

2024-04-09

KS2023/498

Ändring av detaljplan för Lidingby 7:7 m.fl.

Enköpings kommun
Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2023-08-23 § 60 att sända rubricerad ändring av detaljplan för samråd. Planändringen har varit utsänd för samråd under tiden 2023-11-15 – 2023-12-13 (4 veckor).

Under samrådstiden har 9 yttranden inkommit till kommunen varav 6 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på planavdelningen.

Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning
1. Länsstyrelsen i Uppsala län	Ingen erinran
2. Lantmäteriet	Uppllysning
3. Trafikverket	Ingen erinran
4. Miljö- och byggnadsförvaltningen – byggavdelningen och miljöavdelningen	Synpunkter
5. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	Ingen erinran
6. Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran/information
7. VafabMiljö	Ingen erinran
8. Miljö- och byggnadsförvaltningen – kart- & GIS-avdelningen	Ingen erinran
Sakägare eller motsvarande	Anmärkning
9. Micael Grahm	Synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Genomfört samråd har föranlett mindre justeringar av planhandlingarna. Synpunkter från remissinstanser och sakägare har bland annat lett till att vissa textstycken i planbeskrivningen reviderats för att förtydliga information och korrigera fel.

Svarsfrekvensen från sakägare kan sammanfattas som mycket begränsad. Samrådshandlingarna skickades ut till omkring 50 sakägare. Från detta utskick inkom enbart ett yttrande från en sakägare. Sakägaren ansåg att byggrätterna borde utökas ytterligare och att detta kan motiveras utifrån att möjliggöra ett ökat permanentboende, likt responsen från ett begränsat antal sakägare i den parallella ÄDP-planprocessen för grannområdet Kolarvik-Sjöängarna (ÄDP för Kolarvik-Sjöängarna, ärendenummer KS2021/126).

Efter samrådet inledde planavdelningen ett arbete att på nytt utvärdera vilken storlek på byggrätter som bäst lämpar sig till områdets förhållanden – både i det aktuella planområdet samt för planområdet i ÄDP för Kolarvik-Sjöängarna. Ärendet behandlades internt inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Kommunen har bland annat tittat på områdets fastigheters olika storlekar, områdets karaktär, planprocessens ramar, den gällande detaljplanens syfte samt avsikten i det uppdrag som kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott gav till samhällsbyggnadsförvaltningen. Dessa aspekter tillsammans med de analyser som gjordes inför samrådet ledde till att planavdelningen bedömer att de byggrätter som föreslagits i samrådsförslaget är bäst lämpade, dvs. 120 m² för huvudbyggnader och 50 m² för uthus. Planavdelningen står också fast vid bedömningen att ambitionen med planändringen inte är att öka andelen permanentboende utan att fritidshusområdeskaraktären bör bevaras, men med generösare byggrätter som bättre lämpar sig för området när det ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Därför har den föreslagna planbestämmelsen om byggrättens storlek inte ändrats mellan samråd och granskning. Planavdelningen har efter genomfört samråd förtydligat kommunens avsikter med planändringen, bland annat genom revideringar i planbeskrivningens angående byggrätternas storlek och områdets karaktär.

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer m.fl.

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

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

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

2. Lantmäteriet

Förtydligande om genomförandetiden på plankartan

På plankartorna finns det angivet att genomförandetiden är fem år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivningar i planbeskrivningen vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid.

Kommentar

Kommunen har uppmärksammat otydligheten i plankartan och förtydligt att genomförandetiden enbart gäller de bestämmelser som läggs till i och med den aktuella planändringen.

3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Lidingsby 7:7 med flera, Enköpings kommun" där vi inte har något att erinra.

4. Miljö- och byggnadsförvaltningen – byggavdelningen och miljöavdelningen

1. Plankarta med bestämmelser

- *Befintlig bebyggelse*

Har någon inventering kring hur många av de befintliga byggnaderna som finns idag som blir planstridiga med den nya storleksställningen? Dagens bestämmelse med "bruksarea" innefattar inte öppenarea som kan ingå i "byggnadsarea" och det är därför risk att många eventuellt blir planstridiga. Är det önskvärt om många och- eller möjligt att göra en tilläggsbestämmelse om befintlig bebyggelse som avviker mot detaljplanen?

- *Dagvattenhantering*

Enligt planbeskrivningen redogörs för att ansvar för dagvattenhantering (avvattning av kvartersmark och allmän platsmark) inom planområdet är enskilt

då samtliga fastigheter är i privat regi. Hur dagvattnet avses regleras närmre redogörs dock inte i planbeskrivning eller som planbestämmelse. Utöver bebyggelsens omfattning kan till exempel detaljplanens markanvändning regleras. För att motverka risken för att dagvatten inte omhändertas lokalt i tillräcklig omfattning, genom att exempelvis ytterligare byggnader uppförs eller att nuvarande mark hårdgörs i framtiden, bör de åtgärder som är möjliga att reglera med hjälp av planbestämmelser också införas i plankartan. Aktuella ytor kan därmed behöva förses med bestämmelse om att marken inte får hårdgöras eller i vilken mån marken ska vara genomsläpplig.

- *Särskilt förorenande ämnen*

Särskilt förorenade ämnen ska så långt som möjligt regleras, och planbestämmelse bör därför införas om att materialval i form av exempelvis koppar och zink så långt som möjligt bör undvikas.

2. Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kan med fördel förtydligas med avseende på uppgifter om aktuellt planområde och vilka fastigheter som ingår utöver fastighet Lidingby 7:7.
- Planbeskrivningen kan med fördel förses med förtydligande och närmre beskrivning av de aktuella planbestämmelser som planområdet berörs av.

3. Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planen ligger inom avrinningsområde till vattenförekomst Mälaren-Arnöfjärden (MKN vatten). I planbeskrivningen anges att recipienten har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). På Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) hemsida framgår att förutom de överallt överskridande ämnena (kvicksilver och polybromerade difenyletrar) listas även tributyltennföreningar som en anledning till Mälaren-Arnöfjärdens dåliga kemiska status. Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är faktorer som sänker Mälaren-Arnöfjärdens ekologiska status. Att den ekologiska statusen bedöms som otillfredsställande bedöms bero på att koppar uppmätts i sediment över gränsvärde och att ammoniak uppmätts i ytvatten, vilket med fördel kan tillföras planbeskrivningen.

Förvaltningen anser att utredning krävs för att säkerställa att gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för aktuell vattenförekomst följs. MKN avser miniminivå och den aktuella statusen får inte försämrats i något avseende. Dagvattenutredningen ska redovisa vilka åtgärder som behövs för att uppnå åtgärdsnivå och miljö kvalitetsnormer.

4. Dagvatten

Enligt framtaget planförslag framgår att planbestämmelser avses införas för att öka byggrätten för befintliga fastigheter inom planområdet, det vill säga att en större andel av tomtytan kommer kunna bebyggas. Föreslagen planändring kommer innebära att andelen hårdgjord yta inom området kommer öka. Grön tomtmark, där dagvatten idag kan flödesutjämnas och eventuellt infiltrera ersätts av tak eller hårdgjord mark. Det vill säga åtgärder som bidrar till både ökade dagvattenflöden från respektive fastighet och till en ökad

föroreningsbelastning från området. Utan lämplig fördröjning kan planförslaget leda till ökad översvämningsrisk på intilliggande fastigheter, samt att orenat dagvatten avrinner mot recipient.

Utifrån planhandlingarna saknas närmre redogörelse för hur dagvatten kommer omhändertas inom planområdet. Enligt planbeskrivningen redogörs endast för att ansvar för dagvattenhantering (avvattning av kvartersmark och allmän platsmark) inom planområdet är enskilt då samtliga fastigheter är i privat regi.

Vid ny- eller ombyggnation ska hänsyn tas till framtida högre dagvattenflöden så att detta kan hanteras på ett hållbart sätt. Förvaltningen anser därför att planändringen behöver föregås av en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen bör fokusera på hur avvattningen från fastigheterna ska lösas så att inte problem uppstår på grannfastigheter och i eventuellt gemensamma system och vilka åtgärder som krävs för fördröjning och rening av dagvattnet.

Av planhandlingarna bör det framgå hur dagvatten ska hanteras inom planområdet och att hänsyn tas till kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Ingen försämring får ske av miljökvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Planförslaget behöver utgå från recipientperspektivet och icke-försämringskravet. Icke-försämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter planerade reningsåtgärder. Resonemanget bör alltså visa hur dagvattenhanteringen inom planen bidrar till att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten Mälaren-Arnöfjärden.

5. Förorenade områden

Det saknas en beskrivning och uppgifter om eventuellt misstänkt förorenade områden. Om det finns ett misstänkt eller konstaterat förorenat område inom eller i anslutning till planområdet behöver det anges i planbeskrivningen hur lämpligheten har bedömts för hela planområdet med avseende på föroreningssituationen.

Enligt tillgängliga uppgifter i kommunens kartsikt, baserat på uppgifter från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), har PFAS från brandsläckning noterats för fastigheterna Lidingby 7:18 respektive Sycklinge 1:71.

Vidare finns en gemensam brygga och uppställningsplats för båtar inom fastigheten Lidingby S:2. 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 till exempel tungmetaller organiska tennföreningar, PAH och PCB.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats på sida 4 angående vilka fastigheter som

ingår i planområdet.

För svar på övriga synpunkter och frågor hänvisar planavdelningen er till samrådsredogörelsen för den parallella planprocessen för Kolarvik-Sjöängarna (ÅDP för Kolarvik-Sjöängarna, ärendenummer KS2021/126).

5. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område *för* aktuell detaljplan, bestående av 12 kV markkabel, 12 kV nätstation, 0,4 kV luftledning, 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp.

En ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå (0,4 kV), ska placeras på ett avstånd om 5 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

En ny byggnad intill markkabelns närmaste fas ska vara minst 2 meter.

När någon fastighet ska bygga och/eller schakta är det bra ifall det beställs ledningsanvisning och kabelutsättning via ledningskollen för att få information om ledningar.

Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Kommunen tackar för informationen.

7. VafabMiljö

VafabMiljö har tagit del av rubricerat ärende och har inga synpunkter på planförslaget.

8. Miljö- och byggnadsförvaltningen – kart- & GIS-avdelningen

Kart- och GIS-avdelningen har tagit del av förslaget och har inga synpunkter.

Sakägare eller motsvarande

9. Micael Grahn

Hej, jag har läst igenom ÄDP för Kolarvik och Lidingby 7:7 och har några synpunkter att lämna. Synpunkterna nedan kan sammanfattas i att byggrätten borde vara större än den föreslagna.

En byggrätt på 120+50 räcker helt enkelt inte till för en familj i ett permanentboende. Jag vill påstå att den byggrätt som Skogsbo-Bredsand har på 150+50 är en mycket lämpligare vald storlek. Alternativt är att byggrätten är kopplat till tomtstorlek.

Husmodeller i kataloger för permanentboende börjar på 130–140 vilket gör det svårt för köpare att hitta en lämplig modell. Letar man i stället under fritidsboenden så är 120+50 lättare att hitta. Men vad jag förstår så är kommunens ambition att möjliggöra för permanentboende.

Om Kommunen är seriös med sin ambition att möjliggöra för permanentboende, även för familjer, måste byggrätten bli 150m²+50m².

ÄDP Lidingby 7:7 (KS2023/498)

Sida 3 står "Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätter". Ändringen är att gå från en sammanlagd area på 120 till 120+50. Man har alltså lagt till 50m² för ett uthus. Jag vill påstå att det inte möter syftet med större byggrätter. Uthus är viktigt men att säga att man ska möjliggöra för permanentboende och inte ökar byggrätten för huvudbyggnad är direkt felaktigt.

Kommentar

Kommunen uppskattar ert engagemang i frågan. Era synpunkter har till stor del besvarats i samrådsredogörelsen för den parallella planprocessen för Kolarvik-Sjöängarna (ÄDP för Kolarvik-Sjöängarna, ärendenummer KS2021/126). Planavdelningen hänvisar till detta yttrande för svar på synpunkterna om byggrättens storlek.

Angående frågan om andelen permanentboende vill planavdelningen förtydliga att kommunens ambition inte är att öka andelen permanentboende, utan att detta enbart är en förväntad konsekvens av planförslaget. Kommunen önskar bevara fritidshusområdeskaraktären men med generösare byggrätter som bättre lämpar sig för området när det ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Planavdelningen ser att er synpunkt om utökad byggrätt för huvudbyggnad och uthus delvis grundar sig i en missuppfattning om gällande detaljplans byggrätt. Detaljplanen tillåter sammanlagt 120 m² för både huvudbyggnad och uthus. Det innebär att om en huvudbyggnad exempelvis är 80 m² så kan uthus endast uppgå till 40 m² på en fastighet. Med den aktuella planändringen blir den nya byggrätten 120 m² för huvudbyggnader och 50 m² för uthus, vilket är en ökning på 50 m². Kommunen anser att denna nya byggrätt är lämplig för

området.

Planavdelningen tackar för era synpunkter och hoppas att kommunen lyckats besvara era frågor.

Enköping

2024-04-09

Yasaman Ghanavi

Enhetschef detaljplan

Martin Eriksson

Planarkitekt