet är mycket låglänt och kan därför riskera att drabbas av översvämningar. Området är till största delen beläget under 2,7 möh (RH2000) vilket är den nivå vid vilken Länsstyrelserna runt Mälaren rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt placeras. Ovan 1,5 möh (RH2000) kan enligt rekommendationerna enstaka mindre värdefulla byggnader, såsom exempelvis uthus och garage placeras. En mindre del av det befintliga området ligger under 1,5 möh (RH2000).

I länsstyrelsernas *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för översvämning* framförs att undantag kan göras men ska då motiveras genom tex riskbedömning, utredningar eller karteringar för att påvisa att planerad exploatering inte drabbas på sådant sätt att det är risk för hälsa och säkerhet eller att bebyggelsen tar ekonomisk skada i en översvämningssituation.



Utdrag ur Enakartan med höjdnivåerna 2,7 möh (RH2000) respektive 1,5 möh (RH2000) markerade med rosa respektive blått raster.

Markbeskaffenhet, grundvatten och VA

Området ligger inom mark som består av gyttjelera, postglacial lera, glacial lera och isälvssediment. Detta innebär att marken i relativt hög grad är genomsläpplig och har en extrem/hög känslighet enligt grundvattenkänslighetskartan.

Koloniområdet ligger inom yttre skyddszon för Enköpingsåsens vattenskyddsområde. För området gäller skyddsföreskrifter som utfärdades av Länsstyrelsen 1997. Dessa innebär att det finns föreskrifter som gäller bland annat hantering av petroleumprodukter och kemikalier, hantering och lagring av naturgödsel och kemiska bekämpningsmedel. Likaså regleras hur infiltrationsanläggningar och markarbeten får ske inom området. Skyddsföreskrifterna påverkar alltså redan idag hur området får användas och vid planläggning kan också hänsyn behöva tas till föreskrifterna exempelvis vad gäller förutsättningarna för grundläggning för ny bebyggelse och möjligheten att anordna enskilda avlopp.

Koloniområdet ligger utom VA-verksamhetsområdet och anslutning är inte prioriterat för VA-verksamheten när det enbart avser bevattning. Idag begränsas möjligheten att anordna enskilda vatten- och avloppslösningar också av föreningens egna stadgar.



Kartan till vänster visar jordarter inom och i anslutning till området och till höger utdrag ur Enakartan som visar grundvattenkänslighet med aktuella klasser från 1-4 inom och i områdets närhet.

Markföroreningar

Inom området har det tidigare bedrivits plantskola, från omkring sekelskiftet och fram till 1960-talet. Området finns med i länsstyrelsens inventering över misstänkta och kända förorenade områden. 2011 genomfördes därför en översiktlig provtagning inom själva koloniområdet. Vid undersökningen påvisades inte några bekämpningsmedel eller rester av bekämpningsmedel inom området. I en provpunkt påträffades dock måttliga halter av bly och kvicksilver, överskridande riktvärdet för känslig markanvändning. Den aktuella provpunkten låg i en sänka som användes för tippning och bränning av trädgårdsavfall. Någon separat riskklassning av detta delområde gjordes inte. Hela området klassades som riskklass 4 vilket innebär att risken för oönskade effekter på miljö och människors hälsa bedöms som små. I bedömningen ingick inte sänkan för tippning och bränning av avfall.

I samband med beredningen av ärendet har Miljöavdelningen spelat in att de prover som togs 2011 kommer behöva kompletteras med nya markprover i samband med en planprocess för att säkerställa markens lämplighet för odling. Bland annat behöver förekomst av PFAS-ämnena undersökas.



Till vänster: Flygfoto över området från perioden 1958-60. Plantskolan var fortfarande i drift och öster om den låg tippen. Till höger: fotografi från Plantskolan, dvs nuvarande koloniområdet, i början av 1900-talet.

Direkt gränsande mot koloniområdet har det tidigare varit en deponi, den så kallade Gröngarnstippen. Här tippades avfall fram till 1960-talet. Koloniområdet har tidigare delvis också legat inom deponiområdet men de lotter som fanns där har avvecklats. Området där deponin funnits är inte aktuellt att ingå i detaljplanen. I samband med provtagning och utredning av markföroreningar inom området behöver också utredas om koloniområdet påverkas av lakvatten från deponiområdet.

Trafik och kollektivtrafik

Området angörs med bil via Gröngarnsvägen, som finns i förlängningen av Thedde Jensens gata. Till fots och cykel kan man nå området från staden antingen via gång- och cykelvägen genom Dyarna eller via Gröngarnsvägen. Genom området löper en GC-väg som förbinder Haga med staden. Kommunen ansvarar för driften av GC-vägen genom området.

Koloniföreningens medlemmar parkerar på mer eller mindre anordnade samlade parkeringar och också delvis i anslutning till den egna lotten. Strax utanför koloniområdet finns en mindre parkeringsyta som är till för Gröngarnsåsen-Dyarnas besökare. I samband med planläggning och utökning av område kan parkeringsfrågan behöva studeras för att säkerställa att pareringsefterfrågan kan lösas på ett bra sätt inom området.



Ortofoto som visar parkeringar och GC-vägar. Det tänkta planområdet markerat med blå polygon.

Stadsbild och karaktär

Befintlig bebyggelse

Inom området finns ett fåtal äldre byggnader som idag nyttjas som klubbstuga, förråd etc av koloniföreningen. Dessa ligger inom de områden som nyttjas gemensamt av föreningen. I övrigt finns bebyggelse på odlingslotterna som huvudsakligen tillkommit under de senaste 15 åren. Det rör sig om små kolonistugor, förråd, växthus och skärmtak över uteplatser. Byggnadsstorlekarna är i de flesta fallen inom spannet 5-25 kvm stora. Endast ett fåtal av lotterna saknar idag helt bebyggelse.



Exempel på bebyggelse av olika typer inom koloniområdet. Foto: Bygglovsavdelningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Koloniområdet är sedan lång tid etablerat och har idag en fungerande förening. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att påbörja en planprocess för att utreda och pröva frågan om planstöd för det befintliga området och en utökning av det. Planens syfte blir då också att reglera bebyggelsen inom området utifrån de förutsättningar som råder på platsen.

Utökningen av koloniområdet behöver vägas mot andra intressen som skulle kunna göra anspråk på den aktuella marken. Det i den fördjupade översiktsplanen utpekade behovet av dagvattenåtgärd har i beredningen bedömts vara kombinerbart med en utökning av koloniområdet. I planprocessen behöver denna fråga bevakas för att säkerställa att så blir fallet. I övrigt gör miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det inte är troligt att marken skulle vara attraktiv för att ingå i rationellt och storskaligt jordbruk i framtiden, utifrån sin storlek och sitt läge. För att ändå bibehålla markens brukbarhet över tid bedömer förvaltningen att en utökning av koloniområdet kan vara en bra användning.

En planläggning skulle kunna stötta hanteringen av den uppkomna situationen med många svartbyggen inom området genom att ge en riktning för hur omfattande bebyggelse som är lämplig. Huruvida sänkt lovplikt på motsvarande sätt som för övriga koloniområden i staden är lämpligt och funktionellt behöver vägas utifrån att Riksdagen förväntas den 22 oktober fatta beslut om en ny Plan- och bygglag som när den träder i kraft kommer att ge andra förutsättningar kring just förändring av lovplikt. Initialt i planprocessen behöver tas ställning till om detaljplanen utifrån de nya förutsättningarna ger det stöd som önskas för området. Frågan behöver hanteras gemensamt med bygglovsavdelningen och mark- och exploateringsavdelningen.

En lämplig nivå för omfattning och typ av bebyggelse behöver utredas och regleras i detaljplanen. Detta behöver göras utifrån fler faktorer varav översvämningsrisken är en och områdets karaktär en annan.

Gröngarns koloniområde har ett bra läge intill staden och intill Gröngarnsåsen/Dyarna och det blivande naturreservatet. Koloniområdet kan ses som en del i en större helhet där promenader och cykelturer kan göras genom såväl naturområdet som själva koloniområdet. Bevarande av denna funktion och karaktär behöver vara en förutsättning vid en utveckling av området, för att motverka att koloniområdet istället utvecklas mot en privatisering. Detta är viktigt för att området också fortsättningsvis ska kunna bidra till nytta och glädje för fler än enbart koloniföreningen. Frågan om områdets tillgänglighet och öppenhet för allmänheten behöver också avvägas när en lämplig nivå för bebyggelsens omfattning och dess utformning utreds. I samband med naturreservatsbildningen bör också utredas om naturreservatet ska inkludera koloniområdet.

En eventuell utökning och planläggning av området väcker frågor kring tillgången till både dricksvatten, bevattningsvatten och avlopp. I nuläget finns inte möjlighet att koppla området till det kommunala VA-nätet och Miljöavdelningen bedömer att det troligtvis kommer att vara svårt att hitta en plats för en markbaserad avloppsanläggning och nya utsläppspunkter i området, givet förutsättningarna på platsen. I nuläget har koloniföreningen löst behovet genom en gemensam torrtoalett i föreningsstugan. Idag vattnar koloniföreningen sina odlingar med regnvatten och vatten från diket. Att använda dikesvatten för bevattning räknas som vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. För att bedriva vattenverksamhet krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

I samband med detaljplaneprocess rekommenderar Miljöavdelningen därför att detta följs upp. En detaljplan kan inte i sig reglera att ett område ska ha den ena eller andra VA-lösningen eller lösningen för bevattning men frågorna kan behöva tas ställning till av kommunen i form av markägare och som VA-huvudman.

Planprocessen bedöms kunna inledas omgående och pågå under 2026 med ett antagande första kvartalet 2027. Planen bedöms kunna hanteras i ett standardförfarande.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan

Karin Komstadius
Planarkitekt

