



Handläggare

Karin Komstadius

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av Gröngarn 1:2 och 1:3

Förslag till 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 samt en utökning av det.

Beskrivning av ärendet

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. Bygglovsavdelningen har utifrån detta ett stort antal pågående tillsynsärenden inom området.

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 får 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kommunens beredningsgrupp för tidiga skeden där representanter för miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens olika avdelningar samt VA-avdelningen och avdelningen för allmän plats på teknik- och serviceförvaltningen deltar. Under beredningen har även synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar och andra aktörer inom kommunen. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av enheten för detaljplan.

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.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av att arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att bekostas av mark- och exploateringsavdelningen.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Relevanta utredningar görs inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-10-16
- PM, bilaga till tjänsteskrivelse 2025-10-15

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till

- sökanden